

PUTUSAN

Nomor 51/G/2022/PTUN.SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa secara elektronik dalam Sistem Informasi Pengadilan (*e-court*) telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

PT PURI KALODRAN SENTOSA, berkedudukan di Hayam Wuruk Plaza Tower 5Th Floor Room A&B, Jalan Hayam Wuruk 108, Jakarta Pusat, dalam hal ini berdasarkan Pasal 12 Akta No.18 tanggal 30 April 2009 “Pernyataan Keputusan Rapat PT Puri Kalodran Sentosa” dibuat dihadapan Fifi Wangsadiputra, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, diwakili oleh Ir. TJAHHADI AQUASA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Pulomas Timur RT 004/14, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, pekerjaan Direktur;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Nuzul Hakim, S.H., M.H;
2. Saripudin, S.H;
3. Darmaji, S.H;
4. Mulyadi Yasin, S.H;

semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan advokat di Kantor Advokat “*NUZUL HAKIM & Partners*” alamat Nagamas Building, Lt. 1, Ruang 101, Pusat Niaga Duta Mas (ITC) Famawati, Blok A1, No. 14-16 Jakarta Selatan, domisili elektronik nhplawyer@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2022;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. WALIKOTA SERANG, tempat kedudukan Jalan Jenderal Sudirman No.5, Sumur Pecung, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Nama : Taruli Barita H.S., S.H;

Jabatan: Kepala Bagian Hukum Setda Kota Serang;

2. Nama : Marta Satria Subing, S.H., M.Si;

Jabatan: Analis Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Serang;

3. Nama : Sumartini, S.H., MA;

Jabatan: Perancang Peraturan Perundang-undangan pada Bagian Hukum Setda Kota Serang;

4. Nama : M. Ghozali, S.H., M.Si;

Jabatan: Penyuluhan Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Serang;

5. Nama : M. Dema Al Rizki, S.H;

Jabatan: Analis Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Serang;

Kesemuanya warga negara Indonesia, alamat Jalan Jenderal Sudirman, Komplek *High Land Park* No. 5 Telp. (0254) 201108, 201117, 201267, Fax. (0254) 202810 Serang - Banten. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 183.5/4-Tim Banhuk/2022 tanggal 19 Agustus 2022;

dan;

Memberikan kuasa juga kepada:

1. Adli Eforian, S.H;

2. Harry Rianda, S.H;

Semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan advokat di Kantor LAW FIRM AHP & PARTNERS alamat Jalan Raya Pandeglang KM.06 Tembong, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang – Banten, domisili elektronik eforian18@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 096/SKS/ADV-AHP&P/VIII/2022 tanggal 30 Agustus 2022;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

2. PT ACE PROPERTY DEVELOPMENT, beralamat di Jalan Raya Serang – Jakarta Km. 12 No.01 RT.001/001, Kelurahan Sentul, Kecamatan Kragilan, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, diwakili CHIN FINDDY WONG, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di GG. Lontar V, RT/RW 011/005, Kelurahan Duri Utara, Kecamatan Tambora, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, pekerjaan Direktur, domisili elektronik acepropertydevelopment.pt@gmail.com;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada IRFAN RIFA'I, S.H. warga negara Indonesia, beralamat di Kantor Hukum "IRFAN, SUSANTO DAN REKAN" Jalan Anggrek Nomor 127 RT/RW 004/002, Kelurahan Cipondoh Makmur, Cipondoh, Kota Tangerang, pekerjaan Advokat/Penasihat Hukum, domisili elektronik ivadanggrek@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 132/SK/ISR/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi;

Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 51/PEN-DIS/2022/PTUN.SRG, tanggal 8 Agustus 2022 tentang Lolos Dismissal dan Pemeriksaan Dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 51/PEN-MH/2022/PTUN.SRG, tanggal 8 Agustus 2022 tentang Penetapan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Perkara Nomor 51/G/2022/PTUN.SRG;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 51/PEN-PPJS/2022/PTUN.SRG, tanggal 8 Agustus 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 51/PEN-PP/2022/PTUN.SRG, tanggal 8 Agustus 2022 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 51/PEN-HS/2022/PTUN.SRG, tanggal 30 Agustus 2022 tentang Penetapan Hari Sidang Terbuka Untuk Umum;
6. Berkas Perkara Nomor 51/G/2022/PTUN.SRG beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya;

DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dengan surat gugatan tertanggal 1 Agustus 2022 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang melalui sistem informasi pengadilan secara elektronik (*e-court*)

tanggal 5 Agustus 2022 di bawah Register Perkara Nomor 51/G/2022/PTUN.SRG, dan telah diperbaiki (terakhir) tanggal 30 Agustus 2022, telah mendalilkan sebagai berikut:

A. OBJEK GUGATAN TATA USAHA NEGARA

Izin Lokasi, Nama Usaha PT. Ace Property Development, Nomor Induk Berusaha 9120412090997, Lokasi yang disetujui alamat Jl. Blok Pejambean, Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang, Provinsi Banten, Luas Lahan 18.000 m² Rencana Kegiatan Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa, Koordinat Geografis -6.132833,106.218357 diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 oleh Walikota Kota Serang;

B. KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa TERGUGAT adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 15 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 17 Tahun 2019 tentang "Izin Lokasi" yang dimaksud Izin Lokasi ADALAH Izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha dan/atau kegiatannya dan angka 2 Pelaku Usaha ADALAH Perseorangan atau non perseorangan yang melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu;
3. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi menyatakan:
Ayat (1) "Pemberian persetujuan pemenuhan Komitmen Izin Lokasi dalam 1 (satu) Kabupaten/Kota ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau Pejabat yang ditunjuk";

4. Bahwa berdasarkan objek sengketa tersebut Izin Lokasi diberikan oleh TERGUGAT kepada PT. Ace Property Development untuk selanjutnya mendapatkan Izin Lokasi yang terletak di Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang dan Lokasi yang dimaksud dalam objek sengketa perkara aquo masih termasuk di dalam wilayah Kota Serang. Oleh karena itu penerbitan objek sengketa aquo merupakan kewenangan dari Pemerintah Daerah Kota Serang dalam hal ini yang dimaksud adalah Walikota Serang selaku TERGUGAT;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka (9) UU Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua UU Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

 - Bahwa objek sengketa aquo adalah penetapan tertulis karena didalamnya terdapat penetapan Izin Lokasi yang diterbitkan oleh Walikota Serang yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berupa Penetapan Izin Lokasi Rencana Kegiatan Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa bagi PT. Ace Property Development;
 - Bahwa objek sengketa aquo bersifat konkret karena ada wujudnya berupa Keputusan TERGUGAT dalam bidang urusan Pemerintahan yang telah menimbulkan akibat hukum yang menjadi objek sengketa, bersifat individual karena ditujukan kepada pihak tertentu (in casu PT. Ace Property Development), bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lainnya, dan Menimbulkan akibat hukum yaitu menimbulkan hak bagi pemegang objek sengketa;

Dengan demikian objek gugatan aquo berupa yaitu Izin Lokasi, Nama Usaha PT. Ace Property Development, Nomor Induk Berusaha 9120412090997, Lokasi yang disetujui alamat Jl. Blok Pejambean, Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang, Provinsi Banten, Luas Lahan 18.000 m² Rencana Kegiatan Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa, Koordinat Geografis -6.132833,106.218357 yang diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 oleh TERGUGAT merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksudkan oleh Pasal 1 angka 9 UU Nomor: 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua UU Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak termasuk dalam ruang lingkup Keputusan yang diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 49 UU tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

6. Bahwa oleh karena objek sengketa nyata-nyata merupakan penetapan tertulis (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk memeriksa dan memutuskan gugatan ini;

C. KEPENTINGAN YANG DIRUGIKAN ATAU KEDUDUKAN HUKUM

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Pelaku usaha yang diberikan Izin untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha dan/atau kegiatannya dengan total luas sesuai dengan Peta Izin Lokasi seluas 65.000 m² yaitu:
 - 1) Keputusan Walikota Serang Nomor: 761/Kep-357-Huk/2015, tertanggal 11 November 2015 tentang “Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan perluasan pembangunan perumahan atas nama PT. Puri Kalodran Sentosa, terletak di Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka Kota Serang” seluas 30.000 m²;

- 2) Keputusan Kepala Badan Pelayanan Terpadu Dan Penanaman Modal Kota Serang Nomor: 761/NU/05416-BTPM/2016, tertanggal 08 September 2016 tentang “Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan perluasan pembangunan perumahan atas nama PT. Puri Kalodran Sentosa, terletak di Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang” seluas 350.000 m²;
2. Bahwa ternyata di dalam areal Izin Lokasi seluas ± 65.000 m² oleh TERGUGAT telah diterbitkan Izin Lokasi seluas ± 18.000 m² kepada PT. Ace Property Development sehingga telah menimbulkan ketidakpastian hukum berkenaan status kepemilikan areal Izin Lokasi yang TUMPANG TINDIH antara Izin Lokasi milik PENGGUGAT dengan Izin Lokasi milik PT Ace Property Development. Hal ini sangatlah merugikan kepentingan hukum PENGGUGAT oleh karena PENGGUGAT telah terlebih dahulu sebagai pemegang Izin Lokasi untuk keperluan perluasan pembangunan perumahan atas nama PT. Puri Kalodran Sentosa (PENGGUGAT);
3. Bahwa oleh karena telah terjadi tumpang tindih antara objek sengketa dengan Izin Lokasi yang sebelumnya telah diberikan kepada PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT mempunyai kepentingan yang dirugikan sesuai dengan Pasal 53 ayat 1 UU Nomor: 9 Tahun 2004 menyebutkan *“Bahwa orang atau badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi”*;
Berdasarkan hal-hal tersebut oleh karena PENGGUGAT mempunyai kepentingan yang dirugikan maka PENGGUGAT mempunyai kedudukan hukum (legal standing) dalam mengajukan gugatan;

D. UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2022, PENGGUGAT telah menyampaikan surat No: 130/NHP-UM/III/2022, tertanggal 29 Maret 2022, Perihal: Mohon Keterangan Izin Lokasi Pembangunan Perumahan “Kalodran Permai”;

2. Bahwa pada tanggal 18 Mei 2022, TERGUGAT melalui Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang telah memberikan tanggapan melalui surat Nomor: 503/847-DPMPTSP/2022, tanggal 18 Mei 2022, Perihal Penjelasan Izin lokasi Pembangunan Perumahan “Kalodran Sentosa” yang pada pokoknya menyampaikan:

“Pada tahun 2020, PT. Ace Property Development mengajukan Izin Lokasi dengan melampirkan berupa dokumen pertimbangan teknis pertanahan BPN dan Dokumen andalin atas dasar data pada BPN bahwa lokasi yang dimohon tidak dalam penguasaan badan usaha lain berdasarkan pertimbangan tersebut maka pada tanggal 20 November 2020 telah menerbitkan Izin Lokasi atas nama PT. Ace Properti Development”;
3. Bahwa pada tanggal 07 Juni 2022, PENGGUGAT mengajukan surat keberatan secara tertulis melalui surat No: 167/NHP.UM/VI/2022, tanggal 6 Juni 2022, perihal Keberatan yang pada pokoknya menyampaikan “Agar Izin Lokasi atas nama PT. Ace Property Development yang telah diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 untuk DICABUT”;
4. Bahwa terhadap surat keberatan PENGGUGAT nyata-nyata dalam tenggang waktu selama 10 (sepuluh) hari kerja sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tidak diberikan tanggapan dan tidak menyelesaikan keberatan tersebut;
 - Sesuai Pasal 76 (1) UU Nomor: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi “*Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat*”;
 - Sesuai Pasal 48 UU Nomor: 5 Tahun 1986 jo UU Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan sebagai berikut:

“*Dalam hal suatu Badan/Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara*”

tertentu, maka sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia”;

- Pasal 77 Ayat (4) dan ayat (5) UU Nomor: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

4) *“Badan dan atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja”*

5) *“Dalam hal badan dan atau pejabat pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 4 (empat) keberatan dianggap dikabulkan”*

- Sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 2 tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan ketentuan dalam UU Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan:

IV.1. Yang dimaksud Upaya Adiministratif adalah : a. Pengajuan surat keberatan (*Bezwaarscriff Beroep*) yang diajukan kepada Badan / Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan (Penetapan/*Beschikking*) semula;

- Sesuai Penjelasan pasal 48 UU Nomor: 5 Tahun 1986 jo UU Nomor: 9 Tahun 2004 menyatakan *“Upaya administratif adalah “Suatu prosedur yang dapat ditempuh oleh seorang atau badan hukum perdata apabila ia tidak puas terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Prosedur tersebut dilaksanakan di lingkungan pemerintahan sendiri dan terdiri atas dua bentuk, yaitu Keberatan dan Banding Administratif”*

Dalam hal penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan sendiri oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan tersebut dinamakan “KEBERATAN” sedangkan dalam hal penyelesaiannya itu harus dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan yang bersangkutan tersebut dinamakan "BANDING ADMINSTRATIF”;

E. TENGGANG WAKTU

1. Bahwa pada tanggal 18 Mei 2022, TERGUGAT menyampaikan penjelasan kepada PENGGUGAT melalui surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang

Nomor: 503/847-DPMPTSP/2022, tanggal 18 Mei 2022, Perihal Penjelasan Izin lokasi Pembangunan Perumahan “Kalodran Sentosa” yang pada pokoknya menyampaikan:

“Bahwa pada tanggal 20 November 2020, TERGUGAT telah menerbitkan Izin Lokasi atas nama PT. Ace Property Development”;

2. Bahwa bentuk surat keputusan Izin Lokasi yang diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 atas nama PT. Ace Property Development” PENGGUGAT baru mengetahuinya pada tanggal 23 Agustus 2022 pada saat sidang persiapan perkara *aquo*;
3. Bahwa apabila dihitung tenggang waktu sejak TERGUGAT menyampaikan penjelasan Terkait Izin lokasi Pembangunan Perumahan “Kalodran Sentosa” bahwa pada tanggal 20 November 2020, TERGUGAT telah menerbitkan Izin Lokasi atas nama PT. Ace Property Development dan adanya bentuk surat yang menjadi objek sengketa tersebut diketahui pada tanggal 23 Agustus 2022 di persidangan persiapan perkara *aquo* dan selain itu TERGUGAT juga tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sampai gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 05 Agustus 2022 dengan Registrasi Perkara Nomor: 51/G/2022/PTUN. SRG maka gugatan yang diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari;
 - Sesuai ketentuan Pasal 55 UU Nomor: 5 Tahun 1986 yang menyatakan: *“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”*;

F. ALASAN-ALASAN GUGATAN

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan telah memperoleh Izin Lokasi untuk tanah seluas + 65.000 m² yang terletak di Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang berdasarkan Surat Keputusan Walikota Serang Nomor: 761/Kep-357-Huk/2015, tertanggal 11 November 2015 dan Surat Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Terpadu Dan Penanaman Modal

Kota Serang tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Perluasan Pembangunan atas nama PT. Puri Kalodran Sentosa yang terletak di Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang, Propinsi Banten;

- Sesuai Pasal 21 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2019 tentang Izin lokasi yang berbunyi:

“Setelah Izin Lokasi berlaku secara efektif Pelaku Usaha diizinkan untuk membebaskan tanah dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”;

2. Bahwa pada tahun 2020 PT. Ace Property Development telah mengajukan permohonan Izin Lokasi untuk rencana kegiatan Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa seluas 18.000 m² terletak di Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang sebagaimana yang dijelaskan TERGUGAT dalam angka 7 melalui surat Nomor: 503/847-DPMPTSP/2022, tanggal 18 Mei 2022, Perihal Penjelasan Izin lokasi Pembangunan Perumahan Kalodran Sentosa dan menanggapi permohonan PT. Ace Property Development tersebut pada tanggal 20 November 2020 TERGUGAT telah menerbitkan Izin Lokasi atas nama PT. Ace Property Development yaitu objek sengketa;
3. Bahwa Izin Lokasi atas nama PT. Ace Property Development nyata-nyata berdasarkan Peta Izin Lokasi PEGGUGAT sangat jelas berada di dalam areal Izin Lokasi atas nama PENGGUGAT sehingga terjadi tumpang tindih dan merupakan bagian dari lahan areal Izin Lokasi PENGGUGAT yang sudah dilengkapi surat izin lainnya dengan Risalah pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan Izin Lokasi untuk tanah seluas + 30.000 m²; dan Risalah pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan Izin Lokasi untuk tanah seluas + 350.000 m²; serta lampirannya diantaranya yaitu:
 - Peta petunjuk letak lokasi;

- Peta penggunaan tanah saat ini;
 - Peta penggunaan tanah sekitar;
 - Peta gambaran umum penguasaan tanah;
 - Peta kemampuan tanah;
 - Peta ketersediaan tanah;
 - Peta pertimbangan teknis pertanahan;
 - Sesuai Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2019 tentang Izin lokasi berbunyi *“Izin Lokasi berdasarkan Komitmen yang telah berlaku efektif, Pertimbangan Teknis Pertanahan dan Persetujuan pemenuhan komitmen merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dipergunakan sebagai syarat bagi Pelaku Usaha untuk mengajukan permohonan Hak Atas Tanah”*;
4. Bahwa dengan diterbitkannya Izin Lokasi atas nama PT. Ace Property Development pada tanggal 20 November 2020 yaitu objek sengketa berupa Izin Lokasi, Nama Usaha PT. Ace Property Development, Nomor Induk Berusaha 9120412090997, Lokasi yang disetujui alamat Jl. Blok Pejambean, Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang, Provinsi Banten, Luas Lahan 18.000 m² Rencana Kegiatan Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa, Koordinat Geografis - 6.132833,106.218357 oleh TERGUGAT *in casu* Walikota Kota Serang maka PENGGUGAT tidak dapat lagi melanjutkan pembebasan untuk keperluan perluasan Pembangunan atas nama PT. Puri Kalodran Sentosa yang terletak di Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang, Propinsi Banten dan menghentikan kegiatan operasional di lapangan dalam waktu yang tidak dapat ditentukan;
 5. Bahwa oleh karena objek sengketa diterbitkan secara nyata masuk dalam areal lahan Izin Lokasi yang sudah diterbitkan atas nama PENGGUGAT sebelumnya pada tanggal 11 November 2015 dan tanggal 08 September 2016. Dengan demikian TERGUGAT tidak dapat dibenarkan menerbitkan Izin Lokasi kepada pihak manapun termasuk kepada PT. Ace Property Development. Hal ini sesuai Pasal 16 (1) Peraturan Menteri Agraria dan

Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2019 *“Terhadap tanah yang telah diterbitkan keputusan pemberian atau perpanjangan Izin Lokasi yang masih berlaku efektif, dilarang menerbitkan Izin Lokasi baru untuk subjek yang berbeda”*;

6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut telah terdapat fakta yang cukup bahwa tindakan TERGUGAT menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga penerbitan objek sengketa harus dinyatakan cacat yuridis dari segi prosedural;
7. Bahwa berdasarkan objek sengketa yang diterbitkan TERGUGAT diperoleh fakta bahwa objek sengketa diterbitkan dengan menunjuk lokasi yang sama yang juga telah diterbitkan Izin Lokasi kepada PENGGUGAT lebih dahulu sehingga terjadi tumpang tindih dimana di atas lokasi yang diberikan kepada PT. Ace Property Development juga merupakan lokasi yang telah diterbitkan Izin Lokasi kepada PENGGUGAT;
8. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa seharusnya memberikan Izin Lokasi berdasarkan pertimbangan hak dan penguasaan tanah serta dilakukan rapat koordinasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah di lokasi yang dimohonkan izin dalam ini PENGGUGAT sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2019 menyatakan:
“Dalam hal di atas tanah Izin Lokasi telah terbit izin usaha pertambangan dan/atau izin usaha lainnya Pelaku Usaha harus mendapat persetujuan dari pemilik tanah atau pemegang izin usaha pertambangan dan/atau izin usaha lainnya.”;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan di atas sangat jelas bahwa sebelum diterbitkan Izin Lokasi oleh TERGUGAT kepada PT. Ace Property Development seharusnya terlebih dahulu mempertimbangkan aspek hak dan penguasaan tanah dalam objek sengketa dimana dalam hal ini masih dikuasai oleh PENGGUGAT dan ada koordinasi dengan PENGGUGAT untuk memberikan informasi serta kesempatan kepada

PENGGUGAT untuk memperoleh penjelasan dari TERGUGAT sebelum objek sengketa diterbitkan:

- Sesuai Pasal 21 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2019 berbunyi *“Pemegang Izin Lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum”*;
10. Bahwa TERGUGAT di dalam menerbitkan objek sengketa, tidak mempertimbangkan kepentingan PENGGUGAT yang sudah menguasai lahan yang sudah ada izinnnya sehingga dengan diterbitkannya objek sengketa tersebut telah menciptakan tidak adanya kepastian hukum bagi para pihak yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih izin di atas lokasi objek sengketa aquo. Hal tersebut jelas melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Azas Kepastian Hukum;
 11. Bahwa dalam menerbitkan objek sengketa TERGUGAT tidak pernah mengadakan koordinasi dengan masyarakat pemegang hak dalam hal ini PENGGUGAT yang dimaksud secara faktanya TERGUGAT tidak pernah memberitahukan atau memanggil PENGGUGAT dalam proses penerbitan surat objek sengketa dalam perkara aquo padahal PENGGUGAT merupakan pihak yang dirugikan akibat diterbitkannya surat objek sengketa tersebut. Dalam hal ini telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Azas Keterbukaan;
 12. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas terbukti dengan diterbitkannya objek sengketa aquo telah terbukti cacat dari segi substansial karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kepastian hukum dan asas keterbukaan;
 13. Bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa telah cacat yuridis dari segi prosedur dan substansinya dan telah melanggar dan atau bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UU Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2019 dan Azas-Azas Umum

Pemerintahan Yang Baik sehingga melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Ayat (2) huruf (a) UU Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor: 5 Tahun 1986 maka PENGGUGAT memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

14. Bahwa oleh karena objek sengketa batal atau tidak sah maka mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berkenan mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut objek sengketa tersebut;

PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN

15. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT diatas sangat merugikan kepentingan hak PENGGUGAT dalam menjalankan usahanya meskipun izin-izin Lokasi telah diberikan dan lengkap namun secara langsung telah berakibat PENGGUGAT kehilangan tempat usaha/pekerjaan dan berimbas bagi aktifitas dan para pekerja PENGGUGAT yang dapat menimbulkan suasana yang tidak kondusif yang sangat perlu dihindari bersama maka terdapat alasan mendesak bagi PENGGUGAT sebagai Warga Negara Indonesia yang patut dilindungi hak dan martabatnya serta demi adanya kepastian hukum bagi dunia usaha di Indonesia maka tidak berlebihan apabila PENGGUGAT mohon terlebih dahulu diterbitkan Penetapan Penundaan Pelaksanaan atas Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa selama pemeriksaan sengketa sampai ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal ini berkesesuaian pula dengan ketentuan Pasal 67 UU Nomor: 5 tahun 1986 jo. UU Nomor: 9 tahun 2004 jo. UU Nomor 51 tahun 2009 dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 2 Tahun 1991;

G. PETITUM

Berdasarkan uraian tersebut, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara - Serang c.q Majelis Hakim yang memeriksa, dan mengadili perkara ini, memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PENUNDAAN:

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan yang diajukan PENGGUGAT;
2. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menunda pelaksanaan objek sengketa dengan segala tindak administrasi selanjutnya selama proses

pemeriksaan persidangan berlangsung dan sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Izin Lokasi, Nama Usaha PT. Ace Property Development, Nomor Induk Berusaha 9120412090997, Lokasi yang disetujui alamat Jl. Blok Pejambean, Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang, Provinsi Banten, Luas Lahan 18.000 m² Rencana Kegiatan Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa, Koordinat Geografis -6.132833,106.218357 diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 oleh Walikota Kota Serang;
3. Mewajibkan TERGUGAT mencabut Izin Lokasi, Nama Usaha PT. Ace Property Development, Nomor Induk Berusaha 9120412090997, Lokasi yang disetujui alamat Jl. Blok Pejambean, Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang, Provinsi Banten, Luas Lahan 18.000 m² Rencana Kegiatan Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa, Koordinat Geografis -6.132833,106.218357 diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 oleh Walikota Kota Serang;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul akibat Perkara ini.

Bahwa Tergugat telah menyampaikan jawaban melalui Sistem Informasi Pengadilan yang diterima dan telah diverifikasi Majelis Hakim pada persidangan tanggal 20 September 2022s, dengan dalil-dalil bantahan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN TELAH LEWAT WAKTU/DALUARSA
 - (1) Bahwa Penggugat telah mengetahui permasalahan ini sejak Bulan November 2019 yang telah dikirimkan surat balasan tertanggal 29 November 2019 Perihal Pemberitahuan dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang nomor: 503/601-Dpmpmsp/2019 dalam menindaklanjuti Surat Permohonan dari Direktur PT. Puri Kalodran Sentosa tanggal 11 November 2019 Perihal Permohonan Surat Pemberitahuan/Keterangan Izin Lokasi;

- (2) Bahwa menindaklanjuti surat Pemberitahuan tersebut Terhadap Izin Lokasi PT. Puri Kalodran Sentosa untuk keperluan perluasan Pembangunan Perumahan seluas ± 65.000 M² yaitu berdasarkan:
- a. Keputusan Walikota Serang Nomor: 761/Kep-357-Huk/2015 tertanggal 11 November 2015 seluas 30.000 M² terletak di kelurahan kalodran, kecamatan Walantaka Kota Serang;
 - b. Keputusan Kepala Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Serang nomor: 761/NU/05416-BPTPM/2016 tertanggal 8 September 2016 seluas 350.000 M² terletak di kelurahan kalodran, kecamatan Walantaka Kota Serang;

Bahwa dari Izin Lokasi PT. Puri Kalodran Sentosa sudah tidak berlaku efektif hal ini berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 17 tahun 2019 tentang Izin Lokasi yaitu "*izin lokasi diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak izin lokasi berlaku Efektif*" maka oleh karena itu Izin Lokasi PT. Puri Kalodran Sentosa sudah tidak berlaku Efektif sejak tanggal 8 September 2019;

- (3) Bahwa dalil Penggugat pada poin 3 Hal 5 "pada tanggal 07 Juni 2022, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya "Nuzul Hakim & Partners" mengajukan surat keberatan secara tertulis Nomor: 167/NHP.UM/VI/2022, Tanggal 06 Juni 2022, perihal keberatan yang pada pokoknya menyampaikan "*agar izin lokasi atas nama PT. ACE Property Development yang telah diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 untuk DICABUT*" bahwa jelas upaya administratif yang penggugat ajukan telah kadaluarsa Karena faktanya Penggugat PT. Puri Kalodran Sentosa dan Tergugat-II Intervensi selaku PT. ACE Property Development telah diundang oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu (DPMPTSP) Pemerintah Kota Serang pada hari Rabu tanggal 7 Juli 2021 dengan Tertanggal surat 30 Juni 2021 Nomor: 005/579-Dpmptsp/2021 mengenai izin lokasi PT. Puri Kalodran Sentosa dan PT. ACE Property Development;

(4) Bahwa dengan kedatangannya/kehadirannya PT. Puri Kalodran Sentosa terhadap undangan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu (DPMPTSP) Pemerintah Kota Serang pada hari Rabu tanggal 7 Juli 2021 telah mengetahui adanya izin Lokasi PT. ACE Property Development yang diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 yang terletak di kelurahan kalodran, kecamatan Walantaka Kota Serang dengan koordinat geografis: -6.132833,106.218357. sehingga semestinya jika kepentingan hukum Penggugat merasa dirugikan terkait adanya izin Lokasi PT. ACE Property Development yang diterbitkan pada tanggal 20 November 2020, maka Penggugat dapat mengajukan secara langsung gugatan ke PTUN setelah mengetahui pada tanggal 7 Juli 2021 tersebut, sementara itu secara faktual Penggugat baru mendaftarkan gugatan dalam Perkara aquo di kepaniteraan Pengadilan Tata usaha Negara Serang Pada tanggal Gugatan 1 Agustus 2022 karenanya Gugatan Penggugat telah melewati syarat Tenggang Waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam ketentuan pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat uraikan diatas, Maka sudah beralasan hukum tentang gugatan penggugat lewat Waktu (daluarsa), oleh karena itu sudah sepatutnya apabila majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);

2. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN/KEDUDUKAN HUKUM SEBAGAI PIHAK YANG MENUNTUT HAK (*PERSONA IN STANDI JUDICIO*)

(1) Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya halaman 3 dan 4 poin 1,2 dan 3 yang pada pokoknya yaitu “ *Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan terhadap Izin Lokasi PT. Puri Kalodran Sentosa untuk keperluan perluasan Pembangunan Perumahan seluas ± 65.000 M² atas*”:

- a. Keputusan Walikota Serang Nomor: 761/Kep-357-Huk/2015 tertanggal 11 November 2015 seluas 30.000 M² terletak di kelurahan kalodran, kecamatan Walantaka Kota Serang;
 - b. Keputusan Kepala Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Serang nomor: 761/NU/05416-BPTPM/2016 tertanggal 8 September 2016 seluas 350.000 M² terletak di kelurahan kalodran, kecamatan Walantaka Kota Serang;
- (2) Bahwa dalil PENGGUGAT atas Izin Lokasi pada huruf (a) dan (b) diatas sejak tanggal 8 September 2019 sudah tidak berlaku Efektif sebagaimana Pasal 19 ayat (1) Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 17 tahun 2019 tentang Izin Lokasi yaitu *“izin lokasi diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak izin lokasi berlaku Efektif”*;
 - (3) Bahwa atas Objek Perkara terbitnya Izin Lokasi PT. ACE Property Development yang diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 telah berlaku Efektif, sehingga Penggugat tidak mempunyai kedudukan/kewenangan sebagai pihak yang menuntut hak;
 - (4) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat (1) UU no.5 tahun 1986 sebagaimana dirubah dengan UU no.9 tahun 2004 dirubah dengan UU no. 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mana Penggugat dengan Izin Lokasi PT. Puri Kalodran Sentosa sudah tidak berlaku Efektif berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 17 tahun 2019 tentang Izin Lokasi sejak tanggal 8 September 2019 maka Penggugat tidak mempunyai kedudukan atau kewenangan hukum sebagai pihak yang berhak dan kepentingannya dirugikan karena sudah tidak berlaku Efektif terhadap Izin Lokasi Penggugat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, oleh karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

- (1) Bahwa TERGUGAT menganggap Gugatan Penggugat tersebut Kurang Pihak, Karena Penggugat tidak menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten serang sebagai Pihak Tergugat dalam Perkara ini;
- (2) Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan tentang penerbitan izin lokasi atas nama PT. ACE Property Development yang telah diterbitkan pada tanggal 20 November 2020;
- (3) Bahwa Berdasarkan Ketentuan pasal 42 ayat (5), (6), (7) dan (8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang memberikan Persetujuan Izin Lokasi PT. ACE Property Development yang telah diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten serang berdasarkan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka persetujuan atau penolakan izin lokasi Nomor : 400.31/PTP.IL/X/ 2020 Tanggal 09 Oktober 2020 atas nama PT. Ace Property Development NIB :9120412090997;

Pasal 42 ayat (5), (6), (7), dan (8) yang berbunyi:

Ayat (5) "Pemerintah Daerah kabupaten/ kota tempat lokasi usaha dan/ atau kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 2 (dua) Hari menyetujui pemenuhan Komitmen Izin lokasi, dalam hal kantor pertanahan:

- a. memberikan persetujuan dalam pertimbangan teknis; atau;
- b. lebih dari 10 (sepuluh) Hari tidak memberikan pertimbangan teknis;

Ayat (6) "Pemerintah Daerah kabupaten/kota tempat lokasi usaha dan/atau kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 2 (dua) Hari menolak pemenuhan

Komitmen Izin Lokasi dalam hal kantor pertanahan memberikan penolakan dalam pertimbangan teknis;

Ayat (7) “Dalam hal kantor pertanahan dan/atau Pemerintah Daerah kabupaten/kota tempat lokasi usaha dan/atau kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) memberikan penolakan, Izin Lokasi dinyatakan batal;

Ayat (8) “Dalam hal Pemerintah Daerah kabupaten/kota tidak memberikan persetujuan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Izin Lokasi yang diterbitkan oleh Lembaga OSS efektif berlaku;

- (4) Bahwa Terbitnya Izin Lokasi PT. ACE Property Development yang telah diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten serang berdasarkan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka persetujuan izin lokasi Nomor : 400.31/PTP.IL/X/ 2020 Tanggal 09 Oktober 2020, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 17 tahun 2019 tentang Izin Lokasi yaitu “ *Kantor Pertanahan menindaklanjuti Permohonan Pemenuhan Komitmen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dengan melaksanakan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka persetujuan/penolakan izin lokasi*”;
- (5) Bahwa sebagaimana uraian diatas dengan demikian seharusnya Penggugat menjadikan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten serang sebagai Pihak Tergugat, dengan tidak ditariknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten serang sebagai Tergugat, maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) Karena merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur pengertiannya dalam UU No. 51 Tahun 2009, yakni: “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Badan Pertanahan Nasional

(BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Serang merupakan Pejabat yang mempunyai wewenang dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara dalam bentuk *melaksanakan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka persetujuan izin lokasi* berdasarkan Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 17 tahun 2019 tentang Izin Lokasi;

- (6) Bahwa oleh karena itu Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Pertanahan Kabupaten Serang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki kedudukan hukum sebagai penerbitan objek gugatan, maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka sudah seharusnya majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dan alasan Gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui kebenarannya menurut hukum dan mohon secara mutatis mutandis, dalil dalam Eksepsi dipergunakan kembali sebagai dalil dalam Pokok Perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan satu sama lainnya;
2. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada halaman 7 s.d. 9 poin 1 s.d. poin 11 yang menyatakan pada pokoknya yaitu "*Penggugat selaku PT. Puri Kalodran Sentosa memperoleh izin lokasi untuk tanah seluas ± 65.000 M² berdasarkan Keputusan Walikota Serang Nomor: 761/Kep-357-Huk/2015 tertanggal 11 November 2015 seluas 30.000 M² dan Keputusan Kepala Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Serang nomor: 761/NU/05416-BPTPM/2016 tertanggal 8 September 2016 seluas 350.000 M² terletak di kelurahan kalodran, kecamatan Walantaka Kota Serang serta Terbitnya izin Lokasi atas nama PT. ACE Property Development yang telah diterbitkan pada tanggal 20 November 2020, dimana menerbitkan Objek Sengketa tidak mempertimbangkan kepentingan Penggugat, aspek hak dan penguasaan tanah sehingga menciptakan tidak adanya kepastian hukum bagi*

para pihak yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih izin diatas lokasi objek sengketa aquo". Dalil-dalil tersebut merupakan dalil yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, Perlu Tergugat Jelaskan bahwa berdasarkan ketentuan:

➤ PERMEN AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 17 TAHUN 2019 TENTANG IZIN LOKASI

- Pasal 19 ayat (1) yaitu *"izin lokasi diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak izin lokasi berlaku Efektif"*;

Maka berdasarkan pasal 19 ayat (1) Izin Lokasi Penggugat selaku PT. Puri Kalodran Sentosa terletak di kelurahan kalodran, kecamatan Walantaka Kota Serang sejak tanggal 8 September 2019 sudah tidak berlaku Efektif;

- Pasal 22 yaitu *"Pemegang izin lokasi wajib melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Mengenai Perolehan tanah yang sudah dilaksanakan berdasarkan izin Lokasi dan Pelaksanaan Penggunaan tanah Tersebut"*;

- Pasal 23 yaitu *"tanah yang sudah diperoleh wajib didaftarkan pada kantor pertanahan setempat paling lambat 1 (satu) tahun sejak berakhirnya masa berlakunya izin lokasi atau perpanjangan izin lokasi"*;

Maka berdasarkan pasal 22 dan 23 terhadap Izin Lokasi PT. Puri Kalodran Sentosa untuk tanah seluas ± 65.000 M² tersebut terletak di kelurahan kalodran, kecamatan Walantaka Kota Serang yang dikemukakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten serang terkait Pembahasan Izin Lokasi PT. Puri Kalodran Sentosa berdasarkan Undangan dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang nomor Surat: 005/709-Dpmpstsp/2021 pada hari Rabu tanggal 18 Agustus 2021 bahwasannya Penggugat selaku PT. Puri Kalodran Sentosa sampai berakhirnya masa berlakunya Izin Lokasi tahun 2019 tidak pernah melaporkan Penguasaan lahannya, sedangkan Pemegang izin Lokasi Wajib melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) Bulan Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan

Kabupaten serang serta tidak ada Pemanfaatan dan tidak ada Permohonan Perpanjangan Izin oleh Lokasi PT. Puri Kalodran Sentosa ke BPN Kantor Pertanahan Kabupaten serang;

Bahwa Sangat Jelas berdasarkan Ketentuan tersebut diatas Izin Lokasi Penggugat selaku PT. Puri Kalodran Sentosa untuk tanah seluas ± 65.000 M² terletak di kelurahan kalodran, kecamatan Walantaka Kota Serang sejak tanggal 8 September 2019 sudah tidak berlaku Efektif;

- Bahwa Terbitnya izin Lokasi atas nama PT. ACE Property Development yang telah diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten serang berdasarkan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka persetujuan izin lokasi Nomor : 400.31/PTP.IL/X/ 2020 Tanggal 09 Oktober 2020 atas nama PT. Ace Property Development NIB:9120412090997, dengan koordinat geografis: -6.132833,106. 218357 berlokasi di Jl. Blok Pejambean Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang Provinsi Banten, Luas Lahan 18.000 M², hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 17 tahun 2019 tentang Izin Lokasi yaitu "*Kantor Pertanahan menindaklanjuti Permohonan Pemenuhan Komitmen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dengan melaksanakan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka persetujuan/penolakan izin lokasi*";

Bahwa dengan sudah adanya persetujuan izin lokasi PT. ACE Property Development tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten serang berdasarkan Pertimbangan Teknis Pertanahan Nomor: 400.31/PTP.IL/X/ 2020 Tanggal 09 Oktober 2020 maka Berdasarkan Ketentuan pasal 42 ayat (5), (6), (7) dan (8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang memberikan Persetujuan Izin Lokasi PT. ACE Property Development yang telah diterbitkan pada tanggal 20 November 2020;

Bahwa Sangat Jelas berdasarkan Ketentuan tersebut diatas Izin Lokasi PT. Ace Property Development yang telah diterbitkan pada tanggal 20 November 2020. NIB: 9120412090997, dengan koordinat geografis :- 6.132833,106.218357 berlokasi di Jl. Blok Pejambean Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang Provinsi Banten, Luas Lahan 18.000 M² Berlaku Efektif sedangkan Izin Lokasi Penggugat selaku PT. Puri Kalodran Sentosa untuk tanah seluas ± 65.000 M² terletak di kelurahan kalodran, kecamatan Walantaka Kota Serang sejak tanggal 8 September 2019 sudah tidak berlaku Efektif, Maka Cukup Jelas Terhadap Izin Lokasi antara PT. Puri Kalodran Sentosa dengan PT. Ace Property Development Tidak Tumpang Tindih, Oleh karena itu TERGUGAT Menolak Secara Tegas dalil Gugatan Penggugat pada Poin 1 s.d. 11 hal 7 s.d. 9 dan sudah beralasan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);

3. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada halaman 9 poin 12 s.d poin 14 yang menyatakan pada pokoknya yaitu *“dengan diterbitkannya objek sengketa aquo telah cacat yuridis dari segi prosedur dan substansinya dan telah melanggar dan bertentangan dengan UU no.5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Permen Agraria dan tata ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 tahun 2019 dan azas-azas hukum Pemerintahan yang baik serta Memohon untuk Mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut ”*. Dalil Tersebut Sangat Berlebihan karena TERGUGAT dalam hal ini sudah melaksanakan Prosedur dan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan Ketentuan pasal 42 ayat (5), (6), (7) dan (8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik berdasarkan Persetujuan Pertimbangan Teknis Pertanahan nomor: 400.31/PTP.IL/X/2020 Tanggal 09 Oktober 2020 atas nama PT. ACE Property Development yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten serang dengan dasar penerbitan pertimbangan teknis pertanahan yaitu:

- 1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 2) Peraturan Pemerintah nomor 16 tahun 2004 tentang penatagunaan tanah;
- 3) Peraturan Daerah Kota Serang nomor 06 tahun 2011 tentang Rencana tata Ruang Wilayah Kota Serang 2010-2030;
- 4) Peraturan Daerah Kota Serang nomor 09 tahun 2014 tentang Rencana detail tata ruang dan Peraturan Zonasi Kecamatan Serang dan Kecamatan cipocok Jaya tahun 2013-2023;
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 17 tahun 2019 tentang izin lokasi;
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 27 tahun 2019 tentang pertimbangan teknis pertanahan;
- 7) Surat Tugas Lapang Nomor: 104/ST-28.01/X/2020 Tanggal 05-10-2020;
- 8) Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor: 104/BA-28.01/X/2020 tanggal 06-10-2020;
- 9) Berita Acara Rapat Pembahasan Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan Nomor: 104/BA-28.01/X/2020 tanggal 08-10-2020;

Dengan ini Pemerintah Kota Serang dalam hal ini Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang menyetujui Izin Lokasi Nomor 761/06771/IL.OSS/DPMPTSP/2020 tanggal 20 November 2020 atas nama PT. ACE Property Development NIB: 9120412090997, Longitude: -6.132833 Latitude:106.218357 dengan alasan:

- a. Kelengkapan Persyaratan teknis dan Administratif di Lingkungan Kota Serang Terpenuhi;
- b. Tanah/lahan yang dimohon sesuai dengan peruntukannya;
- c. Tanah/lahan yang dimohon tidak tumpang tindih dengan izin lokasi lain;

Bahwa TERGUGAT dalam melaksanakan Tugasnya sudah sesuai Prosedur dan Menjalankan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku Oleh karena itu TERGUGAT Menolak Secara Tegas dalil Gugatan Penggugat pada Poin 12 s.d. 14 hal 9 dan sudah beralasan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak Gugatan

Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);

4. Menanggapi gugatan Penggugat pada halaman 10 poin 15 yang menyatakan Permohonan Penundaan Pelaksanaan yang diterbitkan oleh TERGUGAT terhadap Objek Perkara aquo, bahwa dengan berlaku Efektifnya Terhadap terbitnya Izin Lokasi PT. Ace Property Development yang telah diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 yang sudah dijalankan Prosedur yang benar dan telah sesuai dengan mekanisme yang ada dengan menjalankan Ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan diatas, sedangkan izin Lokasi Penggugat selaku PT. Puri Kalodran Sentosa sejak tanggal 8 September 2019 sudah tidak berlaku Efektif dan tidak Terdapat Tumpang tindih Izin Lokasi, maka TERGUGAT menolak Secara Tegas dalil Gugatan Penggugat pada Poin 15 hal. 10;

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi dan Jawaban tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan dalil Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawaban melalui Sistem Informasi Pengadilan yang diterima dan diverifikasi Majelis Hakim pada

persidangan tanggal 20 September 2022, dengan dalil-dalil bantahan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

A. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING* MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa dalam perkara *a quo* identitas Penggugat disebutkan dengan nama Ir. Tjahjadi Aquasa selaku Direktur, namun dalam dalil selanjutnya tidak dijelaskan yang bersangkutan selaku Direktur Perusahaan apa, sehingga dikualifikasikan sebagai gugatan perorangan dan bukan gugatan dari Badan Hukum;
2. Namun demikian dalam dalil gugatan halaman 7 dalil No.1 menyebutkan bahwa Penggugat adalah Perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perumahan yang telah memperoleh Izin Lokasi;
3. Bahwa sehubungan gugatan Penggugat diajukan oleh perorangan sementara dalam dalil gugatan menyebutkan nama perusahaan sudah jelas jika Penggugat atas nama Ir. Tjahjadi Aquasa selaku Direktur (tidak dijelaskan Direktur PT yang mana) maka sudah jelas jika Penggugat tidak mempunyai *legal standing* mengajukan gugatan;
4. Bahwa gugatan *a quo* telah melalui proses perbaikan yaitu tanggal 30 Agustus 2022 oleh karenanya cukup alasan untuk menyatakan Penggugat tidak mempunyai *legal standing* mengajukan gugatan dan berakibat gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS

1. Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dengan alasan salah satunya sebagaimana yang telah disampaikan dalam eksepsi bahwa Penggugat tidak mempunyai *legal standing* mengajukan gugatan. Gugatan juga kabur dalam uraian-uraian dalam gugatan lainnya;
2. Dalil gugatan kabur dalam hal menyebut kapan Penggugat mengetahui adanya objek gugatan;
3. Dalil No.2 pada halaman 4 menyebutkan tanggal 18 Mei 2022 melalui surat Tergugat Nomor: 503/847-DPMPTSP/2022 tanggal 18 Mei 2022;

4. Dalam dalil gugatan No.2 halaman 6 menyebutkan tanggal 23 Agustus 2022 pada saat sidang persiapan perkara *a quo*;
5. Bahwa gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak jelas karena kabur dan oleh karenanya cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

C. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN OBJECTO* (OBJEK GUGATAN PENGGUGAT SALAH)

1. Objek gugatan Penggugat salah karena objek gugatan yang benar adalah harusnya adalah Surat Persetujuan Izin Lokasi Nomor: 761/06771/IL-OSS/DPMPTSP/2020 tanggal 20 November 2020;
2. Karena dalam surat tersebut tertulis sebagai berikut:
“Sesuai ketentuan Pasal 42 ayat (5), (6), (7) dan (8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik jo. Peraturan Menteri Angraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin lokasi yang dikeluarkan oleh Lembaga Online Single Submission (OSS).”;
3. Bahwa sementara objek gugatan *a quo* tertulis dalam gugatan Penggugat halaman 2 adalah:
“Izin Lokasi, Nama Usaha PT. Ace Property Development, Nomor Induk Berusaha 9120412090997 ...”;
4. Bahwa hal ini menunjukkan gugatan Penggugat salah objek karena objek gugatan berupa *Izin Lokasi, Nama Usaha PT. Ace Property Development, Nomor Induk Berusaha 9120412090997* bukan merupakan Keputusan Tata Usaha yang bersifat final;
5. Hal ini ditunjukkan dengan adanya surat Surat Persetujuan Izin Lokasi Nomor: 761/06771/IL-OSS/DPMPTSP/2020 tanggal 20 November 2020;
6. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat cukup alasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena objek gugatan salah;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap diberlakukan kembali untuk membantah gugatan Penggugat;
3. Bahwa perlu kami sampaikan jika Izin Lokasi yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi sudah sesuai dengan prosedur hukum;
4. Izin Lokasi tersebut didukung dengan:
 - a. Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu tanggal 17 Desember 2019;
 - b. Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Peretujuan Atau Penolakan Izin Lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tanggal 9 Oktober 2020;
 - c. Izin Lingkungan tanggal 28 September 2020;
 - d. Keputusan Kepala Dinas Perhubungan Kota Serang tanggal 12 Nonember 2020;
 - e. Dan dokumen lain yang relevan;
5. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan izin lokasi milik Tergugat II Intervensi tumpang tindih dengan milik Penggugat tidak berdasarkan hukum, karena sebelum Tergugat I memberikan izin lokasi kepada Tergugat II Intervensi sudah dilakukan cek lokasi atau peninjauan lapangan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang sebagaimana disebutkan dalam Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Persetujuan atau Penolakan Izin Lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tanggal 9 Oktober 2020;
6. Bahwa Izin Lokasi yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi diterbitkan berdasarkan Pertimbangan Teknis Pertanahan Nomor: 400.31/PTP.II/X/2020 tanggal 09 Oktober 2020 atas nama PT. Ace Property Development yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan/Kabupaten Serang Provinsi Banten yang selanjutnya Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu pada tanggal 20 November 2020 memberikan persetujuan atas permohonan Tergugat II Intervensi dengan alasan:
 - a. Kelengkapan persyaratan teknis dan administratif di Lingkungan Pemerintah Kota Serang terpenuhi;

- b. Tanah/lahan yang dimohonkan sesuai dengan peruntukannya;
 - c. Tanah/lahan yang dimohonkan tidak tumpang tindih dengan izin lokasi lain;
7. Bahwa oleh karenanya perbuatan Tergugat I menerbitkan izin lokasi atas nama Tergugat II Intervensi tidak melawan hukum oleh karenanya dalil-dalil gugatan haruslah ditolak untuk seluruhnya;
 8. Bahwa oleh karena izin lokasi yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi adalah benar secara hukum maka alasan penundaan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum oleh karenanya haruslah ditolak untuk seluruhnya;
 9. Bahwa perlu kami uraikan bahwa Izin Lokasi yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi juga telah memenuhi Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AUPB yang dalam UU Administrasi Negara, AUBP, bersama dengan peraturan perundang-undangan, ditempatkan sebagai acuan pemerintah dalam melakukan tindakan dan/atau putusan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 8 ayat (2) dan Pasal 9 ayat (3) UU Administrasi Negara sebagai berikut:

Pasal 8 ayat (2)

“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menggunakan Wewenang wajib berdasarkan: (a) peraturan perundang-undangan; dan (b) AUPB.”

Pasal 9 ayat (3)

“Ketiadaan atau ketidakjelasan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, tidak menghalangi Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berwenang untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sepanjang memberikan kemanfaatan umum dan sesuai dengan AUPB;

1. Kepastian hukum;
2. Kemanfaatan;
3. Ketidakberpihakan;
4. Kecermatan;

5. Tidak menyalahgunakan kewenangan;
 6. Keterbukaan;
 7. Kepentingan umum; dan
 8. Pelayanan yang baik.
10. Bahwa AUPB tersebut telah terpenuhi oleh karenanya cukup alasan untuk mempertahankan izin lokasi milik Tergugat II Intervensi;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PENUNDAAN

- Menolak permohonan Penundaan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat II Intervensi
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Membebaskan biaya perkara menurut hukum

Bahwa Penggugat telah menyampaikan replik melalui Sistem Informasi Pengadilan yang diterima dan diverifikasi Majelis Hakim pada persidangan tanggal 27 September 2022. Tergugat telah menyampaikan duplik melalui Sistem Informasi Pengadilan yang diterima dan diverifikasi Majelis Hakim pada persidangan tanggal tanggal 4 Oktober 2022, sedangkan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan duplik tanggal 4 Oktober 2022 melalui Pelayanan Satu Pintu Pengadilan Tata usaha Negara Serang pada tanggal 4 Oktober 2022 yang selanjutnya diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 11 Oktober 2022;

Bahwa Penggugat telah mengajukan fotokopi bukti surat yang kesemuanya telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-18, sebagai berikut:

1. P-1 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas “PT Puri Kalodran Sentosa” Nomor 38 tanggal 12 November 1991, yang dibuat dihadapan Fifi Wangsadiputra, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta

- Tanah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta – Raya (fotokopi sesuai dengan asli);
2. P-2 : Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C2-10999.HT.01.01.TH93 tentang Persetujuan atas Akta Pendirian Perseroan terbatas “PT Puri Kalodran Sentosa” tanggal 19 Oktober 1993 (fotokopi sesuai dengan asli);
 3. P-3 : Akta “Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Secara *Sirculer* PT Puri Kalodran Sentosa Nomor 03 yang dibuat dihadapan Yufita Sundjinto, BASc, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Kabupaten Bekasi (fotokopi sesuai dengan asli);
 4. P-4 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manuasia Republik Indonesia Nomor AHU-0009023.AH.01.02.TAHUN 2018 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Puri Kalodran Sentosa tanggal 23 April 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
 5. P-5 : Keputusan Walikota Serang Nomor: 761/Kep.357-Huk/2015 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Perumahan atas nama PT Puri Kalodran Sentosa di Kelurahan Kalodran Kecamatan Walantaka Kota Serang Provinsi Banten untuk tanah seluas 30 (tiga puluh) hektare tertanggal 11 November 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
 6. P-6 : Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi Nomor. 400.38/PTP.IL/X/2015 tanggal 09 Oktober 2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
 7. P-7 : Keputusan Kepala Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Serang Nomor: 761/NU/05416-BPTPM/2016 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Keperluan Perluasan Pembangunan Perumahan atas nama PT Puri Kalodran Sentosa di Kelurahan Kalodran Kecamatan Walantaka Kota Serang Provinsi Banten untuk tanah seluas ± 350.000 (tiga ratus lima puluh ribu) meter persegi tertanggal 08 September 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);

8. P-8 : Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi Nomor. 400.42/PTP.IL/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. P-9 : Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) atas nama PT Puri Kalodran Sentosa tanggal 27 Juli 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
10. P-10 : Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120002702876 atas nama PT Puri Kalodran Sentosa tanggal 27 Juli 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
11. P-11 : Keputusan Kepala Dinas Perhubungan Kota Serang Nomor: 550/17a-DISHUB/XI/2019 tentang Persetujuan Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas Pengembangan Perumahan Puri Kalodran di Jalan Gg Kakatua Kelurahan Kalodran Kecamatan Walantaka Kota Serang Provinsi Banten tanggal 21 November 2019 berikut lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
12. P-12 : Surat Kepala Bidang Perizinan dan Non Perizinan A atas nama Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang Nomor: 503/601-Dpmpmsp/2019 Perihal: Pemberitahuan kepada Direktur PT Puri Kalodran Sentosa tanggal 29 November 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
13. P-13 : Tanda terima tanggal 30 Maret 2022, Surat Penggugat No: 130/NHP-UM/III/2022, Perihal: Mohon Keterangan Izin Lokasi Pembangunan Perumahan “Kalodran Permai”, tanggal 29 Maret 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. P-14 : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang Nomor: 503/847-DPMPTSP/2022, Perihal Penjelasan Izin Lokasi Pembangunan Perumahan “Kalodran Permai” kepada Direktur PT Puri Kalodran Sentosa tanggal 18 Mei 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi cap basah);
15. P-15 : Tanda terima tanggal 07 Juni 2022, Surat Kuasa Hukum PT Puri Kalodran Sentosa No. 167/NHP.UM/VI/2022, Perihal:

Keberatan, kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang tanggal 06 Juni 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);

16. P-16 : Surat Kepala Bidang Perizinan dan Non Perizinan A atas nama Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang kepada Tergugat II Intervensi Nomor: 650/939A.Dpmpmsp/2019, Perihal Keterangan Rencana Tata Ruang Kota, tanggal 17 Desember 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17. P-17 : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang Nomor: 005/604-Dpmpmsp/2021, Perihal Himbauan kepada Direktur PT Ace Development Property tanggal 9 Juli 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. P-18 : Peta luas keseluruhan Izin Lokasi milik PT Puri Kalodran Sentosa sesuai hasil ukur (fotokopi);

Bahwa Tergugat telah mengajukan fotokopi bukti surat yang kesemuanya telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-17, sebagai berikut:

1. T-1 : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang Nomor: 503/601-Dpmpmsp/2019 perihal pemberitahuan kepada Direktur PT Puri Kalodran Sentosa tanggal 29 November 2019 (fotokopi sesuai dengan salinan);
2. T-2 : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang Nomor: 005/579-Dpmpmsp/2021 Perihal Undangan kepada Direktur PT Ace Property Development tanggal 30 Juni 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. T-3 : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang Nomor: 005/709-Dpmpmsp/2021 Perihal : Undangan pada hari Rabu tanggal 18 Agustus 2021 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tanggal 13 Agustus 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T-4 : Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Rangka

- Persetujuan atau Penolakan Izin Lokasi Nomor. 400.31/PTP.IL/X/2020 tanggal 09 Oktober 2020 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. T-5 : Persetujuan Izin Lokasi Nomor: 761/06771/IL.OSS/DPMPTSP/2020 tanggal 20 November 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
 6. T-6 : Izin Lokasi atas nama PT Ace Property Development diterbitkan tanggal 20 November 2020 oleh Walikota Kota Serang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
 7. T-7 : Peraturan Walikota Serang Nomor 11 tahun 2020 tentang Pelimpahan Kewenangan Perizinan dan Non Perizinan kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan terpadu satu Pintu (*ad informandum*);
 8. T-8 : Foto Kondisi *Existing* tanah PT. Puri Kalodran Sentosa yang diambil Foto pada tanggal 13 September 2022 yang telah dicetak foto oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
 9. T-9 : Foto Satelit Lokasi tanah PT. Puri Kalodran Sentosa Saat diambil pada tanggal 13 September 2022 oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
 10. T-10 : Keputusan Walikota Serang Nomor: 761/Kep-357-Huk/2015 tentang Pemberian izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan atas nama PT. Puri Kalodran Sentosa terletak di kelurahan kalodran, kecamatan Walantaka Kota Serang tanggal 11 November 2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
 11. T-11 : Keputusan Kepala Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Serang Nomor : 761/NU/05416-BPTPM/2016 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Keperluan Perluasan pembangunan perumahan atas nama PT. PURI KALODRAN SENTOSA terletak di Kelurahan Kalodran, Kecamatan

Walantaka Kota Serang tanggal 8 September 2016 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

12. T-12 : Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Serang Tahun 2010-2030 (Lembaran Daerah Kota Serang Tahun 2011 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Serang Nomor 44) (fotokopi);
13. T-13 : Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 9 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang dan Zonasi Kecamatan Serang dan Kecamatan Cipocok Jaya Tahun 2013-2033 (Lembaran Daerah Kota Serang Tahun 2014 Nomor 9) (fotokopi);
14. T-14 : Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Serang Tahun 2020-2040 (Lembaran Daerah Kota Serang tahun 2020 Nomor 8) (fotokopi);
15. T-15 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor NP/188-36.04/XI/2022 Perihal: Permintaan Informasi Laporan Perolehan Tanah Pemegang Izin Lokasi PT Puri Kalodran Sejahtera kepada Kepala Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang tanggal 18 November 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
16. T-16 : Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi (*ad informandum*);
17. T-17 : Peta Hasil Lapangan PT Puri Kalodran Sentosa dan PT Ace Development Property (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Bahwa Tergugat telah mengajukan 1 (satu) orang ahli di persidangan, yang memberikan pendapat dengan sebaik-baiknya menurut pengalaman dan pengetahuannya di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

----- EKO SUHARNO, A. Ptnh, M.H.-----

- Bahwa ahli bertugas sebagai Kepala Bidang Penataan dan Pemberdayaan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten;

- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi, pasal 5 ayat (1) izin lokasi diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun. Kemudian pasal 5 ayat (3) Apabila dalam jangka waktu izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka izin lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai 50% (lima puluh persen) atau lebih dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi;
- Bahwa izin lokasi harus berakhir setelah 3 (tiga) tahun, apabila penguasaan tanah izin lokasi 50% (lima puluh persen) atau lebih namun tidak dilaporkan dan diperpanjang, tetap berakhir;
- Bahwa izin lokasi digunakan untuk pendaftaran tanah, jika tanah sudah didaftarkan maka izin lokasi selesai;
- Bahwa izin lokasi yang telah berakhir dapat mengajukan permohonan izin kembali dengan syarat baru dan tidak ada prioritas;
- Bahwa penguasaan tanah izin lokasi Penggugat tahun 2015 dan tahun 2016 dihitung secara terpisah, karena pertimbangan teknis pertanahan dimohonkan secara terpisah;
- Bahwa Pemerintah Daerah tidak perlu memberitahukan kepada pemegang izin lokasi ketika izin lokasi telah berakhir;
- Bahwa Kewajiban Kantor Pertanahan pada saat monitoring dan evaluasi, mengetahui progres dari laporan berkala, ketika tidak ditemukan pemanfaatan, pemanfaatan tidak sesuai peruntukan, Kantor Pertanahan bisa memberi rekomendasi kepada Pemerintah Daerah untuk membatalkan izin lokasi apabila izin lokasi masih berlaku atau dalam jangka waktu;
- Bahwa bentuk dari hasil monitoring dan evaluasi berupa kajian lapangan, dituangkan berita acara kepada Pemerintah Daerah sebagai usulan pembatalan apabila pemanfaatan tidak sesuai peruntukan tanah izin lokasi;
- Bahwa pengertian izin lokasi adalah menambah, merubah luasan tanah izin lokasi dalam rangka pemanfaatan sesuai peruntukan;
- Bahwa Risalah pertimbangan teknis pertanahan merupakan persyaratan izin lokasi, sehingga jangka waktu mengikuti izin lokasi;

- Bahwa Izin lokasi sebagai syarat pendaftaran tanah berbeda dengan hak atas tanah, izin lokasi berakhir, sudah tidak ada tumpang tindih;
- Bahwa pemegang izin lokasi yang tidak melakukan kewajibannya melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan sekali dapat memohon pertimbangan teknis pertanahan kembali;
- Bahwa pemanfaatan tanah izin lokasi harus sesuai peruntukan, bisa mendapat teguran bila dengan kajian jika menggunakan izin lokasi tidak sesuai peruntukannya, permohonan izin kembali bisa ditolak;
- Bahwa permohonan izin lokasi kembali, setelah dilakukan analisa teknis pertanahan baru bisa ditolak atau tidak permohonan izin lokasi, kewenangan penuh di Pemerintah Daerah;
- Bahwa pertimbangan teknis pertanahan harus ada sebagai syarat terbit izin lokasi;

Bahwa Tergugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi di persidangan, yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

----- ILMAN JUJUN PERMANA-----

- Bahwa saksi bertugas sebagai Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Serang dan Pelaksana Tugas Kepala Seksi Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Serang;
- Bahwa PT Puri Kalodran Sentosa tidak pernah melaporkan secara berkala ke Kantor Pertanahan;
- Bahwa pertimbangan teknis pertanahan yang tidak terbit izin lokasi, maka pertimbangan teknis berakhir dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun, pertimbangan teknis pertanahan yang ketika dalam masa tenggang waktu terbit izin lokasi, maka mengikuti jangka waktu berakhirnya izin lokasi;
- Bahwa pertimbangan teknis pertanahan selain sebagai syarat izin lokasi juga sebagai salah satu syarat untuk pendaftaran tanah, permohonan hak, perpanjangan hak;
- Bahwa pertimbangan teknis pertanahan PT Puri Kalodran Sentosa terbit pada tahun 2015, tahun 2016 dan tahun 2019, Pertimbangan teknis pertanahan PT Ace Development Property terbit tahun 2020;

- Bahwa dalam Peta Hasil Lapangan PT Puri Kalodran Sentosa dan PT Ace Development Property, garis warna kuning menunjukkan lokasi tanah pertimbangan teknis pertanahan tahun 2015 PT Puri Kalodran Sentosa, garis warna jingga menunjukkan lokasi lahan pertimbangan teknis pertanahan tahun 2016 PT Puri Kalodran Sentosa, garis warna merah muda menunjukkan lokasi lahan pertimbangan teknis pertanahan tahun 2019 PT Puri Kalodran Sentosa, garis warna hijau menunjukkan lokasi lahan pertimbangan teknis pertanahan tahun 2020 PT Ace Development Property;
- Bahwa di peta digital akan muncul keterangan “sudah keluar pertimbangan teknis pertanahan atas nama ... tahun ...”
- Bahwa sesuai data yang ada di kantor pertanahan menunjukkan PT Puri Kalodran Sentosa memohon pertimbangan teknis 3 (tiga) kali, pada tahun 2015 seluas 30 (tiga puluh) hektare, tahun 2016 seluas 35 (tiga puluh lima) hektare, tahun 2019 seluas 11,5 (sebelas koma lima) hektare;
- Bahwa lokasi tanah pertimbangan teknis pertanahan PT Puri Kalodran Sentosa tahun 2019 sebagian masuk ke lokasi tanah pertimbangan teknis pertanahan tahun 2015 dan sebagian lagi masuk ke lokasi tanah pertimbangan teknis pertanahan tahun 2016;
- Bahwa lokasi tanah pertimbangan teknis pertanahan tahun 2020 PT Ace Development Property di luar dari lokasi tanah pertimbangan teknis pertanahan tahun 2019 PT Puri Kalodran Sentosa;
- Bahwa izin lokasi PT Ace Development Property di luar lokasi tanah pertimbangan teknis pertanahan tahun 2019 PT Puri Kalodran Sentosa, sedangkan untuk pertimbangan teknis pertanahan tahun 2015 dan tahun 2016 sudah berakhir;
- Bahwa Pertimbangan teknis pertanahan tidak otomatis menjadi izin lokasi, karena penerbitan izin lokasi merupakan kewenangan Pemerintah Daerah;
- Bahwa belum ada izin lokasi PT Puri Kalodran Sentosa di lokasi tanah pertimbangan teknis pertanahan tahun 2019;

Bahwa Tergugat telah mengajukan fotokopi bukti surat yang kesemuanya telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau

fotokopinya, yang diberi tanda T II INT-1 sampai dengan T II INT-23, sebagai berikut:

1. T II INT -1 : Akta Pernyataan Sirkuler PT ACE PROPERTY DEVELOPMENT Nomor 26 tanggal 30 Mei 2022 yang dibuat dihadapan Rosiana Basaria Simorangkir, S.H., M.Kn. Notaris Kabupaten Serang (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T II INT -2 : Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. kepada Notaris Rosiana Basara Simorangkir, S.H., M.Kn. Nomor: AHU-AH.01.09.0016809 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Ace Development Property tanggal 31 Mei 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T II INT -3 : Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha: 9120412090997 atas nama PT Ace Property Development diterbitkan di Jakarta tanggal 9 Oktober 2019, perubahan ke-1 (satu) tanggal 10 Desember 2021, dicetak tanggal 10 Desember 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T II INT -4 : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu kepada Direktur PT Ace Development Property Nomor: 650/939.A-Dpmpstsp/2019 Perihal: Keterangan Rencana Kota tanggal 17 Desember 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T II INT -5 : Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Rangka Persetujuan atau Penolakan Izin Lokasi Tahun 2020 Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Provinsi Banten Nomor. 400.31/PTP.IL/X/2020 tanggal 09 Oktober 2020 atas nama PT Ace Property Development (fotokopi sesuai dengan asli);
6. T II INT -6 : Keputusan Kepala Dinas Perhubungan Kota Serang Nomor: 550/1536-DISHUB/XI/2020 tentang Persetujuan Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas Pembangunan Perumahan

- Pondok Kalodran Permai di Jalan Blok Pejamben Kelurahan Kalodran Kecamatan Walantaka Kota Serang Provinsi Banten (fotokopi sesuai dengan asli);
7. T II INT -7 : Izin Lingkungan atas nama PT Ace Property Development, diterbitkan tanggal 28 September 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
 8. T II INT -8 : Izin Lokasi atas nama PT Ace Property Development diterbitkan tanggal 20 November 2020 oleh Walikota Kota Serang (fotokopi sesuai dengan asli);
 9. T II INT -9 : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang Nomor: 600/003/DPMPTSP/2021 Perihal: Pengesahan Rencana Tapak (*Site plan*) Pembangunan Perumahan Pondok Kalodran Permai kepada PT Ace Development Property tanggal 13 Januari 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
 10. T II INT -10 : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang Nomor: 503/004/Pb-Dpmptsp/2021 Perihal: Rekomendasi Peil Banjir kepada Direktur PT Ace Development Property tanggal 21 Januari 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
 11. T II INT -11 : Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang Nomor: 660/025/UkIUpl-Dpmptsp/2021 Perihal: Rekomendasi UKL UPL Dinas Penanaman Modal dan pelayanan Terpadu Satu Pintu kepada Direktur PT Ace Development Property tanggal 22 Januari 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
 12. T II INT -12 : Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-367303-01022022-001 atas nama PT. ACE Property Development tanggal 01 Februari 2022 (fotokopi);
 13. T II INT -13 : *Site plan* Pembangunan Perumahan Pondok Kalodran Permai (fotokopi sesuai dengan asli);
 14. T II INT -14 : SPPT PBB Induk PT. ACE Property Development Tanggal

- 02 Februari 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
15. T II INT -15 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01711 Kelurahan Kalodran Kecamatan Walantaka Kota Provinsi Banten dengan Surat Ukur tanggal 25 November 2012 Nomor 01338/Kalodran 2021 seluas 14.302 m² (empat belas ribu tiga ratus dua meter persegi) atas nama PT Ace Property Development yang terbit tanggal 25 November 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
 16. T II INT -16 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01751 Kelurahan Kalodran Kecamatan Walantaka Kota Provinsi Banten dengan Surat Ukur tanggal 24 Maret 2022 Nomor 01411/Kalodran 2022 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi) atas nama PT Ace Property Development yang terbit tanggal 12 April 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
 17. T II INT -17 : Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-367303-21092022-009 atas nama PT Ace Property Development tanggal 21 September 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
 18. T II INT -18 : Surat Pesanan Kavling/Bangunan Blok F No. 8 Perumahan Pondok Kalodran Permai atas nama Pembeli Bapak Akhmad Tanuri (fotokopi sesuai dengan asli);
 19. T II INT -19 : Surat Bank BTN Kantor Cabang Cilegon Nomor: e0105/00047/SP3K/IV/2022 Perihal: Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) kepada Akhmad Tanuri tanggal 8 April 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
 20. T II INT -20 : Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi antara Bank BTN cabang Cilegon dengan Tn. Akhmad Tanuri Nomor : 0004720220405000017 dibuat tanggal 20 April 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
 21. T II INT -21 : Foto Serah Terima Kunci Bapak Akhmad Tanuri beserta keluarga di depan rumah yang sudah diakadkan (Blok F N0. 8 Perumahan Pondok Kalodran Permai) (fotokopi);

22. T II INT -22 : Surat Perintah Kerja No. 001/PKP/SPK/ACE/II/22 PT. ACE Property Development kepada Pemborong Bapak Panji Kurniawan untuk pembangunan 41 Unit Rumah di Perumahan Pondok Kalodran Permai (fotokopi sesuai dengan asli);
23. T II INT -23 : Berita Acara Serah Terima No. 002/PKP/BASTP/ACE/IV/22 untuk SPK No.001/PKP/SPK/ACE/IV/22 atas realisasi Pekerjaan 41 Unit Rumah di Perumahan Pondok Kalodran Permai (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan, yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

----- SUGIRI, S.T.-----

- Bahwa saksi tahu izin lokasi Penggugat yang disengketakan berdasarkan titik koordinatnya berada di kalodran, namun tidak hapal lokasi tepatnya;
- Bahwa saksi mengetahui tidak pernah ada pemberian izin lokasi di atas Izin lokasi yang pernah ada (tumpang tindih) karena izin lokasi Penggugat tahun 2015 habis pada tahun 2018 dan tahun 2016 habis pada tahun 2019, sedangkan objek sengketa terbit setelah 1 (satu) tahun setelah izin lokasi Penggugat tahun 2016 sudah habis masanya dan tidak diperpanjang;
- Bahwa laporan izin lokasi harusnya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena amanat dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, setiap 3 (tiga) bulan penerima izin lokasi melapor ke BPN;
- Bahwa ada koordinasi dengan BPN pada saat rapat 18 Agustus 2021, bahwa tidak ada laporan terkait penguasaan lahan atas izin lokasi yang sudah habis milik Penggugat;
- Bahwa penggugat sudah diberitahu tentang izin lokasi dengan mengirim surat terkait pemberitahuan penguasaan lahan, pada pokoknya penguasaan lahan yang sudah dikuasai tidak perlu diperpanjang namun yang belum di kuasai silahkan laporkan kepada BPN untuk diperpanjang 1 (satu) tahun lagi, dengan syarat penguasaan lahan seluruh izin lokasi sudah 50 (lima puluh) persen;

- Bahwa yang dapat diberikan izin lokasi adalah tanah masyarakat. Izin lokasi merupakan syarat penguasaan lahan, belum tentu pemegang izin lokasi menguasai tanah tersebut karena tergantung masyarakat mau menjual atau tidak;
- Bahwa izin lokasi diberikan sebelum menguasai lahan sebagai persyaratan membeli lahan, ada yang membeli lahan terlebih dahulu baru membuat izin lokasi;
- Bahwa dari data awal Tergugat II Intervensi sudah menguasai lahan ketika mengajukan izin lokasi, karena sudah ada akta jual beli-nya;
- Bahwa saksi kurang tahu terbitnya izin lokasi tahun 2016 PT Puri Kalodran Sentosa, idealnya lahan izin lokasi tahun 2015 harus sudah dikuasai 100 (seratus) persen setelah itu bisa mengajukan izin lokasi yang baru;
- Bahwa saat penambahan luas lahan izin lokasi PT Puri Kalodran Sentosa tahun 2016, kedua izin lokasi masih hidup;
- Bahwa lahan izin lokasi PT Puri Kalodran Sentosa seluas 39,5 (tiga puluh sembilan koma lima) hektare tidak perlu perpanjangan izin dan harus dimanfaatkan, lahan izin lokasi yang belum dikuasai harus mengajukan perpanjangan izin;
- Bahwa pada tanggal 17 Juni 2021 mengundang PT Ace Development Property terkait adanya aduan dari PT Puri Kalodran Sentosa bahwa tanah bukan milik PT Ace Development Property dan telah dikuasai PT Puri Kalodran Sentosa, namun PT Ace Development Property menyampaikan telah membeli tanah tersebut dengan menyampaikan bukti-bukti, kemudian pada tanggal 22 Juni 2021 mengundang PT Puri Kalodran Sentosa untuk menyampaikan bahwa PT Ace Development Property siap menjual aset kepada PT Puri Kalodran Sentosa jika harga pas, karena merasa sudah membeli tanah tersebut. Kemudian pada tanggal 7 Juli 2021 dengan mempertemukan kedua belah pihak dengan pimpinan DPM PTSP, Sekretaris Dinas, Kepala Bidang dan perwakilan kedua belah pihak, kemudian disepakati bahwa: *pertama*, PT Puri Kalodran Sentosa harus melaporkan penguasaan tanah kepada BPN, namun hingga tanggal 18 Agustus 2021 belum ada laporan penguasaan tanah kepada pihak BPN; *kedua*, PT Ace Development

Property pada tanggal 7 Juli 2021 tidak bersedia menjual tanah tersebut karena tidak ada kesepakatan, kemudian sudah ada yang membayar *booking fee* untuk pembangunan, sudah ada kontak antara PT Puri Kalodran Sentosa dan PT Ace Development Property, sudah ada komunikasi di luar mediasi namun tidak ada kesepakatan. selanjutnya pada tanggal 18 Agustus 2021 mengundang pihak Kelurahan dan BPN, pihak Kelurahan mengatakan tidak pernah menjual lahan tanah seluas 1,8 (satu koma delapan) hektare kepada PT Puri Kalodran Sentosa, dan lahan seluas 1,8 (satu koma delapan) hektare dijual kepada PT Ace Development Property, pada saat itu Lurah yang hadir;

- Bahwa lama proses perizinan izin lokasi dari aturan OSS hanya 21 (dua puluh satu) hari terhitung pembayaran PNBPN, tetapi sebelum pembayaran PNBPN, ada proses permohonan keterangan rencana kota untuk memeriksa lokasi tanah dengan kesesuaian peruntukannya sebagai pemukiman atau tidak, kemudian diajukan ke BPN terkait dengan pola tata ruang dan pertimbangan teknis pertanahan, pihak BPN harus survei lapangan baru bayar PNBPN, sehingga lama proses bisa sampai 1 (satu) bulan lebih;
- Bahwa permohonan izin lokasi tidak pernah ditolak bila BPN telah mengeluarkan pertimbangan teknis pertanahan, namun pertimbangan teknis pertanahan bukan satu-satunya syarat dikeluarkan izin lokasi;
- Bahwa pernah ada surat penghentian pelaksanaan sementara seluruh kegiatan pembangunan pada tahun 2021, sudah diberitahukan secara langsung namun hanya dibatasi selama 3 bulan karena tidak bisa menolak proses perizinan yang secara legalitas sudah ada, kemudian diselesaikan secara mediasi namun tidak ada titik temu;
- Bahwa PT Puri Kalodran Sentosa pada waktu mediasi tanggal 22 Juni 2022 sudah mengetahui adanya izin lokasi PT Ace Development Property;
- Bahwa saksi sudah mengirimkan surat permohonan data laporan penguasaan lahan oleh penggugat kepada BPN namun belum ada jawaban, pada rapat tanggal 18 Agustus 2022 BPN hadir tetapi belum memberikan data fisik hanya secara lisan bahwa belum ada laporan dari PT Puri Kalodran Sentosa;

----- AKHMAD TANURI -----

- Bahwa saksi sebagai pembeli di perumahan PT Ace Development Property;

- Bahwa saksi tidak tahu ada sengketa di lahan perumahan yang dibeli;
- Bahwa saksi tidak disampaikan oleh PT Ace Development Property terkait adanya sengketa di lahan perumahan;
- Bahwa proses kepemilikan rumah diawali ada informasi tentang perumahan di Plawad, Kelurahan Kalodran, saya mengajukan pesanan kira-kira bulan Maret tahun 2022, SP3K pada tanggal 8 April 2022, kemudian akad pada tanggal 20 April 2022;
- Bahwa saksi sudah menempati rumah tersebut;
- Bahwa kondisi lingkungan disana sudah ada warga yang tinggal, masih ada tahap pembangunan di blok L M, akses masih pengecoran jalan, belum terbentuk RT/RW, terdapat sekitar 20 (dua puluh) orang warga, informasi dari penjualan sudah *sold out*, dari *site plan* masih ada sekitar 140 (seratus empat puluh) rumah, untuk pembangunan kurang tahu yang sudah maupun yang belum;

Bahwa Penggugat tidak mengajukan Saksi dan/atau Ahli dalam persidangan *a quo*, meskipun telah diberikan kesempatan yang patut;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing melalui Sistem Informasi Pengadilan yang diterima Majelis Hakim pada persidangan tanggal 2 Desember 2022, sementara Tergugat II Intervensi tidak menyampaikan kesimpulan;

Bahwa untuk mempersingkat Putusan ini, segala sesuatu yang terjadi pada Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan yang termuat dalam Berita Acara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa dari keseluruhan yang telah diajukan oleh Para Pihak dalam pemeriksaan sengketa ini, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa maupun termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini telah cukup, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan pada duduknya sengketa di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah: Izin Lokasi, Nama Usaha PT. Ace Property Development, Nomor Induk Berusaha 9120412090997, Lokasi yang disetujui alamat Jl. Blok Pejambean, Kelurahan Kalodran, Kecamatan Walantaka, Kota Serang, Provinsi Banten, Luas Lahan 18.000 m2 Rencana Kegiatan Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa, Koordinat Geografis -6.132833,106.218357 diterbitkan pada tanggal 20 November 2020 oleh Walikota Kota Serang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara;

EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya mendalilkan:

1. Gugatan Penggugat diajukan telah lewat waktu/daluwarsa;
2. Penggugat tidak mempunyai kewenangan/kedudukan hukum sebagai pihak yang menuntut hak (*persona in standi judicio*);
3. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan:

1. Penggugat tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan;
2. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;
3. Gugatan Penggugat *error in objecto* (objek gugatan Penggugat salah);

Menimbang, bahwa eksepsi merupakan tangkisan atau bantahan (*objection*) yang ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan. Pasal 77 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) mengenal tiga klasifikasi eksepsi yakni; eksepsi mengenai kompetensi absolut Pengadilan, eksepsi mengenai kompetensi relatif Pengadilan dan eksepsi lain. Dalam perkara ini, Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut Pengadilan dan eksepsi lain;

Menimbang, bahwa mencermati materi eksepsi yang disampaikan Tergugat dan Tergugat II Intervensi kesemuanya digolongkan ke dalam eksepsi lain. Secara teknis normatif tidak diatur eksepsi mana yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu ketika semua materi eksepsi relevan untuk dipertimbangkan. Mencermati sistematika pengaturan syarat formal gugatan terutama "kepentingan yang

dirugikan" dan "tenggang waktu mengajukan gugatan" diketahui norma terkait kepentingan diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sedangkan tenggang waktu diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, secara teknis Majelis Hakim diberi kebebasan (*actieve rechter*) menentukan mana yang lebih menyelesaikan masalah dan patut untuk didahulukan, pilihan tersebut tergantung pada karakteristik sebuah sengketa;

Menimbang, bahwa sesuai sistematika syarat formal gugatan yang diatur dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tentang kepentingan terlebih dahulu sebelum menilai eksepsi yang lain. Pertimbangan tentang kepentingan akan diuraikan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa "kepentingan" adalah hal yang sangat krusial. Adanya "kepentingan" merupakan prasyarat untuk adanya "*standing to the sue*", yaitu kedudukan minimal yang harus dipunyai seseorang atau badan hukum untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan ke PTUN. Sesuai adagium hukum yang menyatakan tanpa adanya "kepentingan" tidak akan ada "gugatan" (*no interest, no action* atau *point d'interet-point d'action* atau *geen processueel belang-geen rechtsingang*). Untuk memperoleh perlindungan hukum melalui PTUN orang atau badan hukum perdata harus mempunyai "kepentingan" (*interest/belang*) atau kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menggugat. Kata "kepentingan" diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan: "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi";

Menimbang, bahwa meskipun secara normatif frasa "kepentingan" tidak didefinisikan, namun pengertian kepentingan dalam terminologi hukum acara PTUN menurut Majelis Hakim harus dilihat dalam dua perspektif: 1) Nilai yang harus dilindungi oleh hukum, 2) Tujuan yang hendak dicapai dengan proses gugatan di PTUN. Pengertian kepentingan (*interest*) dengan kedudukan hukum

(legal standing) dalam hukum acara PTUN memuat kandungan nilai yang sama yaitu suatu hak yang harus mendapat perlindungan hukum sebagai syarat esensial untuk mengajukan gugatan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menilai kepentingan dan/atau legal standing Penggugat untuk menentukan keabsahan Izin Lokasi milik Tergugat II Intervensi yang dijadikan objek sengketa, tentu harus didasarkan atas hubungan hukum antara objek sengketa disatu sisi dengan Penggugat di sisi lain.

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang mana Penggugat dengan Izin Lokasi PT. Puri Kalodran Sentosa sudah tidak berlaku Efektif berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi sejak tanggal 8 September 2019 maka Penggugat tidak mempunyai kedudukan atau kewenangan hukum sebagai pihak yang berhak dan kepentingannya dirugikan karena sudah tidak berlaku Efektif terhadap Izin Lokasi Penggugat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, oleh karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*). Sementara itu, Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa identitas Penggugat disebutkan dengan nama Ir. Tjahjadi Aquasa selaku Direktur, namun dalam dalil selanjutnya tidak dijelaskan yang bersangkutan selaku Direktur Perusahaan apa, sehingga dikualifikasikan sebagai gugatan perorangan dan bukan gugatan dari Badan Hukum, sementara pada gugatan halaman 7 dalil No. 1 menyebutkan Penggugat adalah Perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perumahan yang telah memperoleh Izin Lokasi. Sehubungan gugatan Penggugat diajukan oleh perorangan sementara dalam dalil gugatan menyebutkan nama perusahaan sudah jelas jika Penggugat atas nama Ir. Tjahjadi Aquasa selaku Direktur (tidak dijelaskan Direktur PT yang mana) maka sudah jelas jika Penggugat tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah membantah eksepsi Tergugat dengan menyatakan di dalam areal Izin Lokasi seluas ± 65.000 m² secara faktanya telah diterbitkan Izin Lokasi seluas ± 18.000 m² tanggal 20 November 2020 yang

diterbitkan oleh Tergugat kepada PT. Ace Property Development sehingga telah menimbulkan ketidakpastian hukum berkenaan status kepemilikan areal Izin Lokasi yang "Tumpang Tindih" antara Izin Lokasi milik Penggugat dengan Izin Lokasi milik PT. Ace Property Development. Hal ini sangatlah merugikan kepentingan hukum Penggugat oleh karena Penggugat telah terlebih dahulu sebagai pemegang Izin Lokasi untuk keperluan perluasan pembangunan perumahan atas nama PT. Puri Kalodran Sentosa;

Untuk memberi pemahaman utuh terhadap sengketa in litis, Majelis Hakim perlu mengkonstatir peristiwa hukum melalui bukti-bukti yang terungkap di persidangan terlebih dahulu baru kemudian dari peristiwa khusus yang disampaikan para pihak akan dilakukan penalaran induktif (*inductive reasoning*) guna meletakkan hukum terhadap hal-hal yang diperdebatkan para pihak terutama terkait legal standing Penggugat. fakta-fakta hukum yang patut disampaikan adalah sebagai berikut:

1. Terdapat dua Izin Lokasi milik Penggugat untuk keperluan Pembangunan Perumahan, yaitu:
 - a. Izin lokasi yang diterbitkan pada tanggal 11 November 2015 seluas 30 ha terletak di Kelurahan Kalodran Kecamatan Walantaka Kota Serang (lihat bukti P-5 = T-10);
 - b. Izin Lokasi untuk Keperluan Perluasan Pembangunan Perumahan terbit pada tanggal 8 September 2016 seluas 35 ha juga terletak di Kelurahan Kalodran Kecamatan Walantaka Kota Serang (lihat bukti P- P-7 = T-11);
2. Atas surat Penggugat tanggal 11 November 2019 telah ditanggapi Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPM PTSP) melalui surat tertanggal 29 November 2019 perihal: Pemberitahuan, ditujukan kepada Penggugat, intinya: Berdasarkan atas kedua Izin Lokasi Penggugat seluas 65 ha, setelah dilakukan pemeriksaan berkas dari luas lahan yang tercantum dalam izin lokasi, yang sudah dikuasai 39 ha sesuai dengan Surat Pelepasan Hak (SPH) yang telah dilampirkan. Kemudian diterangkan juga bahwa, untuk tanah yang telah dikuasai perusahaan dan termasuk dalam pengajuan izin lokasi sebelumnya tidak diperlukan kembali penerbitan Izin

- Lokasi Baru dengan ketentuan adanya kesesuaian tata ruang (lihat bukti P-12 = T-1);
3. Pada tanggal 9 Oktober 2020 telah terbit Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Persetujuan Atau Penolakan Izin Lokasi milik Tergugat II Intervensi oleh Kepala BPN Kabupaten Serang (lihat bukti T-4 = T.II.Intv-5). Kemudian, pada tanggal 20 November 2020 telah terbit Persetujuan Izin Lokasi dari Kepala DPM PTSP Kota Serang (bukti T-5) dan Izin Lokasi milik Tergugat II Intervensi yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo (bukti T-6 = T.II.Intv-8);
 4. Pada tanggal 7 Juli 2021 telah diadakan rapat dengan acara klarifikasi Izin Lokasi yang dihadiri oleh perwakilan PT. Puri Kalodran Sentosa dan PT. Ace Property. Pada acara rapat tersebut tidak terjadi titik temu diantara kedua belah pihak, untuk itu DPM PTSP akan mengirim surat penghentian sementara aktivitas pembangunan di lahan yang disengketakan selama 3 (tiga) bulan sejak rapat sampai adanya kesepakatan Penggugat dan Tergugat II Intervensi (lihat bukti T-2);
 5. Pada tanggal 18 Agustus 2021 dilakukan rapat kembali dengan acara mediasi antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi. Dalam rapat tersebut, berdasarkan informasi BPN Kabupaten Serang bahwa Penggugat sampai berakhirnya masa berlaku izin lokasi di Tahun 2019 tidak pernah melaporkan penguasaan lahannya kepada BPN Kabupaten Serang sebagai kewajiban pemegang izin lokasi dan informasi dari kelurahan bahwa Penggugat juga tidak memiliki bukti kepemilikan lahan atas lahan yang dimiliki Tergugat II Intervensi yang masuk ke dalam SK Izin Lokasi (lihat bukti T-3);
 6. Berdasarkan keterangan saksi ILMAN JUNJUN PERMANA selaku Kepala Seksi Pemetaan dan Pemberdayaan yang membidangi Pertimbangan Teknis Pertanahan sebagai pra syarat Izin Lokasi menyatakan Penggugat tidak pernah memberi laporan sebagaimana kewajibannya sebagai pemegang izin, dan belum ada laporan akan adanya perpanjangan izin lokasi milik Penggugat;
 7. Berdasarkan bukti T-17 dan keterangan saksi ILMAN JUNJUN PERMANA bahwa objek sengketa berada di Izin Lokasi Perluasan tanggal 8 September 2016 milik Penggugat. Pada peta izin lokasi tersebut selain terdapat objek

sengketa juga terdapat Pertimbangan Teknis Pertanahan milik Penggugat tahun 2019 yang tersebar di dua area izin lokasi milik Penggugat (2015 dan 2016) yang luasannya ± 11,5 ha dengan kata lain tidak semua luasan 65 ha milik Penggugat diajukan Pertimbangan Teknis Pertanahan di tahun 2019. Lebih lanjut, sebaran Pertimbangan Teknis Pertanahan Tahun 2019 milik Penggugat tidak bersinggungan dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum di atas diketahui objek sengketa berada pada izin lokasi milik Penggugat yang terbit tahun 2016, untuk itu Majelis Hakim hanya memfokuskan pada permasalahan apakah Penggugat mempunyai kepentingan untuk mempermasalahkan keabsahan objek sengketa yang terbit pada tanggal 20 November 2020 di atas Izin Lokasi Penggugat Tahun 2016?

Menimbang, bahwa untuk melakukan pengujian terhadap fakta di atas, Majelis Hakim menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dengan terlebih dahulu memaparkan peraturan terkait;

Menimbang, bahwa pengertian izin lokasi secara normatif diatur dalam Pasal 1 angka 18 PP No. 4 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (PP No. 24 Tahun 2018) disebutkan: "Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada Pelaku Usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk usaha dan/atau kegiatannya";

Menimbang, bahwa turunan dari PP No. 24 Tahun 2018 adalah Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (Permenag/KBPN) Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin lokasi yang telah diubah dengan Permenag/KBPN Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi. Dalam perkara ini karena izin lokasi milik Penggugat diterbitkan pada tahun 2016 sehingga hak dan kewajibannya juga termasuk penilaiannya tidak dapat menggunakan aturan di atas. Untuk menilai hak dan kewajiban Penggugat atas izin lokasi Tahun 2016 Majelis Hakim merujuk pada Permenag/KBPN Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi yang dijadikan dasar hukum pemberian izin lokasi di Tahun 2016;

Menimbang, bahwa Permenag/KBPN Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi telah diatur:

Pasal 1 angka 1

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada 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 modalnya.

Pasal 5;

- (1) Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun;*
- (2) Perolehan tanah oleh pemegang Izin Lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu izin lokasi;*
- (3) Apabila dalam jangka waktu izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai 50% (lima puluh persen) atau lebih dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi;*
- (4) Format Keputusan Perpanjangan Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat sesuai contoh sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan ini;*
- (5) Apabila dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah kurang dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi, maka Izin Lokasi tidak dapat diperpanjang.*
- (6) Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3), maka:
 - a. Tanah yang telah diperoleh dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan yang merupakan satu kesatuan bidang;*
 - b. Perolehan tanah dapat dilakukan lagi oleh pemegang Izin Lokasi terhadap tanah yang berada diantara tanah yang sudah diperoleh sehingga merupakan satu kesatuan bidang tanah.**
- (7) Dalam hal perolehan tanah kurang dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat*

(5), tanah yang telah diperoleh dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat.

Pasal 7

"Tanah yang sudah diperoleh wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat";

Pasal 8

(1) Tanah yang sudah diperoleh wajib dimanfaatkan/digunakan sesuai dengan peruntukannya.

(2) Dalam hal di atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdapat pengembangan pemanfaatan tanah sepanjang sesuai dengan peruntukannya, tidak diperlukan Izin Lokasi baru.

Menimbang, bahwa untuk menjaga komitmen pemegang Izin Lokasi, maka pada Surat Keputusan tentang pemberian Izin Lokasi Tahun 2016, telah ditetapkan secara rinci hak dan kewajiban Penggugat, tentang batasan berlakunya izin serta syarat maupun tata cara perpanjangan Izin (lihat P-7 = T-11). Sebagai penegasan dicantumkan pula risiko/akibat hukum apabila kewajiban pemegang izin tidak terpenuhi sebagaimana pada Diktum KESEMBILAN keputusan tersebut, yaitu: *"Apabila Masa berlakunya keputusan ini berakhir pihak Pemohon tidak pernah menyampaikan laporan perkembangan sebagaimana dimaksud pada Diktum KETIGA huruf e serta tidak mengajukan permohonan perpanjangan atau perpanjangannya ditolak, maka keputusan ini batal demi hukum tanpa harus ada pencabutan dan tanah tersebut diberikan izin kepada pihak lain tanpa harus mendapat persetujuan dari penerima izin dimaksud"*. Kemudian Diktum KETIGA huruf e ditetapkan: *"Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal ditetapkan Surat Keputusan ini dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun dan pemegang Izin Lokasi wajib untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang";*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah hak dan kewajiban Penggugat telah dipenuhi atau setidaknya apakah Izin Lokasi Tahun 2016 milik Penggugat masih berlaku pada saat diterbitkannya objek sengketa?

Menimbang, bahwa menelisik dari tujuan pemberian izin lokasi yaitu suatu alat legalitas dari pemerintah dalam rangka memberi kesempatan kepada badan hukum perdata untuk memperoleh tanah dari warga masyarakat untuk usaha dan/atau kegiatannya. Meskipun pada bukti P-12 = T-1 terdapat surat Penggugat yang menyatakan telah memperoleh Surat Pelepasan Hak (SPH) seluas 39 ha dari 65 ha total keseluruhan luasan izin lokasi, tetapi karena luasan tersebut berada di dua izin yang sifatnya berdiri sendiri, maka demi kepastian hukum Majelis Hakim perlu mengetahui posisi tanah yang mendapat SPH tersebut berada di izin lokasi Tahun 2015 atau di Tahun 2016. Atas pembebanan pembuktian oleh Majelis Hakim tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat tidak dapat menghadirkan bukti SPH atau dokumen lain yang dapat menunjukkan adanya proses peralihan hak dari warga masyarakat ke Penggugat walaupun diberi waktu yang cukup. Selanjutnya Majelis Hakim membebaskan kepada Penggugat dan Tergugat untuk menghadirkan bukti berupa Laporan perkembangan pembebasan hak dari Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang sesuai kewajiban Penggugat pada setiap 3 (tiga) bulan sekali, hal itupun tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat. Baru kemudian Tergugat menyatakan terhadap bukti P-12 dan T-1 tidak dilakukan penelitian mendalam hanya melihat lampiran saja, setelah Tergugat berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Serang diketahui Penggugat tidak pernah membuat laporan, sesuai dengan keterangan saksi SUGIRI, ST selaku Kabid Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan DPM PTSP Kota Serang dan saksi ILMAN JUNJUN PERMANA dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang. Berdasarkan uraian di atas menunjukkan bahwa Penggugat telah melalaikan kewajiban memberikan laporan berkala kepada Kantor Pertanahan mengenai perkembangan perolehan tanah mengakibatkan tidak dapat dibuktikannya adanya pelepasan hak yang dimaksud;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai dari segi waktu. Setelah memperhatikan bukti P-7 = T-11 diketahui Izin Lokasi Tahun 2016 yang dijadikan dasar menggugat ternyata diterbitkan pada tanggal 8 September 2016 berlaku selama 3 (tiga) tahun sampai tanggal 8 September 2019 sementara objek sengketa diterbitkan tanggal 20 November 2020. Dalam perkara ini tidak

ditemukan adanya perpanjangan Izin Lokasi oleh Penggugat. Secara hukum Izin Lokasi yang tidak perlu diperpanjang mana kala tanah tersebut telah dibebaskan dan dibuktikan dengan pelepasan hak. Terhadap lokasi objek sengketa tidak terdapat bukti adanya pelepasan hak sehingga secara hukum bila Penggugat berkeinginan untuk memperoleh tanah di areal Izin Lokasi untuk usaha atau kegiatannya tetapi belum sempat melakukan pelepasan hak konsekuensinya harus melakukan perpanjangan izin. Sebaliknya Tergugat II Intervensi dapat membuktikan adanya pelepasan hak dan telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan (lihat bukti T.II.Intv-15). Atas uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Izin Lokasi Penggugat Tahun 2016 telah berakhir sejak tanggal 8 September 2019;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan apakah keputusan yang telah berakhir masa berlakunya masih perlu tindakan pencabutan atau tidak? Mendasarkan pada ketentuan Pasal 68 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UUAP) menegaskan bahwa Keputusan berakhir apabila:

- a. Habis masa berlakunya;
- b. Dicabut oleh Pejabat Pemerintahan yang berwenang;
- c. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang atau berdasarkan putusan Pengadilan; atau
- d. Diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa keputusan berakhir karena habis masa berlaku, dicabut, dibatalkan dan berakhir karena undang-undang mempunyai konsekuensi yang sama yaitu keputusan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, pembedaan cara berakhirnya keputusan didasarkan pada sumber/penyebab dan prosedurnya sehingga kedudukan keempatnya adalah setara artinya keputusan yang telah berakhir masa berlakunya tidak perlu adanya keputusan pencabutan. Keputusan yang habis masa berlakunya dengan sendirinya menjadi berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum (lihat Pasal 68 ayat (2) UUAP). Keputusan berakhir karena di cabut juga tidak mempunyai kekuatan hukum, namun prosedurnya yang berbeda, perlakuan terhadap keputusan semacam ini harus melalui penetapan keputusan pencabutan (lihat Pasal 68 ayat (3) UUAP).

Kemudian berakhirnya keputusan diatur secara khusus dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengikuti aturan yang tercantum dalam ketentuan peraturan perundang-undangan secara khusus (lihat Pasal 86 ayat (5) UUAP);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta yang terungkap di persidangan dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Izin Lokasi milik Penggugat Tahun 2016 telah berakhir sejak tanggal 8 September 2019 akibat habis masa berlakunya atau setidaknya berakhir karena adanya ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus demikian. Dengan berakhirnya Izin Lokasi Penggugat tahun 2016 pada tahun 2019 maka sejak saat itu sudah terputus hubungan hukum antara Penggugat dengan hak dan kewajiban yang daitur dalam izin lokasi tahun 2016 termasuk terhadap tanah lokasi objek sengketa sehingga Penggugat sudah tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan atas terbitnya objek sengketa atau setidaknya Penggugat tidak punya *legal standing* untuk mempermasalahkan keabsahan objek sengketa di peradilan tata usaha negara, dengan demikian cukup alasan menyatakan eksepsi tentang kedudukan hukum (*persona in standi judicio*) atau eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai Penggugat tidak memiliki *legal standing* diterima, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya dan permohonan Penundaan Keberlakuan Objek Sengketa menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai *legal standing* diterima, maka terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan berdasarkan Pasal 97 ayat (7) huruf c Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkan Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan:

MENGADILI :

EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak memiliki *legal standing*;

POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp321.000,00 (tiga ratus dua puluh satu ribu Rupiah);

Demikian ditetapkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Hari Kamis, tanggal 8 Desember 2022 oleh DR. UMAR DANI, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, M. NOOR HALIM PERDANA KUSUMA, S.H.,M.H. dan FEBRINA PERMADI, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Penetapan tersebut dibacakan dalam Sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Hari Senin, tanggal 12 Desember 2022 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh DIAN KUSPRIYATNO, S.H. sebagai

Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi dalam Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd.

Ttd.

M. NOOR HALIM PERDANA KUSUMA, S.H.,M.H.

DR. UMAR DANI, S.H., M.H.

Ttd.

FEBRINA PERMADI, S.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

DIAN KUSPRIYATNO, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp30.000,00
2. Biaya ATK Perkara	: Rp200.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp21.000,00
4. Biaya PNBP Panggilan Pertama	: Rp30.000,00
5. Biaya Meterai Putusan Sela	: Rp10.000,00
6. Biaya Hak Redaksi	: Rp10.000,00
7. Biaya Uang Leges	: Rp10.000,00
8. Biaya Materai	: <u>Rp10.000,00</u>

Jumlah : Rp321.000,00

(tiga ratus dua puluh satu ribu Rupiah)

Halaman 60 dari 60 Halaman Putusan Nomor 51/G/2022/PTUN.SRG



Pengadilan Tata Usaha Negara Serang
Panitera Tingkat Pertama
Suhendra S.H., M.H. - 196805251992031006
Digital Signature

Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.

- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.

- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13
Telp.: (021) 3843348 | (021) 3810350 | (021) 3457661
Email: info@mahkamahagung.go.id
www.mahkamahagung.go.id