



PUTUSAN
Nomor 65 K/TUN/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

- I. PT BEKASI BAHAGIA INVESTAMA**, tempat kedudukan di Rukan Sentra Bisnis Block RSA 3 Nomor 33 Grand Galaxy City, Jalan Bolulevard Raya RT 001/RW 002, Jaka Setia, Bekasi Selatan, Bekasi, Jawa Barat, Indonesia 17147, yang diwakili oleh Pradeep Sainani, jabatan Direktur;
Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa B. Halomoan Sianturi, S.H., M.H., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada *Law Firm Halomoan Sianturi & Partners (HSP Law Firm)*, beralamat di Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 200/SK.Dir.K.PTUN/BBI-BIP/XI/2022, tanggal 10 November 2022;
- II. BUPATI BEKASI**, tempat kedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bekasi, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Bekasi;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Epi Nurdin, S.H., jabatan Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Bekasi, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/1125/Huk, tanggal 27 Desember 2021;

Pemohon Kasasi I dan II;

Lawan

PT BAGASASI INTI PRATAMA, tempat kedudukan di Pusat Niaga dan Perkantoran Sentra Cikarang Blok C 15-16, Jalan Raya Cikarang-Cibarusah Kaveling 125 Bekasi 17550, yang diwakili oleh Yustinus Saleh, S.H., jabatan Direktur;

Halaman 1 dari 10 halaman. Putusan Nomor 65 K/TUN/2023



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

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa Budi Widarto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Hukum BJMHP *Lawyers*, beralamat di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2021;

Termohon Kasasi;

Dan

KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU (DPMPTSP) KABUPATEN BEKASI, tempat kedudukan di Komp. Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bekasi, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Bekasi;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Epi Nurdin, S.H., jabatan Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Bekasi, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/73/Huk, tanggal 21 Januari 2022;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - a. Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.003-BPMPPT/2016 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Atas Nama PT Bekasi Bahagia Investama Terletak di Desa Sukamekar, Kecamatan Sukawangi, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, tertanggal 19 Januari 2016, yang kemudian mendapatkan pembaharuan atas izin lokasi melalui Lembaga Pengelola dan

Halaman 2 dari 10 halaman. Putusan Nomor 65 K/TUN/2023



Penyelenggaraan *Online Single Submission* (OSS) NIB
8120017232047, seluas 120 Hektar, tertanggal 24 Desember 2018;

- b. Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan terpadu satu Pintu Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat Nomor 503.1/049/PILB/DPMPTSP/2019 tentang Persetujuan Izin Lokasi Nomor:-, tanggal 24 Desember 2018, atas nama PT Bekasi Bahagia Investama NIB 8120017232047, tertanggal 28 Maret 2019;

3. Memerintahkan:

- a. Tergugat I untuk mencabut Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.003-BPMPPT/2016 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Atas Nama PT Bekasi Bahagia Investama Terletak di Desa Sukamekar, Kecamatan Sukawangi, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat tertanggal 19 Januari 2016;
- b. Tergugat II untuk mencabut Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat Nomor 503.1/049/PILB/DPMPTSP/2019 tentang Persetujuan Izin Lokasi Nomor:-, tanggal 24 Desember 2018 atas nama PT Bekasi Bahagia Investama NIB 8120017232047, tertanggal 28 Maret 2019;

4. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para Tergugat;
Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Eksepsi Tergugat I dan II:
 - 1. Tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut);
 - 2. Gugatan telah lewat waktu;
- Eksepsi Tergugat II Intervensi:
 - 1. Tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut);
 - 2. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
 - 3. Gugatan Penggugat telah kadaluarsa;



Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Putusan Nomor 141/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 9 Juni 2022, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 224/B/2022/PT.TUN.JKT., tanggal 24 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I dan II pada tanggal 31 Oktober 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan II diajukan permohonan kasasi secara tertulis masing-masing pada tanggal 10 November 2022 dan 14 November 2022, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut masing-masing pada tanggal 21 November 2022;

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 masing-masing pada tanggal 21 November 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi I dan II meminta agar:

- **Petitum Pemohon Kasasi I:**

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi/memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Pembanding/Tergugat II Intervensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 224/B/2022/PT.TUN.JKT., tanggal 24 Oktober 2022 (Putusan Banding TUN JKT), *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 141/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 9 Juni 2022 (Putusan Pertama TUN BDG);

Mengadili sendiri:

A. Dalam eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/Pembanding/Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

B. Dalam pokok perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan memutus perkara ini berbandapat lain, maka Pemohon Kasasi I/Pembanding/Tergugat Intervensi II, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI, berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

- Petitum Pemohon Kasasi II:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan dari Pemohon Kasasi II (Tergugat/Pembanding) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 224/B/2022/PT.TUN.JKT, tanggal 24 Oktober 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 141/G/202021/PTUN- BDG, tanggal 9 Juni 2022;

Mengadili sendiri:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat;
2. Menyatakan batal tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 224/B/2022/PT.TUN.JKT, tanggal 24 Oktober 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 141/G/202021/PTUN- BDG, tanggal 9 Juni 2022;
3. Menyatakan Izin Lokasi PT Bekasi Bahagia Investama (PT. BBI) Nomor 591/KEP.003- BPPMPT/2016, tanggal 19 Januari 2016 dengan luas 120 Ha Dasar Pertek BPN Kabupaten Bekasi Nomor 157/R.PTP.IL/2019, tanggal 27 Januari 2019 dengan luas 120 Ha telah sesuai ketentuan hukum;

Halaman 5 dari 10 halaman. Putusan Nomor 65 K/TUN/2023

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

4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang muncul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 8 Desember 2022, yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Turut Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pemegang izin lokasi PT Bagasasi Inti Pratama (Termohon Kasasi/Penggugat) memiliki kewajiban hukum yang harus dipenuhi, yakni perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkan surat keputusan dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun dan wajib melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Kabupaten Bekasi dan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, serta wajib mendaftarkan tanah yang sudah diperoleh pada Kantor Pertanahan setempat;
- Bahwa izin lokasi Penggugat telah berakhir pada tahun 2015 dan kemudian Termohon Kasasi/Penggugat memiliki izin lokasi perpanjangan sebagaimana tertuang dalam Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.002-DPMPTSP/2018, tertanggal 11 Januari 2018 tentang Perpanjangan Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan atas nama PT Bagasasi Inti Pratama;
- Bahwa habisnya masa berlaku Surat Keputusan Bupati Bekasi 591/kep.003-BPMPPT/2016 tersebut bersamaan dengan berubahnya regulasi pengajuan izin lokasi yang sebelumnya saat penerbitan objek gugatan gugatan *a quo* diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri

Halaman 6 dari 10 halaman. Putusan Nomor 65 K/TUN/2023

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

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 kemudian dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, penerbitan izin lokasi harus melalui sistem OSS (*Online Single Submission*) yang dikelola dan diselenggarakan lembaga OSS (*Online Single Submission*) sebagaimana diatur pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi;

- Bahwa sebaliknya PT Bekasi Bahagia Investama (Pemohon Kasasi I/ Tergugat II Intervensi) telah mengajukan permohonan izin lokasi melalui sistem OSS (*Online Single Submission*) dan telah dikeluarkannya izin lokasi oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS (*Online Single Submission*) pada tanggal 24 Desember 2019 atas nama PT Bekasi Bahagia Investama dan telah memenuhi komitmen dan persyaratan secara menyeluruh sesuai perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa bukanlah kewajiban Pemohon Kasasi II/Pembanding I/Tergugat I (Bupati) untuk melakukan penjelasan kepada pemilik izin lokasi apakah untuk rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan yang merupakan satu kesatuan bidang atau dialihkan ke pihak lain oleh karena tidak disebutkan secara tegas dalam Pasal 5 ayat (4) huruf a Peraturan Bupati Bekasi Nomor 33 Tahun 2014 tentang Tata Cara Penerbitan Izin Lokasi dan Pasal 5 ayat (6) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi, maka berdasarkan hal tersebut bukanlah kewajiban Pemohon Kasasi II/Tergugat I melakukan penjelasan, melainkan merupakan pilihan bagi pemilik izin lokasi (Penggugat) apakah ingin melanjutkan untuk rencana penanaman modal dengan melakukan pendaftaran hak terhadap tanah-tanah yang telah diperolehnya atau tidak, dan justru seyogyanya pemilik izin lokasi (Penggugat) menyampaikan kepada Pemohon Kasasi II/*in casu* Bupati

Halaman 7 dari 10 halaman. Putusan Nomor 65 K/TUN/2023

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)



Bekasi apa yang akan dipilih oleh Penggugat sebagai penerima izin lokasi;

- Bahwa selain itu pada peta *overlay* izin lokasi yang diterbitkan Bupati Bekasi dan DPMPTSP jelas menunjukkan tidak saling bersinggungan dan tidak tumpang tindih baik letaknya dan juga waktu saat dikeluarkannya izin lokasi antara PT Bagasasi Inti Pratama, dan PT Bekasi Bahagia Investama;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka secara prosedur maupun substansi objek sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas pula, maka dalil-dalil Pemohon Kasasi beralasan dan sepatutnya untuk menolak gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Nomor 224/B/2022/PT.TUN.JKT., tanggal 24 Oktober 2022, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 141/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 9 Juni 2022, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, dan sebagai pihak yang kalah Termohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 3 Tahun 2009, *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **PT BEKASI BAHAGIA INVESTAMA**, dan Pemohon Kasasi II **BUPATI BEKASI**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 224/B/2022/PT.TUN.JKT., tanggal 24 Oktober 2022, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 141/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 9 Juni 2022;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 4 April 2023, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. Cerah Bangun, S.H., M.H., dan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, 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 Adi Irawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. Cerah Bangun, S.H., M.H.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN.

Halaman 9 dari 10 halaman. Putusan Nomor 65 K/TUN/2023



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

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Adi Irawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 480.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

SIMBAR KRISTianto, S.H.
NIP. : 19620202 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 halaman. Putusan Nomor 65 K/TUN/2023