



PUTUSAN

Nomor 1851 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SAPUWAN**, bertempat tinggal di Dk. Duwet, RT 02 RW 04, Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;
2. **MUHAMAD IMRON**, bertempat tinggal Dukuh Duwet, RT 02 RW 04 Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;
3. **MOCH USMAN ARIYOGO**, bertempat tinggal di Dinas Peternakan dan Kesehatan Hewan/Peternakan Dukuh Klangsén, RT 04 RW 08, Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal;
4. **BERO**, bertempat tinggal di Dukuh Klangsén, RT 03 RW 07 Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;
5. **SUKARMAN**, bertempat tinggal di Dukuh Duwet, RT 03 RW 04 Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;
6. **NGARSINI**, bertempat tinggal di Dukuh Duwet, RT 03 RW 04 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, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rokhedi Susanto, A.Ptnh, dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2017;
2. **KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT cq. DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA / DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG KABUPATEN KENDAL**, berkedudukan di Jalan Laut Nomor 25 Kendal;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Termohon Keberatan;

D a n

PANITIA PELAKSANA PENGADAAN TANAH (P2T), Jalan Tol

Halaman 1 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruas Batang-Semarang untuk Kabupaten Kendal, beralamat di Jalan Jodipati Nomor 5 Purin Kendal, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rokhedi Susanto, A.Ptnh, dan kawan-kawan Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2017;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Termohon Keberatan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 28 November 2016 Termohon (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, mengundang masyarakat Desa Sumberejo yang tanahnya terkena proyek jalan tol tersebut, dengan surat Nomor 474/Pgd.Tnh/33.24/XI/2016 tanggal 23 November 2016 Perihal Undangan Musyawarah Bentuk Ganti Rugi Kerugian, kepada Para Pemohon yang bertempat di Balai Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal (P-1.1), (P-3.1), (P-4.1);
2. Bahwa dalam acara tersebut tidak pernah terjadi musyawarah tawar-menawar harga tanah dimaksud, antara masyarakat yang terkena proyek jalan tol (Pemohon) dengan Termohon maupun Turut Termohon, melainkan Termohon dan Turut Termohon langsung memberikan amplop yang berisi surat penetapan harga tanah kepada Para Pemohon, yang dilakukan oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten Kendal (Termohon dan Turut Termohon);
3. Bahwa tanah Pemohon-1 atas nama Sapuwan dan tanah milik Pemohon-2 Muhamad Imron yang terkena proyek jalan tol tersebut, terletak dalam satu lokasi yaitu berada di blok Dukuh Sukung Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal, sedangkan tanah milik Pemohon-3, Pemohon-4, Pemohon-5 dan Pemohon-6 terletak dalam satu lokasi, yang berada di Dukuh Duwet, RT 4 RW 4, Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;
4. Bahwa Termohon dan Turut Termohon telah menetapkan harga tanah milik

Halaman 2 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pemohon tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam suratnya "Nilai Pengantian Wajar Bidang per Bidang Tanah", sebagai berikut:

a. Tanah milik Pemohon-1 atas nama Sapuwan, sebagai berikut:

- 1) Nomor bidang : 66;
Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;
Penggunaan lahan : sawah;
Luas tanah : 117 m² (seratus tujuh belas meter Persegi);

Ganti rugi:

- a) Tanah Rp26.812.715,00 (dua puluh enam juta delapan ratus dua belas ribu tujuh ratus lima belas rupiah). Sehingga harga permeter $26.812.715,00 : 117 \text{ m}^2 = \text{Rp}229.168,50$ (dua ratus dua puluh sembilan ribu seratus enam puluh delapan rupiah lima puluh sen);
b) Tanaman Rp6.360.200,00 (enam juta tiga ratus enam puluh ribu dua ratus rupiah);
c) Non fisik Rp3.482.749,00 (tiga juta empat ratus delapan puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah);

Jumlah seluruhnya Rp36.655.664,00 (tiga puluh enam juta enam ratus lima puluh lima ribu enam ratus enam puluh empat rupiah);
(P.1.2);

Adapun bukti kepemilikan tanah tersebut adalah surat tanah Letter "C" dengan Nomor 663 Persil Nomor 119 b. atas nama Sapuwan.

(P.1.4);

- 2). Nomor bidang : 63;
Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal
Penggunaan lahan : Sawah.
Luas tanah : 1.229 m² (seribu dua ratus dua puluh sembilan meter persegi);

Ganti rugi:

- a) Tanah Rp 281.684.087,00 (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh empat ribu delapan puluh tujuh rupiah). Sehingga harga permeter $\text{Rp}281.684.087,00 : 1.229 \text{ m}^2 = \text{Rp}229.168,50$ (dua ratus dua puluh sembilan ribu seratus enam puluh delapan rupiah lima puluh sen);
b) Tanaman Rp22.053.500,00 (dua puluh dua juta lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

Halaman 3 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



ribu lima ratus rupiah);

c) Non fisik Rp34.166.938,00 (tiga puluh empat juta seratus enam puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh delapan rupiah);

Jumlah seluruhnya Rp337.868.524,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh delapan ribu lima ratus dua puluh empat rupiah). (P.1.3);

Adapun bukti kepemilikan tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1272, atas nama Sapuwan. (P.1.5);

b. Tanah milik atas nama Muhamad Imron Pemohon-2, sebagai berikut:

Nomor bidang : 60;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : sawah;

Luas tanah : 393 m² (tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi);

Ganti rugi:

1) Tanah Rp90.063.221,00 (sembilan puluh juta enam enam puluh tiga ribu dua ratus dua puluh dua rupiah). Sehingga harga permeter = Rp90.063.221,00 : 393 m² = Rp229.168,50 (dua ratus dua puluh sembilan ribu seratus enam puluh delapan rupiah lima puluh sen);

2) Tanaman Rp1.588.200,00 (satu juta lima ratus delapan puluh delapan ribu dua ratus rupiah);

3) Non fisik Rp10.630.586,00 (sepuluh juta enam ratus tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh enam rupiah);

Jumlah seluruhnya Rp102.282.006,00 (seratus dua juta dua ratus delapan puluh dua ribu enam rupiah) (P.2.1);

Adapun bukti kepemilikan tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No 1269 atas nama Pemohon-2 (Muhamad Imron). (P.2.2);

c. Tanah milik atas nama Moch Usman Ariyogo Pemohon-3 adalah sebagai berikut:

Nomor bidang : 43;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : Sawah;

Luas tanah : 792 m² (tujuh ratus sembilan puluh dua meter Persegi);

Ganti rugi:



1) Tanah Rp406.630.059,00 : 792 m² (tujuh ratus sembilan puluh dua meter persegi). Sehingga harga permeter Rp513.421,79 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen);

2) Tanaman Rp16.454.700,00 (enam belas juta empat ratus lima puluh empat ribu tujuh ratus rupiah);

3) Non fisik Rp48.497.789,00 (empat puluh delapan juta empat ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah);

Jumlah seluruhnya Rp471.582.557,00 (empat ratus tujuh puluh satu juta lima ratus delapan puluh dua ribu lima ratus lima puluh tujuh rupiah) (P.3.2);

Adapun bukti kepemilikan tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1595, atas nama Pemohon-3 (Moch Usman Ariyogo). (P.3.3);

d. Tanah milik atas nama Ngamin (alm) yang diwakili oleh Bero Pemohon-4 selaku ahli waris, sebagai berikut:

Nomor bidang : 56;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : sawah;

Luas tanah : 1146 m² (seribu seratus empat puluh enam meter persegi);

Ganti rugi:

1) Tanah Rp588.381.373,00 : 1146 m² (seribu seratus empat puluh enam meter persegi). Sehingga harga permeter Rp 513.421,79 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen);

2) Tanaman Rp4.577.600,00 (enam juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus rupiah);

3) Non fisik Rp69.136.325,00 (enam puluh sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah);

Jumlah seluruhnya Rp662.095.298,00 (enam ratus enam puluh dua juta sembilan puluh lima ribu dua ratus sembilan puluh delapan rupiah) (P.4.2);

Adapun bukti kepemilikan tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1602 atas nama Bapak Ngamin (alm), yang diwakili Bero Pemohon-4 sebagai ahli warisnya (P.4.6);

Sebagai bukti Pemohon-4 selaku ahli waris Ngamin (alm) yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(P.4.3), (P.4.4) dan (P.4.5);

e. Tanah milik atas nama Sukarman Pemohon-5 sebagai berikut:

Nomor bidang : 40;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : sawah;

Luas tanah : 446 m² (empat ratus empat puluh enam meter persegi);

Ganti rugi:

1) Tanah Rp228.986.119,00 : 446 m² (empat ratus empat puluh enam meter persegi). Sehingga harga permeter Rp513.421,79 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen);

2) Tanaman Rp6.980.800,00 (enam juta sembilan ratus delapan puluh ribu delapan ratus rupiah);

3) Non fisik Rp27.187.220,00 (dua puluh tujuh juta seratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus dua puluh rupiah);

Jumlah seluruhnya Rp263.154.139,00 (dua ratus enam puluh tiga juta seratus lima puluh empat ribu seratus tiga puluh sembilan rupiah).

(P.5.1);

Adapun bukti kepemilikan tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1587, atas nama Pemohon-5 (Sukarman). (P.5.2);

f. Tanah milik atas nama Supadiyanto (alm) yang diwakili oleh Ngarsini Pemohon-6 selaku ahli waris, sebagai berikut:

Nomor bidang : 38;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : sawah;

Luas tanah : 293 m² (dua ratus sembilan puluh tiga meter Persegi);

Ganti rugi:

1) Tanah Rp150.432.585,00 : 293 m². Sehingga harga permeter = Rp 513.421,79 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen);

2) Tanaman Rp10.331.000,00 (sepuluh juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

3) Non fisik Rp18.170.890,00 (delapan belas juta seratus tujuh puluh

Halaman 6 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ribu delapan ratus sembilan puluh rupiah);

Jumlah seluruhnya Rp178.934.475,00 (seratus tujuh puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus tujuh puluh lima rupiah). (P.6.1);

Adapun bukti kepemilikan tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1585 atas nama Supadiyanto, dalam hal ini diwakili oleh Pemohon-6 Ngarsini yang merupakan ahli waris. (P.6.5);

Sebagai bukti Pemohon-6 selaku ahli waris Supadiyanto (alm) yaitu: (P.6.2), (P.6.3) dan (P.6.4);

5. Bahwa Sesuai Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal dari Kepala Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Nomor 21/XI/2016 tanggal 30 November 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 pihak. Artinya bisa lebih tinggi dan bisa pula lebih rendah, hal ini dilihat dari kepentingannya. (P.1-6.1);
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 peternakan hingga sampai batas hutan mayoritas sudah dikuasai oleh Pengembang/Developer. Hal ini yang mendorong kenaikan harga tanah di Desa Sumberejo yang sangat signifikan;
7. Bahwa posisi tanah Para Pemohon-1 dan Pemohon-2 dengan jalan Raya Sukarno – Hatta/Semarang–Kendal kurang lebih sejauh 400-500 (empat ratus sampai lima ratus) meter. Adapun dengan perbatasan dengan kota Semarang kurang lebih 300 m (tiga ratus meter). Sedangkan jarak dengan terminal mangkang sekitar 1 (satu) kilo meter. Sesuai Peta Desa Sumberejo. (P.1-6.5);
Namun untuk Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal lokasinya jauh dari jalan Raya Semarang – Kendal bila ditarik garis lurus 8 (delapan) sampai dengan 9 (sembilan) kilo meter, apa lagi dengan perbatasan kota Semarang lebih jauh lagi;
8. Bahwa keadaan lahan Permohon-1 dan Permohon-2 di dalam sertifikat tertulis pekarangan, sedangkan dalam SPPT merupakan Perkotaan dan

Halaman 7 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



dalam sertifikat merupakan Pekarangan, dan sesuai fakta di lapangan tanah Pemohon-1 ditanami pohon sengon. Namun di dalam surat penawaran dari Termohon penggunaannya tertulis "sawah". Hal ini menunjukkan bahwa Termohon dan Turut Termohon (dalam hal ini Appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan) tidak profesional dalam menilai lahan Pemohon, tidak memeriksa secara cermat. Memang lahan tersebut bisa ditanami padi/dibuat sawah, yang mana air yang digunakan untuk mengairi diambilkan dari hulu sungai dibendung dimasukkan melalui lahan yang berada di atasnya. Bahwa ketinggian antara lahan tersebut dengan sungai yang sejajar antara 3-4 meter. (P.1.5), (P-1.6), (P-1.7), (P.2.2) dan (P-2.3);

9. Bahwa keadaan lokasi tanah Pemohon-3, Pemohon-4, Pemohon-5 dan Pemohon-6 sudah tertata dalam bentuk kavling dan sarana jalan yang berada di sekelilingnya sudah menggunakan aspal dan berpaving blok. Maka terhadap keterangan dalam surat Termohon mengenai "Nilai Penggantian Wajar Bidang per Bidang Tanah" yang menyatakan penggunaan lahan adalah "Sawah" tidak benar. Sebagaimana dalam sertifikat tertulis untuk Perumahan, sedangkan dalam SPPT merupakan Perkotaan, Hal ini menunjukkan ketidak profesionalan Termohon. (P.3.4), (P.4.7), (P.5.3) dan (P.6.6);
10. Bahwa lokasi tanah Pemohon-3, Pemohon-4, Pemohon-5 dan Pemohon-6 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 puluhan meter. Selain itu sudah terdapat fasilitas Air Pam. (foto lokasi (P.1-6.6);
11. 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 m² seharga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), untuk type 45/86 m² seharga Rp150.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), adapun kelebihan tanah dihargai Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Yang mana posisi perumahan tersebut di bawah kawat listrik bertegangan tinggi (sutet). Brosur dan foto terlampir (P.1-6.3);
12. Bahwa dalam Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Penjelarasannya, menerangkan "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan 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 Termohon dan Turut 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 Termohon dan Turut 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 Termohon dan Turut 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 Termohon dan Turut Termohon dalam menetapkan harga tanah Pemohon tersebut di atas, tidak melaksanakan asas-asas tersebut di atas. Sehingga dapat berakibat menurunkan taraf hidup masyarakat (Pemohon), karena apabila dengan harga yang ditetapkan oleh Termohon dan Turut Termohon, Pemohon tidak dapat lagi untuk membeli tanah di lokasi yang sama dengan luas yang sama pula. Seharusnya Termohon dan Turut Termohon dalam menetapkan harga tanah Pemohon mempedomani asas-asas tersebut di atas, agar dapat meningkatkan kelangsungan kehidupan Pemohon yang lebih sejahtera 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”;

13. Bahwa sebagai bahan perbandingan mengenai cara menentukan besaran nilai ganti kerugian tanah, Pemohon perlu mengutip 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., S.H., Di dalam persidangan Saksi Ahli tersebut antara lain menyatakan (P.1-6.10):

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 permeternya sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);

d. Nilai ganti rugi tanah Pemohon menjadi Rp 41.000,00/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);

14. Bahwa terhadap harga tanah maupun tanaman di Desa Blorok, Kecamatan Brangsong, Kabupaten Kendal, yang terkena proyek jalan Tol ruas Batang - Semarang yang ditetapkan oleh Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants jauh berbeda dengan tanah maupun tanaman Para Pemohon yang ditetapkan oleh Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan. Sebagai contoh untuk perbandingan yaitu sebagai berikut:

a. Untuk di Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal yang ditetapkan oleh Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants, terhadap tanah milik Nomor urut 61 dan Darno bin Satriman Nomor urut 96, yaitu sebagai berikut:

Halaman 10 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



- 1) Harga tanah Rp310.000,00 (tiga ratus sepuluh ribu rupiah) per meter persegi dengan surat tanah Letter C, sedangkan untuk tanah yang suratnya sertifikat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) lebih permeternya. Adapun harga pasaran sesuai informasi sebelum adanya penawaran dari P2T untuk yang bersurat Letter C harga permeternya paling tinggi Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- 2) Harga Tanaman:
 - a) Jati kecil seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per pohon;
 - b) Jati sedang seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per pohon;
 - c) Jati besar seharga Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per pohon;
 - d) Sengon kecil seharga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per pohon;
 - e) Nangka besar seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per pohon;
 - f) Mlinjo besar Rp360.000,00 (tiga ratus enam puluh ribu rupiah) per pohon;
 - g) Mahoni kecil Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per pohon;
 - h) Kelapa sebesar Rp520.000,00 (lima ratus dua puluh ribu rupiah) per pohon;
 - i) Mangga kecil sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per pohon;
 - j) Mangga sedang sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per pohon;
 - k) Mangga besar sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per pohon;
 - l) Mlandingan kecil sebesar Rp90.000,00 (sembilan puluh ribu rupiah) per pohon;
 - m) Pisang sedang sebesar Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) per pohon. (P.1-6.7) dan (P.1-6.8);
- b. Untuk di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal yang ditetapkan oleh Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan yaitu:
 - 1) Bahwa Harga tanah disekitar lokasi Pemohon-1 dan Pemohon-2 sesuai harga pasaran dan keterangan Kepala Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal dalam persidangan di bawah sumpah antara Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sampai



dengan Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeternya. Namun oleh Appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan dihargai sebesar Rp229.168,50 (dua ratus dua puluh sembilan ribu seratus enam puluh delapan rupiah lima puluh sen);

Adapun tanah disekitar lokasi Pemohon-3, Pemohon-4, Pemohon-5 dan Pemohon-6 sesuai harga pasaran dan keterangan Kepala Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal dalam persidangan di bawah sumpah antara Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp1.500.000,00 (satu juta lima ribu rupiah) permeternya. Namun oleh Appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan dihargai sebesar Rp513.421,79 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen);

- 2) Sebagai standar untuk harga tanaman yang ditetapkan oleh Appraisal Pung's Zulkarnain & Rekan atas nama Pemohon-1 Sapuwan pada nomor bidang 63, yang diberikan oleh panitia yaitu sebagai berikut: (P.1-6.9);
 - a) Sengon kecil seharga Rp69.000,00 (enam puluh sembilan ribu rupiah) perpohon;
 - b) Mahoni kecil Rp69.000,00 (enam puluh sembilan ribu rupiah) perpohon.
 - c) Mahoni sedang Rp79.000,00 (tujuh puluh sembilan ribu rupiah) perpohon;
 - d) Mahoni besar Rp95.000,00 (sembilan puluh lima ribu rupiah) perpohon;
 - e) Nangka besar seharga Rp80.000,00 (delapan puluh ribu rupiah) perpohon;
 - f) Akasia kecil seharga Rp27.000,00 (dua puluh tujuh ribu rupiah) perpohon;
 - g) Mlinjo sedang Rp23.000,00 (dua puluh tiga ribu rupiah) perpohon;
 - h) Mangga kecil sebesar Rp73.000,00 (tujuh puluh tiga ribu rupiah) perpohon;
 - i) Mangga sedang sebesar Rp98.000,00 (sembilan puluh delapan ribu rupiah) perpohon;
 - j) Mangga besar sebesar Rp215.000,00 (dua ratus lima belas ribu rupiah) perpohon;
 - k) Jati kecil seharga Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perpohon;
 - l) Jati sedang seharga Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu



- rupiah) perpohon;
- m) Jati besar seharga Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) perpohon;
 - n) Kelapa sebesar Rp160.000,00 (seratus enam puluh ribu rupiah) perpohon;
 - o) Pepaya kecil sebesar Rp26.500,00 (dua puluh enam ribu lima ratus rupiah) perpohon;
 - p) Pepaya sedang sebesar Rp29.000,00 (dua puluh sembilan ribu rupiah) perpohon;
 - q) Pepaya Besar sebesar Rp33.000,00 (tiga puluh tiga ribu rupiah) perpohon;
 - r) Pisang kecil sebesar Rp8.600,00 (delapan ribu enam ratus rupiah) perpohon;
 - s) Pisang sedang sebesar Rp13.000,00 (tiga belas ribu rupiah) perpohon;
 - t) Pisang besar sebesar Rp26.000,00 (dua puluh ribu rupiah) perpohon;
 - u) Johar kecil sebesar Rp16.000,00 (enam belas ribu rupiah) perpohon;
 - v) Johar sedang sebesar Rp23.000,00 (dua puluh tiga ribu rupiah) perpohon;
 - w) Duwet sedang sebesar Rp74.000,00 (tujuh puluh empat ribu rupiah) perpohon;
15. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, untuk penggantian harga tanah Para Pemohon, memohon sebagai berikut:
- a. Pemohon-1 dan Pemohon-2 sangat keberatan terhadap penetapan harga tanah Pemohon yang di tetapkan oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah (Termohon dan Turut Termohon) sebesar Rp229.168,50 (dua ratus dua puluh sembilan ribu seratus enam puluh delapan rupiah lima puluh sen) per meternya. Oleh karena itu Pemohon mohon agar Termohon dan Turut Termohon memberikan ganti kerugian tanah kepada Pemohon-1 dan Pemohon-2 sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah permeter persegi);
 - b. Pemohon-3, Pemohon-4, Pemohon-5 dan Pemohon-6 sangat keberatan terhadap penetapan harga tanah Pemohon yang di tetapkan oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah (Termohon dan Turut Termohon) sebesar Rp513.421,79 (lima ratus tiga belas ribu empat ratus dua puluh satu rupiah tujuh puluh sembilan sen) permeternya. Oleh karena itu Para Pemohon tersebut diatas mohon agar Termohon dan Turut Termohon



memberikan ganti kerugian tanah kepada Para Pemohon tersebut diatas sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) permeter persegi;

c. Karena harga yang ditetapkan Termohon dan Turut Termohon dipandang sangat tidak mencerminkan asas-asas sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, yaitu Asas kemanusiaan, Asas Keadilan dan Asas Kesejahteraan, karena harga tersebut jauh di bawah harga pasaran;

d. Sesuai uraian tersebut di atas dikaitkan dengan:

1) Keterangan Saksi ahli yang diajukan oleh Termohon (Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah) yaitu saudara Shaeful Radian, N., S.H., sebagaimana yang dimuat dalam Penetapan Pengadilan Negeri Kayuagung dalam Direktori Putusan Mahkamah Agung RI pada halaman 19-20, 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. (P.1-6.10);

2) Penetapan harga di Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal yang ditetapkan oleh Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants, terhadap tanah milik Nomor urut 61 dan Darno bin Satriman Nomor urut 96;

Maka seharusnya Termohon dan Turut Termohon dalam menetapkan harga tanah 3 – 4 (tiga sampai empat) kali lipat dari harga pasaran.

16. Berdasarkan dalil-dalil maupun uraian-uraian tersebut di atas, Maka Para Pemohon mohon agar Termohon dan Turut Termohon membayar tanah dan tanaman Para Pemohon sebagai berikut:

a. Harga bidang tanah:

1) Tanah milik atas nama Sapuwan Pemohon-1, yaitu sebagai berikut:

a) Nomor bidang : 66;
Lokasi : Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;
Penggunaan lahan : Pekarangan ladang (bukan Sawah);
Luas tanah : 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi);
Ganti kerugian tanah yang dimohon 117 m² x Rp 2.000.000,00 = Rp234.000.000,00 (dua ratus tiga puluh empat juta rupiah);

b) Nomor bidang : 63;
Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggunaan lahan : Pekarangan ladang (bukan Sawah);

Luas tanah : 1.229 m² (seribu dua ratus dua puluh sembilan meter persegi);

Ganti kerugian tanah yang dimohon Tanah: 1.229 m² x Rp2.000.000,00 = Rp2.458.000.000,00 (dua miliar empat ratus lima puluh delapan juta rupiah);

- 2) Tanah milik atas nama Muhamad Imron Pemohon 2 yaitu, sebagai berikut:

Nomor bidang : 60;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : sawah;

Luas tanah : 393 m² (tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi);

Ganti kerugian tanah yang dimohon 393 m² x 2.000.000,00 = Rp786.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh enam juta rupiah);

- 3) Tanah milik Moch Usman Ariyogo Pemohon 3 adalah sebagai berikut:

Nomor bidang : 43;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : Perumahan;

Luas tanah : 792 m² (tujuh ratus sembilan puluh dua meter persegi);

Ganti kerugian tanah yang dimohon 792 m² x Rp 3.000.000,00 = Rp 2.376.000.000,00 (dua miliar tiga ratus tujuh puluh enam juta rupiah);

- 4) Tanah milik atas nama Ngamin (alm) yang diwakili oleh Bero Pemohon-4 selaku ahliwaris, sebagai berikut:

Nomor bidang : 56;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : Perumahan;

Luas tanah : 1.146 m² (seribu seratus empat puluh enam meter persegi);

Ganti kerugian tanah yang dimohon 1146 m² x Rp 3.000.000,00 = Rp3.438.000.000,00 (tiga miliar empat ratus tiga puluh delapan juta rupiah);

- 5) Tanah atas nama Sukarman Pemohon-5 sebagai berikut:

Halaman 15 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor bidang : 40;
Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;
Penggunaan lahan : Perumahan;
Luas tanah : 446 m² (empat ratus empat puluh enam
meter persegi);

Ganti kerugian tanah yang dimohon 446 m² x Rp 3.000.000,00 =
Rp1.338.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh delapan
juta rupiah);

6) Tanah milik atas nama Supadiyanto (alm) yang diwakili oleh
Ngarsini Pemohon-6 selaku ahliwaris, sebagai berikut:

Nomor bidang : 38;
Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal
Penggunaan lahan : Perumahan;
Luas tanah : 293 m² (dua ratus sembilan puluh tiga
meter persegi);

Ganti kerugian tanah yang dimohon 293 m² x Rp 3.000.000,00 =
Rp879.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);

b. Harga tanaman:

1) Tanaman milik Pemohon-1 atas nama Sapuwan, sebagai berikut:

a) Nomor bidang : 66;
Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon
Rp90.105.000,00 (sembilan puluh juta seratus lima ribu rupiah)
dengan perincian sebagai berikut:

- (1) Jati sedang sebanyak 18 (delapan belas) pohon, harga
perpohon Rp5.000.000,00 = Rp90.000.000,00 (sembilan
puluh juta rupiah);
- (2) Pisang Kecil sebanyak 7 (tujuh) pohon, harga perpohon
Rp15.000,00 = Rp105.000,00 (seratus lima ribu rupiah);

b) Nomor bidang : 63;
Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon
Rp88.230.000,00 (delapan puluh delapan juta dua ratus tga

Halaman 16 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- (1) Sengon kecil sejumlah 148 (seratus empat puluh delapan) pohon harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp29.600.000,00 (dua puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);
- (2) Mahoni kecil sejumlah 82 (delapan puluh dua) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 = Rp16.400.000,00 (enam belas juta empat ratus ribu rupiah) per pohon;
- (3) Mahoni sedang sejumlah 5 (lima) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- (4) Mahoni besar sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- (5) Nangka besar sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);
- (6) Akasia kecil sejumlah 11 (sebelas) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp2.200.000,00 (dua juta dua ratus ribu rupiah);
- (7) Mlinjo sedang sejumlah 19 (sembilan belas) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp3.800.000,00 (tiga juta delapan ratus ribu rupiah);
- (8) Mangga kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- (9) Mangga sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- (10) Mangga besar sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) = Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- (11) Jati kecil sejumlah 14 (empat belas) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp4.200.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah);
- (12) Jati sedang sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp10.000.000,00

Halaman 17 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



- (sepuluh juta rupiah);
- (13) Jati besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) = Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- (14) Kelapa besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp525.000,00 (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) = Rp525.000,00 (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- (15) Pepaya kecil sejumlah 7 (tujuh) pohon, harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) = Rp105.000,00 (seratus lima ribu rupiah);
- (16) Pepaya sedang sejumlah 5 (lima) pohon, harga per pohon Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) = Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- (17) Pepaya Besar sejumlah 5 (lima) pohon, harga per pohon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- (18) Pisang sedang sejumlah 11 (sebelas) pohon, harga per pohon Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) = Rp220.000,00 (dua ratus dua puluh ribu rupiah);
- (19) Pisang besar sejumlah 12 (dua belas) pohon, harga per pohon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) = Rp480.000,00 (empat ratus delapan puluh ribu rupiah);
- (20) Johar kecil sejumlah 6 (enam) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah);
- (21) Johar sedang sejumlah 1 (satu) pohon, Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- (22) Duwet sedang sejumlah 1 (satu) pohon, Rp 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- 2). Tanaman milik Pemohon-2 atas nama Muhamad Imron, sebagai berikut:
- Nomor bidang : 60;
- Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;
- Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon:
Rp7.480.000,00 (tujuh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah)



dengan perincian sebagai berikut:

- a) Mangga kecil sejumlah 3 (tiga) pohon harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);
- b) Mangga sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- c) Mangga besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) = Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- d) Nangka besar sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah);
- e) Kelapa besar sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp525.000,00 (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) = Rp1.050.000,00 (satu juta lima puluh ribu rupiah);
- f) Petai sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- g) Jambu buji kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) = Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- h) Mlinjo kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) = Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- i) Wuni kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) = Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
- j) Rambutan kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) = Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- k) Lamtaro kecil sejumlah 10 (sepuluh) pohon, harga per pohon Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) = Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
- l) Pisang kecil sejumlah 22 (dua puluh dua) pohon, harga per pohon Rp 15.000,00 (lima belas ribu rupiah) = Rp330.000,00 (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);
- m) Sukun sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon

Halaman 19 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);

- 3) Tanaman milik Pemohon-3 atas nam Moch Usman Ariyogo, sebagai berikut:

Nomor bidang : 43;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon Rp219.100.000,00 (dua ratus sembilan belas juta seratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a) Mangga sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

b) Mangga besar sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) = Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);

c) Jati kecil sejumlah 9 (sembilan) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah);

d) Jati sedang sejumlah 42 (empat puluh dua) pohon, harga per pohon Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);

e) Mahoni kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);

f) Petai sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);

- 4) Tanaman milik atas nama Ngamin (alm) yang diwakili oleh Bero Pemohon-4 selaku ahli waris, sebagai berikut:

Nomor bidang : 56;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten
Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon:

Rp27.595.000,00 (dua puluh tujuh juta lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a) Akasia kecil sejumlah 6 (enam) pohon harga per pohon



Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah);

b) Akasia sedang sejumlah 4 (empat) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah);

c) Johar sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);

d) Mahoni kecil sejumlah 14 (empat belas) pohon, harga per pohon Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah);

e) Mahoni sedang sejumlah 4 (empat) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah);

f) Jati kecil sejumlah 10 (sepuluh) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

g) Jati sedang sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

h) Pace/mengkudu kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) = Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);

i) Sengon kecil sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);

j) Pisang kecil sejumlah 15 (lima belas) pohon, harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) = Rp225.000,00 (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);

k) Sersat sedang sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);

l) Sukun sedang sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah);

m) Mangga kecil sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp600.000,00 (enam



ratus ribu rupiah);

n) Mangga sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

o) Bambu sedang sejumlah 44 (empat puluh empat) pohon, harga per pohon Rp5.000,00 (lima ribu rupiah) = Rp220.000,00 (dua ratus dua puluh ribu rupiah);

5) Tanaman milik Pemohon-5 atas nama Sukarman sebagai berikut:

Nomor bidang : 40;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon:

Rp71.366.500.00 (tujuh puluh satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu lima ratus rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a) Jati kecil sejumlah 2 (dua) pohon harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);

b) Jati sedang sejumlah 10 (sepuluh) pohon, harga per pohon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

c) Jati besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) = Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

d) Mangga kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);

e) Mangga besar sejumlah 7 (tujuh) pohon, harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) = Rp10.500.000,00 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah);

f) Nangka sedang sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah);

g) Sersat kecil sejumlah 7 (tujuh) pohon, harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) = Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

h) Pepaya kecil sejumlah 5 (lima) pohon, harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) = Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah);



- i) Pepaya besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah)= Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah);
 - j) Duwet kecil sejumlah 1 (satu) pohon, Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah)= Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
 - k) Pisang kecil sejumlah 11 (sebelas) pohon, harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) = Rp165.000,00 (seratus enam puluh lima ribu rupiah);
 - l) Pisang besar sejumlah 5 (lima) pohon, harga per pohon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah)= Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
 - m) Klengkeng kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
 - n) Blimbing kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp31.500,00 (tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah) = Rp31.500,00 (tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah);
 - o) Lamtaro kecil sejumlah 23 (dua puluh tiga) pohon, harga per pohon Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) = Rp805.000,00 (delapan ratus lima ribu rupiah);
- 6) Tanaman milik Supadiyanto (alm) yang diwakili oleh Ngarsini Pemohon-6 selaku ahli waris, sebagai berikut:

Nomor bidang : 38;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon:

Rp134.700.000,00 (seratus tiga puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a) Jati kecil sejumlah 7 (tujuh) pohon harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah)= Rp 2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah);
- b) Jati sedang sejumlah 24 (dua puluh empat) pohon, harga per pohon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah)= Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);
- c) Jati besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) = Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 23 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d) Mahoni sedang sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp 2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah);

e) Mangga sedang sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp 3.000.000,00 (tiga juta 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 Termohon dan Turut Termohon;
3. Menetapkan agar Termohon membayar Nilai Ganti Kerugian:

a. Harga bidang tanah:

1) Tanah milik atas nama Sapuwan Pemohon-1, yaitu sebagai berikut:

a) Nomor bidang : 66;

Lokasi : Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : Pekarangan ladang (bukan Sawah);

Luas tanah : 117 m² (seratus tujuh belas) meter persegi;

Ganti kerugian tanah yang dimohon = 117 m² x Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) = Rp234.000.000,00 (dua ratus tiga puluh empat juta rupiah);

b) Nomor bidang : 63;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : Pekarangan ladang (bukan Sawah);

Luas tanah : 1.229 m² (seribu dua ratus dua puluh sembilan) meter persegi;

Ganti kerugian tanah yang dimohon = Tanah : 1.229 m² x Rp2.000.000,00 = Rp2.458.000.000,00 (dua miliar empat ratus lima puluh delapan juta rupiah);

2) Tanah milik atas nama Muhamad Imron Pemohon 2 yaitu, sebagai berikut:

Nomor bidang : 60;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,

Halaman 24 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : sawah;

Luas tanah : 393 m² (tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi);

Ganti kerugian tanah yang dimohon: 393 m² x 2.000.000,00 = Rp786.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh enam juta rupiah);

3) Tanah milik Moch Usman Ariyogo Pemohon 3 adalah sebagai berikut:

Nomor bidang : 43;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : Perumahan;

Luas tanah : 792 m² (tujuh ratus sembilan puluh dua meter persegi);

Ganti kerugian tanah yang dimohon: 792 m² x Rp 3.000.000,00 = Rp2.376.000.000,00 (dua miliar tiga ratus tujuh puluh enam juta rupiah);

4) Tanah milik atas nama Ngamin (alm) yang diwakili oleh Bero Pemohon-4 selaku ahliwaris, sebagai berikut:

Nomor bidang : 56;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : Perumahan;

Luas tanah : 1.146 m² (seribu seratus empat puluh enam meter persegi);

Ganti kerugian tanah yang dimohon: 1146 m² x Rp 3.000.000,00 = Rp3.438.000.000,00 (tiga miliar empat ratus tiga puluh delapan juta rupiah);

5) Tanah atas nama Sukarman Pemohon-5 sebagai berikut:

Nomor bidang : 40;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;

Penggunaan lahan : Perumahan;

Luas tanah : 446 m² (empat ratus empat puluh enam meter persegi);

Ganti kerugian tanah yang dimohon: 446 m² x Rp 3.000.000,00 = Rp1.338.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tiga puluh delapan juta rupiah);

6) Tanah milik atas nama Supadiyanto (alm) yang diwakili oleh Ngarsini Pemohon-6 selaku ahliwaris, sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor bidang : 38;
Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;
Penggunaan lahan : Perumahan;
Luas tanah : 293 m² (dua ratus sembilan puluh tiga
meter persegi);

Ganti kerugian tanah yang dimohon: 293 m² x Rp 3.000.000,00 =
Rp879.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);

b. Harga tanaman:

1) Tanaman milik Pemohon-1 atas nama Sapuwan, sebagai berikut:

a) Nomor bidang : 66;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon
Rp90.105.000,00 (sembilan puluh juta seratus lima ribu rupiah)
dengan perincian sebagai berikut:

(1) Jati sedang sebanyak 18 (delapan belas) pohon, harga
perpohon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp90.000.000,00
(sembilan puluh juta rupiah);

(2) Pisang Kecil sebanyak 7 (tujuh) pohon, harga perpohon
Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) = Rp105.000,00
(seratus lima ribu rupiah);

b) Nomor bidang : 63;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon
Rp88.230.000,00 (delapan puluh delapan juta dua ratus tiga
puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

(1) Sengon kecil sejumlah 148 (seratus empat puluh delapan)
pohon harga perpohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu
rupiah) = Rp29.600.000,00 (dua puluh sembilan juta enam
ratus ribu rupiah);

(2) Mahoni kecil sejumlah 82 (delapan puluh dua) pohon,
harga perpohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) =
Rp16.400.000,00 (enam belas juta empat ratus ribu
rupiah) perpohon;

(3) Mahoni sedang sejumlah 5 (lima) pohon, harga perpohon

Halaman 26 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- (4) Mahoni besar sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
 - (5) Nangka besar sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);
 - (6) Akasia kecil sejumlah 11 (sebelas) pohon, harga per pohon Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp2.200.000,00 (dua juta dua ratus ribu rupiah);
 - (7) Mlinjo sedang sejumlah 19 (sembilan belas) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp3.800.000,00 (tiga juta delapan ratus ribu rupiah);
 - (8) Mangga kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
 - (9) Mangga sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
 - (10) Mangga besar sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) = Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
 - (11) Jati kecil sejumlah 14 (empat belas) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp4.200.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah);
 - (12) Jati sedang sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - (13) Jati besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) = Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
 - (14) Kelapa besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp525.000,00 (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) = Rp525.000,00 (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);
 - (15) Pepaya kecil sejumlah 7 (tujuh) pohon, harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) = Rp105.000,00

Halaman 27 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



(seratus lima ribu rupiah);

(16) Pepaya sedang sejumlah 5 (lima) pohon, harga per pohon Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) = Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

(17) Pepaya Besar sejumlah 5 (lima) pohon, harga per pohon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);

(18) Pisang sedang sejumlah 11 (sebelas) pohon, harga per pohon Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) = Rp220.000,00 (dua ratus dua puluh ribu rupiah);

(19) Pisang besar sejumlah 12 (dua belas) pohon, harga per pohon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) = Rp480.000,00 (empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

(20) Johar kecil sejumlah 6 (enam) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah);

(21) Johar sedang sejumlah 1 (satu) pohon, Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);

(22) Duwet sedang sejumlah 1 (satu) pohon, Rp 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);

2). Tanaman milik Pemohon-2 atas nama Muhamad Imron, sebagai berikut:

Nomor bidang : 60;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon:

Rp7.480.000,00 (tujuh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a) Mangga kecil sejumlah 3 (tiga) pohon harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);

b) Mangga sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

c) Mangga besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) = Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 28 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



- d) Nangka besar sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah);
 - e) Kelapa besar sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp525.000,00 (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) = Rp1.050.000,00 (satu juta lima puluh ribu rupiah);
 - f) Petai sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
 - g) Jambu buji kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) = Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah);
 - h) Mlinjo kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) = Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
 - i) Wuni kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) = Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah).
 - j) Rambutan kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) = Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
 - k) Lamtaro kecil sejumlah 10 (sepuluh) pohon, harga per pohon Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) = Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
 - l) Pisang kecil sejumlah 22 (dua puluh dua) pohon, harga per pohon Rp 15.000,00 (lima belas ribu rupiah) = Rp330.000,00 (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);
 - m) Sukun sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- 3) Tanaman milik Pemohon-3 atas nama Moch Usman Ariyogo, sebagai berikut:
- Nomor bidang : 43;
- Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;
- Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon Rp219.100.000,00 (dua ratus sembilan belas juta seratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:



- a) Mangga sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- b) Mangga besar sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) = Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- c) Jati kecil sejumlah 9 (sembilan) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah);
- d) Jati sedang sejumlah 42 (empat puluh dua) pohon, harga per pohon Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);
- e) Mahoni kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- f) Petai sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);

- 4) Tanaman milik atas nama Ngamin (alm) yang diwakili oleh Bero Pemohon-4 selaku ahli waris, sebagai berikut:

Nomor bidang : 56;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon:

Rp27.595.000,00 (dua puluh tujuh juta lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a) Akasia kecil sejumlah 6 (enam) pohon harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah);
- b) Akasia sedang sejumlah 4 (empat) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah);
- c) Johar sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- d) Mahoni kecil sejumlah 14 (empat belas) pohon, harga per pohon Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp2.800.000,00 (dua



- juta delapan ratus ribu rupiah);
- e) Mahoni sedang sejumlah 4 (empat) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah);
 - f) Jati kecil sejumlah 10 (sepuluh) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
 - g) Jati sedang sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - h) Pace/mengkudu kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) = Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
 - i) Sengon kecil sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);
 - j) Pisang kecil sejumlah 15 (lima belas) pohon, harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) = Rp225.000,00 (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);
 - k) Sersat sedang sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
 - l) Sukun sedang sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah);
 - m) Mangga kecil sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);
 - n) Mangga sedang sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
 - o) Bambu sedang sejumlah 44 (empat puluh empat) pohon, harga per pohon Rp5.000,00 (lima ribu rupiah) = Rp220.000,00 (dua ratus dua puluh ribu rupiah);
- 5) Tanaman milik Pemohon-5 atas nama Sukarman sebagai berikut:
- Nomor bidang : 40;
- Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu,



Kabupaten Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon:

Rp71.366.500,00 (tujuh puluh satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu lima ratus rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a) Jati kecil sejumlah 2 (dua) pohon harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);
- b) Jati sedang sejumlah 10 (sepuluh) pohon, harga per pohon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- c) Jati besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) = Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- d) Mangga kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- e) Mangga besar sejumlah 7 (tujuh) pohon, harga per pohon Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) = Rp10.500.000,00 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah);
- f) Nangka sedang sejumlah 2 (dua) pohon, harga per pohon Rp200.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah);
- g) Sersat kecil sejumlah 7 (tujuh) pohon, harga per pohon Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) = Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
- h) Pepaya kecil sejumlah 5 (lima) pohon, harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) = Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah);
- i) Pepaya besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah)= Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah);
- j) Duwet kecil sejumlah 1 (satu) pohon, Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah)= Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- k) Pisang kecil sejumlah 11 (sebelas) pohon, harga per pohon Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) = Rp165.000,00 (seratus enam puluh lima ribu rupiah);
- l) Pisang besar sejumlah 5 (lima) pohon, harga per pohon Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah)= Rp200.000,00 (dua

Halaman 32 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



ratus ribu rupiah);

m) Klengkeng kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) = Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

n) Blimbing kecil sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp31.500,00 (tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah) = Rp31.500,00 (tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah);

o) Lamtaro kecil sejumlah 23 (dua puluh tiga) pohon, harga per pohon Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) = Rp805.000,00 (delapan ratus lima ribu rupiah);

6) Tanaman milik Supadiyanto (alm) yang diwakili oleh Ngarsini Pemohon-6 selaku ahli waris, sebagai berikut:

Nomor bidang : 38;

Lokasi : Desa Sumberejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal;

Jenis tanaman dan penggantian kerugian yang dimohon:

Rp134.700.000,00 (seratus tiga puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a) Jati kecil sejumlah 7 (tujuh) pohon harga per pohon Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah)= Rp 2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah);

b) Jati sedang sejumlah 24 (dua puluh empat) pohon, harga per pohon Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah)= Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);

c) Jati besar sejumlah 1 (satu) pohon, harga per pohon Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) = Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

d) Mahoni sedang sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) = Rp 2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah).

e) Mangga sedang sejumlah 3 (tiga) pohon, harga per pohon Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

4. Membebankan kepada Termohon dan Turut Termohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendal telah memberikan Putusan Nomor 14/Pdt.P/2017/PN Kdl. tanggal 28 Februari 2017 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak Permohonan Para Pemohon tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp1.034.000,00 (satu juta tiga puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Keberatan pada tanggal 28 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Keberatan, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 14/Pdt.P/2017/PN Kdl. yang dibuat oleh Panitera Muda Pidana Pengadilan Negeri Kendal, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Maret 2017;

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

1. Para Termohon Kasasi/Para Termohon Keberatan pada tanggal 31 Maret 2017 dan tanggal 3 April 2017;
2. Turut Termohon Kasasi/Turut Termohon Keberatan pada tanggal 31 Maret 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Termohon Keberatan dan Turut Termohon Kasasi/Turut Termohon Keberatan mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 11 April 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 putusannya halaman 60, menyatakan barang bukti P.1-6.5, P.1-6.7, P.1-6.8 dan P.1-6.10 tidak ditunjukkan aslinya. Terhadap pendapat Majelis Hakim tersebut, Pemohon menyampaikan keberatan sebagai berikut:
 - a. Terhadap barang bukti P.1-6.5, Pemohon telah menunjukkan Peta Aslinya yang dipinjam dari Kantor Desa Sumberejo Kecamatan



Kaliwungu Kabupaten Kendal dan telah ditunjukkan di persidangan.
(bukan tidak ditunjukkan);

- b. Terhadap barang bukti P.1-6.7, memang Pemohon tidak menunjukkan aslinya, namun barang bukti tersebut diperoleh dari Appraisal Toto Suharto melalui email (print dari email);
- c. Bahwa terhadap barang bukti P.1-6.10 aslinya berada di MARI, karena diprint dari Direktori Putusan Mahkamah Agung RI;

2. Bahwa terhadap keterangan Para Saksi baik yang diajukan oleh Para Pemohon, yaitu Saksi Muh. Sugeng Kepala Desa Sumberejo, maupun yang diajukan oleh Para Termohon dan Turut Termohon yaitu Andi Iswitiardiyanto, S.E., yang merupakan koordinator dari Appraisal Pung'S Zulkarnain & rekan yang berkedudukan di Sleman Yogyakarta tidak dimasukkan / tidak dimuat dalam putusan, yaitu:

- a. Saksi Pemohon atas nama Muh. Sugeng Kepala Desa Sumberejo, yaitu:
 - 1) Bahwa yang menjadikan tanah di Desa Sumberejo menjadikan harga tanah cepat melonjak mahal, karena wilayah Desa Sumberejo di sebelah utara jalan raya Semarang – Kendal merupakan kawasan industri yang merupakan persawahan apabila terjadi laut pasang tidak dapat ditanami padi, adapun harga pasaran dilokasi tersebut antara Rp1.000.000,00 s/d Rp1.700.000,00 (satu juta rupiah sampai dengan satu juta tujuh ratus rupiah) per meter persegi. Adapun di sebelah selatan jalan raya Semarang – Kendal untuk perumahan, sedangkan lokasi disebelah selatan tanah Pemohon 3, 4, 5 dan 6 merupakan ladang dan sebagian besar sudah dikuasai oleh Pengembang, yang masih dikuasai/dimiliki oleh masyarakat kurang lebih tinggal 15 %. Sedangkan harga tanah yang berada di pinggir jalan raya Kendal – Semarang sekitar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
 - 2) Bahwa tanah milik Pemohon 1 dan 2 letaknya berdekatan dengan perbatasan dengan Kodya Semarang kurang lebih 300 – 400 (tiga ratus – empat ratus) meter dan jarak dengan jalan raya Kendal – Semarang sekitar 500 (lima ratus) meter. Sedangkan harga tanah di lokasi tersebut antara Rp 500.000,00 sampai dengan 1.000.000,00 (lima ratus ribu sampai dengan satu juta) permeter persegi. Sedangkan harga tanah di sekitar lokasi tanah milik Pemohon 3, 4, 5 dan 6 antara Rp1.000.000,00 sampai dengan 1.500.000,00) satu juta rupiah sampai dengan satu juta lima ratus rupiah);
 - 3) Bahwa untuk wilayah Desa Sumberejo merupakan perkotaan, dan itu



sudah ditentukan dalam SPPT. Selain itu tanah Para Pemohon merupakan tanah pekarangan bukan merupakan tanah sawah. Memang tanah Pemohon 1 dan 2 dapat dijadikan sawah, karena sungai yang ada, airnya dapat dimasukkan ke lokasi tersebut melalui hulu sungai;

- 4) Bahwa Desa Sumberejo merupakan perkotaan;
- 5) Bahwa di dalam persidangan Saksi Muh. Sugeng menerangkan pamannya pernah membeli tanah yang terletak disekitar tanah yang terkena jalan tol semarang batang seluas 160 m² (seratus enam puluh) dengan harga Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), bukan seharga Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana yang dimuat dalam putusan;

b. Saksi Termohon dan Turut Termohon, Andi Iswitardiyanto, SE yang merupakan koordinator dari Apprasial Pung'S Zulkarnain & rekan, yaitu

- 1) Bahwa dalam persidangan Saksi (Apprasial Pung'S Zulkarnain & rekan) menerangkan, yaitu "untuk mengetahui harga pasaran di wilayah tersebut, tidak pernah meminta keterangan dari perangkat Desa Sumberejo maupun notaris setempat mengenai harga pasaran tanah khususnya di lokasi Para Pemohon dan umumnya di Desa Sumberejo";
- 2) Bahwa Saksi dalam menetapkan harga tanah milik Para Pemohon tersebut telah melakukan responden terhadap 9 (sembilan) orang, yaitu: Bapak Okta, Ibu Afa, Ibu Ima, Bapak Nur, Bapak Kis, Bapak Diki, Bapak Pitoyo, Bapak Tasin dan Bapak Bisri. Terhadap orang-orang tersebut Saksi tidak pernah melihat/meminta/KTP nya untuk mengetahui alamat sebenarnya melainkan hanya meminta nomor HP saja. dari ke 9 (sembilan) orang tersebut hanya 3 (tiga) orang yang mengaku beralamat di Desa Sumberejo, yaitu Bapak. Tasin, Ibu Afa dan Bapak Kis. Sedangkan yang lainnya mengaku bukan warga Desa Sumberejo. Namun nomor HP orang-orang tersebut sudah tidak dapat dihubungi;

Terhadap keterangan Para Saksi tersebut di atas, telah disampaikan juga oleh Para Saksi dalam persidangan pertama dalam perkara *a quo* yang telah diputus "NO" oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal dengan Nomor 179/Pdt.P/2016/PN Kdl. tanggal 9 Januari 2017 yang diucapkan pada tanggal 12 Januari 2017 dan dimuat dalam putusan tersebut. (Putusan terlampir P.1-6.11);

3. Bahwa Majelis Hakim dalam menilai keterangan Saksi yang diajukan oleh Para



Pemohon yaitu Saksi Muh. Sugeng selaku Kepala Desa Sumberejo, telah dikesampingkan karena bukan merupakan Saksi ahli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 38 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dengan dikesampingkannya keterangan Saksi Muh. Sugeng, maka telah dikesampingkan pula Surat Taksiran Harga Tanah dari Kepala Desa Sumberejo Nomor 470/12/II/2016 tanggal 7 Januari 2016. Sehingga Majelis Hakim berkesimpulan Para Pemohon tidak dapat membuktikan dalil permohonannya. Disisi lain walaupun Para Pemohon tidak menghadirkan Saksi ahli, namun Para Pemohon juga mengutip keterangan Ahli sebagaimana yang dimuat dalam Direktori Putusan Mahkamah Agung RI yang sudah diuraikan dalam permohonannya pada halaman 9. Dilain pihak Majelis Hakim telah menerima kesaksian Saksi yang diajukan oleh Para Termohon dan Turut Termohon, karena dalam menetapkan harga sudah sesuai ketentuan perundang-undangan. Terhadap pendapat Majelis Hakim tersebut Para Pemohon akan menyampaikan pendapatnya sebagai berikut:

- a. 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, yakni Desa Sumberejo dan bukan merupakan seorang calo tanah;
- b. Bahwa Kepala Desa Sumberejo termasuk juga dalam kepanitiaan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya terhadap tanah yang terkena proyek ruas jalan tol 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;
- c. Bahwa ke 9 (sembilan) orang tersebut, yaitu: Bapak Okta, Ibu Afa, Ibu Ima Okta, Bapak Nur, Bapak Kis, Bapak Diki, Bapak Pitoyo, Bapak Tasin dan Bapak Bisri tidak dikenal di Desa Sumberejo. Yang menurut informasinya 3 (tiga) orang merupakan penduduk Desa Sumberejo, ke-3 orang tersebut, yaitu yaitu Bapak Tasin, Ibu Afa dan Bapak Kis tidak pernah ada dan tidak pernah tinggal di Desa Sumberejo serta tidak dikenal;
- d. Bahwa setelah adanya informasi adanya proyek jalan tol ruas Batang – Semarang tersebut, banyak sekali orang-orang yang mengaku dapat membantu menguruskan agar tanah yang terkena jalan tol tersebut bisa



dibeli mahal, akan tetapi masyarakat Duwet Desa Sumberejo yang tanahnya terkena jalan tol tidak tertarik/tergiur dengan rayuan-rayuan orang-orang tersebut. Oleh karena itu timbul isu baru lagi 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;

e. Bahwa Apprasial dalam melaksanakan tugasnya “untuk menentukan nilai penggantian wajar” berpedoman kepada Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306)”. (SPI terlampir P.1-6.12).

f. 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);

“Penugasan penelitian pada tahap awal harus dimulai dengan memahami lingkup penugasan sesuai dengan tujuan penilaian yang akan dilaksanakan. Uraian berikut ini merupakan penjelasan lingkup 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:

- Pemerintah daerah sebagai instansi rujukan data dan informasi terkait peraturan daerah;
- Lembaga Pertanahan sebagai instansi pemberi tugas, pengguna laporan dalam sumber rujukan data, informasi dan hal-hal terkait kepada pertanahan;

4. Bahwa dari dasar-dasar/dalil-dalil tersebut di atas, Pemohon tidak sependapat dengan pertimbangan Majeleis Hakim yang menerima penetapan harga yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan serta keterangan Saksi Termohon dan Turut Termohon, yaitu Andi Iswitardiyanto, SE yang merupakan koordinator dari Appraisal Pung'S Zulkarnain & rekan, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa sesuai SPI 306, Penilai yakni Appraisal Pung'S Zulkarnain & rekan dalam menilai obyek harus mendapatkan informasi secara jelas dan benar serta dapat dipertanggung jawabkan. Namun dalam faktanya Appraisal Pung'S Zulkarnain & rekan dalam mencari informasi harga pasar tanah hanya melakukan responden terhadap orang-orang yang tidak jeles keberadaannya, baik itu alamatnya, pekerjaannya maupun status kependudukannya, sedangkan nomor HP yang diberikannya dihubungi tidak bisa. Sehingga orang-orang tersebut identik dengan istilah maklar/calor. Dengan demikian secara hukum, informasi yang diberikan cacat hukum dan tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Bila informasi tersebut digunakan sebagai dasar oleh ahli maka hasilnya pun tidak benar/tidak sesuai dengan asas-asas dalam Pasal 2 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, yakni antara lain Asas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemanusiaan, Asas Keadilan dan Asas Kesejahteraan, sebagaimana yang sudah diuraikan dalam Surat Permohonan Keberatan tertanggal 18 Januari 2016 yang merupakan dasar diajukannya keberatan;

b. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya, Appraisal Pung'S Zulkarnain & rekan dalam melaksanakan pekerjaannya sudah profesional. Pendapat Majelis Hakim tersebut sangat tidak mendasar, karena:

- 1) Bahwa di dalam surat "Nilai Pengantian Wajar Bidang per Bidang Tanah" tanah milik Pemohon 1 sampai dengan 6, penggunaannya ditulis sawah; Untuk tanah milik Pemohon-1 dan 2 dalam sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Kendal tertulis peruntukannya "Pekarangan" dan faktanya tanah milik Pemohon-1 ditanami pohon sengon. Pertanyaannya apakah bisa hidup pohon sengon ditanam dalam sawah. Demikian pula tanah milik Pemohon-3 sampai dengan 6 di dalam sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Kendal tertulis peruntukannya "Perumahan". Sebagai mana yang sudah Para Pemohon uraikan dalam Surat Permohonan Keberatan tertanggal 18 Januari 2016 yang merupakan dasar diajukannya keberatan;
- 2) Bahwa dalam menilai tanah antara tanah tebing dengan kemiringannya kurang lebih 60° (enam puluh derajat), tanah rata, tanah Negara dan tanah sertifikat hak milik serta tanah yang masih leter C desa dihargai sama/tidak ada perbedaan. Dengan demikian timbul pertanyaan "apa artinya Hak Milik" bila dihargai sama saja dan apa artinya tanah rata bila disamakan dengan tanah tebing. Adapun tanah tebing / lereng yang kemiringannya kurang lebih 60° (enam puluh derajat) adalah tanah milik Sdr. Sodikin Nomor bidang 53. (foto tanah dan Nilai Pengantian Wajar Bidang per Bidang Tanah terlampir P.1-6.13);
- 3) 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

Halaman 40 dari 45 hal. Put. Nomor 1851 K/Pdt/2017



mengikuti asas-asas sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

- 4) Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan, dalam mengambil perbandingan nilai tanaman menyatakan sebagai berikut:

Bila di daerah tersebut tidak ada ketentuan mengenai harga tanaman maka untuk perbandingan mengambil dari daerah yang terdekat. Namun Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan mengambil dari Kabupaten Bojonegoro Jawa Timur yang sangat jauh dari kab. Kendal yang jaraknya ratusan kilo meter, sedang di Kabupaten Demak Jawa Tengah yang jaraknya sangat dekat dengan kab. Kendal sekitar 60 KM (kilo meter), terdapat Perbup tentang Besaran Ganti Rugi Tanaman Pada Tanah Yang Terkena Pembebasan Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Demak, yaitu Perbup Nomor 37 Tahun 2015. Yang isinya untuk pengangitian harga tanaman jauh lebih besar bila dibandingkan dengan penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan. (Perbup terlampir P1-6.14);

Sesuai uraian tersebut di atas, apakah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung'S Zulkarnain & Rekan merupakan KJPP yang profesional? sehingga digunakan oleh Majelis Hakim sebagai dasar untuk pertimbangan menolak dalil-dalil Para Pemohon. Bila hal ini dilakukan harus bagaimana lagi masyarakat meminta keadilan?;

5. 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) permeter perseginya. Dengan demikian harga yang ditetapkan oleh Appraisal secara bodoh adalah 3 (tiga) kali harga pasaran lebih;
6. 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 (pihak yang berhak) yang lebih sejahtera, lebih manusiawi, lebih layak dari pada yang sebelumnya;

7. Bahwa Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan dalam menentukan harga tanah maupun tanaman terlihat sangat jauh berbeda padahal dalam SPI 306 menggunakan dasar HBU (*higest best use* yaitu pemanfaatan tertinggi dan terbaik) dalam menilai harga baik itu harga tanah maupun harga tanaman. Apalagi bila ditinjau dari asas-asas yang terkandung dalam Undang Undang Nomer 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;
8. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, Para Pemohon sangat keberatan terhadap penetapan harga tanah dan harga tanaman yang ditetapkan oleh Para Termohon, dengan mendasari:
 - a. Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal dari Kepala Desa Sumberejo Kecamatan Kaliwungu Nomor 21/XI/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 khusus (KIK), 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 m² seharga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), untuk type 45/86 m² seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dan kelebihan tanah dihargai Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Lokasi perumahan tersebut berada dibawah sutet (saluran udara tegangan tinggi);
 - f. Keterangan Kepala Desa Sumberejo di persidangan dalam perkara equo 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";
 - 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 (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 permeternya 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) permeter persegiannya sama dengan tanah Sertifikat Hak Milik Pemohon 3 sampai dengan 6. Yang seharusnya tanah Sertifikat Hak Milik merupakan yang tertinggi, namun oleh *Appraisal Pung's* Zulkarnain & Rekan nilainya disamakan;

k. Penetapan harga tanaman sebagaimana dalam Perbup Kabupaten Demak Jawa Tengah Nomor 37 Tahun 2015 dan yang ditetapkan oleh Appraisal Toto Suharto & Rekan Publik Consultants yang menetapkan harga di Desa Blorok Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal atas nama Darno dan Jumari;

l. Letak Geografis Desa Sumberejo berbatasan langsung dengan Kodya Semarang;

9. Bahwa selain dalil-dalil tersebut di atas, terhadap dalil-dalil yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi sebagaimana yang telah disampaikan dalam surat permohonan keberatan Para Pemohon tertanggal 18 Januari 2017 juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan memori kasasi ini;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam perkara *a quo* penentuan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah luar tol Batang – Semarang telah dilakukan oleh Penilai dari Kantor Jasa penilai publik, selanjutnya dilakukan musyawarah, sehingga dinilai pelaksanaan pengadaan tanah khusus mengenai ganti rugi telah dilakukan sesuai dengan hukum dan undang-undang yang berlaku, sedangkan keberatan dari Para Pemohon adalah merupakan pengulangan semata terhadap hal-hal yang sudah dipertimbangkan dengan benar oleh *Judex Facti*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kendal dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SAPUWAN 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. SAPUWAN, 2. MUHAMAD IMRON, 3. MOCH USMAN ARIYOGO, 4. BERO, 5. SUKARMAN, 6. NGARSINI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 18 Juli 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., LLM., 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 Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
 ttd. /
 Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.
 ttd. /
 Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LLM.

Ketua Majelis,
 ttd. /
 Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
 ttd. /
 Ayumi Susriani, 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 RI.
 Atas nama Panitera,
 Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

196303251988031001