



**PUTUSAN**  
Nomor 1411 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT SUMBER TIRTA MAS ABADI**, diwakili oleh Irwin Komara, selaku Direktur, berkedudukan di Graha Harapan Regency Blok A Nomor 1, Desa Babelan, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tony Aries, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Arteri Kelapa Dua Raya Nomor 28 E (Jalan Panjang), Komplek Ruko Manhattan Bussiness Square, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Lawan:

1. **BUPATI BEKASI**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bekasi, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi;
2. **PT SUNAN HERITAGE DEPELOPMENT**, diwakili oleh Hario Rahadanto, selaku Direktur Utama, berkedudukan di Ruko ITC Nomor 6, Jalan Margonda Raya Nomor 56, Depok, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Deddy Rohendi, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Kompleks Ruko Cifest (Cikarang Festifal) Blok W Nomor 08 K, Jalan Raya Cikarang-Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Desember 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, berkedudukan di Komplek Lippo Cikarang, Jalan Doha B4, Bekasi;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

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  $\pm 800.000 \text{ m}^2$  (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, tanggal 3 Juni 2012, perihal Surat Permohonan PT Sunan Heritage Development. Berdasarkan surat PT Sunan Heritage Development tersebut, Penggugat mengetahui 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 teknis 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  $\pm 4 \text{ ha}$  (empat hektar);

Halaman 2 dari 32 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2016

#### 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)

Halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Nomor 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 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., tanggal 29 November 2012, pada halaman 43 alenia 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

Halaman 3 dari 32 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2016



Keputusan Nomor 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;
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 teknis 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 Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah. Pada saat ini Tergugat II belum mendapatkan pertimbangan teknis 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 dipermasalahkan 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  $\pm 300.000,00$  m<sup>2</sup> (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT Sunan Heritage Development, dan Surat Keputusan Nomor 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 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;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Nomor 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*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

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 Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012 tentang Ijin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan terletak di Desa Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi seluas kurang lebih  $300.000 \text{ m}^2$  (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT Sunan Heritage Development *juncto* Keputusan Bupati Bekasi Nomor

Halaman 7 dari 32 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2016



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 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 m<sup>2</sup> (tiga ratus ribu meter persegi) atas nama PT Sunan Hertige 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 ribu meter persegi), atas nama PT Sunan Hertige Development telah menjadi objek sengketa dalam perkara perdata yang diajukan Penggugat; Bahwa dilihat dari substansinya, keputusan yang sudah diterbitkan sebagaimana tersebut di atas, merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, dengan pertimbangan bahwa:

- a. Apa yang dilakukan oleh Tergugat I dalam menerbitkan keputusan tersebut di atas, 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 Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual, final, 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 Tata Usaha Negara (TUN) adalah pejabat Tata Usaha Negara (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 Tata Usaha Negara (TUN) adalah pejabat yang mengeluarkan keputusan Tata Usaha Negara (TUN) itu sendiri, termasuk apabila terdapat kekeliruan administrasi atau cacat yuridis;
- e. Dengan demikian, berdasarkan uraian di atas, maka keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat I beserta keputusan tentang perubahannya termasuk dalam pengertian dan atau telah memenuhi kualifikasi sebagai 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 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004) adalah pengadilan tata usaha negara;
- f. Fakta lainnya adalah bahwa keputusan Tergugat I telah menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Nomor Register 065/G/2012/PTUN Bdg., *juncto* Nomor 49/B/2013/PT TUN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JKT., serta telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan telah berkekuatan hukum tetap, dengan demikian telah menegaskan pula bahwa objek 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 disengketakan 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 (*obscuur libel*);

Bahwa di dalam 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 (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat;

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

Halaman 10 dari 32 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2016



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 objek 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 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;

Eksepsi Tergugat II:

1. Eksepsi kompetensi absolut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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  $\pm 300.000 \text{ m}^2$  (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 *a quo* 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 Undang Undang Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986, dengan demikian yang menjadi objek sengketa merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (Pengadilan Tata Usaha Negara 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:

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 (*obscur 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

Halaman 12 dari 32 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2016



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 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 (*obscur libel*);

3. Eksepsi gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur 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  $\pm 300.000 \text{ m}^2$  (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  $\pm 4 \text{ ha}$  (empat hektar) 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 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 Advise 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 di atas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim berkenan menerima eksepsi Tergugat II seluruhnya;

Eksepsi Turut Tergugat:

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 Nomor 591/Kep.057-BPPT/2011 tanggal 23-12-2011 seluas kurang lebih 800.000 m<sup>2</sup>, atas nama PT Sumer Tirta Mas Abadi, terletak di Desa Babelan Kota dan Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dengan Izin Lokasi Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012 tanggal 20-4-2012 seluas kurang lebih 300.000 m<sup>2</sup>, atas nama PT Sunan Heritage Development dan Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor 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 dimaksud 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;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 penanaman 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 mempunyai 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 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 diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal izin lokasi dari hak dan kepentingan ihak 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;

Halaman 15 dari 32 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 Nomor 591/Kep.057-SPPT/2011 tanggal 23 Desember 2011 seluas kurang lebih 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi), atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi, terletak di Desa Babelan Kota dan Kedung Jaya, 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 tanah tersebut, berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, dengan demikian Turut Tergugat belum mengetahui sampai sejauh mana perolehan tanah yang sudah dibebaskan oleh Penggugat dalam areal izin lokasi tersebut;
  5. Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah Izin Lokasi Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012 tanggal 20 April 2012 seluas kurang lebih 300.000 m<sup>2</sup> (tiga ratus ribu meter persegi) dan perubahan lampiran keputusan berdasarkan Putusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.052-BPPT/2012 tanggal 2 Oktober 2012, atas nama 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*;

Halaman 16 dari 32 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2016

#### 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)



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam gugatan rekonvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan konvensi;
2. Bahwa dalam konvensi Tergugat II sekarang menjadi Penggugat II Rekonvensi, sah dan beralaskan hukum untuk mengajukan gugatan rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebelumnya sebagai Penggugat Konvensi;
3. Bahwa Penggugat II Rekonvensi dalam perkara *a quo* telah dirugikan oleh akibat adanya tindakan Tergugat Rekonvensi yang menghambat dan menghalangi kegiatan Penggugat II Rekonvensi di dalam izin lokasi yang dimiliki oleh Penggugat II Rekonvensi oleh karena Penggugat II Rekonvensi selama 2 (dua) tahun memiliki kewajiban untuk melakukan pembebasan lahan sesuai izin lokasi yang dimilikinya dan selain itu Tergugat Rekonvensi telah melakukan pemberitaan dan penyebaran luaskan berita yang tidak benar berkaitan izin lahan yang dimilikinya, dikatakan pada masyarakat sekitar lahan bahwa Penggugat II Rekonvensi telah bangkrut dan lain sebagainya;
4. Bahwa berkaitan dengan tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut Penggugat II Rekonvensi menjadi terhambat, menjadi malu dan tidak nyaman dalam melakukan perbebasan lahan yang dimilikinya apalagi membuat nama baik Penggugat II Rekonvensi tercemar;
5. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah menghambat dan menghalang-halangi Penggugat II Rekonvensi untuk mengelola lahan tersebut, mengurus surat-surat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, dan selain itu Penggugat II Rekonvensi mengalami kerugian pengembalian hutang usaha kepada investor dan bank, sehingga menjadi merugikan Penggugat II Intervensi secara nyata, termasuk menurunnya kepercayaan investor kepada Penggugat II Rekonvensi, mengingat Tergugat Rekonvensi telah beriktikad buruk dan mempunyai maksud-maksud tertentu dalam mengajukan gugatan tanpa disertai pembuktian yang cukup;
6. Bahwa kerugian akibat adanya tindakan melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi tersebut, telah merugikan Penggugat II Rekonvensi baik kerugian materil penjelasan (angka 1, 2, 6, 7, 8) maupun kerugian immateriil penjelasan (angka 3, 4, 5) dengan total kerugian sejumlah Rp9.876.808.600,00 (sembilan miliar delapan ratus tujuh puluh enam juta



delapan ratus delapan ribu enam ratus rupiah) berupa:

No.	Nilai Kerugian	Indikator	Nilai
1	Sertifikat tertunda	BPN	Rp 72.500.000
2	Selisih harga tanah pembebasan	harga pasar	Rp5.625.000.000
3	Nama baik	Perusahaan bangkrut	Rp 500.000.000
4	Komitment pembebasan	Hilang	Rp 500.000.000
5	Opportunity pembebasan 30 hektar	Hilang	Rp 500.000.000
6	Bunga	Investor	Rp1.320.000.000
7	Beban karyawan	Perhitungan	Rp1.200.000.000
8	Down payment tanah hangus	tanah tidak terbeli	Rp 159,308,600
Total			Rp9.876.808.600

**Keterangan:**

1. Biaya pengurusan sertifikat tanah, dimana sampai dengan saat ini berada di badan pertanahan nasional dan tidak dapat dilanjutkan prosesnya dikarenakan adanya proses persidangan;
2. PT Sunan Heritage Development telah memfokuskan pembebasan lahan sampai dengan 10 ha (sepuluh hektar). Hal ini dapat ditunjukkan melalui pembebasan lahan seluas 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), sebagai kelengkapan pemberkasan *site plan* seluas 100.000 m<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi). (serah terima tanah makam kepemda: terlampir);

Lahan yang telah diakusisi seluas 25.000 m<sup>2</sup> (dua puluh lima meter persegi) dengan harga tanah rata-rata ketika itu Rp75.000,00/m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu permeter persegi). 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 Pengadilan Negeri Bekasi;

Saat ini harga pasar tanah tidak kurang dari Rp150.000,00/m<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu permeter persegi). Sehingga ketika PT Sunan Heritage Development hendak melakukan pembebasan maka telah terjadi kenaikan harga pasar tanah dari asumsi awal dengan perhitungan sebagai berikut:

Formula = (luas lahan tersisa x selisih harga tanah);

3. Kerugian immateriil;
4. Kerugian immateriil;
5. Kerugian immateriil;
6. Bunga yang dibebankan investor kepada PT Sunan Heritage Development akibat keterlambatan proyek dan pembayaran keuntungan;

a. Dana masuk Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah);





- b. Bunga 12%/tahun;
- c. Jangka waktu 24 bulan;
- Formula = (dana masuk (6.a) x bunga (6.b) x jangka waktu (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 penerimaan pendapatan dari penjualan akibat terhambatnya pengurusan sertifikat;
- a. *Overhead project* Rp50.000.000,00/bulan (lima puluh juta rupiah perbulan);
- b. Jangka waktu 24 bulan;
- Formula = (*overhead project* (7.a) x Jangka waktu (7.b))
8. *Down payment*/uang muka pembayaran tanah yang hangus akibat investor menghentikan pencairan pendanaan guna pembebasan lahan;
7. Bahwa Penggugat II Rekonvensi merasa khawatirkan Tergugat Rekonvensi 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 Rekonvensi, dengan ini dimohon perkenan pengadilan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi berupa: Sebidang tanah dan bangunan rumah yang melekat di atasnya berupa Ruko Graha Harapan Regency Blok A1 Nomor 1, Desa Babelan, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi;
8. Bahwa untuk memulihkan nama baik Penggugat II Rekonvensi kepada mitra bisnis dan instansi terkait, maka Penggugat II Rekonvensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi 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 Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi 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 Rekonvensi ini didasarkan pada surat-surat bukti yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, sehingga karenanya



memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR bagi Penggugat II Rekonvensi untuk mohon perkenaan pengadilan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

11. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan bukti autentik mohon kiranya dikabulkan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat II dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Bekasi supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. 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  $\pm 300.000 \text{ m}^2$  (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;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat II Rekonvensi berupa kerugian materiil penjelasan (angka 1, 2, 6, 7, 8) maupun kerugian immateriil penjelasan (angka 3, 4, 5) dengan total kerugian sejumlah Rp9.876.808.600,00 (sembilan miliar delapan ratus tujuh puluh enam juta delapan ratus delapan ribu enam ratus rupiah) berupa:

No.	Nilai Kerugian	Indikator	Nilai
1	Sertifikat tertunda	BPN	Rp 72.500.000
2	Selisih harga tanah pembebasan	harga pasar	Rp5.625.000.000
3	Nama baik	Perusahaan bangkrut	Rp 500.000.000
4	Komitment pembebasan	Hilang	Rp 500.000.000
5	Opportunity pembebasan 30 hektar	Hilang	Rp 500.000.000
6	Bunga	Investor	Rp1.320.000.000
7	Beban karyawan	Perhitungan	Rp1.200.000.000
8	Down payment tanah hangus	tanah tidak terbeli	Rp 159,308,600
		Total	Rp9.876.808.600

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di sebidang tanah dan bangunan rumah yang melekat di atasnya berupa Ruko Graha Harapan Regency Blok A1 Nomor 1, Desa Babelan, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 489/Pdt.G/2013/PN Bks., tanggal 22 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menolak seluruh tuntutan provisi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.526.000.00,00 (dua juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 364/PDT/2015/PT BDG., tanggal 28 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 19 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 489/Pdt.G/2013/PN Bks., *juncto* Nomor 364/PDT/2015/PT BDG., *juncto* Nomor 36/Akta.K/2015/PN Bks., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Desember 2015;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 30 Desember 2015, dan tanggal 8 Januari 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, Termohon Kasasi II/Tergugat II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 14 Januari 2016;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasi tersebut pada pokoknya ialah:

I. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan Pembanding dan bukti-bukti Pembanding dalam putusannya;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung hanya mengambil seluruh alasan dan pertimbangan Pengadilan Negeri Bekasi dan menjadikannya sebagai pertimbangan Pengadilan Negeri Bandung tanpa memeriksa perkara secara cermat dan tidak memberikan pertimbangan sendiri;
3. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya *Judex Facti* Tingkat Banding nyata-nyata tidak memeriksa dan atau mencermati pokok perkara antara dalil-dalil gugatan Penggugat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama. *Judex Facti* Tingkat Banding telah mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding, serta tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi begitu saja;
4. Bahwa pada angka 3 dan angka 4 Surat Edaran Mahkamah Nomor 3 Tahun 1974 tanggal 25 November 1974 tentang Putusan Yang Harus Cukup Diberi Pertimbangan/Alasan, menyebutkan hal sebagai berikut:
  - (3). Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara, ("*vormverzuim*") yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi;
  - (4). Mahkamah Agung minta agar supaya ketentuan dalam undang-undang, yang menghendaki atau mewajibkan pengadilan untuk memberikan alasan ("*motiveringplicht*"), dipenuhi oleh saudara-saudara untuk mencegah kemungkinan batalnya putusan



pengadilan apabila tidak memuat alasan-alasan ataupun pertimbangan-pertimbangan;

Kewajiban memberikan alasan (*motiveringplicht*) dalam pertimbangan hukum yang diberikan Majelis Hakim adalah sangat penting karena dalam pertimbangan hukum harusnya terkandung sebuah pertanggungjawaban (atau “akuntabilitas”), sebuah yustifikasi (atau “*justification*” atau “pembenaran”) dari suatu putusan Hakim, bukan sekedar formalitas saja. (J.A Pontier: Penemuan Hukum, terjemahan: B. Arief Sidharta, 2008, halaman 66-67);

5. Bahwa faktanya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi dalam memberikan pertimbangan hukum sangat berbeda dengan pokok perkara yang dipersoalkan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat. Sehingga antara pokok perkara dengan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi berbeda atau tidak ada kesesuaian (tidak nyambung). Sebagai contoh: “Di dalam pokok perkara gugatan Penggugat, Penggugat menggugat Tergugat I dalam perkara *a quo* dengan alasan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu telah melakukan perubahan atas objek sengketa dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung (Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012, tanggal 20 April 2012 tentang Izin Lokasi atas nama PT Sunan Heritage Depelopment/ Tergugat II) tanpa persetujuan dan atau sepengetahuan Penggugat, pada saat objek sengketa tersebut sedang dalam proses pembatalan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung”. Akan tetapi *Judex Facti* Tingkat Pertama membuat pertimbangan hukum yang berbeda dengan pokok perkara tersebut, sebagaimana tertuang di dalam putusannya pada halaman 38 alenia terakhir sampai dengan halaman 39, *Judex Facti* memberi pertimbangan hukum dengan menyatakan “bahwa pada pemeriksaan setempat Penggugat tidak dapat menunjukkan tumpang tindih areal yang dimaksud. Oleh karena itu Majelis dapat mempersangkakan bahwa tidak dapatnya Penggugat menunjukkan areal yang tumpang tindih dihubungkan dengan diterbitkannya Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.052-BPPT/2012 yang bertujuan untuk menghindari areal yang tumpang tindih. Majelis berpendapat bahwa dalil gugatan Penggugat dan Tergugat II tidak terbukti oleh karena itu dalil gugatan Penggugat tersebut di atas haruslah ditolak”;
6. Bahwa berkaitan dengan ada atau tidaknya tumpang tindih yang terjadi antara Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.059-BPPT/2011,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Desember 2011 tentang Izin Lokasi atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi (Penggugat) dengan Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012, tanggal 20 April 2012 tentang Izin Lokasi atas Nama PT Sunan Heritage Depelopment/Tergugat II, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*. Oleh karena yang berwenang memeriksa, mengadili dan menyatakan ada atau tidaknya tumpang tindih yang terjadi antara Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.059-BPPT/2011, tanggal 23 Desember 2011 tentang Izin Lokasi atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi (Penggugat) dan Surat Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012, tanggal 20 April 2012 tentang Izin Lokasi atas Nama PT Sunan Heritage Depelopment/Tergugat II adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

7. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili dan memutus perkara *a quo* terbukti senyatanya:
  1. Sangat berbeda atau “tidak nyambung” antara pertimbangan hukum yang diberikan dengan pokok perkara yang dipersalkan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
  2. Tidak ada satu pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan pokok perkara atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;
8. Bahwa kewajiban memberikan alasan (*motiveringplicht*) dalam pertimbangan hukum yang harus diberikan Majelis Hakim sejalan dengan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi:

“Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan itu, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;
9. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menilai *Judex Facti* Tingkat Banding tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan atau tidak memberikan pertimbangan sendiri. Oleh karena itu adalah berdasarkan hukum putusan Pengadilan Tinggi Bandung harus dibatalkan, sebagaimana 2 (dua) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:

Halaman 24 dari 32 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Oktober 1972, Nomor 672/K/SIP/1972, menyatakan:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*niet onvoldoende gemotiveerd*);

- b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Juni 1970, Nomor 638/K/SIP/969, menyatakan sebagai berikut:

“Mahkamah Agung RI menganggap perlu untuk meninjau kembali putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan;

- II. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang hanya mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Bekasi untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambilalihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 32 putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat surat-surat dan turunan resmi putusan pemeriksaan perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 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 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 di dalam mengadili perkara *a quo* di tingkat banding”;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara perdata

Halaman 25 dari 32 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2016



lainnya;

Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan *ic* Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian” dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”;

Bahwa selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”. (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata dan Acara Perdata, angka XIV.6, halaman 237 dan halaman 238);

Bahwa oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 364/PDT/2015/PT BDG tanggal 28 Oktober 2015, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 489/Pdt.G/2013/PN Bks, tanggal 22 Oktober 2014 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambilalihan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

Bahwa mengingat telah terjadinya pelanggaran tertib beracara dalam pemeriksaan tingkat banding, maka dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai penerapan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya, sebagaimana dipertimbangkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 981 K/Sip/1972 tanggal 31 Oktober 1974, yaitu:

“Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai pengetrapan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya”;

2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengambilalih putusan Pengadilan Negeri Bekasi *a quo* berkenaan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada alenia 3, halaman 39 putusan *a quo* menyebutkan:

“Bahwa meskipun Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.052-BPPT/2012 telah diterbitkan selama masa berlangsungnya perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, dan tidak perlu Tergugat I harus menunggu putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, lagi pula sudah menjadi sifat dari suatu surat keputusan bahwa dikala terjadi kekeliruan sudah sepatutnya diperbaiki meskipun dalam masa pemeriksaan perkara di suatu pengadilan, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang mengatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak”;

Bahwa oleh karena surat keputusan dimaksud bukan surat keputusan biasa, akan tetapi merupakan surat keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki sifat final, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang telah diubah menjadi Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 65/G/2012/PTUN BDG., tanggal 29 November 2012, yang menyatakan surat keputusan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I tersebut di atas merupakan objek sengketa, sebagaimana diatur pada Pasal 1 angka 9 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang telah diubah menjadi Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Bahwa surat keputusan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dimaksud, apabila dihubungkan dengan asas *het vermoeden van rechtmatigheid* atau *presumptio justea causa*, maka demi kepastian hukum surat keputusan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I tersebut harus dianggap benar menurut hukum, karenanya dapat dilaksanakan lebih dahulu selama belum dibuktikan dan belum

Halaman 27 dari 32 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2016

#### 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)



dinyatakan oleh Hakim Administrasi sebagai keputusan yang bersifat melawan hukum. Artinya surat keputusan Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat I tersebut untuk dilakukan perubahan atau pembatalan harus dibuktikan terlebih dahulu dan atau dinyatakan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara terlebih dahulu surat putusan Terbanding I/Tergugat I tersebut bertentangan atau melanggar hukum;

Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi menilai Termohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena Termohon Kasasi telah merevisi atau merubah objek sengketa pada saat persoalannya telah masuk dalam kewenangan pengadilan. Tindakan Termohon Kasasi I tersebut sangat tidak menghargai proses persidangan (lembaga peradilan) dan tindakan yang sewenang-wenang. Termohon Kasasi I selaku pejabat negara di dalam melaksanakan pemerintahan yang baik, seharusnya konsekuen dan menghargai proses peradilan yang tengah berjalan yaitu menunggu hingga pengadilan mengeluarkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan melaksanakan putusan tersebut dengan iktikad baik dan penuh tanggung jawab;

Bahwa tindakan atau perbuatan Termohon Kasasi I telah pula merugikan kepentingan Pemohon Kasasi, tujuan Pemohon Kasasi mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah mohon untuk dibatalkannya atau dicabut surat keputusan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012, tanggal 20 April 2012 tentang Izin Lokasi atas Nama PT Sunan Heritage Depelopment (Termohon Kasasi II/Terbanding II/ Tergugat II), tidak sekedar direvisi atau diubah;

3. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Bekasi *a quo* berkenaan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan *a quo* pada halaman 40, alenia ketiga, yang menyatakan:

“bahwa Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat dan Penggugat tidak dapat menunjukkan aktifitas pembangunan di areal izin lokasi Penggugat, oleh karena itu dalil gugatan berkenaan dengan aktifitas pembangunan haruslah ditolak”;

Pada alenia kelima, yang menyatakan:

“Bahwa tindakan Tergugat membebaskan tanah masyarakat adalah





haknya sebagaimana diatur dalam surat keputusan dimaksud di atas, hal yang sama juga Penggugat mempunyai hak untuk membebaskan tanah masyarakat di izin lokasi Penggugat”;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menilai pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas adalah sangat keliru dan salah, oleh karena Pemohon Kasasi menyatakan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II melakukan aktifitas pembangunan di areal izin lokasi yang sedang disengketakan yaitu surat keputusan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012, tanggal 20 April 2012, didasarkan pada pernyataan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 65/G/2012/PTUN-BDG, tanggal 29 November 2012;

Bahwa bahkan pada saat sidang pemeriksaan setempat, Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II dengan bangga menyatakan bahwa Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II telah melakukan pembebasan lahan dari warga dan telah membangun fondasi serta telah menempatkan batu *limestone*. Pada saat sidang lapangan ada beberapa orang warga yang menyatakan bahwa tanah-tanah mereka telah dibeli oleh Terbanding II/Tergugat II. Di lokasi area izin lokasi yang disengketakan dijumpai pula fondasi dari batu kali dan penempatan *limestone*;

Bahwa dengan demikian tindakan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena tindakan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II yang telah melakukan pembebasan lahan yang sedang disengketakan bertentangan dengan syarat dan ketentuan bagian pertama, angka 7 Surat Keputusan Terbanding I/Tergugat I Nomor 591/Kep.024-BPPT/2012, tanggal 20 April 2012. 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”;

- III. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam



putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan bahwa setelah mencermati dan mempelajari secara saksama surat memori banding Pembanding semula Penggugat, akan tetapi senyatanya *Judex Facti* tidak mencantumkan alasan-alasan keberatan yang dikemukakan dalam memori banding Pemohon Kasasi/Pembanding secara utuh, demikian juga kontra memori banding Termohon Kasasi I/Terbanding I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II. Sebagaimana pertimbangan pada halaman 32 sampai dengan halaman 33 putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo*, yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mencermati dan mempelajari dengan saksama surat memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan yang dikemukakan dalam memori bandingnya tersebut tidak beralasan, oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam 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 banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut patut untuk dikesampingkan”;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding tidak memenuhi ketentuan beracara atau prosedural sebagaimana yang seharusnya ditentukan oleh perundang-undangan, setidaknya ketentuan hukum beracara;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 184 ayat (1) HIR yang mewajibkan (imperatif sifatnya) untuk mencantumkan dasar keberatan-keberatan banding yang tercantum dalam memori banding dan kontra memori banding dalam suatu putusan pengadilan tersebut. Ternyata di dalam putusan tersebut *Judex Facti* terbukti tidak mencantumkan alasan-alasan yang menjadi dasar diajukan permohonan banding Pemohon Kasasi/Pembanding, dan bantahan-bantahan yang disampaikan oleh Para Terbanding secara utuh. Artinya putusan pengadilan *a quo* yang secara substansial telah dibuat bertentangan dengan perundang-undangan adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa telah menjadi suatu yurisprudensi konstan dan tetap bahwa suatu putusan pengadilan yang tidak memuat alasan-alasan banding Pembanding adalah batal dan bertentangan dengan Pasal 184 ayat (1) HIR. Yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 312 K/Sip/1974 tanggal 19 Agustus 1975;

Bahwa dalam perkara ini, persyaratan imperatif untuk memuat alasan-alasan banding Pemohon Kasasi/Pembanding tidak dicantumkan dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan *a quo*, sehingga akan mengaburkan pokok sengketa atau duduk perkara yang sebenarnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya. Berdasarkan pemeriksaan setempat, Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya tumpang tindih penguasaan tanah akibat terbitnya Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.052-BPPT/2012, yang justru bertujuan untuk menghindari adanya tumpang tindih dengan mengoreksi surat keputusan Bupati yang terbit sebelumnya tentang areal ijin lokasi tahun 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT SUMBER TIRTA MAS ABADI, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT SUMBER TIRTA MAS ABADI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 9 Agustus 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Victor

Halaman 31 dari 32 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H

ttd/.

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

Ketua Majelis,

ttd/.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H

Panitera Pengganti,

ttd/.

Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H

Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp. 489.000,00</u>
Jumlah	Rp. 500.000,00

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

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H**

**Nip. 19610313 198803 1 003**