



PUTUSAN
Nomor 77 PK/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

M. SYARIEF Alias MOCH. SYARIF, bertempat tinggal Jalan Kebon Melati RT. 1/8, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada P. Pali Allosarira, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Purna Bakti Polri Jakarta, beralamat di Sekretariat Operasional Jalan KS. Tubun III Komplek Polri Petamburan Flat Perwira Blok H Lantai 1 Nomor 4 RT. 11/6, Kelurahan Slipi, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2020; Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

1. PT. VILLA KELAPADUA WICAKSANA, berkedudukan di Kedoya Blok Elok Plaza, Jalan Panjang Nomor 7-9, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dan/atau alamat di tempat lain yang tidak diketahui;
2. GUBERNUR DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan, Gedung Pemerintahan DKI Jakarta Nomor 8-9 Jakarta Pusat, Cq. WALIKOTA JAKARTA BARAT, yang diwakili oleh Walikota, H.M. Anas Efendi, S.H., M.M., berkedudukan di Jalan Raya Kembangan Nomor 2, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs Didit Sumaryanta dan kawan-kawan, Para Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, beralamat di Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Barat, Jalan Raya Kembangan, Nomor 2, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 7865/VIII/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 26 Agustus 2016;

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 77 PK/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para 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 Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat perkara ini untuk seluruhnya, kecuali Tergugat I perkara ini tidak dapat dijadikan pihak dalam perkara ini;
2. Menyatakan bahwa sita jaminan dalam perkara ini terhadap tanah objek perkara ini seluas kurang lebih 9.000 m² (sembilan ribu meter persegi) adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 444 seluas 25.315 m² atas nama PT. Villa Kelapadua Wicaksana (Tergugat I) perkara ini dan Berita Acara Serah Terima Sementara Nomor 2716/BA/1.712.3 tanggal 24 November 1997 (Bukti P-8), atau alat bukti lainnya yang dimiliki Tergugat II tidak memiliki nilai pembuktian dan tidak bisa disebut sebagai alat bukti dalam perkara ini;
4. Menyatakan Tergugat II perkara ini telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga patut dijatuhi hukuman sebagai berikut:
 - 4.1. Tergugat II perkara ini dihukum untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat perkara ini atas tanah objek perkara ini seluas 15.190 m² termasuk tanah objek perkara ini yang terkena pelebaran Kali Pesanggrahan dan pembuatan jalan inspeksi pada jalur pinggir Kali Pesanggrahan, dengan perincian:
 - 4.1.1. Nilai jual tanah objek perkara ini seluas 15.190 m² x Rp10.000.000,00 menjadi sebesar Rp151.900.000.000,00 (seratus lima puluh satu miliar sembilan ratus juta rupiah);

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 77 PK/Pdt/2021

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)



4.1.2. Nilai sewa tanah objek perkara ini seluas 15.190 m² setiap bulan Rp5.000,00 (lima ribu rupiah)/meter persegi, sejak bulan Desember 1997 sampai perkara ini memiliki putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang diperkirakan pada bulan Desember tahun 2022 (25 thn), adalah 15.190 m² x Rp5.000,00 x 12 bulan x 25 tahun menjadi sebesar Rp22.785.000.000,00 (dua puluh dua miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta rupiah);

4.1.3. Nilai keuntungan yang terhilang atas pemanfaatan tanah objek perkara ini selama 25 tahun yang seharusnya dinikmati Penggugat perkara ini, dapat diperinci setiap bulan sebesar Rp20.000/m², = 15.190 m² x 12 bln x 25 thn x Rp20.000,00 sehingga menjadi sebesar Rp91.140.000,00 (sembilan puluh satu miliar seratus empat puluh juta rupiah);

Total kerugian materiil sebesar Rp265.825.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah);

4.2. Nilai kerugian non materiil dapat diperhitungkan sama seperti jumlah kerugian materiil sebesar Rp265.825.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah);

Total kerugian materiil dan kerugian non materiil adalah sebesar Rp531.650.000.000,00 (lima ratus tiga puluh satu miliar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah);

5. Menghukum kepada Tergugat II perkara ini untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

6. Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

A. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut);

B. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Putusan Nomor 341/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 19 Juli 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat uang sejumlah Rp151.900.000.000,00 (seratus lima puluh satu miliar sembilan ratus juta rupiah);
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dihitung sebesar Rp6.616.000,00 (enam juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 599/PDT/2018/PT. DKI tanggal 27 November 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 341/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 19 Juli 2017 yang dimintakan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II/Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding I tidak dapat diterima;

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 77 PK/Pdt/2021

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)



- Menghukum Penggugat/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut diajukan kasasi, yang atas permohonan tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 2266 K/Pdt/2019 tanggal 3 September 2019, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: M. SYARIF ALIAS MOCH. SYARIF, 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 2266 K/Pdt/2019 tanggal 3 September 2019 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 31 Januari 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2020 diajukan permohonan Peninjauan Kembali pada tanggal 8 Juni 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Penerimaan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 341/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Juni 2020;

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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 8 Juni 2020 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam perkara ini terdapat bukti baru (*novum*) sebagaimana dalam Berita Acara Sumpah Nomor 341/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 21 Juli 2020, yaitu:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Provinsi DKI Jakarta dengan NIK 3171070611330002 tertanggal 27 Februari 2018 atas nama M. Syarif, dengan alamat Jalan Kebon Melati RT. 6 RW. 9, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat (Bukti Baru PPK-1);
2. Kartu Keluarga (KK) Nomor 3171073101180018 tertanggal 31 Januari 2018 atas nama Kepala Keluarga M. Sarief, dengan alamat Jalan Kebon Melati RT. 6 RW. 9, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat (Bukti Baru PPK-2);
3. Surat Nomor 48/S/LBH-PBPJ/VI/2015 tanggal 8 Juni 2015 dari LBH Purna Bakti Polri Jakarta, Perihal Somasi, yang diajukan kepada Direksi PT. Villa Kelapadua Wicaksana di Jakarta sebanyak tiga halaman (Bukti Baru PPK-3);
4. Surat Nomor 2524/-1.722 tanggal 11 Januari 2019 dari Kepala Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Kebon Jeruk Jakarta Barat, yang diajukan kepada LBH Purna Bakti Polri Jakarta sebanyak satu halaman (Bukti Baru PPK-4);

sehingga dalam putusan ini terdapat kekhilafan Hakim dan atau kekeliruan yang nyata, kemudian memohon putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan dan memori peninjauan kembali (PK) dari Pemohon Peninjauan Kembali (PK) perkara *a quo*, sebelumnya disebut Pemohon Kasasi dan sebelum itu disebut Terbanding perkara *a quo*, yang semula disebut Penggugat perkara *a quo*;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 77 PK/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat II perkara *a quo* untuk seluruhnya pada peradilan tingkat pertama, kemudian disebut Pembanding perkara *a quo* selanjutnya disebut Termohon Kasasi dan sekarang disebut Termohon Peninjauan Kembali (PK) perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara:

- a. Mengabulkan permohonan Pemohon Peninjauan Kembali (PK) perkara *a quo* untuk seluruhnya;
- b. Membatalkan Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara *a quo* Nomor 599/PDT/2018/PT.DKI tanggal 27 November 2018, dan membatalkan pula Putusan Kasasi perkara *a quo* Nomor 2266 K/Pdt/2019 tanggal 3 September 2019;
- c. Menyatakan Termohon Peninjauan Kembali (PK) perkara *a quo* yang sebelumnya disebut Termohon Kasasi dan sebelum itu disebut Pembanding perkara *a quo*, yang semula disebut Tergugat II perkara *a quo* telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo* sehingga patut dihukum berupa:
 - 1) Untuk wajib membayar ganti rugi kepada Pemohon Peninjauan Kembali (PK) perkara *a quo*, sebelumnya disebut Pemohon Kasasi dan sebelum itu disebut Terbanding perkara *a quo*, yang semula disebut Penggugat perkara *a quo*, dalam bentuk uang tunai sebanyak Rp579.498.500.000,00 (lima ratus tujuh puluh sembilan miliar empat ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 77 PK/Pdt/2021

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)



- 2) Apabila Tergugat II perkara *a quo* atau sekarang disebut Termohon Peninjauan Kemabli (PK) perkara *a quo* tidak membayar lunas total ganti rugi objek perkara *a quo*, maka *wajib* mengembalikan tanah objek perkara *a quo* seluas 9000 m² kepada Penggugat perkara *a quo* atau sekarang disebut Pemohon Peninjauan Kembali (PK) perkara *a quo*, sedangkan nilai sewa tanah, ditambah nilai keuntungan yang terhilang, dan harga tanah objek perkara *a quo* seluas 6190 m² yang sudah digunakan Termohon PK untuk jalan inspeksi dan untuk pelebaran Kali Pesanggarahan, *wajib* dibayar ganti ruginya sesuai putusan ini sebesar Rp195.323.500.000,00 (seratus sembilan puluh lima miliar tiga ratus dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- 3) Menghukum kepada Termohon Peninjauan Kembali (PK) perkara *a quo*, sebelumnya disebut Termohon Kasasi dan sebelum itu disebut Pembanding perkara *a quo*, yang semula disebut Tergugat II perkara *a quo*, untuk membayar ongkos perkara *a quo* hingga sampai pada tingkat peninjauan Kembali (PK) perkara *a quo*;

- d. Apabila Majelis Hakim Agung yang mengadili perkara *a quo* pada tingkat peninjauan kembali (PK) perkara *a quo* berpendapat lain, **mohon** putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali II telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali tanggal 8 Juli 2020 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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



Bahwa setelah membaca dan meneliti memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali para pihak di hubungkan dengan pertimbangan hukum putusan kasasi *Judex Juris* dalam perkara *a quo* ternyata ke 4 (empat) bukti baru (*novum*) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali semula Penggugat bukan merupakan bukti yang bersifat menentukan, di samping itu 3 (tiga) dari 4 (empat) bukti dimaksud merupakan bukti yang baru dibuat atau keberadaannya setelah adanya sengketa dalam perkara *a quo* sedangkan satu bukti lagi tidak ada hubungannya dengan pokok perkara, sehingga keempat bukti tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam permohonan peninjauan kembali Pemohon semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: M. SYARIEF Alias MOCH. SYARIF 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 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 peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: M. SYARIEF Alias MOCH. SYARIF, 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);

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 77 PK/Pdt/2021



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 30 Maret 2021 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 Afrizal, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

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

ttd

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

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	<u>Rp2.500.000,00</u>

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 77 PK/Pdt/2021



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

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 77 PK/Pdt/2021

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)