



**P U T U S A N**

**No.36 PK/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**SIGIT SETIAWAN Als SIOE DJIE**, bertempat tinggal di Jalan Wirasaba No.57 Rt.03/Rw.04 Kelurahan Adiarsa Timur, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang,  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/  
Penggugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA Cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH JAWA BARAT Cq. BUPATI KARAWANG Drs. H. DADANG S. MUCHTAR**, berkedudukan di Jalan Jend. A. Yani/  
By Pass-Karawang,  
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat/  
Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No.363 K/Pdt/2010 tanggal 21 September 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan posita perkara sebagai berikut :

Bahwa semula Penggugat memiliki sebidang tanah darat terurai dalam Sertifikat Hak Milik No.159/1978, Desa Adiarsa, Gambar Situasi No. 21, Tanggal 16 Januari 1978, (Bukti : P-1 ) Luas : 2895 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi), atas nama : Sioe Djie (Penggugat) dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan ;

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berikut bangunan semi permanent yang berdiri di atasnya seluas : 82,50 m<sup>2</sup> (delapan puluh dua koma lima puluh meter persegi), semula setempat dikenal sebagai Jalan Wirasaba, Desa Adiarsa, Kecamatan Karawang, Kabupaten Dati II Karawang, sekarang : Jalan Wirasaba, Kelurahan Adiarsa Barat, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang ;

Bahwa pada tahun 1993 semasa kepemimpinan Bupati Sumarno Suradi, sebahagian dari tanah milik Penggugat tersebut direncanakan akan terkena Rencana Proyek Pembuatan Jalan Tembus Sinar Laksana (Jalan Tuparev)-Johar (Jalan Wirasaba), dan berdasarkan penawaran dari Bupati Karawang kepada Warga Masyarakat yang terkena proyek jalan tembus tersebut akan diberikan harga satuan ganti rugi tanah dan bangunan masing-masing Rp.20.000,- (dua puluh ribu rupiah)/m<sup>2</sup> untuk tanah dan Rp.40.000,- (empat puluh ribu rupiah)/ m<sup>2</sup> untuk bangunan (Bukti : P-2 ), akan tetapi pada waktu itu pembayaran tanah milik Penggugat tersebut ditunda pelaksanaannya karena Penggugat menginginkan harga yang berbeda karena tanah milik Penggugat merupakan tanah darat yang strategis karena terletak dipinggir Jalan Raya Wirasaba, sedangkan tanah lainnya berupa tanah sawah ;

Bahwa pada tanggal 6 November 1998 pada masa kepemimpinan Tergugat (Bapak Drs.H. Dadang S Muchtar) pembayaran tanah milik Penggugat tersebut baru dilakukan, dan kesepakatan harga satuan ganti rugi tanah dan bangunan telah berubah jauh masing-masing menjadi sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah)/m<sup>2</sup> untuk tanah dan bangunan, dimana dari tanah milik Penggugat yang terkena proyek dan telah menjadi jalan tersebut seluas 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi) dan baru dibayar seluas 392,40 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh dua koma empat puluh meter persegi) saja dan atau senilai Rp.78.480.000,- (tujuh puluh delapan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) (Bukti : P-3), sehingga masih ada sisa tanah yang belum dibayar seluas 42,60 m<sup>2</sup> (empat puluh dua koma enam puluh meter persegi ) dan nilai bangunan yang sudah dibongkar seluas 82,50 m<sup>2</sup> (delapan puluh dua koma lima puluh meter persegi) yang belum dibayar dimana Tergugat menjanjikan secara lisan akan dibayar pada Tahun Anggaran 1999/2000, dengan nilai/perincian sebagai berikut :

- Tanah 42, 60 m<sup>2</sup> x Rp. 200.000,- = Rp. 8.520.000,-
- Bangunan : 82,50 m<sup>2</sup> x Rp.200.000,- = Rp.16.500.000,-

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah = Rp. 25.020.000,-

Terbilang : (dua puluh lima juta dua puluh ribu rupiah) ;

Bahwa akibat dibebaskannya tanah Penggugat tersebut, dengan biaya sendiri Penggugat telah memecah Sertifikat Hak Milik No.159/1978, Desa Adiarsa, Gambar Situasi No. 21, tanggal 16 Januari 1978, menjadi :

- a. Sertifikat Hak Milik No. 8532 tanggal 18 Juni 2004, Surat Ukur Nomor : 00075/ADIARSA/2004 Tanggal : 18 Juni 2004, Luas : 483 m<sup>2</sup>, atas nama :

Sioedjie ( Bukti :P-4) ;

- b. Sertifikat Hak Milik No. 8533 tanggal 18 Juni 2004, Surat Ukur Nomor : 00074/ADIARSA/2004 Tanggal : 18 Juni 2004, Luas : 1.900 M2, atas nama : Sioe Djie ( Bukti: P- 5) ;

Hal mana bersesuaian dengan Peta Bidang Tanah No.133/2003 Tanggal 28 April 2004 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang ( Bukti : P-6) ;

Bahwa Penggugat telah berusaha berulang-kali menagih secara baik-baik dan secara kekeluargaan kepada Tergugat baik pada masa kepemimpinan beliau yang pertama, maupun kepada penggantinya Alm. Bapak Drs. H. Achmad Dadang, sampai dengan masa kepemimpinan Tergugat kembali yang kedua saat ini, dan sekalipun telah ada Surat Himbauan dari Direktur Jenderal Pemerintahan Umum Daerah Departemen Dalam Negeri ( Bukti : P-7 ), akan tetapi tetap tidak berhasil ;

Bahwa setelah melalui proses yang sangat panjang dan rumit dan Penggugat kehilangan kesabarannya serta telah memberitahukan Tergugat bahwa Penggugat akan menempuh jalur hukum, baru pada sekitar bulan Juni 2007 Penggugat telah dihubungi Bapak : Wahidin, Ka Sie Perlengkapan/Asset pada Pemerintah Kabupaten Karawang melalui telepon yang memberi tahukan bahwa Tergugat akan membayar harga dari sisa tanah dan bangunan Penggugat yang telah dibebaskan oleh Tergugat tersebut dan selanjutnya menyuruh Penggugat untuk melengkapi persyaratan berupa NJOP (Nilai Jual

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Pajak) dari Kelurahan Adiarsa Barat dan Nilai Bangunan dari Dinas Cipta Karya Karawang ;

Bahwa sekalipun Penggugat dengan tidak mudah telah memperoleh Nilai NJOP ( Nilai Jual Obyek Pajak) dari Kepala Kelurahan Adiarsa Barat (Bukti : P-8), akan tetapi tidak demikian halnya mengenai penetapan nilai bangunan, karena setiap kali Penggugat datang ke Kantor Dinas Cipta Karya Kabupaten Karawang untuk mempercepat proses pembuatannya setiap kali pula dinas yang bersangkutan selalu mengulur-ulur waktu penerbitan nilai bangunan dengan berbagai alasan, padahal nilai bangunan sesuai dengan kelasnya jelas terpampang besar-besar pada Papan Peraga di kantor tersebut, sehingga Penggugat merasa dipermainkan dan ' terkesan Tergugat sengaja mengingkari janjinya serta mengelak dari beban tanggung-jawab yang ada pada dirinya, baik selaku pribadi maupun dalam jabatannya selaku Bupati Karawang ;

Bahwa untuk terakhir kalinya Tergugat melalui Kepala Bagian Perlengkapan Pemda Karawang telah mengirimkan surat Undangan Nomor : 005/24/Plk, tertanggal 28 April 2008 (Bukti : P-9) kepada Penggugat untuk datang menghadap Ka.Bag Perlengkapan Bapak Didin Abidin, BA, dan telah memperoleh informasi dari Bapak Wahidin telah tersedianya dana sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) untuk dipergunakan sebagai tindak lanjut pemberian ganti-rugi atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang telah dipergunakan untuk jalan akan tetapi belum diselesaikan pembayarannya, dengan menunjukkan Surat Keputusan yang berhubungan dengan hal tersebut ;

Bahwa akan tetapi dalam perkembangan berikutnya ternyata Tergugat kembali mengingkari janjinya dengan mengatakan bahwa : Permintaan ganti rugi tersebut cuma akal-akalan Penggugat, karena Tergugat mengaku telah membayar seluruh tanah dan bangunan yang dibebaskan oleh Tergugat, dan selanjutnya Tergugat mempersilahkan Penggugat untuk menempuh jalur hukum ;

Bahwa sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang Tergugat belum/tidak bersedia untuk membayar nilai tanah dan bangunan yang telah dibebaskan tersebut, perbuatan mana demi hukum adalah merupakan perbuatan ingkar-janji/wanprestasi yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak dapat menikmati hasil dari nilai tanah dan bangunan miliknya yang telah dibebaskan Tergugat tersebut ;

Bahwa nilai riil pasaran harga tanah diwilayah tersebut saat ini mencapai Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)/m<sup>2</sup> sedangkan nilai bangunan yang setara dengan bangunan milik Penggugat yang telah dibongkar oleh Tergugat tersebut mencapai Rp.750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)/m<sup>2</sup>, sehingga akibat perbuatan Tergugat tersebut Penggugat telah menderita kerugian sebesar :

- Tanah 42,60 m<sup>2</sup> x Rp. 1.250.000,- = Rp. 53.250.000,-
- Bangunan : 82,50 m<sup>2</sup> x Rp.750.000,- = Rp. 61.875.000,-
- Biaya Pengukuran dan Pemecahan Sertifikat = Rp. 5.000.000,-

Jumlah = Rp.120.125.000,-

Terbilang : (seratus dua puluh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) ;

Jumlah mana riil adanya dan harus dibayar Tergugat kepada Penggugat seketika putusan dalam perkara ini diucapkan ;

Bahwa apabila pada bulan November 1998 uang Pembebasan/Ganti-rugi sebagaimana Point 3 diatas sebesar Rp. 25.020.000,- (dua puluh lima juta dua puluh ribu rupiah) diterima Penggugat dari Tergugat dan selanjutnya dipergunakan sebagai modal usaha, maka akan menghasilkan keuntungan paling tidak sebesar 3 % (tiga persen) dan atau sebesar Rp.750.600,- (tujuh ratus lima puluh ribu enam ratus rupiah) setiap bulannya, sehingga karena sampai saat ini Tergugat tidak membayar uang senilai tersebut, maka adalah wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti-rugi kepada Penggugat sebesar Rp.750.600,- (tujuh ratus lima puluh ribu enam ratus rupiah) setiap bulannya terhitung sejak bulan November 1998 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang diperhitungkan selama 114 (seratus empat belas) bulan dan atau sebesar Rp. 85.568.400,- (delapan puluh lima juta lima ratus enam puluh delapan ribu empat ratus rupiah) secara sekaligus dan seketika putusan ini diucapkan ;

Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (Illusioir) maka mohon untuk diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta milik pribadi Tergugat maupun yang berhubungan dengan

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jabatannya yang dianggap setara dengan nilai gugatan yang terletak di Jalan Papandayan RT.02/RW.13 Perumahan Karang Indah, Kelurahan Karangpawitan, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, dan atau salah satu bagian/unit dari bangunan Gedung Kantor Pemerintah Kabupaten Karawang yang diperkirakan setara dengan nilai gugatan, terletak di Jalan Jend.

A. Yani/By Pass-Karawang ;

Bahwa untuk menjamin agar Tergugat patuh dan taat serta melaksanakan putusan ini, maka Tergugat perlu dihukum untuk membayar Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila ia lalai melaksanakan putusan ini secara suka-rela ;

Bahwa oeh karena Tergugat adalah selaku pihak yang dikalahkan, maka adalah wajar apabila ia dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Karawang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta milik pribadi Tergugat dan selanjutnya menuntut supaya Pengadilan Negeri tersebut memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh penguasa yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat (On Rechtmatige Daad Overheads Daad) ;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Karawang ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar harga tanah, bangunan serta biaya pengukuran dan pemecahan sertifikat sebesar Rp. 120.125.000,- (seratus dua puluh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) serta pembayaran ganti rugi sebesar Rp.85.568.400,- (delapan puluh lima juta lima ratus enam puluh delapan ribu empat ratus rupiah) kepada Penggugat, sehingga seluruhnya menjadi sebesar Rp. 205.693.400,- (dua ratus lima juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus rupiah) secara sekaligus dan seketika putusan dalam perkara ini diucapkan ;

Hal. 6 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.750.600,- (tujuh ratus lima puluh enam ratus rupiah) setiap bulan-nya terhitung sejak bulan Juni 2008 sampai dengan Tergugat memenuhi kewajibannya kepada Penggugat dan atau putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
6. Menghukum pula Tergugat untuk membayar uang oaksa (dwangsom) sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila ia lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini secara sukarela ;
7. Menghukum pula Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Bilamana Pengadilan Negeri Karawang berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Karawang No. 24/Pdt/G/2008/PN Krw tanggal 20 Januari 2009 adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan harga tanah kepada Penggugat sebesar Rp.42.600.000,- (empat puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) secara seketika dan sekaligus ;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.121.000,- (satu juta seratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.197/Pdt/2009/PT.Bdg tanggal 22 Juli 2009 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 20 Januari 2009 Nomor : 24/Pdt.G/2008/PN.Krw, sekedar mengenai jumlah pembayaran ganti rugi tanah dan bangunan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga dictum selengkapya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan ganti rugi harga tanah dan ganti rugi harga bangunan kepada Penggugat sebesar Rp.103.850.000,- (seratus tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) secara seketika dan sekaligus ;
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No.363 K/Pdt/2010 tanggal 21 September 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA Cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH JAWA BARAT Cq. BUPATI KARAWANG Drs. DADANG S. MUCHTAR tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 197/Pdt/2009/PT.Bdg tanggal 22 Juli 2009 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Karawang No. 24/Pdt.G/2008/PN.Krw tanggal 20 Januari 2009 ;

## MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan harga tanah kepada Penggugat sebesar Rp. 42.600.000,- (empat puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) secara seketika dan sekaligus ;
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
5. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 363 K/PDT/2010 tanggal 21 September 2010 diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 Februari 2011 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding

Hal. 8 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012

### 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 teruat 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 2 Mei 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No.24/PDT/G/2008/PN.KRW yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Karawang, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Mei 2011 itu juga ;

Bahwa setelah itu oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 5 Mei 2011 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 6 Juni 2011 ;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa tidak benar Pemohon Peninjauan Kembali telah menerima uang ganti rugi untuk melepaskan sebagai hak dan kepentingan atas tanah tersebut termasuk menyerahkan tanah dalam keadaan kosong sehingga secara hukum proses ganti rugi dimaksud telah selesai dan tuntas, karena berdasarkan Bukti P-6 Penggugat baru menerima uang ganti rugi tanah seluas 392,40 m<sup>2</sup> x Rp.200.000,-/m<sup>2</sup> = sebesar Rp. 78.480.000,- sedangkan tanah yang dibebaskan oleh Tergugat adalah seluas 435 m<sup>2</sup> sehingga ada tanah yang belum dibayar seluas : 42,60 m<sup>2</sup>, hal mana didukung oleh Bukti P-3 berupa Peta Bidang Tanah No. 133/2003 tanggal 28 April 2004 dan Bukti P-8 berupa Surat Himbauan dari Direktorat Pemerintahan Umum Daerah Departemen Dalam Negeri Nomor : 593/ 1037/PUMDA tanggal 20 Juli 2000. Perihal Mohon bantuan penyelesaian pembayaran ganti rugi atas tanah dan bangunan kami yang tidak dibayar oleh Tergugat, bukti mana secara nyata telah membuktikan bahwa benar sampai dengan tahun 2000 bahkan sampai dengan

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012

#### 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)



dibuatnya Memori Peninjauan Kembali ini Tergugat belum memenuhi seluruh kewajibannya untuk membayar seluruh ganti-rugi terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat yang dipergunakan sebagai prasarana jalan tembus Tuparev-Wirasaba tersebut ;

2. Bahwa dasar gugatan dalam perkara ini adalah merupakan tuntutan ganti-rugi terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat yang telah dibebaskan pada tahun 1993 akan tetapi sampai saat ini dan atau selama 18 (delapan belas) tahun belum/tidak dibayar oleh Tergugat, sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung sebagaimana tertuang pada halaman 4 putusannya Nomor : 197/Pdt.2009/PT.Bdg tanggal 22 Juli 2009 bila harga bangunan yang ditetapkan pada tahun 1993 sebesar Rp.40.000,- per m<sup>2</sup> menjadi sebesar Rp.700.000,- pada tahun 2009 berdasarkan bukti P-10 dengan mengingat jangka waktu yang telah sedemikian lama serta perkembangan harga riil dilapangan yang terjadi pada saat ini diwilayah tersebut, adalah sudah tepat dan benar serta berkepatutan hukum ;

Bahwa penetapan nilai bangunan pada tahun 1993 sebesar Rp.40.000,-/m<sup>2</sup> adalah merupakan hasil kesepakatan penilaian dari Tergugat melalui Tim 9 dengan warga masyarakat setempat ( Lihat halaman 1 angka 2 Gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2008) ;

Demikian pula tidak benar alasan Kasasi Tergugat yang menyatakan bahwa Lurah/Kepala Desa tidak berhak dan tidak mempunyai kapasitas untuk menentukan harga tanah karena dalam prakteknya Dinas Cipta Karya (d/h. Dinas PUK) dalam menghitung saran harga Limit tanah baik kepada Tim Appersial maupun kepada Ketua Pengadilan Negeri, Kepala Kejaksaan Negeri dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam rangka pelaksanaan Penjualan Dimuka Umum/Lelang, adalah berdasarkan Nilai NJOP dan Pasaran Harga Tanah yang sebelumnya telah diminta dari Lurah/Kepala Desa dimana tanah tersebut berada, sedangkan mengenai nilai bangunan dihitung oleh Dinas Cipta Karya (d/h. Dinas PUK) berdasarkan luas bangunan, banyaknya lantai serta adanya nilai susut yang dihitung berdasarkan tahun pembuatannya ;

Bahwa sekalipun demikian Bukti P-10 tersebut diajukan oleh Penggugat dipersidangan bukan ditujukan untuk menghitung harga tanah akan tetapi

Hal. 10 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya sebagai bahan perbandingan harga tanah antara tahun 1993 sampai dengan tahun 2007, terbukti harga tersebut juga tidak dipergunakan oleh Judex Facti Pengadilan Negeri Karawang sebagai dasar perhitungan ganti-rugi tanah karena harga tanah yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang justru adalah sebesar Rp.1.000.000,-/m<sup>2</sup> (satu juta rupiah permeter persegi) ;

Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat yang belum dibayar Tergugat tersebut pada saat sekarang bukan lagi merupakan tanah dan bangunan yang akan digunakan Pemerintah, karena sudah dibebaskan pada tahun 1993 oleh Tergugat dan harganya sudah disepakati oleh Tim 9 dengan warga masyarakat (Termasuk Penggugat), tetapi khusus tanah Penggugat baru dibayar seluas 392,40 dari seluas 435 m<sup>2</sup> yang digunakan sedangkan nilai bangunannya sama sekali belum dibayar sampai saat ini ;

3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung sebagaimana tertuang dalam putusannya pada halaman 4 baris 7 sampai 15 tentang ganti rugi nilai bangunan adalah sudah tepat dan benar dan memiliki nilai yuridis karena berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 4 November 2008 yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dihubungkan dengan pengakuan Penggugat memang benar bangunan milik Penggugat seluas 82,50 m<sup>2</sup> pada tanggal tersebut letaknya bukan diatas tanah yang terkena pembuatan jalan tetapi berada disampingnya yang sekarang sudah berada dalam pagar tembok. Hal tersebut diakibatkan tidak jadinya pembuatan jalan tembus oleh Pemda Karawang dari yang semula direncanakan dua jalur menjadi hanya satu jalur saja, sebagaimana sudah dijelaskan dengan jujur kepada Majelis Hakim pada saat itu serta telah dituangkan pada halaman 8-9 Kesimpulan Penggugat tanggal 9 Januari 2009 ;

Dengan demikian telah terbukti bahwa Tergugat telah memutar-balikkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan hal mana sekaligus telah membuktikan bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut tidak keliru dan tidak lalai dalam menerapkan hukum yang berlaku karena telah memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan perundang-undangan, sesuai dengan fakta hukum yang terungkap selama persidangan ;

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa selanjutnya dengan mengingat kedua Sertifikat tersebut diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2004, sedangkan sebageian uang ganti-rugi sebesar Rp.78.480.000,- (tujuh puluh delapan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) sesuai Kwitansi tanda penerimaan uang dari Pemerintah Kabupaten Karawang baru diberikan Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 6 November 1998 (Bukti : P-6) maka telah terbukti bahwa benar biaya pembuatan sertifikat tersebut dilakukan atas biaya Penggugat, sehingga ada alasan hukum bagi Penggugat untuk memohonkan kepada Mahkamah Agung R.I. untuk menghukum/membebankan kepada Tergugat untuk membayar biaya pengukuran (Bukti P-3) dan pembuatan kedua sertifikat tersebut sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ;

4. Bahwa nilai Rieel pasaran harga tanah diwilayah tersebut saat ini mencapai Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)/m<sup>2</sup> sedangkan nilai bangunan yang setara dengan bangunan milik Penggugat yang telah dibongkar oleh Tergugat tersebut mencapai Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)/m<sup>2</sup>, sehingga akibat perbuatan Tergugat tersebut Penggugat telah menderita kerugian sebesar :

Tanah 42,60 m <sup>2</sup> x Rp. 1.250.000,-	= Rp. 53.250.000,-
Bangunan : 82,50 M2 x Rp.750.000,-	= Rp. 61.875.000,-
Biaya Pengukuran dan Pemecahan Sertifikat	= <u>Rp. 5.000.000,-</u>
Jumlah	= Rp.120.125.000,-

Terbilang : (seratus dua puluh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) ;

Jumlah mana rieel adanya dan harus dibayar Tergugat kepada Penggugat seketika putusan dalam perkara ini diucapkan ;

5. Bahwa apabila pada bulan November 1998 uang Pembebasan/Ganti-rugi sebagaimana Point 3 diatas sebesar Rp.25.020.000,- (dua puluh lima juta dua puluh ribu rupiah) diterima Penggugat dari Tergugat dan selanjutnya dipergunakan sebagai modal usaha, maka akan menghasilkan keuntungan paling tidak sebesar 3 % (tiga persen) dan atau sebesar Rp.750.600,- (tujuh ratus lima puluh ribu enam ratus rupiah) setiap bulannya, sehingga karena sampai saat ini Tergugat tidak membayar uang senilai tersebut, maka adalah wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti-rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 750.600,-

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tujuh ratus lima puluh ribu enam ratus rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Bulan November 1998 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang diperhitungkan selama 114 (seratus empat belas) bulan dan atau sebesar Rp. 85.568.400,- (delapan puluh lima juta lima ratus enam puluh delapan ribu empat ratus rupiah) ;

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

mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan ke 5 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, bahwa dalam putusan Judex Juris yaitu putusan Mahkamah Agung No.363 K/Pdt/2010 tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan sisa tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali yang belum dibayar ganti ruginya seluas 42,60 m<sup>2</sup> dan harga tanah sesuai dengan NJOP tahun 2007 Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah)/m<sup>3</sup> dan harga jual tertinggi Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)/m<sup>3</sup> sehingga hitungan pembayaran yang harus dibayar oleh Termohon Peninjauan Kembali Rp.42.600.000,- (empat puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) ;

Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 4 November 2008, bangunan yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya seluas 82,50 m<sup>2</sup> letaknya bukan di atas tanah yang terkena pembangunan jalan tapi disampingnya, sehingga tidak menjadi kewajiban Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar ganti rugi bangunan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Sigit Setiawan als Sioe Djie tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **SIGIT SETIAWAN Als SIOE DJIE** tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **27 Juni 2012** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh,SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Suwardi,SH.,MH.**, dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi,SH.,LL.M.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **28 Juni 2012** oleh

Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Budi Hapsari, SH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ H.Suwardi,SH.,MH.

ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi,SH.,LL.M. Dr. H. Mohammad Saleh,SH.,MH.

K e t u a :

ttd./

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti :

1. Meterai .....Rp. 6.000,- ttd./Budi Hapsari, SH.

2. Redaksi .....Rp. 5.000,-

3. Administrasi peninjauan

kembali .....Rp.2.489.000.-

J u m l a h.....Rp.2.500.000,-

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

Hal. 14 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012

### 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)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**

Hal. 15 dari 13 hal. Put. No. 36 PK/Pdt/2012

**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)