



## P U T U S A N

**Nomor : 364/PDT/2015/PT.BDG**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;  
Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PT. SUMBER TIRTA MAS ABADI**, berkedudukan di Graha Harapan Regency Blok A No. 1, Desa Babelan, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang diwakili oleh TONY ARIES, SH., M.H. dan DASAR, SH. Advokat/Pengacara yang tergabung pada TONY ARIES 7& REKAN, beralamat di Jalan Arteri Kelapa Dua Raya No. 28 E (Jalan Panjang), Komplek Ruko Manhattan Business Squer, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Oktober 2014 ;

**Sebagai Pembanding semula Penggugat ;**

### M e l a w a n :

1. **BUPATI BEKASI**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bekasi, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi ;

**Sebagai Terbanding I, semula Tergugat I ;**

2. **PT. SUNAN HERITAGE DEVELOPMENT**, beralamat di Ruko ITC No. 6 Jalan Margonda Raya No. 56 Depok ;  
Sebagai Terbanding II, semula Tergugat II ;

**Dan :**

3. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, beralamat di Komplek Lippo Cikarang Jalan Daha B4 Bekasi ;

*halaman 1 dari 34 halaman perkara No. 364/PDT/2015/PT.BDG.*



**Sebagai Turut Terbanding, semula Turut Tergugat ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 Oktober 2014 Nomor : 489/Pdt.G/2013/PN.BKS, dan surat-surat pemeriksaan lainnya yang terkait dalam perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Mengutip dan memperhatikan uraian tentang duduk perkara sebagaimana tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 489/Pdt.G/2013/PN.BKS, tanggal 22 Oktober 2014 :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Nopember 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 12 November 2013 dalam Register Nomor 489/PDT/G/2013/PN.Bks., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT, PT. Sumber Tirta Mas Abadi adalah Perseroan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan, yang mendapat izin lokasi pembangunan perumahan dan sarana penunjang lainnya dari Bupati Bekasi, Tergugat I. sebagaimana tertuang di dalam Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep. 057-BPPT/2011 tentang izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan, terletak di Desa Babelan Kota) dan Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas  $\pm 800.000 M^2$  (delapan ratus ribu meter persegi) atas nama PT. Sumber Tirta Mas Abadi. Izin lokasi dari TERGUGAT I tersebut berlaku sejak ditetapkan pada tanggal 23 Desember 2011 dan berakhir tanggal 23 Desember 2014;
2. Bahwa adapun batas-batas izin lokasi tersebut, sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Kampung;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Kampung;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Desa Babelan Kota;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Sawah.
3. Bahwa pada tanggal 3 Juni 2012, Penggugat menerima surat dari TERGUGAT II, PT. Sunan Heritage Development Nomor 03-SHD-JKT/VI-2012, tertanggal 03 Juni 2012, perihal Surat Permohonan PT. Sunan Heritage Development. Berdasarkan surat PT. Sunan Heritage Development tersebut, PENGGUGAT mengetahui

*halaman 2 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa TERGUGAT I telah mengeluarkan izin lokasi kepada PT. Sunan Heritage Development, TERGUGAT II, sebagaimana surat keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas  $\pm 300.000 \text{ M}^2$  (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT. Sunan Heritage Development;

4. Bahwa di dalam surat dari PT. Sunan Heritage Development, TERGUGAT II kepada Penggugat tersebut, PT. Sunan Heritage Development (TERGUGAT II) menyatakan bahwa berdasarkan pertimbangan Tehnis Aspek Tata Guna Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bekasi, (TURUT TERGUGAT) bahwa lokasi tersebut mengenai atau masuk dalam area Izin Lokasi PT. Sumber Tirta Mas Abadi seluas  $\pm 4 \text{ Ha.}$ ;
5. Bahwa di dalam surat dari PT. Sunan Heritage Development tersebut (TERGUGAT II), PT. Sunan Heritage Development (TERGUGAT II) mohon juga kepada PENGGUGAT agar tidak berkeberatan atau mengizinkan dalam hal tersebut;
6. Bahwa apabila dibandingkan antara Peta Persetujuan Prinsip Untuk Pembangunan Perumahan atas nama PT. Sunan Heritage Development (TERGUGAT II) dengan Peta Peruntukan Ruang Wilayah Kecamatan Tanah Yang Diberikan Izin Lokasi Kepada PT. Sumber Tirta Mas Abadi (PENGGUGAT), maka tampak jelas terdapat arsiran izin lokasi PT. Sunan Heritage Development (TERGUGAT II) masuk wilayah izin lokasi yang diberikan kepada PT. Sumber Tirta Mas Abadi (Penggugat);
7. Bahwa Penggugat menilai izin lokasi yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I untuk TERGUGAT II tersebut di atas telah terjadi tumpang tindih atau overlapping dengan izin lokasi yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I untuk Penggugat. Sehingga pada tanggal 11 Juli 2012 Penggugat menggugat TERGUGAT I selaku Tergugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan nomor perkara No. 65/G/2012/PTUN-BDG, guna pembatalan izin lokasi yang diberikan kepada TERGUGAT II oleh TERGUGAT I selaku Tergugat;
8. Bahwa di dalam perkara tersebut, di muka persidangan TERGUGAT I selaku Tergugat dan TERGUGAT II selaku Tergugat II Intervensi secara tegas dan nyata mengakui telah terjadi tumpang tindih atau overlap antara izin lokasi yang diberikan kepada TERGUGAT II dengan izin lokasi milik Penggugat;
9. Bahwa bahkan sebelum gugatan Penggugat tersebut di atas memperoleh putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada tanggal 2 Oktober 2012

halaman 3 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.

#### 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

TERGUGAT I selaku Tergugat telah melakukan perubahan terhadap Surat Keputusan tersebut terutama pada lampiran peta izin lokasi yang dikeluarkan TERGUGAT I selaku Tergugat kepada TERGUGAT II selaku Tergugat II Intervensi. Sebagaimana surat Keputusan Bupati Nomor 591/Kep.052-BPPT/2012, tanggal 2 Oktober 2012 tentang Perubahan Lampiran Keputusan Bupati Nomor 591/KEP.024-BPPT/2012;

10. Bahwa hal tersebut dapat dilihat pada pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Bandung yang termuat dalam putusan perkara Nomor: 65/G/2012/PTUN-BDG, tertanggal 29 November 2012, pada halaman 43 alinea 2, menyebutkan bahwa *"dalam persidangan yang terbuka untuk umum juga hari Rabu, tanggal 7 November 2012, Tergugat juga mengakui telah adanya kekeliruan dalam penerbitan objektum litis sehingga terhadap kekeliruan tersebut Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan No. 591/Kep.052-BPPT/2012, tentang Perubahan Lampiran Keputusan Bupati yang menjadi objek sengketa dalam sengketa a quo (Vide bukti T-5)"*.
11. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang telah merubah peta lampiran izin lokasi yang tumpang tindih atau overlapping dilakukan pada saat proses pemeriksaan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sedang berlangsung, bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang baik;
12. Bahwa perubahan peta lampiran izin lokasi Tergugat II tersebut, TIDAK DENGAN SERTA MERTA dapat menyelesaikan persoalan. Atau dengan kata lain tidak ada jaminan bahwa setelah dilakukan perubahan terhadap Izin Lokasi Tergugat II terutama peta lampiran izin lokasi tersebut masih terjadi tumpang tindih atau tidak lagi. Oleh karena seharusnya sebelum Tergugat I mengeluarkan Izin Lokasi atau melakukan perubahan seluruh atau sebagian izin lokasi, terlebih dahulu dilakukan proses atau penyelesaian Pertimbangan Teknis Pertanahan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (TERGUGAT III);
13. Bahwa Penggugat menilai baik penerbitan izin Lokasi maupun perubahan peta lampiran Izin Lokasi Tergugat II, Tergugat I tidak didasarkan pada Pertimbangan Teknis Pertanahan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (TURUT TERGUGAT) terlebih dahulu. Atau dengan kata lain Izin Lokasi terbit terlebih dahulu sebelum Pertimbangan Teknis Pertanahan melalui Kantor Pertanahan (TURUT TERGUGAT) diterbitkan. Sehingga apabila Izin Lokasi sebelum diterbitkan oleh Tergugat I telah terlebih dahulu didasarkan pada Pertimbangan Teknis Pertanahan dari Kantor Pertanahan (TURUT TERGUGAT), maka tidak akan terjadi tumpang tindih;

halaman 4 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa tindakan-tindakan Tergugat I tersebut di atas, maka Penggugat menilai Tergugat I terqualifikasi telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa perubahan peta Lampiran Izin Lokasi tersebut dijadikan alat bukti di muka persidangan oleh TERGUGAT II selaku Tergugat I Intervensi dalam gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung memberikan putusan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Adapun pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa bahwa objek sengketa (surat izin lokasi yang disengketakan oleh Penggugat) telah dicabut oleh Bupati Bekasi (TERGUGAT I), sehingga Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I;
16. Bahwa tindakan Tergugat II yang menjadikan perubahan peta lampiran izin lokasi di muka persidangan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Tergugat II selaku Tergugat II Intervensi seharusnya menunggu hasil putusan pengadilan hingga memiliki kekuatan hukum tetap. Oleh karena perubahan peta lampiran izin lokasi tersebut tidak ada jaminan tidak terjadinya tumpang tindih lagi, terutama dengan izin lokasi milik Penggugat;
17. Bahwa Tergugat II mengetahui adanya upaya hukum Penggugat guna melakukan pembatalan izin lokasi Tergugat II tersebut dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Tergugat II juga mengakui bahwa izin lokasi milik Tergugat II (Objek Sengketa) telah terjadi tumpang tindih atau overlap dengan izin lokasi milik Penggugat. Akan tetapi Tergugat II tetap melakukan aktifitas di atas lahan atau objek sengketa. Aktifitas yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut antara lain, Tergugat II melakukan pembebasan lahan, membangun fondasi dan telah menempatkan limestone. Bahkan pada saat ini Tergugat II diduga telah melakukan pembangunan perumahan di atas area objek sengketa;
18. Bahwa aktifitas yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut antara lain, melakukan pembebasan lahan, membangun fondasi dan telah menempatkan limestone. Bahkan Tergugat II telah melakukan pembangunan perumahan di atas area objek sengketa, tentunya terlebih dahulu harus memperoleh keputusan dari Turut Tergugat berdasarkan pertimbangan Tehnis Aspek Tata Guna Tanah. Oleh karena Turut Tergugat merupakan lembaga yang memiliki kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah untuk tingkat Kabupaten/ Kotamadya, sebagaimana tertuang dalam pasal 2 sampai dengan pasal 6 peraturan menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Kewenangan Pemberian dan Pembatalan

halaman 5 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah. Pada saat ini Tergugat II belum mendapatkan pertimbangan Tehnis Aspek Tata Guna Tanah dari Turut Tergugat sehingga Tergugat II tidak berhak melakukan aktivitas seperti melakukan pembebasan lahan, membangun fondasi dan telah menempatkan limestone.

19. Bahwa Tergugat II yang telah melakukan pembebasan terhadap bidang tanah yang sedang dipertanyakan dan permasalahan tersebut belum selesai. Tindakan Tergugat II tersebut telah melanggar SYARAT dan KETENTUAN yang tercantum dalam Keputusan Tergugat I bagian PERTAMA angka 7, yang berbunyi:

*"apabila di atas tanah yang dimohon terdapat tanah yang bermasalah/ sengketa mengenai kepemilikan/penguasaannya atau TUMPANG TINDIH (OVERLAP) DENGAN IZIN LOKASI LAINNYA, maka terhadap bidang tanah tersebut agar TIDAK DIBEBASKAN sebelum permasalahannya selesai".*

20. Bahwa Penggugat menilai tindakan-tindakan Tergugat II tersebut di atas, telah nyata dan jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

21. Bahwa tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut di atas jelas-jelas telah merugikan Penggugat, baik secara materiil maupun immateriil. Sehingga berdasarkan hukum untuk TERGUGAT I dan TERGUGAT II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

22. Bahwa oleh karena itu adalah berdasarkan hukum untuk surat keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas ± 300.000 M<sup>2</sup> (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT. Sunan Heritage Development, dan Surat Keputusan No. 591/Kep.052-BPPT/2012, tentang Perubahan Lampiran Keputusan Bupati dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat pihak ketiga.

## DALAM PROVISI

1. Bahwa hingga gugatan ini diajukan TERGUGAT II tetap melakukan aktifitas pembangunan di atas area OBJEK SENGKETA;
2. Bahwa TERGUGAT II juga tetap melakukan pembebasan lahan di atas objek sengketa dan Turut Tergugat tetap memberikan izin atas pembebasan lahan tersebut;
3. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang dialami Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menetapkan agar Tergugat II menghentikan seluruh aktifitas di area izin lokasi milik Penggugat

halaman 6 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap. Menetapkan Turut Tergugat untuk menghentikan segala perizinan berkaitan dengan pembebasan lahan dan pembangunan di atas objek sengketa yang dimohonkan Tergugat II.

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan, sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

1. Menerima dan mengabulkan tuntutan Dalam Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Tergugat II harus segera menghentikan seluruh aktifitas di area objek sengketa, hingga putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
3. Menetapkan Turut Tergugat untuk menghentikan segala perizinan berkaitan dengan pengurusan surat-surat tanah di atas objek sengketa yang dimohonkan Tergugat II.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan surat keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas  $\pm 300.000 \text{ M}^2$  (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT. Sunan Heritage Development dan Surat Keputusan Bupati Bekasi No. 591/Kep.052-BPPT/2012, tentang Perubahan Lampiran Keputusan Bupati dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat pihak ketiga.
4. Menghukum Tergugat II untuk segera keluar dari area objek sengketa tanpa syarat;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini;
6. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

halaman 7 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban, berikut dengan eksepsi serta rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa, kami menolak dengan tegas segala apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas-tegas kami akui dalam Eksepsi ini;

## 1. Eksepsi absolut ( *Exceptio Declinatoire* )

Bahwa dalam diktum maupun yang disampaikan oleh Penggugat dalam perkara perdata Nomor 489/Pdt.G/2013/PN,Bks (diktum angka 1, angka 7, angka 9, angka 22, petitum angka 3) adalah berkaitan dengan diterbitkannya Keputusan Bupati Bekasi No. 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang ijin Lokasi untuk keperluan Pembangunan Perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi seluas kurang lebih 300.000 M2 ( tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT Sunan Heritage Development juncto Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.052-BPPT/2012 tentang perubahan Lampiran Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.024 BPPT/2012 tentang izin lokasi untuk keperluan Pembangunan Perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi seluas kurang lebih 300.000 m2 ( tiga ratus ribu meter persegi), atas nama PT. Sunan Hertige Development.

Maka oleh karena itu keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/KEP,024-BPPT/2012 tentang izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi seluas 300.000 m2 ( tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT. Sunan Hertige Development Juncto Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.052-BPPT/2012 tentang Perubahan Lamiran Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep. 024-BPPT/2012 tentang izin Lokasi untuk keperluan Pembangunan Perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas kurang lebih 300.000 m2 ( tiga ratus ribu meter persegi), atas nama PT Sunan Hertige Development telah menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata yang diajukan Penggugat;

Bahwa dilihat dari sesubstansinya, keputusan yang sudah diterbitkan sebagaimana tersebut diatas, merupakan keputusan pejabat tata usaha negara, dengan pertimbangan bahwa:

- a. Apa yang dilakukan oleh Tergugat I dalam menerbitkan Keputusan tersebut diatas, merupakan suatu bentuk ketetapan pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat beching, yang merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat I selaku Pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum

halaman 8 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.

#### 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)



tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual. Vinal, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan Hukum Perdata, sehingga merupakan suatu keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- b. Sifat konkret dalam keputusan Tergugat I, telah nyata menunjukkan dibuat oleh Tergugat I, tidak abstrak tetapi berwujud dan dapat ditentukan apa yang harus dilakukan, yaitu berupa Izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan yang terletak di desa Kedung Jaya atas nama PT. Sunan Heritage, bersifat individual dimaksudkan bahwa karena keputusan tersebut ditujukan tidak untuk umum tetapi ditujukan kepada Badan Usaha untuk keperluan pembangunan perumahan atas nama PT. Sunan Heritage sedangkan sifat final diartikan sebagai sudah bersifat definitif, tidak memerlukan persetujuan dari institusi lain dan menimbulkan suatu akibat hukum;
- c. Hal-hal yang dikemukakan di atas berlaku juga untuk keputusan yang dibuat oleh Tergugat I dalam bentuk penyempurnaan atas keputusan yang sudah ditetapkan sebelumnya;
- d. Dalam hal terjadi perubahan yang dilakukan terhadap keputusan yang sudah diterbitkan adalah merupakan tindakan hukum yang lazim dilakukan oleh pejabat tata usaha negara (TUN), oleh karena, yang berwenang untuk mencabut sebuah keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat TUN adalah pejabat TUN itu sendiri, sehingga dengan demikian, keputusan yang sudah dicabut dan diganti atau dilakukan penyempurnaan dengan keputusan yang tingkatannya sama, maka seharusnya tidak lagi perlu dimintakan suatu putusan untuk melakukan pencabutan terhadap keputusan atau menyatakan keputusan tidak memiliki kekuatan hukum, oleh karena tindakan pencabutan dan menggantikannya atau menyempurnakan dengan keputusan baru merupakan suatu tindakan hukum yang lazim terdapat dalam perbuatan pemerintahan dan sesuai dengan praktiknya, yang berhak mencabut suatu Keputusan TUN adalah pejabat yang mengeluarkan Keputusan TUN itu sendiri, termasuk apabila terdapat kekeliruan administratif atau cacat yuridis;
- e. Dengan demikian, berdasarkan uraian diatas, maka keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat I beserta keputusan tentang perubahannya termasuk dalam pengertian dan atau telah memenuhi kualifikasi sebagai

*halaman 9 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan tata usaha negara dimana yang memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha Negara ( Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004) adalah pengadilan tata usaha negara;

- f. Fakta lainnya adalah bahwa keputusan Tergugat I telah menjadi obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan nomor register 065/G/2012/PTUN Bdg. Juncto 49/B/2013/PT.TUN.JKT. serta telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan telah berkekuatan hukum tetap, dengan demikian telah menegaskan pula bahwa obyek sengketa tersebut merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara;
- g. Memperhatikan bahwa Keputusan Tergugat I telah diputus dan diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara termasuk keputusan perubahan atasnya telah dijadikan pertimbangan oleh majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, maka sudah sesuai dengan ketentuan dan berdasar atas hukum, dalam hal terdapat keinginan Penggugat untuk berkeberatan atas terbitnya keputusan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam diktum Penggugat angka 9, angka 10, angka 11, dan angka 15, seharusnya diajukan atau disampaikan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan tahapan tahapan yang berlaku;

Dengan demikian apa yang disenhtekatakan oleh Penggugat terhadap Tergugat I bukan kewenangan Pengadilan Negeri melainkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara,

Mohon dalam putusan Sela berkaitan menyatakan:

- a. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang menerima perkara a quo;
- b. Menyatakan biaya perkara dibebankan kepada Penggugat ;

## 2. **Eksepsi Gugatan Kabur ( *Obscur libel* )**

Bahwa didalam gugatan Penggugat tidak diuraikan, dicantumkan, dimengerti, dirinci secara jelas sedikitpun (tidak ada satu angkapun) didalilkan oleh Penggugat tentang apa yang menjadi kesalahan Tergugat I dalam Posita gugatannya yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang merugikan Penggugat;

Oleh karena Posita gugatan demikian yang tidak menguraikan secara jelas maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan gugatan yang tidak jelas/kabur;

halaman 10 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.

### 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)



Maka sesuai dengan Pasal 125 ayat (1) HIR/Pasal 149 ayat (1) RBG adalah harus dinyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur;

### 3. Eksepsi Kerugian Tidak dirinci

Dalam hal kerugian yang ditujukan kepada Tergugat I, dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara rinci dalam hal apa saja Penggugat mengalami kerugian yang diakibatkan adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I;

Bahwa, kerugian yang didalilkan oleh Penggugat pada gugatan adalah sesuatu yang masih bersifat hipotesis dan tidak nyata, mengingat tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat belum tentu menjadi haknya, masih tergantung pada dipenuhi atau tidak oleh Penggugat berbagi persyaratan yang diwajibkan baik oleh izin lokasi atas nama Penggugat maupun oleh berbagai peraturan yang terkait;

Dengan tidak adanya uraian kerugian secara rinci dan dalam hal apa saja Penggugat dirugikan, maka gugatan Penggugat dapat berakibat tidak dapat diterima atau ditolak;

### 4. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kepentingan ( no interest no action)

Bahwa sehubungan dengan dasar atau alasan gugatan yang diajukan Penggugat berkaitan dengan obyek gugatan yang dinyatakan dalam posita angka 3, angka 9, angka 10 dan angka 22 serta dalam petitum angka 4 adalah Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/KEP. 024-BPPT/2012 tentang izin Lokasi untuk keperluan Pembangunan Perumahan Terletak di Desa Kedung Jaya Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi seluas 300.000 M<sup>2</sup> ( tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT. Sunan Heritage Development Juncto Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.052-BPPT/2012 tentang Perubahan Lampiran Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang izin lokasi untuk keperluan Pembangunan Perumahan terletak di Desa Kedung Jaya. Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi seluas kurang lebih 300 .000 M<sup>2</sup> ( tiga ratus meter persegi) atas nama PT. Sunan Hertige Development.

Bahwa dilihat dari kepentingan Penggugat terhadap keputusan Bupati tersebut, Penggugat tidak lagi mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan, sesuai dengan teori hukum secara tidak tertulis, dikenal dengan “ tiada kepentingan maka tiada gugatan”, oleh karena keputusan tersebut yang dianggap telah tumpang tindih ( posita Penggugat angka 17) oleh Tergugat I telah dilakukan perubahan dengan menerbitkan surat keputusan yang baru yang pada prinsipnya

*halaman 11 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan mengubah lampiran surat keputusan Bupati Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012.

Terhadap surat keputusan yang sudah diperbaiki dan diubah tersebut, maka Penggugat tidak lagi mempunyai kepentingan dan tidak terdapat unsur kerugian yang timbul pada Penggugat ;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi, mohon agar dianggap pula dalam pokok perkara, sehingga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil dan alasan hukum yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 9,11,12 dan angka 13, adalah tidak benar dan harus ditolak, oleh karena penerbitan Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang izin lokasi untuk keperluan Pembangunan Perumahan terletak di desa Kedung Jaya Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi seluas 300.000 m<sup>2</sup> ( tiga ratus meter persegi) atas nama PT. Sunan Heritage Development juncto Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Ke.052-BPPT/2012 tentang perubahan Lampiran Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang izin lokasi untuk keperluan pembangunan Perumahan terletak di Desa Keding jaya Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi seluas 300.000 M<sup>2</sup> ( tiga ratus meter persegi) aats nama PT. Sunan Hertage Development, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ditetapkan berdasarkan asas-asas pemerintahan yang baik, dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Tergugat I dalam menerbitkan Keputusan tersebut diatas, telah sesuai dengan kewenangan yaitu sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah;
  - b. Keputusan tergugat diatas telah pula memperhatikan ketentuan-ketentuan yang menjadi dasar penerbitan izin lokasi di Kabupaten Bekasi yaitu:
    - 1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang izin Lokasi;
    - 2) Peraturan Daerah Nomor 6 tahun 2009 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Retribusi izin Pemanfaatan Ruang;

halaman 12 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 12 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wikayah Kabupaten Bekasi tahun 2011-2013;
- 4) Peraturan Bupati Nomor 4 tahun 2010 tentang Tata Cara Permohonan Perijinan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Bekasi;

**c.** Bahwa penerbitan keputusan tersebut, telah memperhatikan azas hukum administrasi Negara yang dikenal dengan Azas het vermoeden van rechmatigheid atau *presumptio justea causa* yang artinya setiap keputusan pejabat tata usaha negara yang dikeluarkan dianggap benar menurut hukum, sehingga dengan demikian, terhadap surat keputusan yang telah diterbitkan (*beschiking*) dapat dicabut dan dibatalkan oleh yang menerbitkan surat keputusan tersebut, seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat I, yang telah mengubah surat keputusannya sendiri sesuai dengan kewenangannya sebagaimana termuat dalam diktum surat keputusan yang berbunyi: "Keputusan ini b erlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan akan diadakan perubahan dan atau perbaikan sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan didalamnya"

**d.** Bahwa persetujuan prinsip lokasi atas nama PT. Sunan Heritage Development telah diterbitkan Kepala Bappeda Kabupaten Bekasi selaku Ketua Tim Pertimbangan Persetujuan Prinsip Lokasi pada tanggal 14 Maret 2012 Nomor 591.4/046/TPPPL/2012 perihal persetujuan prinsip lokasi untuk Pembangunan perumahan seluas 30 ha (tiga puluh hektar) telah sesuai dengan peruntukannya sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 12 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi tahun 2011-2012, yaitu lokasi yang dimohon termasuk lahan peruntukan permukiman perkotaan;

**e.** Bahwa Keputusan a quo, telah memperhatikan Aspek Tata Guna Lahan yang diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang dan Permukiman pada tanggal 30 Maret 2012 Nomor 591.4/TGL.51/DISTARKIM/III/2012, bahwa lokasi yang dimohon termasuk lahan perumahan pemukiman pertokoan dan telah pula dilakukan peninjauan lokasi tanggal 28 Maret 2012, sehingga dalil Penggugat pada angka 13, patutlah dikesampingkan;

4. Bahwa, alasan Penggugat pada angka 14, angka 16 angka 21, yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar dan harus ditolak;

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

*halaman 13 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.*

#### 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

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan baik hak subyektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Bahwa apa yang dijadikan alasan Penggugat dengan menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak pernah dinyatakan secara tegas dan rinci mengenai kriteria perbuatan melanggar hukum apa yang diterbitkan oleh Tergugat I;

Penggugat hanya mendasarkan pada asumsi dan hipotesa dengan menyebut bahwa tindakan Tergugat I dalam menerbitkan izin lokasi dan perubahannya tidak sesuai dengan asas pemerintahkn yang baik ( angka 11), telah melakukan perubahan di saat persidangan (angka 16) dan telah merugikan Penggugat(angka 21) adalah tidak termasuk dalam kriteria perbuatan melanggar hukum;

Oleh karena apa yang dilakukan oleh Tergugat I, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ditetapkan berdasarkan asas-asas pemerintahan yang baik

( sebagaimana telah diuraikn di atas).

Bahwa suatu gugatan perbuatan melawan hukum harus dapat dibuktikan adanya unsur kesalahan dan unsur besarnya kerugian yang diderita antara unsur kesalahan dengan unsur besarnya kerugian yang diderita;

Bahwa apa yang disebut dengan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar ketentuan Undang-undang, sedangkan apa yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Tergugat I memiliki kewenangan untuk menerbitkan izin lokasi ( Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasioanl Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi, melakukan perubahan dan atau penyempurnaan terhadap keputusan yang telah diterbitkan, serta dalam penerbitan telah mempehatikan dan berpedoman kepada kewenang yang dimiliki, izin lokasi telah sesuai peruntukannya ( berpedoman kepada Peraturan Daerah tentang Tata Ruang) serta telah pula memperhatikan saran tehnis dar instansi terkait;

Sedangkan adanya kerugian yang didalilkan oleh Penggugat adalah suatu yang masih bersifat hipotesis dan tidak nyata, mengingat bahwa izin lokasi bukan merupakan hak penguasaan atas tanah dan belum tentu menjadi haknya, masih tergantung pada dipenuhi atau tidak oleh Penggugat atas nama Penggugat maupun oleh berbagai peraturan yang terkait;

halaman 14 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa izin lokasi bukan merupakan hak penguasaan dan belum merupakan milik yang bersangkutan, didasarkan pada fakta bahwa sampai dengan diajukannya Gugatan atas perkara ini oleh Penggugat, luas lahan yang telah berhasil ditindak lanjuti menjadi hak atas tanah adalah seluas kurang lebih 58.320 m<sup>2</sup> dari 800.000 m<sup>2</sup> lahan yang termasuk dalam izin lokasi yang telah diperolehnya; Itu berarti Penggugat hanya mampu memperoleh hak atas tanah kurang dari 10 % (sepuluh persen) dari luas lahan yang tercantum dalam izin lokasi yang telah diperolehnya;

Perlu kiranya kami kemukakan bahwa hak atas tanah tersebut diperoleh Penggugat setelah izin lokasinya diperpanjang oleh Tergugat I;

Dengan demikian tidak ada unsur kerugian yang diakibatkan oleh terbitnya keputusan izin lokasi dan perubahannya, izin lokasi hanya bersifat izin untuk memperoleh tanah dan bukan penguasaan atas tanah;

6. Bahwa, permohonan Penggugat kepada Majelis Hakim untuk menunda pelaksanaan Keputusan Tergugat yang menjadi Hakim untuk menunda pelaksanaan Keputusan Tergugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah hal yang berlebihan dan tidak berdasar atas hukum kerugian yang dimaksudkan oleh Penggugat adalah hal yang masih bersifat hipotetis dan tidak nyata, mengingat tanah seluas kurang lebih 4 hektar yang disebut oleh Penggugat berisikan dengan tanah dalam Keputusan Tergugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini belumlah menjadi hak Penggugat, adalah asas hukum yang berlaku universal bahwa seseorang tidak mungkin kehilangan apa yang belum menjadi haknya;

Berdasarkan apa yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon keada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan keputusan Tergugat I memiliki kekuatan hukum, sah dan tetap berlaku dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini;

halaman 15 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.

### 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

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ( et aequo bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali li terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas oleh Tergugat II.

MOHON PUTUSAN SELA

## 1. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa dalam dalil posita gugatan Penggugat dan dalil Petitum Penggugat mempermasalahkan Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang Izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas ±300.000 M<sup>2</sup> (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT.Sunan Heritage Development dan Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.052-BPPT/2012, tentang perubahan Lampiran Keputusan Bupati Bekasi.

Bahwa berkaitan dengan dalil posita dan petitum Penggugat yang mempermasalahkan objek sengketa berkaitan dengan Izin Bupati Bekasi dan lampiran peta teknis bukan merupakan kompetensi Pengadilan Negeri (cq. Pengadilan Negeri Bekasi) melainkan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang mana dalam perkara *aquo* Penggugat telah menggugat Tergugat I dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima dan telah berkekuatan hukum tetap, berkaitan gugatan Penggugat mempermasalahkan Surat Keputusan Tergugat (Surat Keputusan Izin Lokasi dan peta teknis) dan atas objek izin lokasi tersebut tidak pernah dipindahtangankan ataupun dilakukan perubahan objek tanah, sehingga gugatan *a quo* bukanlah kewenangan (kompetensi) Pengadilan Negeri melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN).

Bahwa Penggugat mempermasalahkan *kewenangan Tergugat I selaku Bupati Kepala Daerah Kabupaten Bekasi yang menjalankan pekerjaannya dalam hal administrasi pemerintahan sebagaimana dimaksud pasal 3 UU TUN Nomor 5 tahun 1986, dengan demikian yang menjadi objek sengketa merupakan kompetensi Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (Pengadilan TUN Bandung).*

Oleh karena dalam perkara *a quo* bukanlah Kompetensi Pengadilan Negeri Bekasi, Mohon kiranya Yang Mulia memberikan Putusan Sela dalam perkara ini, dengan putusan sela sebagai berikut:

halaman 16 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.

#### 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

1. Menerima Eksepsi Absolut dari Tergugat II;
2. Menyatakan
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Membebaskan biaya pada Penggugat.

## 2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Obsuur Libel*)

Bahwa dalil gugatan Penggugat mendalilkan keberatan terhadap Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang Izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas  $\pm$  300.000 M<sup>2</sup> (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT.Sunan Heritage Development dan Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.052-BPPT/2012, tentang perubahan Lampiran Keputusan Bupati Bekasi, hal mana dalam dalil Penggugat sendiri diakui adanya koreksi terhadap lampiran peta teknis oleh Tergugat I, Namun dalam dalil Penggugat tidak pernah dicantumkan dimana letak koreksi peta teknis tersebut dilakukan dan oleh siapa yang melakukan koreksi tersebut, maka berakibat dalil gugatan objek sengketa yang tidak jelas atau kabur (*Obscuur libel*).

## 3. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalil Penggugat mendalilkan adanya Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang Izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas  $\pm$  300.000 M<sup>2</sup> (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT.Sunan Heritage Development sedangkan dalam tindakan Tergugat I dalam mengeluarkan Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.052-BPPT/2012, tentang perubahan Lampiran Keputusan Bupati Bekasi berkaitan dengan koreksi lampiran peta teknis pertanahan, sehingga dengan adanya petitum demikian berakibat gugatan menjadi tidak jelas dikarenakan Tergugat II mendapatkan Izin dari Tergugat I berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku hal mana koreksi peta teknis seluas  $\pm$  4 ha yang mendapatkan izin bersyarat, seharusnya yang menjadi objek sengketa bukanlah Izin lokasi Tergugat II melainkan koreksi teknis tersebut, dengan adanya kesalahan dalam mendalilkan objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat berakibat gugatan Penggugat menjadi tidak Jelas dan Kabur.

## 4. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak Lengkap / KURANG PIHAK

Bahwa sebelum diterbitkannya Surat Keputusan Nomor: 591/Kep.024-BPPT/2012 oleh Tergugat I, Penggugat telah mendapatkan surat dari Badan Perencanaan Pembangunan (Bappeda) Kabupaten Bekasi Nomor 591.4/046/TPPPL/2012 tanggal 14 Maret 2012, aspek tata guna lahan yang diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang dan

halaman 17 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.

### 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

Pemukiman Kabupaten Bekasi Nomor: 591.4/TGL.51/DISTARKIM/III/2012 tanggal 30 Maret 2012; Dinas Bina Marga dan pengelolaan sumber Daya air Pemerintah Kabupaten Bekasi Nomor: 611.31/1034/DBMPSDA tanggal 27 April 2012 perihal Advis Peil banjir dan saluran pembuangan yang berisikan rekomendasi dan persyaratan yang harus dilakukan Tergugat II dalam pelaksanaan pembangunan perumahan.

Dengan dasar tersebut seharusnya Penggugat menarik Dinas-Dinas terkait sebagai pihak yang memberikan rekomendasi pemberian Izin lokasi kepada Tergugat II, karena atas dasar tersebut Tergugat I dapat mengeluarkan Izin kepada Tergugat II dalam mendapatkan hak Izin lokasi sesuai peruntukannya, karena secara perdata dapat diketahui hubungan hukum terbitnya Surat Keputusan Tergugat I oleh Badan Perencanaan Pembangunan (Bappeda), Dinas Tata Ruang dan Pemukiman (DISTARKIM), Dinas Bina Marga dan Pengelolaan Sumber Daya Air (DINBINMA SDA) sehingga atas dasar tersebut Tergugat II mendapatkan izin lokasi, sehingga patut kiranya Penggugat mengajukan atau menarik Dinas-Dinas tersebut sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan diatas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim berkenan menerima eksepsi Tergugat II seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA (DALAM KONPENSI)**

1. Bahwa Tergugat II mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim, dalil-dalil yang dikemukakan dalam eksepsi dianggap menjadi satu kesatuan dengan yang akan dikemukakan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II menolak tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II mendapatkan Izin lokasi dari Tergugat I (Bupati Bekasi) berdasarkan Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor:591/Kep.024-BPPT/2012 tanggal 20 April 2012 tentang Izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi Seluas 300.000 M<sup>2</sup> (Tiga ratus ribu meter persegi), atas nama PT.Sunan Heritage Development (Tergugat II), yang berlaku selama 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkan yaitu pada tanggal 20 April 2012 sampai dengan 20 April 2014 dan dapat diperpanjang untuk waktu 1 (satu) tahun dengan ketentuan perolehan tanahnya telah mencapai 50% (lima puluh persen) dari luas yang dimohonkan didalam izin lokasi;
4. Bahwa Tergugat II dalam mengajukan izin lokasi sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan proses dan

*halaman 18 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.*

**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

prosedur yang telah ditempuh oleh Tergugat II, yaitu setelah mendapatkan surat Badan Perencanaan Pembangunan (Bappeda) Kabupaten Bekasi Nomor: 591.4/046/TPPPL/2012 tanggal 14 Maret 2012 tentang persetujuan prinsip lokasi untuk pembangunan perumahan;

5. Bahwa Tergugat II mengirimkan surat tertanggal 3 Juni 2012 kepada Penggugat dalam rangka melakukan koordinasi mengenai batas izin lokasi agar tidak terjadi tumpang tindih izin lokasi antara milik Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan pertimbangan teknis aspek tata guna tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bekasi seluas 4 Hektar sehingga apa yang dilakukan Tergugat II merupakan itikad baik dalam rangka menghindari kesalahpahaman antara Penggugat dengan Tergugat II dilapangan;
6. Bahwa atas dasar itikad baik tersebut Tergugat II meminta kejelasan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat berkaitan adanya keberatan dari Penggugat tersebut untuk memperjelas apa yang didalilkan Penggugat telah terjadi tumpang tindih (*overlapping*) izin lokasi seluas 4 Hektar tersebut, sehingga kemudian Tergugat I telah memanggil Penggugat, Tergugat II, Turut Tergugat dan Dinas Terkait melakukan rapat koordinasi dan pengukuran, pengembalian batas Izin lokasi Tergugat II dan izin lokasi Penggugat di lapangan sehingga ditemukan titik batas yang sebenarnya sebagaimana hasil rapat koordinasi antar Instansi terkait yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat II dalam rapat tersebut;
7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalil angka 6, 7, 8, 10, 11, dikarenakan rapat koordinasi antara Instansi dilakukan dalam rangka menghindari adanya tumpang tindih Izin lokasi sehingga apa yang dilakukan Tergugat I dan Turut Tergugat menjalankan apa yang menjadi tugas dan wewenang masing-masing, sehingga anggapan dalil posita Penggugat demikian adalah Tidak Benar, karena izin lokasi diberikan berdasarkan hasil pengukuran dan pemetaan dari Turut Tergugat yang diketahui bersama-sama;
8. Bahwa benar Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 65/G/TUN-BDG yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
9. Bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II mengakui telah terjadi tumpang tindih yang ada justru Tergugat II melakukan koordinasi kepada Penggugat untuk menanyakan objek tanah 4 Ha (Empat Hektar) tersebut kepada Penggugat untuk dapat dimanfaatkan oleh karena adanya keberatan oleh Penggugat maka Tergugat I melakukan rapat koordinasi kepada Instansi terkait termasuk dengan Turut Tergugat (BPN Kabupaten Bekasi), dan Penggugat perlu ketahui bahwa Izin

halaman 19 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.

### 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

lokasi diberikan hanya untuk peruntukannya saja sedangkan mengenai objek pemilik tanah harus diberikan ganti rugi sesuai harga tanah tersebut atau sesuai kesepakatan para pihak, dan mengenai objek tanah 4 Ha(empat hektar tersebut) hingga saat ini belum dilakukan pembebasan lahan oleh Penggugat sehingga wajar jika Tergugat II mengirimkan surat koordinasi kepada Penggugat;

10. Bahwa Penggugat salah memahami tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dikarenakan hasil rapat koordinasi tersebut diperuntukan kepentingan bersama dimana dilakukan pengukuran ulang atas Izin masing-masing pihak, dan mengenai tindakan Tergugat I melakukan koordinasi sebelum terdapat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan tindakan nyata setelah mendapatkan surat keberatan dari Penggugat sebagai respon positif, mengenai jaminan yang dipertanyakan oleh Penggugat perlu kiranya Penggugat mawas diri karena jika Penggugat tidak percaya kepada Institusi yang memberikan Izin lokasi Penggugat untuk apa Penggugat meminta Izin lokasi tersebut termasuk mempermasalahkan Izin lokasi orang lain apa dasarnya kalau bukan Izin lokasi yang diberikan Tergugat I;.
11. Bahwa terbitnya Izin Lokasi milik Tergugat II telah melalui proses prosedural yang benar dan sesuai ketentuan hukum, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II maupun Turut Tergugat, sebagaimana dicurigai oleh Penggugat, dan Tergugat II sangat berkeberatan dengan dalil Penggugat angka 17 yang mana mendalilkan “ Tergugat II tetap melakukan aktifitas dilahan tersebut merupakan DALIL YANG MENYESATKAN dan MENGADA-ADA “, dimana Penggugat tidak pernah turun kelapangan hanya mendapatkan informasi yang salah, NAMUN Jika Tergugat II mengelola Izin Lokasi yang diberikan dari Tergugat I bukanlah tindakan melawan hukum JUSTRU merupakan kewajiban bagi pemilik Izin lokasi untuk melakukan pembebasan lahan jika ingin Izinnya dapat diperpanjang apalagi Putusan Tata Usaha Negara sampai dengan Mahkamah Agung menyatakan MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA karena sudah tidak ada permasalahannya lagi dan selain itu Izin lahan untuk Tergugat II bukan 4 Ha melainkan 30 Ha;

## Dalam Provisi

Menolak permohonan provisi Penggugat karena tidak terdapat alasan-alasan yang dianggap perlu tindakan seketika dan sekaligus, apalagi Penggugat mendalilkan permohonan provisi tanpa melihat objek Izin lahan yang dimiliki oleh Penggugat dan Tergugat II dimana tidak ada aktifitas tersebut, sehingga permintaan provisi tidak berdasar dan tidak sah menurut hukum.

halaman 20 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.



## DALAM REKONPENSI

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam gugatan Rekonpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan Konpensi;
2. Bahwa dalam Konpensi Tergugat II sekarang menjadi Penggugat II Rekonpensi, sah dan beralaskan hukum untuk mengajukan gugatan Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi sebelumnya sebagai Penggugat Konpensi;
3. Bahwa Penggugat II Rekonpensi dalam perkara *a quo* telah dirugikan oleh akibat adanya tindakan Tergugat Rekonpensi yang menghambat dan menghalangi kegiatan Penggugat II Rekonpensi didalam Izin lokasi yang dimiliki oleh Penggugat II Rekonpensi oleh karena Penggugat II Rekonpensi selama 2 (dua) tahun memiliki kewajiban untuk melakukan pembebasan lahan sesuai izin lokasi yang dimilikinya dan selain itu Tergugat Rekonpensi telah melakukan pemberitaan dan penyebaran luaskan berita yang tidak benar berkaitan Izin lahan yang dimilikinya, dikatakan pada masyarakat sekitar lahan bahwa Penggugat II Rekonpensi telah bangkrut dan lain sebagainya;
4. Bahwa berkaitan dengan tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut Penggugat II Rekonpensi menjadi terhambat, menjadi malu dan tidak nyaman dalam melakukan perbebasan lahan yang dimilikinya apalagi membuat nama baik Penggugat II Rekonpensi tercemar;.
5. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi yang telah menghambat dan menghalang-halangi Penggugat II Rekonpensi untuk mengelola lahan tersebut, mengurus surat-surat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, dan selain itu Penggugat II rekonpensi mengalami kerugian pengembalian hutang usaha kepada Investor dan Bank, sehingga menjadi merugikan Penggugat II Intervensi secara nyata, termasuk menurunnya kepercayaan investor kepada Penggugat II Rekonpensi, mengingat Tergugat Rekonpensi telah beritikad buruk dan mempunyai maksud-maksud tertentu dalam mengajukan gugatan tanpa disertai pembuktian yang cukup;
6. Bahwa kerugian akibat adanya tindakan melawan hukum oleh Tergugat Rekonpensi tersebut, telah merugikan Penggugat II Rekonpensi baik kerugian Materil penjelasan (angka 1,2,6,7,8) maupun kerugian Imateril penjelasan (angka 3,4,5) dengan total kerugian sebesar Rp. 9,876,808,600,- (Sembilan milyar delapan ratus tujuh puluh enam juta delapan ratus delapan ribu enam ratus rupiah) berupa:

halaman 21 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.



No.	Nilai kerugian	Indikator	Nilai
1	Sertipikat tertunda	BPN	Rp 72,500,000
2	Selisih harga tanah pembebasan	harga pasar	Rp 5,625,000,000
3	Nama baik	Perusahaan bangkrut	Rp 500,000,000
4	Komitment pembebasan	Hilang	Rp 500,000,000
5	Opportunity pembebasan 30 ha	Hilang	Rp 500,000,000
6	Bunga	Investor	Rp 1,320,000,000
7	Beban karyawan	Perhitungan	Rp 1,200,000,000
8	DP tanah hangus	tanah tidak terbeli	Rp 159,308,600
	<b>Total</b>		<b>Rp 9,876,808,600</b>

**Keterangan:**

1. Biaya pengurusan sertipikat tanah, dimana sampai dengan saat ini berada di BPN dan tidak dapat dilanjutkan prosesnya dikarenakan adanya proses persidangan.

2. PT. Sunan Heritage Development telah memfokuskan pembebasan lahan sampai dengan 10Ha. Hal ini dapat ditunjukkan melalui pembebasan lahan seluas 2.000 m<sup>2</sup>, sebagai kelengkapan pemberkasan site plan seluas 100.000 m<sup>2</sup>. (serah terima tanah makam kepemda. terlampir).

Lahan yang telah di akusisi seluas 25.000 m<sup>2</sup>dengan harga tanah rata – rata ketika itu Rp.75.000/m<sup>2</sup>.Kekurangan pembebasan seluas 100.000 m<sup>2</sup> – 25.000 m<sup>2</sup> = 75.000 m<sup>2</sup>. Namun investor menahan pencairan pendanaan mengingat adanya gugatan PTUN dan PN Bekasi.

Saat ini harga pasar tanah tidak kurang dari Rp.150.000 /m<sup>2</sup>.Sehingga ketika PT. Sunan Heritage Development hendak melakukan pembebasan maka telah terjadi kenaikan harga pasar tanah dari asumsi awal dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Formula} = \{\text{luaslahanter sisa} \times \text{selisihhargatanah}\}$$

3. kerugian Imateril

4. kerugian Imateril

5. kerugian Imateril

6. Bunga yang dibebankan investor kepada PT. Sunan Heritage Development akibat keterlambatan proyek dan pembayaran keuntungan.

a. Dana masuk Rp.5,5 milyar

b. Bunga 12 % / tahun

c. Jangkawaktu 24 bulan

$$\text{Formula} = \{\text{danamasuk (6.a)} \times \text{bunga (6.b)} \times \text{jkwaktu (6.c)} / 12\}$$

7. Beban gaji karyawan yang seharusnya dibayarkan oleh PT. Sunan Heritage Development melalui proyek di Babelan Bekasi namun sampai dengan saat ini tidak dapat dibayarkan, dikarenakan belum adanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerimaan pendapatan dari penjualan akibat terhambatnya pengurusan sertipikat.

a. Overhead project Rp.50 jt / bln

b. Jangkawaktu 24 bulan

Formula = { overhead project (7.a) x Jkwaktu (7.b)}

8. Down Payment / uang muka pembayaran tanah yang hangusakibat investor menghentikan pencairan pendanaan guna pembebasan lahan.
7. Bahwa Penggugat II Rekonpensi merasa khawatirkan Tergugat Rekonpensi akan mengasingkan harta kekayaan guna menghindari dari tanggungjawab membayar ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat II Rekonpensi, dengan ini dimohon perkenan Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonpensi berupa: *Sebidang tanah dan bangunan rumah yang melekat di atasnya berupa Ruko Graha Harapan Regency Blok A 1 No.1, Desa Babelan Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi*;
8. Bahwa untuk memulihkan nama baik Penggugat II Rekonpensi kepada mitra bisnis dan Instansi terkait, maka Penggugat II Rekonpensi menuntut agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk meminta maaf dan pernyataan bertanggungjawab atas tindakannya dengan memasang iklan pada Harian Umum Nasional selama 2 (dua) hari berturut-turut, setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonpensi lalai memuat dan mengumumkan dalam Pengumuman untuk meminta maaf dalam 2 (dua) Surat Kabar Harian Umum Nasional selama 2 (dua) hari berturut-turut ;
10. Bahwa gugatan Penggugat II Rekonpensi ini didasarkan pada surat-surat bukti yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, sehingga karenanya memenuhi ketentuan pasal 180 HIR bagi Penggugat II Rekonpensi untuk mohon perkenaan Pengadilan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uit voerbaar bijvoerrad*);
11. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan bukti autentik mohon kiranya dikabulkan;.

halaman 23 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.

#### 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

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, TergugatII Kompensi/Penggugat Rekonpensi memohon Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan untuk memberi putusan dengan amar sebagai berikut:

## **Dalam Provisi**

Menolak permohonan provisi Penggugat karena tidak terdapat alasan-alasan yang dianggap perlu tindakan seketika dan sekaligus, apalagi Penggugat mendalilkan permohonan provisi tanpa melihat objek Izin lahan yang dimiliki oleh Penggugat dan Tergugat II dimana tidak ada aktifitas tersebut, sehingga permintaan provisi tidak berdasar dan tidak sah menurut hukum.

## **DALAM KONPENSI**

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi dari TergugatII
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;.

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang Izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas  $\pm$  300.000 M2 (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT.Sunan Heritage Development dan Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.052-BPPT/2012, tentang perubahan Lampiran Keputusan Bupati Bekasi adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa objek sengketa Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang Izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas  $\pm$  300.000 M2 (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT.Sunan Heritage Development dan Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.052-BPPT/2012, tentang perubahan Lampiran Keputusan Bupati Bekasi merupakan milik Tergugat II (PT.Sunan Heritage Development);
5. Menyatakan tidak ada kewajiban Tergugat II untuk membayar ganti kerugian yang dialami Penggugat;
6. Menyatakan tidak berdasar dan beralasan hukum permohonan Penggugat untuk melakukan sita jaminan yang diletakan diatas objek sengketa;

halaman 24 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.

#### 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

- Menyatakan tidak ada kewajiban bagi Tergugat II untuk membayar uang paksa kepada Penggugat;

## DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat II Rekonpensi seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Objek Sengketa Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang Izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas + 300.000 M2 (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT.Sunan Heritage Development dan Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.052-BPPT/2012, tentang perubahan Lampiran Keputusan Bupati Bekasi;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat II Rekonpensi berupa:kerugian Materil penjelasan (angka 1,2,6,7,8) maupun kerugian Imateril penjelasan (angka 3,4,5) dengan total kerugian sebesar Rp.9,876,808,600,00 (Sembilan milyar delapan ratus tujuh puluh enam juta delapan ratus delapan ribu enam ratus rupiah) berupa:

No.	Nilai kerugian	Indikator	Nilai
1	Sertipikat tertunda	BPN	Rp 72,500,000
2	Selisih harga tanah pembebasan	harga pasar	Rp 5,625,000,000
3	Nama baik	Perusahaan bangkrut	Rp 500,000,000
4	Komitment pembebasan	Hilang	Rp 500,000,000
5	Opportunity pembebasan 30 ha	Hilang	Rp 500,000,000
6	Bunga	Investor	Rp 1,320,000,000
7	Beban karyawan	Perhitungan	Rp 1,200,000,000
8	DP Tanah Hangus	tanah tidak terbeli	Rp 159,308,600
	Total		Rp 9,876,808,600

- Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan atas harta milik Tergugat Rekonpensi yang terletak di *Sebidang tanah dan bangunan rumah yang melekat di atasnya berupa Ruko Graha Harapan Regency Blok A 1 No.1, Desa Babelan Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi;*
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi atau Tergugat dalam Rekonpensi untuk tunduk dan taat atas putusan perkara aquo;
- Menghukum Penggugat Konpensi atau Tergugat Rekonpensi untuk membayar perkara;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

halaman 25 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Turut Tergugat juga mengajukan jawaban berikut dengan eksepsi;

## Dalam Eksepsi dan pokok perkara

1. Bahwa setelah kami mempelajari dalil gugatan Penggugat dalam posita petitum gugatan, Turut Tergugat berpendapat bahwa dasar dari gugatan Penggugat adalah masalah tumpang tindih sebagian izin lokasi No. 591/Kep.057-BPPT/2011 tanggal 23-12-2011 seluas kurang lebih 800.000 M2, an. PT, Sumer Tirta Mas Abadi, terletak di Desa Babelan Kota dan Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dengan izin lokasi No. 591/Kep.024-BPPT/2012 tanggal 20-4-2012 seluas kurang lebih 300.000 M2, an. PT. Sunan Heritage Development dan Surat Keputusan Bupati Bekasi No. 591/Kep.052-BPPT/2012 tanggal 2 Oktober 2012 tentang perubahan lampiran Keputusan Bupati Bekasi, terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi;
2. Bahwa izin lokasi tersebut bukan merupakan Keputusan ( Beziking) yang menimbulkan hak Keperdataan antara pemegang izin lokasi dengan luas tanah yang dimauskd dalam izin lokasi ( belum merupakan luas yang pasti karena luas yang sebenarnya adalah hasil pengukuran oleh kantor pertanahan Kabupaten Bekasi), dengan demikian izin lokasi pada dasarnya merupakan persyaratan yang perlu dipenuhi dalam hal suatu perusahaan akan memperoleh tanah dalam rangka penanaman modal dan sebagai pelaksanaan dan aspek pertanahan rencana Tata Ruang Wilayah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 12 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2013;
3. Bahwa beberapa ketentuan yang wajib diperhatikan oleh pemegang izin lokasi sebagaimana tercantum dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan NASIONAL Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi antara lain sebagai berikut:
  - Pasal 1 ayat (1): Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepala Perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanamana modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya;
  - Pasal 1 ayat (1): Setiap orang yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib memounyai izin lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan;
  - Pasal 3 : Tanah yang dapat ditunjuk dalam izin lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi

halaman 26 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.

#### 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

penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya;

- Pasal 8 ayat (1) Pemegang izin lokasi diijinkan untuk membebaskan tanah dalam areal izin lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai ketentuan yang berlaku;
  - Pasal 8 ayat (2) Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang izin lokasi sesuai ketentuan pada ayat (1), maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (Sertifikat), dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya, sesuai rencana ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain.
  - Pasal 8 ayat (3) Pemegang izin lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi, dan menjaga serta melindungi kepentingan umum;
  - Pasal 8 ayat (4) Sesudah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan pihak lain, maka kepada pemegang izin lokasi dapat diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan, keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya;
  - Pasal 9 : Pemegang izin lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan izin lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut;
4. Bahwa Penggugat telah diberikan izin lokasi berdasarkan Keputusan Bupati Bekasi No. 591/Kep.057-SPPT/2011 tanggal 23 Desember 2011 seluas kurang lebih 800.000 M2, an. PT. Sumber Tirta Mas Abadi, terletak di Desa Babelan Kota dan Kedungjaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, namun pihak Penggugat belum pernah melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi/ Turut Tergugat mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya dan pelaksanaan penggunaan

halaman 27 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.

#### 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

tanah tersebut, berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Negara/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang izin lokasi, dengan demikian Turut Tergugat belum mengetahuishampai sejauh mana perolehan tanah yang sudah dibebaskan oleh Penggugat dalam areal izin lokasi tersebut;

5. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah izin lokasi No. 591/Kep.024-BPPT/2012 tanggal 20 April 2012 seluas kurang lebih 300.000 M2 dan perubahan lampiran Keputusan berdasarkan putusan Bupati Bekasi No. 591/Kep.052-BPPT/2012 tanggal 2 Oktober 2012, an. PT. Sunan Heritage Development , terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi, yang sudah melaporkan perolehan tanahnya dan akan melanjutkan permohonan hak atas tanah yang sudah dibebaskan, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang izin lokasi;

6. Bahwa dalam dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat tidak terdapat adanya dalil yang berhubungan dengan suatu perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Turut Tergugat dalam proses penerbitan izin lokasi a quo, maka sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara ini untuk menyatakan mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon Majelis Hakim yang mulia berkenan untuk memutus:

**DALAM EKSEPSI DAN DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;  
Namun apabila Majelis Hakim berpenapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Mengutip dan memperhatikan uraian mengenai duduk perkara sebagaimana tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 Oktober 2014, Nomor : 489/PDT.G/2013/PN.BKS, yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

## **DALAM KONVENSI**

### **Dalam Eksepsi**

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya

Dalam Provisi

Menolak seluruh tuntutan provisi

halaman 28 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.526.000.00,- (dua juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);

## DALAM REKONVENSİ

1. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar nihil

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 Oktober 2014 Nomor : 489/PDT.G/2013/PN.BKS, dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 05 November 2014, permohonan banding terhadap perkara tersebut telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara masing-masing pada tanggal 1 Desember 2014 dan tanggal 18 Desember 2014 secara patut dan seksama ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pembanding semula Penggugat telah mengajukan surat memori banding tertanggal 4 Maret 2015, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 04 Maret 2015, memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan kepada para pihak yang berperkara masing-masing pada tanggal 05 Maret 2015 dan tanggal 1 Juli 2015 secara patut dan seksama ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Maman Suhardiman, S.H., Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/458/HUK, tanggal 22 Desember 2014 telah mengajukan surat kontra memori banding tertanggal 18 Mei 2015 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 Mei 2015, begitu pula Deddy Rohendi, S.H.,M.H., dan Ulung Purnama, S.H., M.H., Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 07 April 2015 telah pula mengajukan surat kontra memori banding tertanggal 14 April 2015 di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 14 April 2015, kontra memori banding baik dari Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara pada tanggal 29 Mei 2015 dan tanggal 01 Juli 2015 secara patut dan seksama ;

*halaman 29 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.*

### 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

Menimbang, bahwa pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurisita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 489/PDT.G/2013/PN.BKS, JO Nomor : 71/BDG/2014/PN.BKS, telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara adanya kesempatan untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara Nomor : 489/Pdt.G/2013/PN.BKS, tanggal 22 Oktober 2014 yang dimohonkan banding tersebut selama tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan putusan tersebut diberitahukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi di Bandung ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang disampaikan dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat pada pokoknya menyampaikan keberatan keberatan sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding/ Penggugat menilai pertimbangan hukum Judex factie tersebut di atas adalah sangat keliru dan salah, oleh karena objek yang dipermasalahkan oleh Pembanding/ Penggugat dalam perkara aquo berupa Surat Keputusan Bupati Bekasi No. 591/Kep.024-BPPT/2012, tertanggal 20 April 2012 tentang Izin Lokasi atas Nama PT. Sunan Heritage Development yang telah dilakukan perubahan oleh Terbanding I/ Tergugat I pada saat surat keputusan diajukan gugatan pembatalan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung oleh Pembanding/ Penggugat;
- Bahwa oleh karena itu, Pembanding/ Penggugat menilai tindakan Terbanding I/ Tergugat I yang telah merivisi atau merubah objek sengketa pada saat persoalannya telah masuk dalam kewenangan pengadilan, bahkan perubahan atau revisi tersebut dilakukan pada akhir proses peradilan, merupakan tindakan yang sangat tidak menghargai proses persidangan (lembaga Peradilan) dan tindakan yang sewenang-wenang. Terbanding I/ Tergugat I selaku pejabat negara di dalam melaksanakan pemerintahan yang baik seharusnya konsekwen dan

*halaman 30 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.*

### 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

menghargai proses peradilan yang tengah berjalan yaitu menunggu hingga pengadilan mengeluarkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan melaksanakan putusan tersebut dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab. Sehingga Pembanding/ Penggugat menilai tindakan Terbanding I/ Terbanding I yang merevisi atau merubah objek sengketa pada saat proses sedang berlangsung merupakan tindakan atau perbuatan melawan hukum. Oleh karena tindakan atau perbuatan Terbanding I/ Tergugat I telah merugikan kepentingan Pembanding/ Penggugat. Tujuan Pembanding/ Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah mohon untuk dibatalkannya atau dicabut surat keputusan Terbanding I/ Tergugat I No. 591/Kep.024-BPPT/2012, tertanggal 20 April 2012 tentang Izin Lokasi atas Nama PT. Sunan Heritage Develoement (Terbanding II/ Tergugat II), TIDAK SEKEDAR DIREVISI ATAU DIUBAH;

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar didalam memberikan pertimbangan hukum terhadap perkara a quo, oleh karena itu Terbanding I semula Tergugat I mohon agar putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa sedangkan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dengan tegas secara keseluruhan dalil-dalil Pembanding /Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Terbanding II/Tergugat II ;
- Bahwa Pembanding/Penggugat mendalilkan adanya Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang Izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, seluas 300.000 M2 (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama Terbanding II/Tergugat II, yang mana berlakunya Izin lokasi atas nama Terbanding II berlaku sejak 20 April 2012 sampai dengan **20 April 2014**, dan terhadap perpanjangan Izin lokasi milik Terbanding II/Tergugat II tersebut terhambat oleh karena adanya perbuatan Pembanding/Penggugat yang telah mengajukan

*halaman 31 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.*

#### 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

gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Bekasi padahal sebelumnya Pembanding/Penggugat pernah mengajukan upaya hukum ke pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung sampai dengan tingkat Kasasi dari Mahkamah Agung RI yang kesemuannya menyatakan **MENOLAK** Gugatan Pembanding/Penggugat dan putusan tersebut telah **Berkekuatan Hukum Tetap (BHT)** terhadap persoalan izin lokasi *a quo*, sehingga apa yang didalilkan Pembanding/Penggugat terhadap adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Terbanding II/Tergugat II **tidak beralaskan hukum** apalagi saat ini Izin lokasi milik Terbanding II/Tergugat II telah berakhir sampai dengan tanggal **20 April 2014**, dengan berakhirnya izin lokasi milik Terbanding II/Tergugat II tersebut menunjukkan Objek Sengketa yang digugat menjadi gugur, dengan demikian gugatan Pembanding/Penggugat **telah salah mendasarkan gugatan perbuatan melawan hukum** tersebut atau **setidak-tidaknya apa yang menjadi objek sengketa sudah tidak ada**, akibat hal tersebut gugatan Penggugat menjadi **tidak Jelas** dan **Kabur (Obscuur libel)** ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat surat-surat pemeriksaan perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 22 Oktober 2014 Nomor : 489/Pdt.G/2013/PN.BKS, dan memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II. Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam putusannya tersebut telah mempertimbangkan secara tepat dan benar berdasarkan fakta-fakta hukum, dan bukti-bukti surat yang terungkap di persidangan dalam perkara *a quo*, oleh karena itu pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat diambil alih dan dijadikan sebagai pendapat dan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri didalam mengadili perkara *a quo* di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memcermati dan mempelajari dengan seksama surat memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan yang dikemukakan dalam memori bandingnya tersebut tidak beralasan, oleh karena Majelis

halaman 32 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat Pertama dalam putusan perkara a quo telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga Pengadilan Tinggi tidak melihat adanya hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dalam perkara banding ini, berdasarkan hal tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa memori bading dari Pembanding semula Penggugat tersebut patut untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 Oktober 2014 Nomor : 489/Pdt.G/2013/PN.BKS, tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan untuk ditingkat banding sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini ;

Mengingat, Undang-undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor : 8 Tahun 2004 Tentang Peradilan Umum dan Ketentuan-ketentuan per-Undang-undangan lain yang terkait ;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 Oktober 2014 Nomor : 489/Pdt.G/2013/PN.BKS, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Selasa tanggal 27 Oktober 2015** oleh Kami, **JOHN**

*halaman 33 dari 34 halaman perkara No.364/PDT/2015/PT.BDG.*

#### 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

**PITER, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua, **KAREL TUPPU, S.H.,M.H.**, dan **H. LEXSY MAMONTO, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 31 Agustus 2015 Nomor : 364/Pen/Pdt/2015/PT.BDG, putusan tersebut pada hari **Rabu tanggal 28 Oktober 2015** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, dan **SOETJIPTO** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak dalam perkara ini ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

**KAREL TUPPU, S.H., M.H.**

**JOHN PITER,S.H., M.H.**

TTD

**H. LEXY MAMONTO, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti :

TTD

**SOETJIPTO.**

Perincian biaya perkara :

- 1. Biaya Materai .....Rp. 6.000,-
- 2. Biaya Redaksi putusan .....Rp. 5.000,-
- 3. Biaya Pemberkasan .....Rp 139.000,-
- J u m l a h ..... Rp 150.000,-