

PUTUSAN
Nomor 1838 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, cq
MENTERI DALAM NEGERI R.I, cq GUBERNUR
JAWA BARAT, cq WALIKOTA KOTA BEKASI,
berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 1, RT
001/RW 005, Kelurahan Marga Jaya, Kecamatan
Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat, diwakili
oleh R. Gani Muhamad, selaku Wali Kota Bekasi,
dalam hal ini memberi kuasa kepada Dyah Kusumo
W, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Tim Kuasa
Hukum Pemerintah Kota Bekasi, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2024;
Pemohon Kasasi;

Lawan:

SETIJO HADIJANTO S, selaku Direktur Utama PT
Kitita Alami Propertindo, beralamat di Jalan Opal II,
Blok L/8, RT 007/RW 001, Kelurahan Grogol Utara,
Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan,
dalam hal ini memberi kuasa kepada Suryantara, S.H.,
M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Talavera
Office Park, Lantai 28, Jalan TB. Simatupang, Kav. 22-
26, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 30 Januari 2025;

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 Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu berupa:
 - a. *Adendum* Pertama Nomor 48 Tahun 2005/Nomor 010/PGB/SH/XII/05, tertanggal 14 Desember 2005;
 - b. *Adendum* Kedua Nomor 39 Tahun 2010/Nomor 25/KAP-PGB/IV/2010, tertanggal 7 Maret 2010;
 - c. *Adendum* Ketiga Nomor 55 Tahun 2010/Nomor 038/KAP-PGB/2010, tertanggal 11 Juni 2010;
 - d. *Adendum* Keempat Nomor 367 Tahun 2015/Nomor 020/KAP-PGB/XII/2015, tertanggal 10 Desember 2015;
4. Menyatakan Surat Keputusan Wali Kota Bekasi Nomor 100.3.7/Kep.591-KS/XII/2023 tentang Pengakhiran Perjanjian Kerjasama adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil sejumlah Rp175.250.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) serta ganti rugi secara immateriil sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain dalam peradilan baik, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Kompetensi absolut;
- Gugatan kabur (*obscuur libel*);
- Gugatan *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan pengelolaan dan bangunan yang berdiri di atas lahan milik Pemerintah Kota Bekasi yang saat ini berdiri Atrium Pondok Gede;
4. Menyatakan seluruh bangunan beserta sarana dan prasarana yang berdiri di atas lahan milik Pemerintah Kota Bekasi adalah milik Pemerintah Kota Bekasi berdasarkan Perjanjian Bangun Guna Serah Nomor 7 Tahun 2005/Nomor 021 KAP/PGB/MOA/SH/III/C5;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kewajiban sebesar:
 - a. Tunggakan kontribusi senilai sebesar Rp5.116.332.250,00 (lima miliar seratus enam belas juta tiga ratus tiga puluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah);
 - b. Tunggakan PBB-P2 senilai Rp5.627.207.742,00 (lima miliar enam ratus dua puluh tujuh juta dua ratus tujuh ribu tujuh ratus empat puluh dua rupiah);

Total Rp10.744.039.992,00 (sepuluh miliar tujuh ratus empat puluh empat juta tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh dua);

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat berbeda, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut tersebut, Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Bks., tanggal 9 Juli 2024, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Bks;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan Putusan Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Bks., tanggal 8 Oktober 2024, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu berupa:
 - a. *Adendum* Pertama Nomor 48 Tahun 2005/Nomor 010/PGB/SH/XII/05, tertanggal 14 Desember 2005;
 - b. *Adendum* Kedua Nomor 39 Tahun 2010/Nomor 25/KAP-PGB/IV/2010, tertanggal 7 Maret 2010;
 - c. *Adendum* Ketiga Nomor 55 Tahun 2010/Nomor 038/KAP-PGB/2010, tertanggal 11 Juni 2010;
 - d. *Adendum* Keempat Nomor 367 Tahun 2015/Nomor 020/KAP-PGB/XII/2015, tertanggal 10 Desember 2015;
4. Menyatakan Surat Keputusan Wali Kota Bekasi Nomor 100.3.7/Kep.591-KS/XII/2023 tentang Pengakhiran Perjanjian Kerjasama adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp518.000,00 (lima ratus delapan belas ribu rupiah);

Kemudian pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 719/PDT/2024/PT BDG., tanggal 10 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 11 Desember 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Desember 2024, sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Elektronik Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Bks., *juncto* Nomor 719/PDT/2024/PT BDG., *juncto* Nomor 67/Akta.K/2024/PN Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Desember 2024;

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 pada tanggal 23 Desember 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima memori kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pemanding/Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 719/PDT/2024/PT BDG., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Bks;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili

perkara *a quo*;

3. Menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk menggugat;
4. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/N.O*);

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor 591-KS/XII/2023 tentang Pengakhiran Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kota Bekasi Dengan PT Kitita Alami Propertindo Nomor 07 Tahun 2005 dan Nomor 021/KAP/PGB/MOA/SH/III/05 beserta seluruh adendum yang menyertai;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan pengelolaan dan bangunan yang berdiri di atas lahan milik Pemerintah Kota Bekasi yang saat ini berdiri Atrium Pondok Gede;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian sebesar:
 - a. Tunggakan Kontribusi senilai sebesar Rp5.116.332.250,00 (lima miliar seratus enam belas juta tiga ratus tiga puluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah);
 - b. Tunggakan PBB-P2 senilai Rp5.627.207.742,00 (lima miliar enam ratus dua puluh tujuh juta dua ratus tujuh ribu tujuh ratus empat puluh dua rupiah);

Total Rp10.744.039.992,00 (sepuluh miliar tujuh ratus empat puluh empat juta tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh dua);

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat berbeda, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah

mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 6 Februari 2025, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 23 Desember 2024 dan kontra memori kasasi tanggal 6 Februari 2025 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung, telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam perkara *a quo* bersumber dari Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor 100.3.7/Kep.591-KS/XII/2023, tanggal 20 Desember 2023 tentang Pengelolaan Kerjasama yang dinyatakan oleh *Judex Facti* tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dimana dalam surat keputusan tersebut memiliki sifat kongkret, individual dan final yang dianggap mengikat Penggugat, maka keputusan Walikota Bekasi tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KPTUN) yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan pengadilan negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, *cq* MENTERI DALAM NEGERI R.I, *cq* GUBERNUR JAWA BARAT, *cq* WALIKOTA KOTA BEKASI, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 719/PDT/2024/PT BDG., tanggal 10 Oktober 2024 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Bks., tanggal 8 Oktober 2024 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon 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 diubah 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, cq MENTERI DALAM NEGERI R.I, cq GUBERNUR JAWA BARAT, cq WALIKOTA KOTA BEKASI**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 719/PDT/2024/PT BDG., tanggal 10 Oktober 2024 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Bks., tanggal 8 Oktober 2024;

MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 16 April 2025, oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut dan Selo Tantular, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

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

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Selo Tantular, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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 kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001



Keterangan :

- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

