



**PUTUSAN**  
Nomor 3553 K/Pdt/2018

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT PERUSAHAAN INDUSTRI CERES**, diwakili oleh Nancy Florencia selaku Presiden Direktur, berkedudukan di Jalan Raya Dayeuhkolot, Nomor 92-94, Pasawahan, Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Harris Sarana, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Komplek Puri Deltamas Rukan, Blok I/32, Jalan Bandengan Selatan, Nomor 43, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2018;

Pemohon Kasasi/Pemohon;

L a w a n

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG**, diwakili oleh Kepala Kantor Hadiat Sondara Danasaputra, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, berkedudukan di Jalan Jenderal Achmad Yani (By Pass), Nomor 68, Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wagita, S.H., dan kawan-kawan, Para Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2018;
2. **PT KERETA CEPAT INDONESIA CHINA (KCIC)**, diwakili oleh Chandra Dwiputra selaku Direktur Utama, berkedudukan di Gedung Wika, Lantai 5, Jalan D.I. Panjaitan Kav.9, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suhendra Asido Hutabarat, S.H., S.E., M.M., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat kantor di Grand Slipi

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3553 K/Pdt/2018



Tower 8<sup>th</sup> Floor, Suite 8F-8G, Jalan S. Parman Kav. 22-24,  
Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli  
2018;

3. **PT PILAR SINERGI BUMN INDONESIA (PT PSBI)**, diwakili  
oleh Natal Argawan Pardede selaku Direktur Utama,  
berkedudukan di Gedung Wika, Jalan D.I. Panjaitan, Kavling  
9, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kesiana  
Kusnandar, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para karyawan  
pada PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2018 dan memberi kuasa  
kepada Raja Nafrizal, Kepala Kejaksaan Tinggi Jawa Barat  
selaku Pengacara Negara yang berkedudukan di Jalan  
L.L.R.E. Martadinata, Nomor 54, Kota Bandung, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2018;

4. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK MUTTAQIN BAMBANG  
PURWANTO ROZAK USWATUN DAN REKAN (KJPP  
MBPRU)**, diwakili oleh Ir. Muhammad A. Muttaqin, M.Sc.  
selaku Pemimpin Rekan/Managing Partner Kantor Jasa  
Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun  
dan Rekan (KJPP MBPRU), berkedudukan di Kindo Office  
Square A5, Jalan Duren Tiga Raya, Nomor 101, Jakarta  
Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nur Farid  
Adhikoro, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat  
di Jalan Bangka Raya, Nomor 43, Jakarta Selatan,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2018;

Para Termohon Kasasi/Termohon I - Termohon IV;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,  
Pemohon Keberatan dalam permohonan keberatannya memohon kepada  
Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

*Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3553 K/Pdt/2018*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Provisi:

- i. Mengabulkan permohonan provisi Pemohon untuk seluruhnya;
- ii. Memerintahkan Termohon I, Termohon II dan Termohon III untuk tidak melakukan tindakan apapun di atas lahan Pemohon, termasuk namun tidak terbatas pada memasuki, melakukan penguasaan, pembangunan, penggalian, dan atau tindakan lainnya sampai dengan adanya pembayaran/pelunasan terhadap seluruh ganti kerugian atas tanah Pemohon;
- iii. Menghukum Tergugat I, Termohon II dan Termohon III untuk tunduk pada putusan ini;
- iv. Menghukum Termohon I, Termohon II dan Termohon III untuk membayar biaya perkara dalam putusan ini;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penetapan hasil Nilai Ganti Kerugian (Nilai Penggantian Wajar) yang ditetapkan oleh Termohon IV adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menetapkan bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian sesuai dengan tuntutan Pemohon yakni dalam bentuk uang sebesar Rp626.535.137.000,00 (enam ratus dua puluh enam miliar lima ratus tiga puluh lima juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
4. Menghukum Termohon I, Termohon II dan Termohon III untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon sesuai dengan tuntutan Pemohon;
5. Menghukum Termohon I, Termohon II dan Termohon III untuk membangun/membiayai termasuk memelihara konstruksi untuk perlintasan jaringan infrastruktur dan utilitas milik Pemohon yang terkena atau terpotong oleh Jalur Kereta Cepat Jakarta – Bandung, sehingga Pemohon bisa melintasinya dengan bebas tanpa tambahan biaya maupun perijinan apapun;
6. Menghukum Para Termohon untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menghukum Para Termohon untuk membayar biaya perkara;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3553 K/Pdt/2018

### 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)



Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan tersebut Termohon I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan tersebut Termohon II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

A. Permohonan Pemohon tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur di dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

B. Permohonan *a quo* yang diajukan oleh Pemohon salah alamat;

C. Permohonan Pemohon tidak jelas/kabur (*Obscuur Libellum*);

Bahwa terhadap permohonan keberatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Karawang dengan putusan Nomor 38/Pdt.G/2018/PN.Kwg tanggal 25 Juni 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Pemohon;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah. Rp846.000,00 (delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 25 Juni 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Juli 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 38/Pdt.G/2018/PN.Kwg yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Karawang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3553 K/Pdt/2018



Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Juli 2018;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 19 Juli 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/ Pemohon Keberatan tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor : 38/PDT.G/2018/PN.Kwg Tanggal 25 Juni 2018 tersebut;

Mengadili kembali :

Dalam Provisi :

- i. Mengabulkan permohonan provisi Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
- ii. Memerintahkan Termohon Kasasi I/Termohon Keberatan I, Termohon Kasasi II/Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III/Termohon Keberatan III untuk tidak melakukan tindakan apapun di atas lahan Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan, termasuk namun tidak terbatas pada memasuki, melakukan penguasaan, pembangunan, penggalian, dan atau tindakan lainnya sampai dengan adanya pembayaran/pelunasan terhadap seluruh ganti kerugian atas tanah Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan;
- iii. Menghukum Termohon Kasasi I/Termohon Keberatan I, Termohon Kasasi II/Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III/Termohon Keberatan III untuk tunduk pada putusan ini;
- iv. Menghukum Termohon Kasasi I/Termohon Keberatan I, Termohon Kasasi II/Termohon Keberatan II dan Termohon Kasasi III/Termohon Keberatan III untuk membayar biaya perkara dalam putusan ini;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3553 K/Pdt/2018



Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penetapan hasil Nilai Ganti Kerugian (Nilai Penggantian Wajar) yang ditetapkan oleh Termohon Kasasi IV/Termohon Keberatan IV adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menetapkan bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian sesuai dengan tuntutan Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan yakni dalam bentuk uang sebesar Rp. 626.535.137.000,- (enam ratus dua puluh enam milyar lima ratus tiga puluh lima juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
4. Menghukum Termohon Kasasi I/Termohon Keberatan I, Termohon Kasasi II/Termohon Keberatan II dan Termohon Kasasi III/Termohon Keberatan III untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon sesuai dengan tuntutan Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan;
5. Menghukum Termohon Kasasi I/Termohon Keberatan I, Termohon Kasasi II/Termohon Keberatan II dan Termohon Kasasi III/Termohon Keberatan III untuk membangun/membiayai termasuk memelihara konstruksi untuk perlintasan jaringan infrastruktur dan utilitas milik Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan yang terkena atau terpotong oleh Jalur Kereta Cepat Jakarta – Bandung, sehingga Pemohon bisa melintasinya dengan bebas tanpa tambahan biaya maupun perijinan apapun;
6. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Termohon Keberatan untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara

*Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3553 K/Pdt/2018*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini berpendapat lain, maka Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing pada tanggal 2 Agustus 2018, 9 Agustus 2018, 3 Agustus 2018 dan 2 Agustus 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 19 Juli 2018, kontra memori kasasi tanggal 2 Agustus 2018, 9 Agustus 2018, 3 Agustus 2018 dan 2 Agustus 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Karawang tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* yang menolak keberatan Pemohon Keberatan dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup;
- Bahwa penilaian ganti kerugian telah dilakukan oleh lembaga independen Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto, Rozak Uswatun dan Rekan (KJPP MBPRU) dimana proses sudah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dengan memenuhi Standard Penilaian Indonesia 306 melalui pendekatan pasar dan metode perbandingan data pasar dengan memperoleh faktor koleksi (aksesibilitas dan lingkungan), faktor fisik dan faktor legalitas, sehingga tepat *Judex Facti* penetapan fisik nilai ganti rugi (nilai penggantian wajar) oleh Termohon IV sudah layak dan adil;
- Bahwa terhadap tanah sisa/tanah berdampak sebagai akibat dari pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bukan merupakan keharusan untuk memperoleh ganti rugi secara utuh atas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana maksud Pasal 67 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 dan pula tidak ternyata bahwa tanah sisa/tanah berdampak yang cukup luas

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3553 K/Pdt/2018

### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sebagai suatu yang bermanfaat langsung bagi pihak pengadaan tanah, bagi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut dan pula tidak ternyata bahwa tanah sisa/tanah berdampak tersebut merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan atau tidak bernilai sama sekali kecuali hanya digunakan sesuai dengan peruntukannya dan penggunaan semula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT PERUSAHAAN INDUSTRI CERES, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 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;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT PERUSAHAAN INDUSTRI CERES** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at, tanggal 21 Desember 2018 oleh 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. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3553 K/Pdt/2018

#### 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)





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

dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Rudi Rafli Siregar, 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.

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

ttd./.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

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

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

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3553 K/Pdt/2018