



**PUTUSAN**

Nomor 2771 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **ASMAWI**, bertempat tinggal di Griya Alam Sentosa R.9 Nomor 12-A RT 06 RW 10, Ds. Pasirangin, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
  2. **SAPUWAN**, bertempat tinggal di Dk. Duwet RT 02 RW 04 Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;
  3. **MUHAMAD IMRON**, bertempat tinggal di Dukuh Duwet RT 02 RW 04 Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;
  4. **SODIKIN**, bertempat tinggal di Dukuh Klangsén RT 01 RW 07, Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pemohon Keberatan;

L a w a n :

1. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KENDAL**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 333 Kendal;
2. **PANITIA PELAKSANA PENGADAAN TANAH (P2T) JALAN TOL RUAS BATANG-SEMARANG UNTUK KABUPATEN KENDAL**, berkedudukan di Jalan Jodipati Nomor 5 Purin Kendal, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Sonny Djoko Marlijanto, S.H., M.Kn., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, dan kawan-kawan, bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Jalan Soekarno Hatta Nomor 333 Kendal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2017;
3. **KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT Cq DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA**, berkedudukan di Gedung Bina Marga, Jalan Patimura Nomor 20 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 12110;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Termohon Keberatan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pemohon Keberatan telah mengajukan permohonan keberatan kepada sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Termohon Keberatan di muka persidangan Pengadilan Negeri Kendal pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2017 Termohon-1 (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah) untuk pembangunan Jalan Tol Batang-Semarang yang berlokasi di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal, telah mengundang masyarakat Desa Sumberejo yang tanahnya terkena proyek jalan tol tersebut, dengan surat Nomor 70/Pgd.Tnh/33.24/I/2017 tanggal 26 Januari 2017 Perihal Undangan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian, kepada Para Pemohon yang bertempat di Balai Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal (P-1.1), (P-2.1), (P-3.1), (P-4.1);
2. Bahwa dalam acara tersebut tidak pernah terjadi musyawarah tawar-menawar harga tanah, antara masyarakat yang terkena proyek jalan tol (Para Pemohon) dengan Para Termohon, melainkan Termohon-1 dan Termohon-2 langsung memberikan amplop yang berisi surat penetapan harga tanah kepada Para Pemohon, yang dilakukan oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten Kendal (Termohon-1 dan Termohon-2). Hal ini tidak diper-masalahkan oleh Para Pemohon, karena Para Pemohon ingin turut serta membantu Pemerintah dalam percepatan untuk membangun jalan tol tersebut;
3. Bahwa tanah Para Pemohon yang terkena proyek pembangunan jalan tol ruas Semarang-Batang terletak dalam satu lokasi, yang berada di Dukuh Duwet RT 4 RW 4, Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal;
4. Bahwa Para Termohon telah menetapkan harga tanah milik Para Pemohon, sebagaimana yang tercantum dalam suratnya "Nilai Penggantian Wajar Bidang per Bidang Tanah" sebagai berikut:
  - A. Pemohon-1 atas nama Asmawi, sebagai berikut:
    - 1) Nomor bidang : 44 b;
    - Lokasi : Desa Sumberejo.
    - Penggunaan lahan : Pekarangan
    - Luas tanah : 1230 meter persegi;
    - Ganti kerugian:
      - a. Harga total tanah Rp631.508.804,00 (enam ratus tiga puluh satu juta lima ratus delapan ribu delapan ratus empat rupiah), sehingga harga permeter perseginya, yaitu Rp631.508.804,00 :

Halaman 2 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1230 m<sup>2</sup> = Rp513.421,79 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen);

b. Bangunan : -

c. Tanaman : -

d. Kerugian Non fisik Rp73.938.599,00 (tujuh puluh tiga juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

Jumlah seluruhnya (Nilai Penggantian wajar) = Rp705.447.403,00 (tujuh ratus lima juta empat ratus empat puluh tujuh ribu empat ratus tiga rupiah) (P.1.2);

Adapun bukti kepemilikan tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1597 atas nama Sapuwan (P.1.3);

2) Nomor bidang : 36;

Lokasi : Desa Sumberejo;

Penggunaan lahan : Pekarangan;

Luas tanah : -

Ganti kerugian:

a) Harga total tanah : -

b) Bangunan : -

c) Tanaman : Rp5.140.100,00;

d) Non fisik : -

Jumlah seluruhnya = Rp5.140.100,00 (lima juta seratus empat puluh ribu seratus rupiah) (P.1.4);

B. Pemohon-2 atas nama Sapuwan, sebagai berikut:

Nomor bidang : 44 a;

Lokasi : Desa Sumberejo;

Penggunaan lahan : Pekarangan;

Luas tanah : -

Ganti kerugian:

a. Harga total tanah : -

b. Bangunan : 1.080.000,00;

c. Tanaman : Rp29.542.400,00;

d. Kerugian Non fisik : Rp5.668.610,00;

Jumlah seluruhnya (Nilai Penggantian wajar) = Rp36.291.010,00 (tiga puluh enam juta dua ratus sembilan puluh satu ribu sepuluh rupiah) (P.2.2);

C. Pemohon-3 atas nama Muhamad Imron, sebagai berikut:

Nomor bidang : 28;

Halaman 3 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



Lokasi : Desa Sumberejo;

Penggunaan lahan: Pekarangan;

Luas tanah : 489 meter persegi;

Ganti kerugian:

- a. Harga total tanah: Rp290.923.439,00 (dua ratus sembilan puluh juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu empat ratus tiga puluh sembilan rupiah). sehingga harga permeter =  $\text{Rp}290.923.439,00 : 489 \text{ m}^2 = \text{Rp}594.935,45$  (lima ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh lima rupiah empat puluh lima sen);
- b. Bangunan Permanen: Rp265.945.680,00 (dua ratus enam puluh lima juta sembilan ratus empat puluh lima ribu enam ratus delapan puluh rupiah);
- c. Bangunan Semi Permanen: Rp21.406.059,00 (dua puluh satu juta empat ratus enam ribu lima puluh sembilan rupiah);
- d. Tanaman: Rp3.733.400,00 (tiga juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus rupiah);
- e. Non fisik: Rp218.229.738,00 (dua ratus delapan belas juta dua ratus dua puluh sembilan ribu tujuh ratus tiga puluh delapan rupiah);
- f. Talud: Rp2.335.500,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh lima ribu lima ratus rupiah).

Jumlah seluruhnya (nilai penggantian wajar) = Rp802.573.816,00 (delapan ratus dua juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu delapan ratus enam belas rupiah) (P.3.2);

Adapun bukti kepemilikan tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1569 atas nama Pemohon-3 Muhamad Imron (P.3.3);

**D. Pemohon-4 atas nama Sodikin adalah sebagai berikut:**

Nomor bidang : 36;

Lokasi : Desa Sumberejo;

Penggunaan lahan : Pekarangan;

Luas tanah : 776 meter persegi;

Ganti kerugian:

- a. Harga total tanah: Rp398.415.310,00 (tiga ratus sembilan puluh delapan juta empat ratus lima belas ribu tiga ratus sepuluh rupiah). sehingga harga permeter =  $\text{Rp}398.415.310,00 : 776 \text{ m}^2 = \text{Rp}513.421,79,00$  (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen).
- b. Bangunan Permanen: Rp164.124.540,00 (seratus enam puluh empat



- juta seratus dua puluh empat ribu lima ratus empat puluh rupiah);
- c. Tanaman: Rp3.620.900,00 (tiga juta enam ratus dua puluh ribu sembilan ratus rupiah) ;
- d. Non fisik: Rp83.789.228,00 (delapan puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu dua ratus dua puluh delapan rupiah);  
Jumlah seluruhnya (Nilai Penggantian wajar) = Rp649.949.978,00 (enam ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh delapan rupiah) (P.4.2);
5. Bahwa sesuai Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal dari Kepala Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Nomor 470/12/1/2016 tanggal 7 Januari 2016, telah diterangkan taksiran harga tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu yaitu antara Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah). Namun sesuai fakta dilapangan harga tersebut dapat berubah sesuai keadaan yang terjadi dan kesepakatan kedua belah pihak. Artinya bisa lebih tinggi dan bisa pula lebih rendah, hal ini dilihat dari kepentingannya. (P.1-4.1);
6. Bahwa wilayah Desa Sumberejo dibagian utara (sebelah utara jalan Raya Sukarno-Hatta) ditetapkan sebagai kawasan industri, adapun dibagian selatan jalan Raya Sukarno-Hatta sebagai kawasan perumahan. Namun pada saat sekarang ini lokasi tanah yang berada disebelah selatan tanah milik Para pemohon dan peternakan hingga sampai batas hutan merupakan kawasan perumahan dan mayoritas sudah dikuasai oleh Pengembang/Developer. Hal ini yang mendorong kenaikan harga tanah di Desa Sumberejo yang sangat signifikan menjadikan harga tanah Desa Sumberejo menjadi mahal;
7. Bahwa lokasi tanah Para Pemohon dalam SPPT merupakan perkotaan dan dalam sertifikat diperuntukkan Perumahan, sesuai fakta tiap-tiap lahan tersebut sudah ada bangunannya. Namun di dalam surat Para Termohon mengenai: "Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah" tertulis pekarangan. Menurut hemat Para Pemohon yang dinamakan pekarangan belum ada bangunannya (rumahnya). Selain itu keadaan lokasi tanah Para Pemohon sudah tertata dalam bentuk kavling dan sarana jalan yang berada di sekelilingnya sudah menggunakan aspal dan berpaving blok (foto terlampir) (P.1-4.2);
8. Bahwa lokasi tanah Para Pemohon insya Allah tidak akan banjir karena posisi berada di ketinggian, bilamana lokasi tersebut terkena banjir akibat luapan air sungai, maka Desa Sumberejo dan sekitarnya akan terendam air



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluhan meter. Selain itu sudah terdapat/tersedia fasilitas Air Pam;

9. Sebagai perbandingan Harga tanah, di Dukuh Duwet Desa Sumberejo terdapat Perumahan yaitu "Griya Duwet Asri", 2 (dua) tahun yang lalu telah menjual rumahnya dengan type 36/86 m<sup>2</sup> seharga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), untuk type 45/86 m<sup>2</sup> seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), adapun kelebihan tanah dihargai Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Yang mana posisi perumahan tersebut di bawah saluran udara bertegangan tinggi (sutet). Brosur dan foto terlampir (P.1-4.3);
10. Bahwa sesuai keterangan Kepala Desa Sumberejo dipersidangan dalam perkara keberatan yang diajukan oleh bapak Sapuwan dan kawan-kawan diantaranya atas nama Moch Usman Ariyogo sebagai Pemohon-3 Nomor bidang: 43, atas nama Ngamin (Alm) yang diwakili oleh Bero sebagai Pemohon-4 selaku ahliwaris Nomor bidang: 56 dan atas nama Sukarman sebagai Pemohon-5 Nomor bidang: 40 serta atas nama Supadiyanto (Alm) yang diwakili oleh saudari Ngarsini sebagai Pemohon-6 selaku ahliwaris Nomor bidang: 38, mengatakan, "untuk harga tanah disekitar lokasi Para Pemohon berkisar antara Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah) permeternya, kecuali ada hal-hal lain/keadaan yang mempengaruhi seperti sangat butuh uang untuk berobat dan lain-lain". Tanah-tanah tersebut terletak di Dukuh Duwet Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal yang merupakan satu lokasi dengan tanah Para Pemohon yang saat ini diajukan permohonan; Akan tetapi Apraisal Pung's Zulkarnain & Rekan untuk tanah Pemohon-1 dan Pemohon-4 dihargai sebesar Rp513.421,79,00 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen) permeter persegi, sedangkan untuk tanah Pemohon-3 dihargai sebesar Rp594.935,45,00 (lima ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh lima rupiah empat puluh lima sen) permeter persegi. Padahal tanah milik Para Pemohon berada dalam satu lokasi;
11. Bahwa dalam Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Penjelasan, menerangkan "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas-asas", antara lain:
  - a. Asas kemanusiaan:

Yang dimaksud dengan "asas kemanusiaan" adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi

Halaman 6 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. Artinya Pemerintah (dalam hal ini Para Termohon) dalam memberikan ganti kerugian harus dapat meningkatkan harkat dan martabat warganya;

b. Asas Keadilan:

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Artinya Pemerintah (dalam hal ini Para Termohon) dalam memberikan ganti kerugian terhadap masyarakat yang terkena proyek dalam hal ini jalan tol, harus dapat melangsungkan kehidupannya ke depan untuk lebih baik dibanding sebelum mendapatkan ganti kerugian tanah tersebut;

c. Asas Kesejahteraan:

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas. Artinya Pemerintah (dalam hal ini Para Termohon) dalam memberikan ganti kerugian terhadap masyarakat yang terkena proyek dalam hal ini jalan tol, harus dapat memberikan nilai tambah untuk kelangsungan kehidupannya ke depan untuk lebih baik dibanding sebelum mendapatkan ganti kerugian tanah tersebut;

Bahwa Para Termohon dalam menetapkan harga tanah Para Pemohon tersebut di atas, tidak melaksanakan asas-asas sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tersebut di atas. sehingga dapat berakibat menurunkan taraf hidup masyarakat (Para Pemohon), karena apabila dengan harga yang ditetapkan oleh Para Termohon, Pemohon tidak dapat lagi untuk membeli tanah di lokasi yang sama dengan luas yang sama pula. Seharusnya Para Termohon dalam menetapkan harga tanah milik Pemohon berpedoman pada asas-asas tersebut di atas, agar dapat meningkatkan kelangsungan kehidupan Para Pemohon yang lebih sejahtera, lebih manusiawi, lebih layak dari pada yang sebelumnya. Demikian pula dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang merupakan pelaksanaan dari Undang Undang Nomor 2 tahun 2012, dalam Pasal 1 angka 10 ditegaskan, yaitu “Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak

Halaman 7 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah”;

12. Bahwa sebagai bahan perbandingan mengenai cara menentukan besaran nilai ganti kerugian tanah, Para Pemohon perlu mengutip Penetapan Pengadilan Negeri Kayuagung dalam Direktori Putusan Mahkamah Agung RI halaman 20, dalam Penetapan Nomor 84/Pdt.P/2013/PN Kag. antara M. Surip (Pemohon) melawan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Termohon). Yang terjadi dalam pembebasan tanah ruas tol Palembang Indralaya. Dalam perkara ini Saksi ahli yang diajukan oleh Termohon (Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah) yaitu saudara Shaeful Radian, N. S.H., Di dalam persidangan Saksi Ahli tersebut antara lain menyatakan: (P.1-4.4):

- a) Sesuai Undang Undang Nomor 2 tahun 2012, antara lain:
    1. Data pasar, yaitu data nilai pergantian wajar setara dengan nilai ganti kerugian yang variabelnya lokasi dan nilai-nilai lainnya;
    2. Nilai transaksi;
    3. Biaya untuk ganti lokasi baru;
    4. Loss Profit (usaha);
    5. Solatium (keikhlasan) melepaskan haknya untuk kepentingan umum;
  - b) Bahwa NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) tidak dipakai lagi sebagai dasar menentukan besar kecilnya nilai ganti rugi ;
  - c) Untuk harga tanah Pemohon, Tim Penilai memberikan harga Rp41.000,00/ meter, karena harga pasaran di lokasi tanah tersebut rata-rata per meternya sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
  - d) Nilai ganti rugi tanah Pemohon menjadi Rp41.000,00/meter, karena dihitung dari nilai pasaran tanah ditambah biaya PBHTB (Biaya perolehan hak) sebesar 6% (enam persen) ditambah biaya untuk mencari lahan pengganti sebesar Rp2,5% (dua koma lima persen) dari nilai pasar ditambah nilai solatium (keikhlasan melepaskan tanah);
- Bahwa sesuai dasar tersebut di atas, secara bodoh sudah terlihat dalam menentukan harga tanah, yaitu 4 (empat) kali lipat;

13. Bahwa Appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan dalam menentukan harga tanah tidak profesional, hal ini dapat dilihat dalam menentukan harga tanah di lokasi yang sama, yaitu antara tanah Para Pemohon yang merupakan hak milik yang suratnya Sertifikat lokasi rata/ datar dihargai sama dengan Tanah yang masih berstatus Tanah Negara (TN) atas nama saudara Sodikin nomor bidang 53 yang lokasinya di tebing/ jurang dengan keterjalan 60° (enam puluh derajat) dengan perincian harga sebagai berikut:

- a) Luas tanah: 393 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi;



- b) Harga total tanah Rp201.774.764,00 (dua ratus satu juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu tujuh ratus enam puluh empat rupiah), sehingga harga per meternya  $Rp201.774.764,00 : 393 \text{ m}^2 = Rp513.421,79,00$  (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen);
- c) Tanaman: 32.844.100,00 (tiga puluh dua juta delapan ratus empat puluh empat ribu seratus rupiah);
- d) Kerugian Non Fisik: Rp25.397.866,00 (dua puluh lima juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah);
- e) Jumlah seluruhnya: Rp260.016.730,00 (dua ratus enam puluh juta enam belas ribu tujuh ratus tiga puluh rupiah). foto lokasi terlampir (P.1-4.5);
- f) Adapun surat-surat tanah yang dimiliki hanya SPPT saja (P.1-4. 6.);  
Bahwa Tanah Negara tersebut kondisinya tebing/jurang yang tidak bisa didirikan bangunan rumah, karena keterjalan tebingnya kurang lebih 60° (enam puluh derajat). Adapun tanah Para Pemohon kondisinya datar/rata. (foto lokasi saudara Sodikin bidang 53 terlampir (P.1-4.7);
14. Bahwa apakah sebanding dan adil bila tanah yang masih berstatus tanah negara kondisinya tebing/jurang dengan keterjalan 60° (enam puluh derajat) dalam lokasi yang sama dihargai yang sama pula dengan tanah hak milik yang bersurat sertifikat hak milik kondisi datar/rata dan sangat mungkin untuk didirikan bangunan. Dimana letak keadilan dan penghargaannya terhadap tanah yang bersurat Sertifikat Hak Milik kondisi lokasi rata dan datar dengan tanah yang masih berstatus Tanah Negara kondisi tebing dengan keterjalan kurang lebih 60° (enam puluh derajat) tersebut dan sangat tidak mungkin untuk didirikan bangunan. Hal ini menunjukkan pula Appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan tidak profesional dan tidak mengikuti asas-asas sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
15. Bahwa di dalam lokasi sekitar tanah Para Pemohon terdapat beberapa tanah yang masih berstatus tanah negara yang hanya memiliki surat SPPT saja, namun sebagai perbandingan Pemohon mengambil satu bidang saja, yaitu tanah nomor bidang 53 atas nama saudara Sodikin;
16. Bahwa Para Pemohon perlu mengemukakan/menyampaikan penentuan/penetapan harga tanaman yang ditetapkan/ditentukan oleh 2 (dua) appraisal yang sama-sama dalam rangka untuk pembebasan proyek jalan Tol ruas Batang-Semarang dan tahun yang sama pula, yaitu:
- a) Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan yang menetapkan harga di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu



Kabupaten Kendal;

b) Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants yang menetapkan harga di Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal;

Untuk penentuan/penetapan harga tanaman yang dilakukan oleh Appraisal (Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan, milik Bpk. Sapuwan Dukuh Duwet Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal dengan nomor bidang 63. Data tersebut diperoleh dari panitia pembebasan tanah yaitu sebagai berikut:

- a) Sengon kecil seharga Rp69.000,00 (enam puluh sembilan ribu rupiah) per pohon;
- b) Mahoni kecil seharga Rp69.000,00 (enam puluh sembilan ribu rupiah) per pohon;
- c) Mahoni sedang seharga Rp79.000,00 (tujuh puluh sembilan ribu rupiah) per pohon;
- d) Mahoni besar seharga Rp95.000,00 (sembilan puluh lima ribu rupiah) per pohon;
- e) Nangka besar seharga Rp80.000,00 (delapan puluh ribu rupiah) per pohon;
- f) Akasia kecil seharga Rp27.000,00 (dua puluh tujuh ribu rupiah) per pohon;
- g) Mlinjo sedang seharga Rp23.000,00 (dua puluh tiga ribu rupiah) per pohon;
- h) Mangga kecil seharga Rp73.000,00 (tujuh puluh tiga ribu rupiah) per pohon;
- i) Mangga sedang seharga Rp98.000,00 (sembilan puluh delapan ribu rupiah) per pohon;
- j) Mangga besar seharga Rp215.000,00 (dua ratus lima belas ribu rupiah) per pohon;
- k) Jati kecil seharga Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per pohon;
- l) Jati sedang seharga Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per pohon;
- m) Jati besar seharga Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) per pohon;
- n) Kelapa kecil seharga Rp160.000,00 (seratus enam puluh ribu rupiah) per pohon;
- o) Pepaya kecil seharga Rp26.500,00 (dua puluh enam ribu lima ratus rupiah) per pohon;
- p) Pepaya sedang seharga Rp29.000,00 (dua puluh sembilan ribu rupiah) per pohon;
- q) Pepaya Besar seharga Rp33.000,00 (tiga puluh tiga ribu rupiah) per pohon;
- r) Pisang kecil seharga Rp8.600,00 (delapan ribu enam ratus rupiah) per pohon;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- s) Pisang sedang seharga Rp13.000,00 (tiga belas ribu rupiah) per pohon;
- t) Pisang besar seharga Rp26.000,00 (dua puluh enam ribu rupiah) per pohon;
- u) Johar kecil seharga Rp16.000,00 (enam belas ribu rupiah) per pohon;
- v) Johar sedang seharga Rp23.000,00 (dua puluh tiga ribu rupiah) per pohon;
- w) Duwet sedang seharga Rp74.000,00 (tujuh puluh empat ribu rupiah) per pohon (P.1-4.8);

Adapun penetapan/ penentuan harga yang dilakukan oleh Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants yang menetapkan harga di Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal, milik Darno bin Satriman nomor urut 96 dan Jumari Nomor urut 61 yaitu sebagai berikut:

- a) Blimbing Besar seharga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per pohon;
- b) Jati kecil seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per pohon;
- c) Jati sedang seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per pohon;
- d) Jati besar seharga Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per pohon;
- e) Jambu biji besar seharga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per pohon;
- f) Jambu biji besar seharga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per pohon;
- g) Jeruk kecil seharga Rp31.500,00 (tiga puluh satu lima ratus rupiah) per pohon;
- h) Jeruk besar seharga Rp315.000,00 (tiga ratus lima belas ribu rupiah) per pohon;
- i) Kelapa besar seharga Rp525.000,00 (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) per pohon;
- j) Klengkeng besar seharga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per pohon;
- k) Lamtaro kecil seharga Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) per pohon;
- l) Mahoni kecil seharga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per pohon;
- m) Mangga kecil seharga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per pohon;
- n) Mangga sedang seharga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per pohon;
- o) Mangga besar seharga Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per pohon;
- p) Mlandingan kecil seharga Rp90.000,00 (sembilan puluh ribu rupiah) per pohon;
- q) Mlandingan besar seharga Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) per pohon;
- r) Mlinjo besar seharga Rp360.000,00 (tiga ratus enam puluh ribu rupiah) per pohon;

Halaman 11 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- s) Mahkota dewa besar seharga Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per pohon;
  - t) Nangka sedang seharga Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per pohon;
  - u) Nangka besar seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per pohon;
  - v) Pisang sedang seharga Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) per pohon;
  - w) Randu kecil seharga Rp500.000,00 (lima ratus lima belas ribu rupiah) per pohon;
  - x) Rambutan sedang seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per pohon;
  - y) Sengon kecil seharga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per pohon;
  - z) Sengon sedang seharga Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per pohon;
  - aa) Senu kecil seharga Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) per pohon;
  - bb) Sirsat besar seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per pohon;
  - cc) Wuni kecil seharga Rp31.500,00 (tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah) per pohon;
  - dd) Wuni kecil seharga Rp265.500,00 (dua ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) per pohon (P.1-4.9);
17. Bahwa untuk perbandingan harga tanaman, Pemohon perlu juga mengajukan perbandingan dari Kabupaten terdekat yaitu Kabupaten Demak yang dituangkan dalam Peraturan Bupati Demak Nomor 37 tahun 2015 Tentang "Besaran Ganti Rugi Tanaman Pada Tanah Yang Terkena Pembebasan Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Demak" (P. 1– 4.10);
18. Bahwa untuk di Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal dimana yang terkena proyek jalan Tol tersebut harga pasaran tanah untuk yang bersurat Leter C harga permeternya paling tinggi Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), namun oleh Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants dalam hal ini Para Termohon untuk tanah tersebut dihargai Rp310.000,00 (tiga ratus sepuluh ribu rupiah) per meter perseginya. Dengan demikian harga yang ditetapkan oleh Appraisal secara bodoh adalah 3 (tiga) kali harga pasaran lebih;
19. Bahwa sesuai fakta-fakta tersebut di atas, Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan dalam menentukan harga tidak sesuai ketentuan perundang-undangan, yakni Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, karena di bawah harga pasaran. Sedangkan yang diamanatkan oleh Undang-undang, yaitu bagi masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan kepentingan umum (jalan tol), dalam memberikan ganti kerugian harus dapat meningkatkan

Halaman 12 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



kelangsungan kehidupan Para Pemohon yang lebih sejahtera, lebih manusiawi, lebih layak dari pada yang sebelumnya;

20. Bahwa Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan dalam menentukan harga tanah maupun tanaman terlihat sangat jauh berbeda dalam menghargai baik itu harga tanah maupun harga tanaman. Apalagi bila ditinjau dari asas-asas yang terkandung dalam undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, antara lain Asas kemanusiaan, Asas Keadilan dan Asas Kesejahteraan yang sudah Pemohon uraikan di atas dikaitkan dengan harga pasaran tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal saat ini, maka Para Termohon tidak melaksanakan asas-asas tersebut, yang seharusnya asas-asas itulah yang harus dipedomani dan dilaksanakan. Namun sebaliknya kalau boleh Para Pemohon mengatakan, Para Termohon telah melakukan pemiskinan terhadap Para Pemohon, karena tanah Pemohon dibelinya dibawah harga pasaran sehingga dari hasil penjualan tanah tersebut tidak dapat untuk membeli tanah lagi di lokasi dan situasi yang sama dengan volume yang sama pula. Yang seharusnya dari hasil penjualan tanah tersebut berdasarkan asas-asas dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 bila dibelikan tanah di lokasi dan situasi yang sama mendapatkan lebih banyak;

21. Bahwa perlu Para Pemohon sampaikan Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara permohonan kami, kenapa masyarakat lebih banyak yang menerima penawaran dari P2T dari pada yang mengajukan Gugatan Permohonan, dikarenakan masih banyaknya tanah yang dikuasai oleh masyarakat yang terkena pembangunan jalan Tol berstatus Tanah Negara sebanyak 31 (tiga puluh satu) bidang/orang yaitu:

- 1) Nomor bidang 13 atas nama Supoyo;
- 2) Nomor bidang 14 atas nama Trisumiyati;
- 3) Nomor bidang 15 atas nama Pipit Mariyana;
- 4) Nomor bidang 15 a atas nama Ngatemi;
- 5) Nomor bidang 16 atas nama Paino;
- 6) Nomor bidang 17 atas nama Wagiyono;
- 7) Nomor bidang 18 atas nama Kasri;
- 8) Nomor bidang 19 atas nama Umiyati;
- 9) Nomor bidang 20 atas nama Widodo;
- 10) Nomor bidang 21 atas nama Semin;
- 11) Nomor bidang 23 atas nama Sarpani;



- 12) Nomor bidang 24 atas nama Endang Sawitri;
  - 13) Nomor bidang 25 atas nama Purwanti;
  - 14) Nomor bidang 26 atas nama Paiman;
  - 15) Nomor bidang 27 atas nama Sariman;
  - 16) Nomor bidang 53 atas nama Sodikin;
  - 17) Nomor bidang 74 atas nama Hariyadi;
  - 18) Nomor bidang 75 atas nama Sariman;
  - 19) Nomor bidang 76 atas nama Wiwik Darwati;
  - 20) Nomor bidang 77 atas nama Kadari;
  - 21) Nomor bidang 78 atas nama Mundhori;
  - 22) Nomor bidang 79 atas nama Juraimi;
  - 21) Nomor bidang 80 atas nama Mahfudlun;
  - 22) Nomor bidang 81 AN. Hariyanto;
  - 23) Nomor bidang 82 atas nama Sukamdi;
  - 24) Nomor bidang 83 atas nama Kasmidi;
  - 25) Nomor bidang 84 atas nama Darmorejo;
  - 26) Nomor bidang 85 atas nama Rahadi Widya Arya;
  - 27) Nomor bidang 86 atas nama Mujumin;
  - 28) Nomor bidang 87 atas nama Solikhin, 88;
  - 29) Nomor bidang 88 atas nama Ngatemah;
  - 30) Nomor bidang 93 atas nama PT Pataka;
  - 31) Nomor bidang 94 atas nama PT Pataka;
22. Dalam Juknis SPI 306 menyatakan 'dalam bentuk kepemilikan penilai harus membedakan mengenai property yang dinilai apakah merupakan kepemilikan, penguasaan, peminjaman, penggarapan dan sebagainya sebagai mana yang diinformasikan lembaga pertanahan (P.1-4.11 );
23. Terhadap tanah masyarakat masih dimiliki oleh beberapa ahliwaris yang menghendaki untuk menerima, selain itu adanya keperluan yang mendadak, ada pula yang akan melaksanakan Ibadah Umroh serta adapula yang keluarganya sakit yang sudah cukup lama;
24. Bahwa dengan adanya penggantian kerugia bangunan, karena harganya cukup tinggi, sehingga masyarakat yang terkena pembangunan jalan tol sudah tergiur karena harga tanah sudah tertutup dengan harga bangunan. Adapun yang selebihnya Para Pemohon tetap pada permohonannya.
25. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, Para Pemohon sangat keberatan terhadap penetapan harga tanah dan harga tanaman yang ditetapkan oleh Para Termohon, dengan mendasari:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal dari Kepala Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Nomor 470/12/I/2016 tanggal 7 Januari 2016;
- b. Peruntukan lahan di wilayah Desa Sumberejo untuk dibagian utara (sebelah utara jalan Raya Sukarno-Hatta) ditetapkan sebagai kawasan industri, dan dibagian selatan jalan Raya Sukarno-Hatta sebagai kawasan perumahan;
- c. Keadaan/kondisi tanah Para Pemohon sudah tertata dalam bentuk kavling dan sarana jalan yang berada di sekelilingnya sudah menggunakan aspal dan berpaving blok dengan lebar 5 (lima) meter serta sudah tersedianya fasilitas air Pam;
- d. Lokasi tanah Para Pemohon insya Allah tidak akan banjir karena posisi berada di ketinggian;
- e. Sudah tingginya harga perumahan di Dukuh Duwet Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal, yaitu "Griya Duwet Asri", 2 (dua) tahun yang lalu telah menjual rumahnya dengan type 36/86 m<sup>2</sup> seharga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), untuk type 45/86 m<sup>2</sup> seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dan kelebihan tanah dihargai Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- f. Keterangan Kepala Desa Sumberejo di persidangan dalam perkara aquo yang menyatakan "harga tanah disekitar lokasi Para Pemohon berkisar antara Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per meternya, kecuali ada hal-hal lain/keadaan yang mempengaruhi seperti sangat membutuhkan uang untuk berobat dan lain-lain";
- g. Asas-asas dalam Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, antara lain asas Asas kemanusiaan, Asas Keadilan dan Asas Kesejahteraan;
- h. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang merupakan pelaksanaan dari Undang Undang Nomor 2 tahun 2012, dalam Pasal 1 angka 10 ditegaskan, yaitu "Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah";
- i. Penetapan Pengadilan Negeri Kayuagung dalam Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, dalam Penetapan Nomor 84/PDT.P/2013/PN Kag antara M. Surip (Pemohon) melawan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah

Halaman 15 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



(Termohon). Yang terjadi dalam pembebasan tanah ruas tol Palembang Indralaya. Dalam perkara ini Saksi ahli yang diajukan oleh Termohon (Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah) yaitu saudara Shaeful Radian, N., S.H. Di dalam persidangan Saksi Ahli tersebut antara lain yang pada pokoknya menyatakan "Bahwa NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) tidak dipakai lagi sebagai dasar menentukan besar kecilnya nilai ganti rugi dan untuk harga tanah Pemohon, Tim Penilai memberikan harga Rp41.000,00 (empat puluh satu ribu rupiah)/meter, karena harga pasaran di lokasi tanah tersebut rata-rata per meternya sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);

- j. Penetapan harga tanah dilokasi yang sama oleh Appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan terhadap tanah yang masih berstatus Tanah Negara (TN) atas nama saudara Sodikin nomor bidang 53 yang lokasinya di tebing/jurang dengan keterjalan 60° (enam puluh derajat) dihargai Rp513.421,79 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen) per meter persegi;
- k. Penetapan harga tanaman yang ditetapkan oleh Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants yang menetapkan harga di Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal;
- l. Letak Geografis Desa Sumberejo berbatasan langsung dengan Kodya Semarang;
- m. Peraturan Bupati Demak Nomor 37 Tahun 2015;

Bahwa sesuai fakta fakta tersebut diatas, Pemohon hanya mengajukan keberatan terhadap harga tanah dan tanaman saja, sedangkan untuk bangunan dan lain sebagainya Pemohon tidak mengajukan keberatan karena sudah dianggap memenuhi asas-asas sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012;

Maka tidak berlebihan bila Para Pemohon, memohon kepada Yang Mulya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili permohonan kami ini. Perkenankanlah kami (Para Pemohon) memohon agar Para Termohon membayar tanah dan tanaman milik Para Pemohon, yaitu sebagai berikut:

Mohon agar Para Termohon untuk membayar ganti kerugian tanah kepada Para Pemohon sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) permeter dan untuk harga masing-masing tanaman sebagai berikut:

- a. Akasia kecil harga perpohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- b. Akasia sedang harga perpohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- c. Duwet kecil harga pepohon, Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- d. Duwet sedang harga perpohon, Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);



- e. Jambu air sedang harga perpon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- f. Jambu buji kecil harga perpon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- g. Jati kecil harga perpon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
- h. Jati sedang harga perpon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- i. Jati besar harga perpon Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- j. Jeruk kecil harga perpon Rp31.500,00 (tiga puluh satu lima ratus rupiah);
- k. Johar kecil harga perpon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- l. Johar sedang harga perpon, Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- m. Kelapa besar harga perpon Rp525.000,00 (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- n. Lamtaro kecil harga perpon Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah);
- o. Lamtaro sedang harga perpon Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah);
- p. Mahoni kecil harga perpon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- q. Mahoni sedang harga perpon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- r. Mahoni besar harga perpon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- s. Mangga kecil harga perpon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- t. Mangga sedang harga perpon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- u. Mangga besar harga perpon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- v. Mlandingan kecil harga perpon Rp90.000,00 (sembilan puluh ribu rupiah);
- w. Mlandingan besar harga perpon Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);
- x. Mlinjo kecil harga perpon Rp100.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- y. Mlinjo sedang harga perpon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- z. Nangka kecil harga perpon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- aa. Nangka sedang harga perpon Rp1.000.000,00 (satu juta ribu rupiah);
- bb. Nangka besar harga perpon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- cc. Pace/mengkudu kecil harga perpon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
- dd. Pepaya kecil harga perpon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah);
- ee. Pepaya sedang harga perpon Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah)
- ff. Pepaya Besar harga perpon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah).
- gg. Petai kecil harga perpon Rp400.000,00 (empat bratus ribu rupiah).
- hh. Petai sedang harga perpon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- ii. Pisang Kecil harga perpon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah);
- jj. Pisang sedang harga perpon Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah);
- kk. Pisang besar harga perpon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah);



- ll. Rambutan kecil harga perpohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- mm. Randu sedang harga perpohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- nn. Sirsat kecil harga perpohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
- oo. Sirsat sedang harga perpohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- pp. Sirkoyo harga perpohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
- qq. Sengon kecil harga perpohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- rr. Sukun sedang harga perpohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- ss. Wuni kecil harga perpohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Pemohon Keberatan mohon kepada Pengadilan Negeri Kendal agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima permohonan keberatan dari Para Pemohon untuk seluruhnya;
2. Membatalkan penilaian ganti kerugian yang ditetapkan oleh Para Termohon.
3. Menetapkan agar Para Termohon membayar Nilai Ganti Kerugian:
  - a. Pemohon-1 atas nama Asmawi, sebagai berikut:
    - 1) Ganti kerugian tanah pada Nomor bidang: 44 b;  
Lokasi : Desa Sumberejo;  
Pergunaan lahan : Pekarangan;  
Luas tanah : 1230 meter persegi;  
Ganti kerugian tanah yang dimohon  $Rp3.000.000,00 \times 1230 \text{ m}^2 = Rp3.690.000.000,00$  (tiga miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah);
    - 2) Ganti kerugian tanaman pada Nomor bidang: 36 b dengan perincian sebagai berikut:
      - a. Jati kecil 24 (dua puluh empat) pohon, harga perpohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah), jumlah  $Rp300.000,00 \times 24 = Rp7.200.000,00$  (tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
      - b. Jati sedang 3 (tiga) pohon harga perpohon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). Jumlah  $Rp5.000.000,00 \times 3 = Rp15.000.000,00$  (lima belas juta);
      - c. Mahoni kecil 4 (empat) pohon harga perpohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 4 = Rp800.000,00$  (delapan ratus ribu rupiah);
      - d. Mahoni sedang 1 (satu) pohon harga perpohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp700.000,00 \times 1 = Rp700.000,00$  (tujuh ratus ribu rupiah);
      - e. Nangka kecil 4 (empat) pohon harga perpohon Rp200.000,00



(dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 4 = Rp800.000,00$   
(delapan ribu ratus rupiah);

- f. Nangka sedang 2 (dua) pohon harga per pohon  $Rp1.000.000,-$   
(satu juta rupiah). Jumlah  $Rp1.000.000,00 \times 2 = Rp2.000.000,00$   
(dua juta rupiah);
- g. Nangka besar 2 (dua) pohon harga per pohon  $Rp1.500.000,00$   
(satu juta lima ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp1.500.000,00 \times 2 =$   
 $Rp3.000.000,00$  (tiga juta rupiah);
- h. Mlandingan kecil 69 (enam puluh sembilan) pohon, harga  
per pohon sebesar  $Rp90.000,00$  (sembilan puluh ribu rupiah).  
Jumlah  $Rp90.000,00 \times 69 = Rp6.210.000,00$  (enam juta dua ratus  
sepuluh ribu rupiah);
- i. Sirsat kecil 4 (empat) pohon, harga per pohon  $Rp50.000,00$  (lima  
puluh ribu rupiah) jumlah  $Rp50.000,00 \times 4 = Rp200.000,00$  (dua  
ratus ribu rupiah);
- j. Pisang Kecil 8 (delapan) pohon harga per pohon  $Rp15.000,00$   
(lima belas ribu rupiah). Jumlah  $Rp15.000,00 \times 8 = Rp120.000,00$   
(seratus dua puluh ribu rupiah);
- k. Akasia kecil 5 (lima) pohon, harga per pohon  $Rp200.000,00$  (dua  
ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 5 = Rp1.000.000,00$   
(satu juta rupiah);

Jumlah keseluruhan ganti kerugian harga tanaman sebesar  
 $Rp37.030.000,00$  (tiga puluh tujuh juta tiga puluh ribu rupiah);

sehingga jumlah ganti kerugian tanah dan tanaman yaitu:  
 $Rp3.690.000.000,00 + Rp37.030.000,00 = Rp3.727.030.000,00$  (tiga  
milyar tujuh ratus dua puluh tujuh juta tiga puluh ribu rupiah);

- b. Pemohon-2 atas nama Sapuwana, sebagai berikut:

Ganti kerugian tanaman pada Nomor bidang: 44 a dengan perincian  
sebagai berikut:

- 1) Jati kecil 24 (dua puluh empat) pohon, harga per pohon  $Rp300.000,00$   
(tiga ratus ribu rupiah), jumlah  $Rp300.000,00 \times 24 = Rp7.200.000,00$   
(tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
- 2) Jati sedang 68 (enam puluh delapan) pohon, harga per pohon  
 $Rp5.000.000,00$  (lima juta rupiah). Jumlah  $Rp5.000.000,00 \times 68 =$   
 $Rp340.000.000,00$  (tiga ratus empat puluh juta rupiah);
- 3) Mahoni sedang 5 (lima) pohon, harga per pohon  $Rp700.000,00$   
(tujuh ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp700.000,00 \times 5 = Rp700.000,00$



(tiga juta lima ratus ribu rupiah);

- 4) Mangga besar 13 (tiga belas) pohon, harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp1.500.000,00 \times 13 = Rp19.500.000,00$  (sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah);
- 5) Sirsat kecil 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) jumlah  $Rp50.000,00 \times 3 = Rp150.000,00$  (seratus lima puluh ribu rupiah);
- 6) Petai kecil 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp400.000,00 \times 1 = Rp400.000,00$  (empat ratus ribu rupiah);
- 7) Pisang Kecil 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah). Jumlah  $Rp15.000,00 \times 2 = Rp30.000,00$  (tiga puluh ribu rupiah);
- 8) Akasia kecil 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 1 = Rp200.000,00$  (dua ratus ribu rupiah);
- 9) Akasia sedang 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp700.000,00 \times 1 = Rp700.000,00$  (tujuh ratus ribu rupiah);

Jumlah keseluruhan ganti kerugian tanaman sebesar Rp368.880.000,00 (tiga ratus enam puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);

c. Pemohon-3 atas nama Muhamad Imron, sebagai berikut:

- 1) Ganti kerugian tanah pada Nomor bidang: 28;

Lokasi : Desa Sumberejo;

Penggunaan lahan : Pekarangan;

Luas tanah : 489 meter persegi;

Ganti kerugian tanah yang dimohon  $Rp3.000.000,00 \times 489 \text{ m}^2 = Rp1.467.000.000,00$  (satu miliar empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah);

- 2) Ganti kerugian tanaman pada Nomor bidang: 28 dengan perincian sebagai berikut:

- a. Mangga kecil 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 1 = Rp200.000,00$  (dua ratus ribu rupiah);

- b. Mangga besar 7 (tujuh) pohon, harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp1.500.000,00 \times 7 =$



Rp10.500.000,00 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah);

- c. Nangka sedang 1 (satu) pohon harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Jumlah  $Rp1.000.000,00 \times 1 = Rp1.000.000,00$  (satu juta rupiah);
- d. Angsana kecil 4 (empat) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 4 = Rp800.000,00$  (delapan ratus ribu rupiah);
- e. Mahoni kecil 1 (satu) pohon harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 1 = Rp200.000,00$  (delapan ratus ribu rupiah);
- f. Jeruk kecil 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp31.500,00 (tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah). Jumlah  $Rp31.500,00 \times 1 = Rp31.500,00$  (tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah);
- g. Pisang Kecil 10 (sepuluh) pohon, harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah). Jumlah  $Rp15.000,00 \times 10 = Rp150.000,00$  (seratus lima puluh ribu rupiah);
- h. Pisang sedang 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah). Jumlah  $Rp20.000,00 \times 1 = Rp20.000,00$  (dua puluh ribu rupiah);
- i. Pisang besar 8 (delapan) harga per pohon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah). Jumlah  $Rp40.000,00 \times 8 = Rp320.000,00$  (tiga ratus dua puluh ribu rupiah);
- j. Jambu air sedang 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 1 = Rp200.000,00$  (dua ratus ribu rupiah);
- k. Rambutan kecil 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp100.000,00 \times 1 = Rp100.000,00$  (seratus ribu rupiah);
- l. Lamtaro kecil 120 (seratus dua puluh) pohon, harga per pohon Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah). Jumlah  $Rp35.000,00 \times 120 = Rp4.200.000,00$  (empat juta dua ratus ribu rupiah);
- m. Lamtaro sedang 3 (tiga) harga per pohon Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah). Jumlah  $Rp75.000,00 \times 3 = Rp225.000,00$  (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- n. Sirsat kecil 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) jumlah  $Rp50.000,00 \times 1 = Rp50.000,00$  (lima puluh ribu rupiah).



- o. Sirkoyo kecil 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) jumlah  $Rp50.000,00 \times 1 = Rp50.000,00$  (lima puluh ribu rupiah);
- p. Jarak sedang 4 (empat) pohon, harga per pohon Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah). Jumlah  $Rp75.000,00 \times 4 = Rp300.000,00$  (tiga ratus ribu rupiah);  
Jumlah keseluruhan ganti kerugian tanaman sebesar Rp18.346.500,00 (delapan belas juta tiga ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah);  
sehingga jumlah ganti kerugian tanah dan tanaman yaitu:  
 $Rp1.457.000.000,00 + Rp18.346.500,00 = Rp1.485.346.500,00$  (satu miliar empat ratus delapan puluh lima juta tiga ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah);
- c. Pemohon-4 atas nama Sodikin, sebagai berikut:
  - 1) Ganti kerugian tanah pada Nomor bidang: 36;  
Lokasi : Desa Sumberejo;  
Penggunaan lahan : Pekarangan;  
Luas tanah : 776 meter persegi;  
Ganti kerugian tanah yang dimohon  $Rp3.000.000,00 \times 776 \text{ m}^2 = Rp2.328.000.000,00$  (dua milyar tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah);
  - 2) Ganti kerugian tanaman pada Nomor bidang: 36 dengan perincian sebagai berikut:
    - a. Sengon kecil 53 (lima puluh tiga) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 53 = Rp10.600.000,00$  (sepuluh juta enam ratus ribu rupiah);
    - b. Mahoni kecil 18 (delapan belas) pohon harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 18 = Rp3.600.000,00$  (tiga juta enam ratus ribu rupiah);
    - c. Sirsat kecil 4 (empat) pohon, harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) jumlah  $Rp50.000,00 \times 4 = Rp200.000,00$  (dua ratus ribu rupiah);
    - d. Nangka kecil 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 3 = Rp600.000,00$  (enam ratus ribu rupiah);
    - e. Pisang Kecil 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah). Jumlah  $Rp15.000,00 \times 2 = Rp30.000,00$  (tiga puluh ribu rupiah).



- f. Petai kecil 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp400.000,00 \times 1 = Rp400.000,00$  (empat ratus ribu rupiah);
  - g. Mlandingan kecil 61 (enam puluh satu) pohon, harga per pohon sebesar Rp90.000,00 (sembilan puluh ribu rupiah). Jumlah  $Rp90.000,00 \times 61 = Rp5.490.000,00$  (lima juta empat ratus sepuluh ribu rupiah);
  - h. Duwet kecil 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 1 = Rp200.000,00$  (dua ratus ribu rupiah);
  - i. Randu sedang 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Jumlah  $Rp1.000.000,00 \times 1 = Rp1.000.000,00$  (satu juta rupiah);
  - j. Mangga kecil 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 3 = Rp600.000,00$  (enam ratus ribu rupiah);
  - k. Mangga sedang 5 (lima) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Jumlah  $Rp1.000.000,00 \times 5 = Rp5.000.000,00$  (lima juta rupiah);
  - l. Mangga besar 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp1.500.000,00 \times 1 = Rp1.500.000,00$  (satu lima ratus ribu rupiah);
  - m. Akasia kecil 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah). Jumlah  $Rp200.000,00 \times 2 = Rp400.000,00$  (empat ratus ribu rupiah);
  - n. Jati kecil 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah), jumlah  $Rp300.000,00 \times 1 = Rp300.000,00$  (tiga ratus ribu rupiah);
- Jumlah keseluruhan ganti kerugian tanaman sebesar Rp29.920.000,00 (dua puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);
- sehingga jumlah ganti kerugian tanah dan tanaman yaitu:  $Rp2.328.000.000,00 + Rp29.920.000,00 = Rp2.357.920.000,00$  (dua milyar tiga ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);

4. Membebaskan kepada Para Termohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;



5. Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon berkenan untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendal telah memberikan Putusan Nomor 66/Pdt.P/2017/PN Kdl. tanggal 23 Mei 2017 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Para Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Para Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp569.000,00 (lima ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Keberatan pada tanggal 23 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Keberatan diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Juni 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 66/Pdt.P/2017/PN Kdl. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendal, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Juni 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Keberatan tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Keberatan I, II pada tanggal 19 Juni 2017;
2. Termohon Keberatan III pada tanggal 26 Juli 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Termohon Keberatan I, II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 5 Juli 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang Undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Keberatan dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya yang terdapat dalam halaman 59 sampai dengan halaman 60 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

*Menimbang*, bahwa selanjutnya tentang penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan publik, seperti pengadaan tanah untuk ruas tol Semarang Batang dalam perkara ini



Undang Undang telah menentukan bahwa nilai ganti kerugian ditentukan oleh Penilai atau penilai publik, ketentuan Pasal 33 dari Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan bagi pembangunan untuk kepentingan umum menyebutkan bahwa penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai sebagai mana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang perbidang tanah meliputi: tanah; ruang atas tanah dan bawah tanah; bangunan; tanaman; benda yang berkaitan dengan tanah; dan atau kerugian lain yang dapat dinilai, selanjutnya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 11 dan 12 peraturan presiden nomor 71 tahun 2012 yang dimaksud dengan penilai pertanahan atau disebut penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktek penilai dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/ harga obyek pengadaan tanah, sedangkan yang dimaksud dengan penilai publik adalah penilai yang telah memperoleh ijin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang besarnya nilai ganti kerugian yang disampaikan kepada Para Pemohon dalam perkara a quo penilaiannya dilakukan oleh penilai (appraisal) profesional yang telah diakui dan telah memperoleh sertifikasi dibidangnya dan ditunjuk berdasarkan ketentuan yang berlaku yang dalam hal ini untuk Desa Sumberejo dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan, dimana sebelumnya KJPP tersebut telah melakukan inventarisasi dan identifikasi dengan turun ketempat lokasi secara langsung termasuk menilai tanah-tanah dan tanaman-tanaman Para Pemohon, hal ini diperkuat pula dengan keterangan saksi Muh Sugeng, dimana hasil dari penilaian tersebut sebagaimana bukti P.1-2, P.1-4, P.2-2, P.3-2, P.4-2 dan P.4-3, yakni Para Pemohon memperoleh masing-masing nilai penggantian wajar bidang per bidangnya;

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas, Para Pemohon sangat tidak sependapat khususnya terhadap pendapat Majelis Hakim yang menyatakan "Penilai (Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan) telah melakukan penilaian tanah Para Pemohon bidang perbidang tanah meliputi: tanah; ruang atas tanah dan bawah tanah; bangunan; tanaman; benda yang berkaitan dengan tanah." Dan Penilai telah melakukan penilaian secara "profesional." Dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa letak tanah masyarakat yang terkena jalan tol ruas Batang – Semarang yang merupakan 1 (satu) lingkungan di Desa Sumberejo,

Halaman 25 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal posisinya berbeda-beda ada yang datar ada berbentuk tebing, ada yang sudah tertata seperti halnya kavling sudah ada sarana jalan beraspal dan paving blok serta saluran air minum dan ada pula yang belum ada fasilitasnya baik jalan maupun saluran air minum. Adapun kondisi tanah yang bertebing (dengan keterjalan 60° (enam puluh derajat)) dalam lokasi yang sama dengan tanah Para Pemohon adalah tanah nomor bidang 53 milik saudara Sodikin dengan bukti (P.1-4.7);

b. Bahwa demikian pula terhadap bukti surat kepemilikanpun berbeda-beda, yaitu ada yang sudah sertifikat hak milik dan ada pula yang masih merupakan tanah negara yang hanya memiliki SPPT (bukti pembayaran pajak) saja. Sebagaimana yang disampaikan oleh Saksi Muh Sugeng Kepala Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal yang menerangkan, bahwa disekitar lokasi tanah Para Pemohon masih terdapat kurang lebih 30 bidan tanah yang masih berstatus tanah negara. Adapau yang masih berstatus tanah negara yang hanya memiliki bukti SPPT saja yaitu:

- 1) Nomor bidang 13 atas nama Supoyo;
- 2) Nomor bidang 14 atas nama Trisumiyati;
- 3) Nomor bidang 15 atas nama Pipit Mariyana;
- 4) Nomor bidang 15 a atas nama Ngatemi;
- 5) Nomor bidang 16 atas nama Paino;
- 6) Nomor bidang 17 atas nama Wagiyo;
- 7) Nomor bidang 18 atas nama Kasri;
- 8) Nomor bidang 19 atas nama Umiyati;
- 9) Nomor bidang 20 atas nama Widodo;
- 10) Nomor bidang 21 atas nama Semin;
- 11) Nomor bidang 23 atas nama Sarpani;
- 12) Nomor bidang 24 atas nama Endang Sawitri;
- 13) Nomor bidang 25 atas nama Purwanti;
- 14) Nomor bidang 26 atas nama Paiman;
- 15) Nomor bidang 27 atas nama Sariman;
- 16) Nomor bidang 53 atas nama Sodikin;
- 17) Nomor bidang 74 atas nama Hariyadi;
- 18) Nomor bidang 75 atas nama Sariman;
- 19) Nomor bidang 76 atas nama Wiwik Darwati;
- 20) Nomor bidang 77 atas nama Kadari;



- 21) Nomor bidang 78 atas nama Mundhori;
- 22) Nomor bidang 79 atas nama Juraimi;
- 21) Nomor bidang 80 atas nama Mahfudlun;
- 22) Nomor bidang 81 atas nama Hariyanto;
- 23) Nomor bidang 82 atas nama Sukamdi;
- 24) Nomor bidang 83 atas nama Kasmidi;
- 25) Nomor bidang 84 atas nama Darmorejo;
- 26) Nomor bidang 85 atas nama Rahadi Widya Arya;
- 27) Nomor bidang 86 atas nama Mujumin;
- 28) Nomor bidang 87 atas nama Solikhin, 88;
- 29) Nomor bidang 88 atas nama Ngatemah;
- 30) Nomor bidang 93 atas nama PT Pataka;
- 31) Nomor bidang 94 atas nama PT Pataka;

Terhadap tanah-tanah tersebut belum ada sarana jalan maupun saluran air minum;

- c. Bahwa terhadap tanah Para Pemohon kondisinya rata dan sudah ada sarana jalan berpaving blok dan sudah ada pula saluran air minum (P.1-4.2);
- d. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan dalam menentukan harga tanah bidang perbidang semua sama, baik itu tanah bersertifikat Hak Milik, tanah negara, yang sudah ada sarana jalan beraspal dan berpavingblok serta yang sudah ada saluran air minum maupun tanah negara yang posisinya di tebing/ jurang;

Bahwa sesuai fakta-fakta tersebut di atas, apakah Penilai (*appraisal*) dalam hal ini Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan telah menginventarisasi dan mengidentifikasi dengan turun ketempat lokasi secara langsung turun ke lapangan dan profesional dalam menilai dan mendata tanah masyarakat (Pemohon) yang terkena jalan tol ruas Batang – Semarang yang merupakan 1 (satu) lokasi/ lingkungan di Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal secara bidang-perbidang ? bila mana Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan telah turun langsung ke lapangan dan menilai tanah bidang-per bidang dan profesional, kenapa dalam menetapkan harga sama semua Yaitu Rp513.421,79,00(lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen)? padahal dalam lokasi/lingkungan tanah tersebut berbeda-beda, ada yang posisi tanahnya di tebing, ada yang sudah ada sarana jalan

Halaman 27 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



berpaving blok berikut saluran air minum, ada yang masih terhampar belum ada jalan maupun saluran air minum, ada yang sudah bersertifikat Hak Milik dan ada pula yang masih berstatus tanah negara. Sedangkan sesuai pengetahuan umum saja antara tanah bertebing/jurang dengan tanah yang rata harganya berbeda, yang sudah ada sarana jalan dengan yang belum juga ada jalan harganya berbeda pula, demikian pula tanah bersertifikat Hak Milik dengan tanah yang masih berstatus tanah negara juga berbeda pula harganya. Dengan kondisi tanah yang berbeda-beda sebagaimana tersebut di atas dengan menetapkan harga yang sama apakah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan merupakan Penilai yang profesional?; Adapun tanah milik Para Pemohon kondisinya rata, sudah ada jalan berpavingblok dan sudah ada pula saluran air minum (sudah berbentuk kavling) bersertifikat hak milik, dihargai sama oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan dengan tanah tebing/jurang (dengan keterjalan kurang lebih 60° (enam puluh derajat)) tanah Negara hanya bersurat SPPT saya, yaitu tanah nomor bidang 53 milik saudara Sodikin dengan harga Rp513.421,79 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen), yang merupakan 1 (satu) lokasi/ lingkungan dengan tanah Para Pemohon. (P.1-4.5, P.1-4.6 dan P.1-4.7);

2. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya yang terdapat dalam halaman 60 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap penilaian yang telah dilakukan oleh Kantor Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan tersebut, sebagaimana di dalam ketentuan Pasal 38 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum telah menentukan bahwa sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan Saksi Ahli dibidang Penilai untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil dan bukti yang diajukan oleh Para Pemohon tentang besarnya ganti kerugian yang seharusnya diterima oleh Para Pemohon, Majelis Hakim berpendapat sesuai penjelasan Pasal 38 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tersebut, maka dalam perkara ini pihak yang berkepentingan yaitu Para Pemohon tidak menghadirkan Saksi Ahli

*Halaman 28 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017*



dibidang Penilai melainkan Saksi Kepala Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal yakni Saksi Muh Sugeng, yang menerangkan harga pasaran di lokasi tanah milik Para Pemohon tersebut sudah berkisar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah), sedangkan harga tanah yang berada di pinggir jalan raya berkisar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), harga untuk tanah kawasan industri yang berada di sebelah utara sawah dipinggir jalan alteri Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) lebih dengan keadaan masih mengurug 3 (tiga) meter, namun demikian oleh karena Saksi tersebut merupakan Kepala Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal dan bukan sebagai Penilai pertanahan atau penilai publik maka keterangan Saksi tersebut tentang penilaian harga tanah maupun tanaman di daerah Sumberejo untuk mempertimbangkan nilai ganti kerugian atas bidang tanah maupun tanaman yang dimiliki oleh Para Pemohon haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa begitu juga tentang alasan-alasan dari Para Pemohon dan surat-surat bukti lainnya yakni bukti surat P.1-4.1; P.1-4.2; P.1-4.3; P.1-4.4; P.1-4.5; P.1-4.6; P.1-4.7; P.1-4.8; P.1-4.9 dan P.1-4.10, dimana bukti-bukti surat tersebut tidaklah terkait dengan permasalahan *a quo* sehingga tidak relevan dengan perkara ini dan juga haruslah dikesampingkan;

*Menimbang*, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Para Pemohon tidak dapat membuktikan dalil-dalil permohonannya oleh karena itu Majelis Hakim menyatakan menolak permohonan Para Pemohon tersebut;

Bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas sangat keliru/ bertentangan ketentuan perundang-undangan, oleh karena itu Para Pemohon tidak sependapat dengan pendapat Majelis Hakim tersebut, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Apprasial dalam melaksanakan tugasnya “untuk menentukan nilai penggantian wajar” berpedoman kepada Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mendasari SPI 306. (SPI 306 bukti No P.1-4-11);
- b. Bahwa di dalam Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306), pada angka 3 Lingkup Penugasan (merujuk kepada SPI 103), yang menyatakan: “Penugasan penelitian pada tahap awal harus dimulai dengan memahami lingkup penugasan sesuai dengan tujuan penilaian yang akan dilaksanakan. Uraian berikut ini merupakan penjelasan lingkup

*Halaman 29 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017*



penugasan sebagaimana dimaksud oleh SPI 103 -5.3 yang harus digunakan Penilai secara konsisten dimana penyusunan sistematika dan isinya dapat dilihat berikut ini, antara lain:

- 1) Dalam kolom "Hal": "Maksud dan tujuan Penilaian", Kolom "Referensi" "5.3.1.3" menjelaskan sebagai berikut:

Menjelaskan nilai apa yang hendak diopinikan, dan selanjutnya untuk keperluan apa nilai itu akan digunakan;

Maksud dan tujuan Penilaian adalah untuk memberikan opini Nilai Penggantian Wajar yang akan digunakan untuk tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

Penilai dapat melengkapi penjelasan keperluan penilaian tersebut dengan menyebutkan nama atau spesifikasi pekerjaannya, sehingga akan dapat memberikan informasi yang lebih jelas;

- 2) Dalam kolom "Hal": "Obyek Penilaian", Kolom "Referensi" "5.3.1.4" menjelaskan sebagai berikut:

Penilai harus mendapatkan informasi secara jelas dari pemberi tugas mengenai obyek penilaian yang akan dinilai;

Obyek penilaian yang akan dicantumkan dalam lingkup penugasan harus didasarkan kepada dasar nominatif berdasarkan hasil identifikasi dan inventarisasi yang dilakukan lembaga pertanahan atau institusi lainnya sepanjang relevan dan diakui secara benar;

- 3) Dalam kolom "Hal" : "Bentuk Kepemilikan", Kolom "Referensi" "5.3.1.5" menjelaskan sebagai berikut:

Kepentingan hak kepemilikan atau penguasaan dari properti harus dinyatakan sesuai informasi dari lembaga pertanahan sebagaimana yang diatur dalam peraturan dan perundangan yang berlaku. Informasi tentang kepemilikan tersebut terdapat dalam daftar nominatif berdasarkan hasil identifikasi dan inventarisasi yang dilakukan lembaga pertanahan;

- 4) Dalam kolom "Hal": "sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan", kolom "Referensi" 5.3.1.10. menjelaskan sebagai berikut:

Data dan informasi lain yang dianggap dapat dipercaya dalam mendukung pelaksanaan penilaian yang dimaksud dalam Juknis ini dapat bersumber dari, antara lain:

- 2) Pemerintah daerah sebagai instansi rujukan data dan informasi terkait peraturan daerah;
- 3) Lembaga Pertanahan sebagai instansi pemberi tugas, pengguna



laporan dalam sumber rujukan data, informasi dan hal-hal terkait kepada pertanahan;

- c. Bahwa Saksi Pemohon Muh. Sugeng yang merupakan Kepala Desa Sumberejo, memang bukan Saksi ahli sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat 11 Undang-undang nomor 2 Tahun 2012, namun merupakan pejabat publik yang mengetahui secara langsung terhadap harga pasaran tanah di wilayahnya, karena merupakan pejabat publik yang berkecimpung langsung di wilayahnya, sehingga mengetahui secara persis mengenai harga tanah di wilayahnya. sehingga Saksi Muh. Sugeng yang merupakan Kepala Desa Sumberejo berani mengeluarkan Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah Nomor 470/12/I/2016 tanggal 7 Januari 2016 yang ditanda tangan dan dicap/ stempel, sehingga sah dan berkekuatan hukum. (P.1-4.1);
- d. Bahwa Kepala Desa Sumberejo termasuk juga dalam kepanitiaan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya terhadap tanah yang terkena proyek jalan tol ruas Batang – Semarang di Desa Sumberejo, dengan demikian keterangan Kepala Desa Sumberejo tersebut lebih obyektif, lebih dapat dipercaya dari pada keterangan orang-orang yang tidak dapat dipertanggungjawabkan keberadaannya;
- e. Bahwa Saksi Ahli (Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan) yang diajukan oleh Para Termohon untuk menjadi Saksi Ahli tidak hadir di persidangan, namun demikian Saksi Ahli tersebut sudah pernah hadir dalam sidang perkara yang sama sebelumnya, di dalam keterangannya, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan dalam memberikan harga tanah Para Pemohon meminta keterangan Bpk. Okta, Ibu Afa, Ibu Ima Okta, Bpk Nur, Bpk Kis, Bpk Diki, Bpk Pitoyo, Bpk. Tasin dan Bpk Bisri. Dari Ke-9 orang tersebut Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan tidak dapat memberikan kejelasan mengenai identitasnya, profesinya maupun alamat tempat tinggalnya dan Para Pemohonpun tidak ada yang mengenal orang tersebut;
- f. Bahwa setelah adanya informasi pembangunan jalan tol ruas Semarang-Batang, di Desa Sumberejo banyak sekali calo-calo tanah yang berusaha masuk untuk mempengaruhi maupun yang mengatakan sanggup menguruskan untuk dapat dibeli dengan harga yang tinggi, akan tetapi warga Desa Sumberejo yang tanahnya terkena proyek jalan tol tersebut tidak ada yang meladeni/ mengikuti ajakan Para calo tersebut, sehingga

*Halaman 31 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017*



Para calo tersebut menyebar berita yang bersifat ingin merusak harga tanah di wilayah tersebut yang dapat merugikan masyarakat. Disisi lain menakut-nakuti masyarakat yang pada pokoknya “bila tanahnya ditawarkan oleh pemerintah tidak diberikan maka tanah akan diambil dan uangnya akan dititipkan ke pengadilan”, sehingga banyak masyarakat yang takut karena tidak tahu hukum;

g. Bahwa sesuai SPI 306 yang merupakan Petunjuk Teknis, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan dalam melaksanakan tugasnya mencari informasi harga tanah guna untuk menentukan harga yang wajar seharusnya menanyakan kepada pihak-pihak yang dapat dipertanggung jawabkan seperti: BPN, Pemda, Lurah/Kepala Desa, Notaris maupun Bank. Namun dalam kenyataannya hal tersebut tidak dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan;

h. Bahwa sebaik apapun kemampuan seorang ahli bilamana keputusan/pendapat bila mendasari dengan dasar-dasar yang tidak benar maka hasilnya pun tidak akan benar/ jauh dari kebenaran. Demikian pula bila Majelis Hakim memutus suatu perkara bila dalam pertimbangannya dengan mengambil fakta-fakta yang tidak benar maka putusannya pun tidak akan benar. Maka sesuai ketentuan perundang-undangan menekankan kepada Hakim untuk menggali norma-norma yang hidup dalam masyarakat baik norma hukum, norma-norma keagamaan, kebiasaan-kebiasaan maupun kesusilaan yang berlaku dimasyarakat. Hal ini bersesuaian pula dengan Kode Etik Prilaku Hakim, yaitu “Hakim harus berperilaku arif dan bijaksana” yang berarti mampu bertindak sesuai dengan norma-norma yang hidup dalam masyarakat baik norma hukum, norma-norma keagamaan, kebiasaan-kebiasaan maupun kesusilaan.

i. Bahwa demikian pula dalam Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Penjelasannya, yang merupakan dasar untuk Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Dalam melaksanakan pembelian tanah untuk kepentingan umum agar dilaksanakan berdasarkan asas-asas, antara lain:

a. Asas kemanusiaan:

Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. Artinya Pemerintah (dalam



hal ini Para Termohon ) dalam memberikan ganti kerugian harus dapat meningkatkan harkat dan martabat warganya;

b. Asas Keadilan:

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Artinya Pemerintah (dalam hal ini Para Termohon ) dalam memberikan ganti kerugian terhadap masyarakat yang terkena proyek dalam hal ini jalan tol, harus dapat melangsungkan kehidupannya ke depan untuk lebih baik dibanding sebelum mendapatkan ganti kerugian tanah tersebut;

c. Asas Kesejahteraan:

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas. Artinya Pemerintah (dalam hal ini Para Termohon) dalam memberikan ganti kerugian terhadap masyarakat yang terkena proyek dalam hal ini jalan tol, harus dapat memberikan nilai tambah untuk kelangsungan kehidupannya ke depan untuk lebih baik dibanding sebelum mendapatkan ganti kerugian tanah tersebut;

Yang Mulia Majelis Hakim Agung Yang Terhormat:

Bahwa sesuai uraian-uraian tersebut di atas, ijinilah Para Pemohon menyampaikan pendapatnya:

1. Bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas yang tidak mendasari fakta-fakta yang sebenarnya terjadi dilapangan, melainkan hanya mendasari penilaian appraisal dalam hal ini Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan yang telah mendasari informasi dari orang-orang yang tidak dapat dipertanggung jawabkan, maka pertimbangan Majelis Hakim pun tidak benar karena tidak mendasari ketentuan-ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon adalah sah dan dapat dijadikan sebagai barang bukti dalam perkara ini karena berkaitan langsung dengan perkara *a quo* dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang. Selain itu dalil-dalil yang diajukan oleh Para Pemohon sesuai fakta-fakta dan keadaan yang sebenarnya terjadi di lapangan;
3. Menerima dalil-dalil Para Pemohon sebagaimana yang telah diuraikan dalam permohonannya, yaitu:

Halaman 33 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



- a. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2017 Termohon-1 (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah) untuk pembangunan jalan Tol Batang - Semarang yang berlokasi di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal, telah mengundang masyarakat Desa Sumberejo yang tanahnya terkena proyek jalan tol tersebut, dengan surat Nomor 70/Pgd. Tnh/33.24/I/2017 tanggal 26 Januari 2017 Perihal Undangan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian, kepada Para Pemohon yang bertempat di Balai Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal. (P-1.1), (P-2.1), (P-3.1), (P-4.1);
- b. Bahwa dalam acara tersebut tidak pernah terjadi musyawarah tawar-menawar harga tanah, antara masyarakat yang terkena proyek jalan tol (Para Pemohon) dengan Para Termohon, melainkan Termohon-1 dan Termohon-2 langsung memberikan amplop yang berisi surat penetapan harga tanah kepada Para Pemohon, yang dilakukan oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten Kendal (Termohon1 dan Termohon-2). Hal ini tidak dipermasalahkan oleh Para Pemohon, karena Para Pemohon ingin turut serta membantu Pemerintah dalam percepatan untuk membangun jalan tol tersebut;
- c. Bahwa tanah Para Pemohon yang terkena proyek pembangunan jalan tol ruas Semarang – Batang terletak dalam satu lokasi, yang berada di Dukuh Duwet RT 4 RW 4, Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal;
- d. Bahwa Sesuai Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal dari Kepala Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Nomor 470/12/I/2016 tanggal 7 Januari 2016, telah diterangkan taksiran harga tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu yaitu antara Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah). Namun sesuai fakta dilapangan harga tersebut dapat berubah sesuai keadaan yang terjadi dan kesepakatan kedua belah pihak. Artinya bisa lebih tinggi dan bisa pula lebih rendah, hal ini dilihat dari kepentingannya. (P.1-4.1);
- e. Bahwa wilayah Desa Sumberejo dibagian utara (sebelah utara jalan Raya Sukarno – Hatta) ditetapkan sebagai kawasan industri, adapun dibagian selatan jalan Raya Sukarno – Hatta sebagai



kawasan perumahan. Namun pada saat sekarang ini lokasi tanah yang berada disebelah selatan tanah milik Para pemohon dan peternakan hingga sampai batas hutan merupakan kawasan perumahan dan mayoritas sudah dikuasai oleh Pengembang/ Developer. Hal ini yang mendorong kenaikan harga tanah di Desa Sumberejo yang sangat signifikan menjadikan harga tanah Desa Sumberejo menjadi mahal;

- f. Bahwa lokasi tanah Para Pemohon dalam SPPT merupakan perkotaan dan dalam sertifikat diperuntukkan Perumahan, sesuai fakta tiap-tiap lahan tersebut sudah ada bangunannya. Namun di dalam surat Para Termohon mengenai: "Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah" tertulis pekarangan. Menurut hemat Para Pemohon yang dinamakan pekarangan belum ada bangunannya (rumahnya). Selain itu keadaan lokasi tanah Para Pemohon sudah tertata dalam bentuk kavling dan sarana jalan yang berada di sekelilingnya sudah menggunakan aspal dan berpaving blok (foto terlampir). (P.1-4.2);
- g. Bahwa lokasi tanah Para Pemohon insya Allah tidak akan banjir karena posisi berada di ketinggian, bilamana lokasi tersebut terkena banjir akibat luapan air sungai, maka Desa Sumberejo dan sekitarnya akan terendam air puluhan meter. Selain itu sudah terdapat/ tersedia fasilitas Air Pam;
- h. Sebagai perbandingan Harga tanah, di Dukuh Duwet Desa Sumberejo terdapat Perumahan yaitu "Griya Duwet Asri", 2 (dua) tahun yang lalu telah menjual rumahnya dengan type 36/86 m<sup>2</sup> seharga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), untuk type 45/86 m<sup>2</sup> seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), adapun kelebihan tanah dihargai Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Yang mana posisi perumahan tersebut di bawah saluran udara bertegangan tinggi (SUTET). Brosur dan foto terlampir (P.1-4.3);
- i. Bahwa sesuai keterangan Kepala Desa Sumberejo dipersidangan dalam perkara keberatan yang diajukan oleh Bpk. Sapuwan dkk diantaranya atas nama Moch Usman Ariyogo sebagai Pemohon-3 Nomor bidang: 43, atas nama Ngamin (Alm) yang diwakili oleh Bero sebagai Pemohon-4 selaku ahliwaris Nomor bidang: 56 dan atas nama Sukarman sebagai Pemohon-5 Nomor bidang: 40 serta

*Halaman 35 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017*



atas nama Supadiyanto (Alm) yang diwakili oleh Sdri. Ngarsini sebagai Pemohon-6 selaku ahliwaris Nomor bidang: 38, mengatakan, “untuk harga tanah disekitar lokasi Para Pemohon berkisar antara Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah) per meternya, kecuali ada hal-hal lain/keadaan yang mempengaruhi seperti sangat butuh uang untuk berobat dan lain-lain.” Tanah-tanah tersebut terletak di Dukuh Duwet Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal yang merupakan satu lokasi dengan tanah Para Pemohon yang saat ini diajukan permohonan;

Akan tetapi Appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan untuk tanah Pemohon-1 dan Pemohon-4 dihargai sebesar Rp513.421,79 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen) per meter persegi, sedangkan untuk tanah Pemohon-3 dihargai sebesar Rp594.935,45 (lima ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh lima rupiah empat puluh lima sen) per meter persegi. Pada hal tanah milik Para Pemohon berada dalam satu lokasi;

j. Bahwa dalam Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Penjelasannya, menerangkan “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas-asas”, antara lain:

1) Asas kemanusiaan:

Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. Artinya Pemerintah (dalam hal ini Para Termohon) dalam memberikan ganti kerugian harus dapat meningkatkan harkat dan martabat warganya;

2) Asas Keadilan:

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Artinya Pemerintah (dalam hal ini Para Termohon) dalam



memberikan ganti kerugian terhadap masyarakat yang terkena proyek dalam hal ini jalan tol, harus dapat melangsungkan kehidupannya ke depan untuk lebih baik dibanding sebelum mendapatkan ganti kerugian tanah tersebut;

3) Asas Kesejahteraan:

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas. Artinya Pemerintah (dalam hal ini Para Termohon) dalam memberikan ganti kerugian terhadap masyarakat yang terkena proyek dalam hal ini jalan tol, harus dapat memberikan nilai tambah untuk kelangsungan kehidupannya ke depan untuk lebih baik dibanding sebelum mendapatkan ganti kerugian tanah tersebut;

Bahwa Para Termohon dalam menetapkan harga tanah Para Pemohon tersebut di atas, tidak melaksanakan asas-asas sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tersebut di atas. sehingga dapat berakibat menurunkan taraf hidup masyarakat (Para Pemohon), karena apabila dengan harga yang ditetapkan oleh Para Termohon, Pemohon tidak dapat lagi untuk membeli tanah di lokasi yang sama dengan luas yang sama pula. Seharusnya Para Termohon dalam menetapkan harga tanah milik Pemohon berpedoman pada asas-asas tersebut di atas, agar dapat meningkatkan kelangsungan kehidupan Para Pemohon yang lebih sejahtera, lebih manusiawi, lebih layak dari pada yang sebelumnya;

Demikian pula dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang merupakan pelaksanaan dari Undang Undang Nomor 2 tahun 2012, dalam Pasal 1 angka 10 ditegaskan, yaitu “Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah”;

- k. Bahwa sebagai bahan perbandingan mengenai cara menentukan besaran nilai ganti kerugian tanah, Para Pemohon perlu mengutip Penetapan Pengadilan Negeri Kayuagung dalam Direktori Putusan Mahkamah Agung RI halaman 20, dalam Penetapan Nomor

*Halaman 37 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017*



84/Pdt.P/2013/PN Kag. antara M. Surip (Pemohon) melawan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Termohon). Yang terjadi dalam pembebasan tanah ruas tol Palembang Indralaya. Dalam perkara ini Saksi ahli yang diajukan oleh Termohon (Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah) yaitu saudara Shaeful Radian, N., S.H., Di dalam persidangan Saksi Ahli tersebut antara lain menyatakan: (P.1-4.4);

- 1) Sesuai Undang Undang Nomor 2 tahun 2012, antara lain:
  - a) Data pasar, yaitu data nilai pergantian wajar setara dengan nilai ganti kerugian yang variabelnya lokasi dan nilai-nilai lainnya;
  - b) Nilai transaksi;
  - c) Biaya untuk ganti lokasi baru;
  - d) Loss Profit (usaha);
  - e) Solatium (keikhlasan) melepaskan haknya untuk kepentingan umum;
- 2) Bahwa NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) tidak dipakai lagi sebagai dasar menentukan besar kecilnya nilai ganti rugi;
- 3) Untuk harga tanah Pemohon, Tim Penilai memberikan harga Rp41.000,00/meter, karena harga pasaran di lokasi tanah tersebut rata-rata permeternya sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
- 4) Nilai ganti rugi tanah Pemohon menjadi Rp41.000,00/meter, karena dihitung dari nilai pasaran tanah ditambah biaya PBHTB (Biaya perolehan hak) sebesar 6% ditambah biaya untuk mencari lahan pengganti sebesar Rp2,5% dari nilai pasar ditambah nilai solatium (keikhlasan melepaskan tanah);  
Bahwa sesuai dasar tersebut di atas, secara bodoh sudah terlihat dalam menentukan harga tanah, yaitu 4 (empat) kali lipat;
- I. Bahwa Appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan dalam menentukan harga tanah tidak profesional, hal ini dapat dilihat dalam menentukan harga tanah di lokasi yang sama, yaitu antara tanah Para Pemohon yang merupakan hak milik yang suratnya Sertifikat lokasi rata/datar dihargai sama dengan Tanah yang masih berstatus Tanah Negara (TN) atas nama saudara Sodikin nomor bidang 53 yang lokasinya di tebing/jurang dengan keterjalan 60° (enam puluh derajat) dengan perincian harga sebagai berikut:

Halaman 38 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



- a. Luas tanah: 393 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi;
- b. Harga total tanah Rp201.774.764,00 (dua ratus satu juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu tujuh ratus enam puluh empat rupiah), sehingga harga permeternya  $Rp201.774.764,00 : 393 \text{ m}^2 = Rp513.421,79$  (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen);
- c. Tanaman: 32.844.100,00 (tiga puluh dua juta delapan ratus empat puluh empat ribu seratus rupiah);
- d. Kerugian Non Fisik: Rp25.397.866,00 (dua puluh lima juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah);
- e. Jumlah seluruhnya : Rp260.016.730,00 (dua ratus enam puluh juta enam belas ribu tujuh ratus tiga puluh rupiah) foto lokasi terlampir (P.1-4.5);
- f. Adapun surat-surat tanah yang dimiliki hanya SPPT saja (P.1-4. 6.)

Bahwa Tanah Negara tersebut kondisinya tebing/jurang yang tidak bisa didirikan bangunan rumah, karena keterjalan tebingnya kurang lebih 60° (enam puluh derajat). Adapun tanah Para Pemohon kondisinya datar/rata. (foto lokasi saudara Sodikin bidang 53. P.1-4.7;

- m. Bahwa apakah sebanding dan adil bila tanah yang masih berstatus Tanah Negara kondisinya Tebing/Jurang Dengan Keterjalan 60° (enam puluh derajat) dalam lokasi yang sama dihargai yang sama pula dengan tanah hak milik yang bersurat sertifikat hak milik kondisi datar/rata dan sangat mungkin untuk didirikan bangunan. Dimana letak keadilan dan penghargaannya terhadap tanah yang bersurat Sertifikat Hak Milik kondisi lokasi rata dan datar dengan tanah yang masih berstatus Tanah Negara kondisi tebing dengan keterjalan kurang lebih 60° (enam puluh derajat) tersebut dan sangat tidak mungkin untuk didirikan bangunan. Hal ini menunjukkan pula Appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan tidak professional dan tidak mengikuti asas-asas sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- n. Bahwa di dalam lokasi sekitar tanah Para Pemohon terdapat



beberapa tanah yang masih berstatus tanah negara yang hanya memiliki surat SPPT saja, namun sebagai perbandingan Pemohon mengambil satu bidang saja, yaitu tanah nomor bidang 53 atas nama saudara Sodikin;

o. Bahwa Para Pemohon perlu mengemukakan/menyampaikan penentuan/penetapan harga tanaman yang ditetapkan/ditentukan oleh 2 (dua) appraisal yang sama-sama dalam rangka untuk pembebasan proyek jalan Tol ruas Batang – Semarang dan tahun yang sama pula, yaitu:

- 1) Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan yang menetapkan harga di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal;
- 2) Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants yang menetapkan harga di Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal;

p. Bahwa sebagai perbandingan dalam menentukan harga tanaman, Para Pemohon mengajukan harga tanaman yang dilakukan oleh Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants yang menetapkan harga di Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal, milik Darno bin Satrیمان nomor urut 96 dan Jumari Nomor urut 61. Karena baik Toto Suharto & Rekan Publik Consultants maupun Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan sama-sama sebagai Appraisal dalam pembebasan tanah untuk jalan tol ruas Batang – Semarang. Adapun taksiran harga untuk tanaman yang dilakukan oleh Toto Suharto & Rekan Publik Consultants yaitu sebagai berikut:

- 1) Blimbing Besar seharga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per pohon;
- 2) Jati kecil seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per pohon;
- 3) Jati sedang seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per pohon;
- 4) Jati besar seharga Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per pohon;
- 5) Jambu biji besar seharga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per pohon;
- 6) Jambu biji besar seharga Rp500.000,00 (lima ratus ribu



- rupiah) per pohon;
- 7) Jeruk kecil seharga Rp31.500,00 (tiga puluh satu lima ratus rupiah) per pohon;
  - 8) Jeruk Besar seharga Rp315.000,00 (tiga ratus lima belas ribu rupiah) per pohon;
  - 9) Kelapa besar seharga Rp525.000,00 (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) per pohon;
  - 10) Klengkeng besar seharga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per pohon;
  - 11) Lamtaro kecil seharga Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) per pohon;
  - 12) Mahoni kecil seharga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per pohon;
  - 13) Mangga kecil seharga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per pohon;
  - 14) Mangga sedang seharga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per pohon;
  - 15) Mangga besar seharga Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per pohon;
  - 16) Mlandingan kecil seharga Rp90.000,00 (sembilan puluh ribu rupiah) per pohon;
  - 17) Mlandingan besar seharga Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) per pohon;
  - 18) Mlinjo besar seharga Rp360.000,00 (tiga ratus enam puluh ribu rupiah) per pohon;
  - 20) Mahkota dewa besar seharga Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per pohon;
  - 21) Nangka sedang seharga Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per pohon;
  - 22) Nangka besar seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per pohon;
  - 23) Pisang sedang seharga Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) per pohon;
  - 24) Randu kecil seharga Rp500.000,00 (lima ratus lima belas ribu rupiah) per pohon;
  - 25) Rambutan sedang seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per pohon;



- 26) Sengon kecil seharga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per pohon;
- 27) Sengon sedang seharga Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per pohon;
- 28) Senu kecil seharga Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) per pohon;
- 29) Sirsat besar seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per pohon;
- 30) Wuni kecil seharga Rp31.500,00 (tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah) per pohon;
- 31) Wuni kecil seharga Rp265.500,00 (dua ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) per pohon. (P.1-4.9);

Adapun yang dilakukan yang dilakukan oleh Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan, Para Pemohon mengajukan milik Bpk. Sapuwan Dukuh Duwet Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal dengan nomor bidang 63. Data tersebut diperoleh dari panitia pembebasan tanah yaitu sebagai berikut:

- 1) Sengon kecil seharga Rp69.000,00 (enam puluh sembilan ribu rupiah) per pohon;
- 2) Mahoni kecil seharga Rp69.000,00 (enam puluh sembilan ribu rupiah) per pohon;
- 3) Mahoni sedang seharga Rp79.000,00 (tujuh puluh sembilan ribu rupiah) per pohon;
- 4) Mahoni besar seharga Rp95.000,00 (sembilan puluh lima ribu rupiah) per pohon;
- 5) Nangka besar seharga Rp80.000,00 (delapan puluh ribu rupiah) per pohon;
- 6) Akasia kecil seharga Rp27.000,00 (dua puluh tujuh ribu rupiah) per pohon;
- 7) Mlinjo sedang seharga Rp23.000,00 (dua puluh tiga ribu rupiah) per pohon;
- 8) Mangga kecil seharga Rp73.000,00 (tujuh puluh tiga ribu rupiah) per pohon;
- 9) Mangga sedang seharga Rp98.000,00 (sembilan puluh delapan ribu rupiah) per pohon;
- 10) Mangga besar seharga Rp215.000,00 (dua ratus lima belas



- ribu rupiah) per pohon;
- 11) Jati kecil seharga Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per pohon;
  - 12) Jati sedang seharga Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per pohon;
  - 13) Jati besar seharga Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) per pohon;
  - 14) Kelapa kecil seharga Rp160.000,00 (seratus enam puluh ribu rupiah) per pohon;
  - 15) Pepaya kecil seharga Rp26.500,00 (dua puluh enam ribu lima ratus rupiah) per pohon;
  - 16) Pepaya sedang seharga Rp29.000,00 (dua puluh sembilan ribu rupiah) per pohon;
  - 17) Pepaya Besar seharga Rp33.000,00 (tiga puluh tiga ribu rupiah) per pohon;
  - 19) Pisang kecil seharga Rp8.600,00 (delapan ribu enam ratus rupiah) per pohon;
  - 20) Pisang sedang seharga Rp13.000,00 (tiga belas ribu rupiah) per pohon;
  - 21) Pisang besar seharga Rp26.000,00 (dua puluh ribu rupiah) per pohon;
  - 22) Johar kecil seharga Rp16.000,00 (enam belas ribu rupiah) per pohon;
  - 23) Johar sedang seharga Rp23.000,00 (dua puluh tiga ribu rupiah) per pohon;
  - 23) Duwet sedang seharga Rp74.000,00 (tujuh puluh empat ribu rupiah) per pohon (P.1-4.8);
- q. Bahwa untuk perbandingan harga tanaman, pemohon perlu juga mengajukan pembandingan dari Kabupaten terdekat yaitu Kabupaten Demak yang dituangkan dalam Peraturan Bupati Demak Nomor 37 tahun 2015 Tentang "Besaran Ganti Rugi Tanaman Pada Tanah Yang Terkena Pembebasan Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Demak" (P.1-4.10); Pemohon menyampaikan harga tanaman dari Kabupaten Demak karena yang terdekat dengan Kabupaten Kendal adalah Kabupaten Demak bila dibanding dengan Kabupaten Bojonegoro sebagai mana yang diambil oleh appraisal Pung's Zulkarnain &



- Rekan. Karena sesuai keterangan appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan sebagai pembanding harga adalah yang terdekat;
- r. Bahwa untuk di Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal dimana yang terkena proyek jalan Tol tersebut harga pasaran tanah untuk yang bersurat Leter C harga permeternya paling tinggi Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), namun oleh Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants dalam hal ini Para Termohon untuk tanah tersebut dihargai Rp310.000,00 (tiga ratus sepuluh ribu rupiah) per meter perseginya. Dengan demikian harga yang ditetapkan oleh Appraisal secara bodoh adalah 3 (tiga) kali harga pasaran lebih;
  - s. Bahwa sesuai fakta-fakta tersebut di atas, Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan dalam menentukan harga tidak sesuai ketentuan perundang-undangan, yakni Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, karena di bawah harga pasaran. Sedangkan yang diamanatkan oleh Undang-undang, yaitu bagi masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan kepentingan umum (jalan tol), dalam memberikan ganti kerugian harus dapat meningkatkan kelangsungan kehidupan Para Pemohon yang lebih sejahtera, lebih manusiawi, lebih layak dari pada yang sebelumnya;
  - t. Bahwa Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan dalam menentukan harga tanah maupun tanaman terlihat sangat jauh berbeda dalam menghargai baik itu harga tanah maupun harga tanaman. Apalagi bila ditinjau dari asas-asas yang terkandung dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, antara lain Asas kemanusiaan, Asas Keadilan dan Asas Kesejahteraan yang sudah Pemohon uraikan di atas dikaitkan dengan harga pasaran tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal saat ini, maka Para Termohon tidak melaksanakan asas-asas tersebut, yang seharusnya asas-asas itulah yang harus dipedomani dan dilaksanakan. Namun sebaliknya kalau boleh Para Pemohon mengatakan, Para Termohon telah melakukan pemiskinan terhadap Para Pemohon, karena tanah Pemohon dibelinya dibawah harga pasaran sehingga dari hasil penjualan tanah tersebut tidak dapat untuk membeli tanah lagi dilokasi dan situasi yang sama dengan

Halaman 44 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



volume yang sama pula. Yang seharusnya dari hasil penjualan tanah tersebut berdasarkan asas-asas dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 bila dibelikan tanah di lokasi dan situasi yang sama mendapatkan lebih banyak;

u. Bahwa perlu Para Pemohon sampaikan Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara permohonan kami, kenapa masyarakat lebih banyak yang menerima penawaran dari P2T dari pada yang mengajukan Gugatan Permohonan, dikarenakan masih banyaknya tanah yang dikuasai oleh masyarakat yang terkena pembangunan jalan Tol berstatus Tanah Negara sebanyak 31 (tiga puluh satu) bidang/ orang yaitu:

- 1) Nomor bidang 13 atas nama Supoyo;
- 2) Nomor bidang 14 atas nama Trisumiyati;
- 3) Nomor bidang 15 atas nama Pipit Mariyana;
- 4) Nomor bidang 15 a atas nama Ngatemi;
- 5) Nomor bidang 16 atas nama Paino;
- 6) Nomor bidang 17 atas nama Wagiyono;
- 7) Nomor bidang 18 atas nama Kasri;
- 8) Nomor bidang 19 atas nama Umiyati;
- 9) Nomor bidang 20 atas nama Widodo;
- 10) Nomor bidang 21 atas nama Semin;
- 11) Nomor bidang 23 atas nama Sarpani;
- 12) Nomor bidang 24 atas nama Endang Sawitri;
- 13) Nomor bidang 25 atas nama Purwanti;
- 14) Nomor bidang 26 atas nama Paiman;
- 15) Nomor bidang 27 atas nama Sariman;
- 16) Nomor bidang 53 atas nama Sodikin;
- 17) Nomor bidang 74 atas nama Hariyadi;
- 18) Nomor bidang 75 atas nama Sariman;
- 19) Nomor bidang 76 atas nama Wiwik Darwati;
- 20) Nomor bidang 77 atas nama Kadari;
- 21) Nomor bidang 78 atas nama Mundhori;
- 22) Nomor bidang 79 atas nama Juraimi;
- 23) Nomor bidang 80 atas nama Mahfudlun;
- 24) Nomor bidang 81 atas nama Hariyanto;
- 25) Nomor bidang 82 atas nama Sukamdi;
- 26) Nomor bidang 83 atas nama Kasmidi;



- 27) Nomor bidang 84 atas nama Darmorejo;
- 28) Nomor bidang 85 atas nama Rahadi Widya Arya;
- 29) Nomor bidang 86 atas nama Mujumin;
- 30) Nomor bidang 87 atas nama Solikhin, 88;
- 31) Nomor bidang 88 atas nama Ngatemah;
- 32) Nomor bidang 93 atas nama PT Pataka;
- 33) Nomor bidang 94 atas nama PT Pataka;

- v. Dalam Juknis SPI 306 menyatakan 'dalam bentuk kepemilikan penilai harus membedakan mengenai property yang dinilai apakah merupakan kepemilikan, penguasaan, peminjaman, penggarapan dan sebagainya sebagai mana yang diinformasikan lembaga pertanahan. (P.1-4.11);
- w. Terhadap tanah masyarakat masih dimiliki oleh beberapa ahliwaris yang menghendaki untuk menerima, selain itu adanya keperluan yang mendadak, ada pula yang akan melaksanakan Ibadah Umroh serta adapula yang keluarganya sakit yang sudah cukup lama;
- x. Bahwa dengan adanya penggantian kerugia bangunan, karena harganya cukup tinggi, sehingga masyarakat yang terkena pembangunan jalan tol sudah tergiur karena harga tanah sudah tertutup dengan harga bangunan. Adapun yang selebihnya Para Pemohon tetap pada permohonannya;
- y. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, Para Pemohon sangat keberatan terhadap penetapan harga tanah dan harga tanaman yang ditetapkan oleh Para Termohon, dengan mendasari:
  - 1) Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal dari Kepala Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Nomor 470/12/I/2016 tanggal 7 Januari 2016;
  - 2) Peruntukan lahan di wilayah Desa Sumberejo untuk dibagian utara (sebelah utara jalan Raya Sukarno – Hatta) ditetapkan sebagai kawasan industri, dan dibagian selatan jalan Raya Sukarno – Hatta sebagai kawasan perumahan;
  - 3) Keadaan/ kondisi tanah Para Pemohon sudah tertata dalam bentuk kavling dan sarana jalan yang berada di sekelilingnya sudah menggunakan aspal dan berpaving blok dengan lebar 5 (lima) meter serta sudah tersedianya fasilitas air Pam;
  - 4) Lokasi tanah Para Pemohon insya Allah tidak akan banjir



karena posisi berada di ketinggian;

- 5) Sudah tingginya harga perumahan di Dukuh Duwet Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal, yaitu "Griya Duwet Asri" 2 (dua) tahun yang lalu telah menjual rumahnya dengan type 36/86 m<sup>2</sup> seharga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), untuk type 45/86 m<sup>2</sup> seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dan kelebihan tanah dihargai Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- 6) Keterangan Kepala Desa Sumberejo di persidangan dalam perkara aquo yang menyatakan "harga tanah disekitar lokasi Para Pemohon berkisar antara Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) permeternya, kecuali ada hal-hal lain/keadaan yang mempengaruhi seperti sangat membutuhkan uang untuk berobat dan lain-lain";
- 7) Asas-asas dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, antara lain asas Asas kemanusiaan, Asas Keadilan dan Asas Kesejahteraan;
- 8) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang merupakan pelaksanaan dari Undang Undang Nomor 2 tahun 2012, dalam Pasal 1 angka 10 ditegaskan, yaitu "Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah";
- 9) Penetapan Pengadilan Negeri Kayuagung dalam Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, dalam Penetapan Nomor 84/Pdt.P/2013/PN Kag. antara M. Surip (Pemohon) melawan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Termohon). Yang terjadi dalam pembebasan tanah ruas tol Palembang Indralaya. Dalam perkara ini Saksi ahli yang diajukan oleh Termohon (Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah) yaitu saudara Shaeful Radian, N., SH. Di dalam persidangan Saksi Ahli tersebut antara lain yang pada pokoknya menyatakan "Bahwa NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) tidak dipakai lagi sebagai dasar menentukan besar kecilnya nilai ganti rugi dan untuk harga

Halaman 47 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



tanah Pemohon, Tim Penilai memberikan harga Rp41.000,00 (empat puluh satu ribu rupiah)/ meter, karena harga pasaran di lokasi tanah tersebut rata-rata permeternya sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);

10) Penetapan harga tanah dilokasi yang sama oleh Appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan terhadap tanah yang masih berstatus Tanah Negara (TN) atas nama saudara Sodikin nomor bidang 53 yang lokasinya di tebing/jurang dengan keterjalan 60° (enam puluh derajat) dihargai Rp513.421,79,00 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen) permeter perseginya;

11) Penetapan harga tanaman yang ditetapkan oleh Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants yang menetapkan harga di Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal;

12) Letak Geografis Desa Sumberejo berbatasan langsung dengan Kodya Semarang;

13) Besaran harga tanaman sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Bupati Demak Nomor 37 Tahun 2015;

Bahwa sesuai fakta fakta tersebut diatas, Pemohon hanya mengajukan keberatan terhadap harga tanah dan tanaman saja, sedangkan untuk bangunan dan lain sebagainya Pemohon tidak mengajukan keberatan karena sudah dianggap memenuhi asas-asas sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012;

3. Bahwa sesuai dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pemohon tersebut di atas, maka tidak berlebihan bila Para Pemohon, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili permohonan Para Pemohon, menetapkan agar Para Termohon untuk membayar tanah Para Pemohon sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) permeternya. Sedangkan untuk tanaman sebesar:

- a. Akasia kecil harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- b. Akasia sedang harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- c. Duwet kecil harga per pohon, Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- d. Duwet sedang harga per pohon, Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- e. Jambu air sedang harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- f. Jambu buji kecil harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- g. Jati kecil harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);



- h. Jati sedang harga per pohon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- i. Jati besar harga per pohon Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- j. Jeruk kecil harga per pohon Rp31.500,00 (tiga puluh satu lima ratus rupiah);
- k. Johar kecil harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- l. Johar sedang harga per pohon, Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- m. Kelapa besar harga per pohon Rp525.000,00 (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- n. Lamtaro kecil harga per pohon Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah);
- o. Lamtaro sedang harga per pohon Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah);
- p. Mahoni kecil harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- q. Mahoni sedang harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- r. Mahoni besar harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- s. Mangga kecil harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- t. Mangga sedang harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- u. Mangga besar harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- v. Mlandingan kecil harga per pohon Rp90.000,00 (sembilan puluh ribu rupiah);
- w. Mlandingan besar harga per pohon Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);
- x. Mlinjo kecil harga per pohon Rp100.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- y. Mlinjo sedang harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- z. Nangka kecil harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- aa. Nangka sedang harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta ribu rupiah);
- bb. Nangka besar harga per pohon Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- cc. Pace/mengkudu kecil harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
- dd. Pepaya kecil harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah);
- ee. Pepaya sedang harga per pohon Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah);
- ff. Pepaya Besar harga per pohon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah).
- gg. Petai kecil harga per pohon Rp400.000,00 (empat bratus ribu rupiah);
- hh. Petai sedang harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- ii. Pisang Kecil harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah);



- jj. Pisang sedang harga per pohon Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah);
- kk. Pisang besar harga per pohon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah);
- ll. Rambutan kecil harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- mm. Randu sedang harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- nn. Sirsat kecil harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
- oo. Sirsat sedang harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- pp. Sirkoyo harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
- qq. Sengon kecil harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- rr. Sukun sedang harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- ss. Wuni kecil harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dan alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Keberatan dalam perkara *a quo* tidak menghadirkan saksi/ahli di bidang penilai yang dapat dijadikan sebagai pembanding untuk menentukan standar harga tanah, oleh karena itu penilaian yang dilakukan oleh Tim Penilai yang ditunjuk yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan telah sesuai dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: ASMAWI, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ASMAWI, 2. SAPUWAN, 3. MUHAMAD IMRON, 4. SODIKIN**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat

Halaman 50 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00  |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,  
NIP 19630325 198803 1 001

Halaman 51 dari 51 hal.Put. Nomor 2771 K/Pdt/2017