



**PUTUSAN**  
Nomor 2941 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. GAJAH TUNGGAL Tbk.**, diwakili oleh Para Direktur PT. Gajah Tunggal Tbk, Kisyuwono, dan Ferry Lawrentius Hellen, berkedudukan di Wisma Hayam Wuruk, Lantai 10, Jalan Hayam Wuruk Nomor 8, Jakarta Pusat 10120, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Syawal., S.H., M.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Cipaku I Nomor 31, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq GUBERNUR JAWA BARAT cq BUPATI KARAWANG**, diwakili Bupati Karawang, dr. Cellica Nurrachadiana, berkedudukan di Jalan Jend. A. Yani Nomor 1, Nagasari, Karawang Barat, Kabupaten Karawang dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. Neneng Junengsih, S.H., M.H. Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Karawang dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2018;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KANTOR WILAYAH AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT cq KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG**, diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, Hadiat Sondara

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 K/Pdt/2018



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Danasaputra, S.H.M.H, berkedudukan di Jalan Jend. Achmad Yani Nomor 68, Nagasari, Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan dan Pengadministrasi Umum Pertanahan, Wagita, S.H. dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2018;

3. **PT. KERETA CEPAT INDONESIA CINA KCIC**, diwakili oleh Direktur Utama, Chandra Dwiputra, berkedudukan di Gedung Wika, Tower I Lt. 5 di Jalan D.I. Panjaitan Kav.9, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suhendra Asido Hutabarat, S.H., S.E., M.M., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada LHP Law Firm berkantor di Grand Slipi Tower 8th Floor, Suite 8F-8G, Jalan S.Parman Kav.22-24, Jakarta Barat, 11480, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2018;
4. **PT. PILAR SINERGI BUMN INDONESIA (PSBI)**, diwakili oleh Direktur Utama, Natal Argawan Pardede, berkedudukan di Ruko Iarmawangsa I, Blok D.08/DD, Jalan Dharmawangsa 1, Karawang Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kesiana Kusnandar, SH, MH, General Manager Legal & Corporate Secretary dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2018 dan kepada Kepala Kejaksaan Tinggi Jawa Barat, Raja Nafrizal selaku Pengacara Negara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2018 selanjutnya memberi kuasa substitusi kepada Imanuel Zebua, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Tinggi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2018;

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 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)



5. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK MUTAQIN BAMBANG PURWANTO ROZAK USWATUN DAN REKAN KJPP MBPRU**, diwakili oleh Pemimpin Rekan/Managing Partner Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (KJPP MBPRU), Ir. Muhammad A. Muttaqin, M.Sc. 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 pada Kantor Advokat Farid Adhikoro & Partners, berkantor di Jalan Bangka Raya Nomor 43 Jakarta Selatan 12720, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2018;
6. **KEPALA KANTOR KECAMATAN TELUK JAMBE BARAT**, diwakili oleh Camat Teluk Jambe Barat, Drs. H. Maman Suryaman, berkedudukan di Jalan Raya Teluk Jambe Pangkalan, Kabupaten Karawang, Jawa Barat;
7. **KEPALA DESA WANAKERTA**, diwakili oleh Kepala Desa Wanakerta, Kanta Kurnia, berkedudukan di Dusun Ciketing Kecamatan Teluk Jambe Barat Kabupaten Karawang;  
Dalam hal ini Nomor 6, 7 memberi kuasa kepada H. Neneng Junengsih, S.H., M.H., Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Karawang, dan kawan-kawan, berkantor di Jalan Jend. A.Yani Nomor 1 Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2018, 4 Mei 2018 ;

Para Termohon Kasasi;

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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

*Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 K/Pdt/2018*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Melarang Para Tergugat masuk ke dalam wilayah dan melakukan kegiatan apapun diatas Tanah milik Penggugat sebelum ada Putusan yang berkekuatan Hukum Tetap.
2. Menangguhkan pelaksanaan Pembangunan Proyek Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung di sepanjang wilayah Tanah milik Penggugat yaitu sebagian dari Tanah SHGB Nomor 8 dan sebagian dari Tanah SHGB Nomor 9, dengan perincian sbb:
  - a. Tanah seluas 16.648 (enam belas ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Wanakerta, Kecamatan Teluk Jambe Barat, Kabupaten Karawang yang, merupakan bagian dari luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 seluas 75.341 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu tiga ratus empat puluh satu meter persegi) ("SHGB Nomor 8"), dengan batas-batas, sbb:
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Penggugat.
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik Penggugat dan Tanah milik PT. Perusahaan Industri Ceres (Pemukiman Penduduk);
    - Sebelah Timur : Tanah Milik Penggugat.
    - Sebelah Barat : Tanah Milik Penggugat dan Pemukiman Penduduk.
  - b. Tanah seluas 6.912 (enam ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Desa Wanakerta, Kecamatan Teluk Jambe Barat, Kabupaten Karawang yang merupakan bagian dari luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9 seluas 25.683 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) ("SHGB Nomor 9"), dengan batas-batas, sbb:
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Penggugat.
    - Sebelah Selatan : Pemukiman Penduduk.
    - Sebelah Timur : PT. Perusahaan Industri Ceres (Pemukiman Penduduk) dan Tanah Milik Penggugat.
    - Sebelah Barat : Pemukiman Penduduk. Sampai perkara ini mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap.

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 K/Pdt/2018



Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Perhitungan KJPP MBPRU (Tergugat V) pada Bidang Nomor 23, Nilai Penggantian Wajar (Nilai Ganti Kerugian) + PPN 10 % (sepuluh persen) sesuai Kode Dokumen Nomor 03.02.05.023 tertanggal 7 September 2017 dan Bidang Nomor 24, Nilai Penggantian Wajar (Nilai Ganti Kerugian) + PPN 10 % (sepuluh persen) sesuai Kode Dokumen Nomor 03.02.05.024 tertanggal 7 September 2017.
4. Menetapkan perhitungan ganti rugi terhadap nilai Tanah milik Penggugat adalah sebesar Rp2.100.000,00/m<sup>2</sup> (dua juta seratus ribu rupiah per meter persegi).
5. Memerintahkan Tergugat V untuk menetapkan perhitungan ganti rugi terhadap nilai Tanah milik Penggugat adalah sebesar Rp2.100.000,00/m<sup>2</sup> (dua juta seratus ribu rupiah per meter persegi).
6. Memerintahkan kepada para Tergugat, untuk menghentikan segala kegiatan/aktifitas dalam bentuk apapun Pembangunan Proyek Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung di atas Tanah milik Penggugat yaitu SHGB Nomor 8 dengan batas-batas, sbb:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Penggugat.
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Penggugat dan Tanah milik PT. Perusahaan Industri Ceres (Pemukiman Penduduk);
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Penggugat.
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Penggugat dan Pemukiman Penduduk.

dan SHGB Nomor 9, dengan batas-batas, sbb:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Penggugat.
- Sebelah Selatan : Pemukiman Penduduk.
- Sebelah Timur : PT. Perusahaan Industri Ceres (Pemukiman Penduduk).

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 K/Pdt/2018



Penduduk) dan Tanah Milik Penggugat;

- Sebelah Barat : Pemukiman Penduduk.

selama perkara ini berlangsung hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap.

7. Menghukum dan memerintahkan kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi Tanah milik Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

Tanah Yang Terkena Dampak Langsung:

A. Untuk SHGB Nomor 8 :

No.	Hal	Jumlah (Rp)
1.	Indikasi nilai tanah: 16.648 m <sup>2</sup> x Rp2.100.000,00/m <sup>2</sup>	34.960.800.000,00
2.	Biaya transaksi (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.023 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	1.223.628.000,00
3.	Kompensasi masa tunggu (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.023 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	1.035.779.251,00
4	Subtotal	37.220.207.251,00
	PPN 10%	3.722.020.725,00
	Total Nilai Ganti Kerugian untuk SHGB Nomor 8	40.942.227.976,00

B. Untuk SHGB Nomor 9 :

No.	Hal	Jumlah (Rp)
1.	Indikasi nilai tanah: 6.912 m <sup>2</sup> x Rp 2.100.000,00/m <sup>2</sup>	14.515.200.000,00
2.	Biaya transaksi (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.024	508.032.000,00





	yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	
3.	Kompensasi masa tunggu (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.024 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	430.040.017,00
	Subtotal	15.453.272.017,00
4.	PPN 10%	1.545.327.202,00
	Total Nilai Ganti Kerugian untuk SHGB Nomor 9	16.998.599.219,00

Total ganti rugi untuk SHGB Nomor 8 dan Nomor 9 adalah Rp57.940.827.195,00 (lima puluh tujuh miliar sembilan ratus empat puluh juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu seratus sembilan puluh lima rupiah).

Tanah Yang Terkena Dampak Tidak Langsung:

- Untuk SHGB Nomor 8 :

No	Hal	Jumlah
1	Indikasi nilai tanah: 4.939 m <sup>2</sup> x Rp2.100.000,00/m <sup>2</sup>	10.371.900,00
2	Biaya transaksi (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.023 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	363.016.500
3	Kompensasi mass- tunggu (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.023 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	307.286.985,00
	Subtotal	11.042.203.485,00
4	PPN 10%	1.104.220.349,00
	Total Nilai Ganti Kerugian untuk SHGB Nomor 8	12.146.423.833,00

Untuk SHGB Nomor 9 :



No.	Hal	Jumlah (Rp)
1	Indikasi nilai tanah :18.064 m <sup>2</sup> x Rp2.100.000,00/m <sup>2</sup>	37.934.400.000,00
2	Biaya transaksi (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.024 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	1.327.704.000,00
3	Kompensasi masa tunggu (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.024 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	1.123.877.729,00
	Subtotal	40.385.981.729,00
4	PPN 10%	4.038.598.173,00
	Total Nilai Ganti Kerugian untuk SHGB Nomor 9	44.424.579.902,00

Total ganti rugi untuk SHGB Nomor 8 dan SHGB Nomor 9 adalah Rp56.571.003.735,00 (lima puluh enam miliar lima ratus tujuh puluh satu juta tiga ribu tujuh ratus tiga puluh lima rupiah).

Total keseluruhan kerugian terhadap Tanah Penggugat terdampak langsung dan tidak terdampak langsung, adalah Rp57.940.827.195,00 + Rp56.571.003.735,00 = Rp114.511.830.930,00 (seratus empat belas miliar lima ratus sebelas juta delapan ratus tiga puluh ribu Sembilan ratus tigapuluh rupiah).

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian Moril sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
9. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dapat dijalankan walaupun ada *verzet* maupun kasasi dari para Tergugat;
10. Menghukum para Tergugat mematuhi isi putusan;
11. Menghukum para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat, berpendapat lain, maka mohon

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 K/Pdt/2018





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Termohon I:

- Gugatan *Error In persona*;
- Gugatan Tidak Jelas/Kabur/*Obscuur Libel*;

Dalam Eksepsi Termohon II:

- Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*abscuur Libel*);

Dalam Eksepsi Termohon III:

- Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena dibuat sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, bukan berdasarkan permohonan keberatan berdasarkan 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;
- Gugatan Penggugat salah alamat;
- Gugatan Penggugat tidak jelas/*obscur libellum*

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Karawang dengan putusan Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Kwg tanggal 21 Juni 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Pemohon untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.241.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Karawang tersebut diucapkan dengan hadirnya kuasa Pemohon dan kuasa Termohon II, III, IV dan V tanpa dihadiri kuasa Termohon I dan kuasa Para Termohon pada tanggal 21 Juni 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 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

Juli 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Juli 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Kwg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Juli 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 9 Juli 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Primer:

1. Menyatakan menerima kasasi Pemohon Kasasi.
2. Membatalkan putusan pada Pengadilan Negeri Karawang Kelas IB, tanggal 21 Juni 2018, Nomor 33/Pdt.G/2018/PN.Kwg.

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan Provisi Pemohon/Penggugat (Pemohon Kasasi) untuk seluruhnya;
2. Melarang Para Termohon/Tergugat (Para Termohon Kasasi) masuk ke dalam wilayah dan melakukan kegiatan apapun diatas Tanah milik Pemohon/Penggugat sebelum ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap.
3. Menangguhkan pelaksanaan pembangunan Proyek Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung di sepanjang wilayah Tanah milik Pemohon/Penggugat yaitu sebagian dari Tanah SHGB Nomor 8 dan sebagian dari Tanah SHGB Nomor 9, dengan perincian sbb :
  - a. Tanah seluas 16.648 m<sup>2</sup> (enam belas ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Wanakerta, Kecamatan

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teluk Jambe Barat, Kabupaten Karawang yang merupakan bagian dari luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 seluas 75.341 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu tiga ratus empat puluh satu meter persegi) ("SHGB Nomor 8"), dengan batas-batas, sbb :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Pemohon/Penggugat.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Pemohon/Penggugat dan Tanah milik PT. Perusahaan Industri Ceres (Pemukiman Penduduk).
- Sebelah Timur : Tanah Milik Pemohon/Penggugat.
- Sebelah Barat : Tanah Milik Pemohon/Penggugat dan Pemukiman Penduduk.

b. Tanah seluas 6.912 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Desa Wanakerta, Kecamatan Teluk Jambe Barat, Kabupaten Karawang yang merupakan bagian dari luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9 seluas 25.683 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) ("SHGB Nomor 9"), dengan batas-batas, sbb:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Pemohon/Penggugat.
- Sebelah Selatan : Pemukiman Penduduk.
- Sebelah Timur : PT. Perusahaan Industri Ceres (Pemukiman Penduduk) dan Tanah Milik Pemohon/Penggugat).
- Sebelah Barat : Pemukiman Penduduk.

Sampai perkara ini mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap.

### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Pemohon/Pemohon/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Termohon/Termohon/Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Perhitungan KJPP MBPRU (Termohon/Tergugat V) pada Bidang Nomor 23, Nilai Penggantian Wajar (Nilai Ganti Kerugian) + PPN 10 % (sepuluh persen) sesuai Kode Dokumen Nomor 03.02.05.023 tertanggal 7 September 2017

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bidang Nomor 24, Nilai Penggantian Wajar (Nilai Ganti Kerugian) + PPN 10% (sepuluh persen) sesuai Kode Dokumen Nomor 03.02.05.024 tertanggal 7 September 2017.

4. Menetapkan perhitungan ganti rugi terhadap nilai Tanah milik Pemohon/Penggugat adalah sebesar Rp2.100.000,00/m<sup>2</sup> (dua juta seratus ribu rupiah per meter persegi).
5. Memerintahkan Termohon/Tergugat V untuk menetapkan perhitungan ganti rugi terhadap nilai Tanah milik Pemohon/Penggugat adalah sebesar Rp2.100.000,00/m<sup>2</sup> (dua juta seratus ribu rupiah per meter persegi).
6. Memerintahkan kepada Para Termohon/Tergugat, untuk menghentikan segala kegiatan/aktifitas dalam bentuk apapun Pembangunan Proyek Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung di atas Tanah milik Pemohon/Penggugat yaitu SHGB Nomor 8 dengan batas-batas, sbb:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Pemohon/Penggugat.
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Pemohon/Penggugat dan Tanah milik PT. Perusahaan Industri Ceres (Pemukiman Penduduk)
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Pemohon/Penggugat.
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Pemohon/Penggugat dan Pemukiman Penduduk.

dan SHGB Nomor 9, dengan batas-batas, sbb:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Pemohon/Penggugat.
- Sebelah Selatan : Pemukiman Penduduk.
- Sebelah Timur : PT. Perusahaan Industri Ceres (Pemukiman Penduduk) dan Tanah Milik Pemohon/Penggugat.
- Sebelah Barat : Pemukiman Penduduk.

selama perkara ini berlangsung hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap.

7. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Termohon/Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi Tanah milik Pemohon/Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

Tanah Yang Terkena Dampak Langsung:

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 K/Pdt/2018



a. Untuk SHGB Nomor 8 :

No.	Hal	Jumlah (Rp)
1	Indikasi nilai tanah: 16.648 m <sup>2</sup> x Rp 2.100.000,00/m <sup>2</sup>	34.960.800.000,00
2	Biaya transaksi (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.023 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	1.223.628.000,00
3	Kompensasi masa tunggu (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.023 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	1.035.779.251,00
	Subtotal	37.220.207.251,00
4	PPN 10%	3.722.020.725,00
	Total Nilai Ganti Kerugian untuk SHGB Nomor 8	40.942.227.976,00

b. Untuk SHGB Nomor 9 :

No.	Hal	Jumlah (Rp)
1	Indikasi nilai tanah: 6.912 m <sup>2</sup> x Rp 2.100.000,00/m <sup>2</sup>	14.515.200.000,00
2	Biaya transaksi (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.024 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	508.032.000,00
3	Kompensasi masa tunggu (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.024 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	430.040.017,00
	Subtotal	15.453.272.017,00



4	PPN 10%	1.545.327.202,00
	Total Nilai Ganti Kerugian untuk SHGB Nomor 9	16.998.599.219,00

Tanah yang terkena dampak tidak langsung:

A. Untuk SHGB Nomor 8 :

Nomor	Hal	Jumlah (Rp)
1	Indikasi nilai tanah : 4.939 m <sup>2</sup> x Rp 2.100.000,00/m <sup>2</sup>	10.371.900.000,00
2	Biaya transaksi (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.023 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	363.016.500,00
3	Kompensasi masa tunggu (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.023 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	307.286.985,00
	Subtotal	11.042.203.485,00
4	PPN 10%	1.104.220.349,00
	Total Nilai Ganti Kerugian untuk SHGB Nomor 8	12.146.423.833,00

B. Untuk SHGB Nomor 9 :

Nomor	Hal	Jumlah (Rp)
1	Indikasi nilai tanah : 18.064 m <sup>2</sup> x Rp 2.100.000,00/m <sup>2</sup>	37.934.400.000,00
2	Biaya transaksi (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.024 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	1.327.704.000,00





3	Kompensasi masa tunggu (sesuai Nilai Penggantian Wajar Nomor 03.02.05.024 yang dibuat oleh Tergugat V yang diterapkan secara proporsional terhadap indikasi nilai tanah)	1.123.877.729,00
	Subtotal	40.385.981.729,00
4	PPN 10%	4.038.598.173,00
	Total Nilai Ganti Kerugian untuk SHGB Nomor 9	44.424.579.902,00

Total ganti rugi untuk SHGB Nomor 8 dan SHGB Nomor 9 adalah Rp56.571.003.735,00 (lima puluh enam miliar lima ratus tujuh puluh satu juta tiga ribu tujuh ratus tiga puluh lima rupiah).

Total keseluruhan kerugian terhadap Tanah Penggugat terdampak langsung dan tidak terdampak langsung adalah Rp57.940.827.195,00 + Rp56.571.003.735,00 = Rp114.511.830.930,00 (seratus empat belas miliar lima ratus sebelas juta delapan ratus tiga puluh ribu sembilan ratus tigapuluh rupiah).

8. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian Moril sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
9. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dapat dijalankan walaupun ada *verzet* maupun kasasi dari para Tergugat;
10. Menghukum para Tergugat mematuhi isi Putusan;
11. Menghukum para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsider :

*Ex aequo et bono.*

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 18 Juli 2018, 19 Juli 2018, 20 Juli 2018, 2 Agustus 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 9 Juli 2018,

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 K/Pdt/2018



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori kasasi tanggal 18 Juli 2018, 19 Juli 2018, 2 Agustus 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Karawang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 10 huruf b Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PTPKU) kegiatan pembangunan jalan tol dikategorikan sebagai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum, maka persengketaan kedua belah pihak termasuk mengenai besarnya jumlah uang ganti kerugian dalam pengadaan tanah tersebut harus tunduk dan merujuk pada aturan khusus yang ditentukan, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Nomor (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Beracara Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 PERMA Nomor 3 Tahun 2016 telah ditentukan bahwa keberatan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri dalam bentuk permohonan keberatan, dan di dalam Pasal 38 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 maupun Pasal 4 dan Pasal 5 PERMA Nomor 3 Tahun 2016 telah diatur secara tegas bahwa pengajuan keberatan itu harus dilakukan dalam tenggang waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti rugi;
- Bahwa karena keberatan Penggugat atas besarnya ganti kerugian tidak diajukan dalam bentuk permohonan melainkan diajukan dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum dan telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Alasan-alasan Kasasi tidak dapat dibenarkan, karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan yang tidak tunduk pada pemeriksaan Kasasi;

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. GAJAH TUNGGAL Tbk 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. GAJAH TUNGGAL Tbk** 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 Selasa, tanggal 30 Oktober 2018 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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 dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum. Panitera Pengganti

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 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)



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

dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

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

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

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.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

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

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 2941 K/Pdt/2018