



PUTUSAN
Nomor 1241 PK/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. INDAH CEMANI RAYA, yang diwakili oleh Direktur Utama PT. Indah Cemani Raya, Sardjono Widjaja, berkedudukan di Jalan Meruya Ilir 2-2a, Jakarta Barat, Meruya Utara, Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Dase Dharmayadi, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum H. Dase Dharmayadi, S.H., & Associates, beralamat di Jalan Ki Hajar Dewantara Nomor 57, Cikarang, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2023;
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

- 1. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, berkedudukan di Jalan Daha Blok B4, Cibatu, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- 2. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT Cq. DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT Cq. PPK PENGADAAN TANAH JALAN TOL CIBITUNG-CILINCING**, berkedudukan di Jalan Patimura Nomor 20, Kebayoran Baru, Kelurahan Sulong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
- 3. BUPATI KABUPATEN BEKASI**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Bekasi, Sukamahi, Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Provinsi

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1241 PK/Pdt/2023



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

Jawa Barat;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n

**DINAS TATA RUANG DAN PEMUKIMAN
PEMERINTAHAN KABUPATEN BEKASI**, berkedudukan

di Sukamahi, Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Provinsi
Jawa Barat;

Turut Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri
Cikarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan fisik
apapun di atas tanah objek sengketa tersebut sampai dengan adanya
putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap
dan pasti (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*)
diletakkan;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor
17619 Desa Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi seluas
27.400 m² adalah milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan II untuk melakukan pembayaran kepada
Penggugat berupa kerugian materill maupun immaterill sebesar
Rp15.517.189.710,00 (lima belas miliar lima ratus tujuh belas juta
seratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus sepuluh rupiah), dengan
perincian sebagai berikut:

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1241 PK/Pdt/2023



I. Kerugian materiil:

- a. Ganti rugi pembayaran tanah sesuai *appraisal* (penilai harga tanah) pembebasan Tol Cibitung-Cilincing yaitu: $3.826 \text{ m}^2 \times \text{Rp}2.114.520,00 = \text{Rp}8.090.155.210,00$ (delapan miliar sembilan puluh juta seratus lima puluh lima ribu dua ratus sepuluh rupiah);
- b. Bahwa penilai harga tanah *a quo* pada tahun 2013, sekarang pada saat gugatan yaitu diajukan tahun 2021, jadi selisih 8 tahun harga pada 2021 tanah di daerah Wanasari mengalami peningkatan 30%, sehingga $\text{Rp}2.144.510,00 \times 30\% \times 2.826 \text{ m}^2 = \text{Rp}2.427.034.500,00$ (dua miliar empat ratus dua puluh tujuh juta tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah);

II. Kerugian immateriil karena Penggugat telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran, serta membayar jasa advokat tidak bisa dinilai dengan uang namun pantas dan wajar dihitung sebesar $\text{Rp}5.000.000.000,00$ (lima miliar rupiah);

6. Menghukum Tergugat atau siapa pun yang menerima hak dan padanya untuk mengosongkan tanpa syarat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 12616 Desa Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi terdaftar atas nama PT. Indah Cemani Raya (Penggugat);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar $\text{Rp}10.000.000,00$ (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat melakukan *verzet*, banding atau kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Seandainya pengadilan berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);
2. Penggugat bukan berkapasitas sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum;
2. Eksepsi gugatan Tergugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Cikarang dengan Putusan Nomor 116/Pdt.G/2021/PN Ckr tanggal 19 Januari 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 17619 Desa Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi seluas 27.400 m² adalah milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp4.465.000,00 (empat juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 177/PDT/2022/PT BDG tanggal 26 April 2022, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding I semula Tergugat I

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1241 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pembanding II semula Turut Tergugat;

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 116/Pdt.G/2021/PN.Ckr tanggal 19 Januari 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Terbanding I semula Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Pembanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Pembanding II semula Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Terbanding I semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding I semula Penggugat membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut diajukan permohonan kasasi, yang atas permohonan tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 23 K/Pdt/2023 tanggal 21 Februari 2023, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dan Pemohon PT INDAH CEMANI RAYA tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 23 K/Pdt/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 12 Mei 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2023 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 3 Juli 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali dan Penerimaan Memori Peninjauan Kembali Nomor 8/Akta.PK

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1241 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/2023/PN Ckr *juncto* Nomor 116/Pdt.G/2021/PN Ckr *juncto* Nomor 177/PDT/2022/PT BDG *juncto* Nomor 23 K/Pdt/2023 yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Cikarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Juli 2023;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 3 Juli 2023 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan dan kekeliruan kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan peninjauan kembali dari Pemohon peninjauan kembali semula Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
2. Membatalkan putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 23K/Pdt/2023 tanggal 21 Februari 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 177/PDT/2022/PT.BDG tanggal 26 April 2022;

Mengadili Sendiri:

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 116/Pdt.G/2021/PN.Ckr tanggal 19 Januari 2022;
2. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali tidak mengajukan kontra memori peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1241 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung berpendapat:

Bahwa setelah membaca dan meneliti memori peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali semula Penggugat dihubungkan dengan pertimbangan hukum putusan kasasi *Judex Juris* dalam perkara *a quo*, ternyata sebagaimana alasan peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali semula Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung terhadap pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak ditemukan suatu kekhilafan Hakim ataupun kekeliruan yang nyata, di mana terbukti tanah objek sengketa merupakan tanah yang sudah berstatus sebagai tanah fasilitas sosial/fasilitas umum (fasos/fasum) berupa jalan di lingkungan Perumahan Panorama Wanasari yang Developernya adalah PT. Indah Cemani Raya (Penggugat) yang berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana wajib menyerahkan sarana dan utilitas perumahan dan pemukiman tersebut kepada pemerintah daerah setempat setelah pembangunan proyek perumahan tersebut selesai dibangun oleh PT. Indah Cemani Raya (Penggugat) dalam perkara *a quo* sebagaimana juga dimaksud Pasal 47 ayat (3) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sehingga dengan demikian permohonan peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali semula Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: PT. INDAH CEMANI RAYA tersebut 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 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1241 PK/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **PT. INDAH CEMANI RAYA**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., 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 oleh Afrizal, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1241 PK/Pdt/2023



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

Panitera Pengganti,

ttd

Afrizal, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp2.480.000,00</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1241 PK/Pdt/2023