



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sebagai berikut dalam sengketa antara:

PT JAYA PUTRA KUNDUR, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia berkedudukan di Komp. Nagoya Garden Phase II Blok D. No. 78-81, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam. Berdasarkan Akta Pendirian Nomor: 1, tanggal 1 Agustus 1977, yang dibuat oleh Wakil Notaris Sementara Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Nomor: Y.A.5/170/25 tanggal 13 Juni 1980, dan terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Jaya Putra Kundur Nomor: 09 tanggal 28 Maret 2024 di hadapan Notaris Wahyu Hidayat, S.H., M.Kn., dan didaftarkan di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor: AHU-AH.01.09-0147032 tanggal 17 April 2024. Dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama PT. JAYA PUTRA KUNDUR bernama JOHANIS, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama PT. JAYA PUTRA KUNDUR, tempat tinggal di Komplek Nagoya Garden Phase II Blok D. No. 80, Kelurahan Kampung Seraya, Kecamatan Batu Ampar, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Dr. Zevriyn H. Kanu, S.H., M.H.;
2. Frits Marsel Adu, S.H., M.H.;
3. Dicky Dermawan, S.H., M.H.
4. Dr. (HC) Lechumanan, S.H
5. Untung Prasetyo, S.H.;

Kesemuanya Berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/

Halaman 1 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penasihat Hukum pada KANTOR HUKUM DR. ZEVRIJN BOY KANU & ASSOCIATES, beralamat di Gragion Building, Jl. Green Park Avenue No. 3-6 Cibubur Country, Cikeas, Gunung Putri Bogor, Jawa Barat, domisili elektronik: lechumanann@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 067/ZBK/PT-JPK/III/2024, tanggal 28 Maret 2024;
Selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

LAWAN

1. KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM, berkedudukan di Jalan Ibnu Sutowo Nomor 1 Batam, Kepulauan Riau 29411;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Stefanus H. Trijono, S.H.
2. Johannes Bagus Dharmawan, S.H., M.Kn.
3. Raminda Unelly M. Sembiring, S.H., M.H.
4. Ignatius Gema Oktavianto, S.H.
5. Davidson Sembiring, S.H.
6. Muharromah Nur Wakhidah, S.H.
7. Danetta Leoni Andrea, S.H.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Firma Hukum ADNAN KELANA HARYANTO & HERMANTO ("AKHH") beralamat di Jalan Raden Patah, Komp. Sumber Jaya, Blok A No. 5-6, Nagoya, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, domisili elektronik: davidsonsembiring@yahoo.co.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2024;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

2. PT. ALAM VISTA CAKRAWALA, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Ruko Grand Orchid Blok A1 Nomor 2A, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT. Alam Vista Cakrawala Nomor 5 tanggal

Halaman 2 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Oktober 2022 yang telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0068623.AH.01.01. Tahun 2022 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Alam Vista Cakrawala tanggal 4 Oktober 2022, yang diwakili oleh JENNI selaku Direktur, berkewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Gatot Subroto RT 002 RW 004 Kelurahan Kampung Bulang, Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Kota Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau, pekerjaan wiraswasta, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya:

1. Johanes Bagus Dharmawan, S.H., M.Kn.
2. Raminda Unelly M. Sembiring, S.H., M.H.
3. Ignatius Gema Oktavianto, S.H.
4. Davidson Sembiring, S.H.
5. Muharromah Nur Wakhidah, S.H.
6. Danetta Leoni Andrea, S.H

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Firma Hukum ADNAN KELANA HARYANTO & HERMANTO ("AKHH") beralamat di Jalan Raden Patah, Komp. Sumber Jaya, Blok A No. 5-6, Nagoya, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, domisili elektronik: davidsonsembiring@yahoo.co.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2024;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 11/PEN-DIS/2024/PTUN.TPI, tanggal 1 April 2024 tentang Lolos Dismissal dan Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 11/PEN-MH/2024/PTUN.TPI, tanggal 1 April 2024 tentang Susunan Majelis Hakim;

Halaman 3 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 11/PEN-PPJS/2024/PTUN.TPI, tanggal 1 April 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 11/PEN-PP/2024/PTUN.TPI, tanggal 1 April 2024 tentang Hari Dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 11/PEN-HS/2024/PTUN.TPI, tanggal 14 Mei 2024 tentang Hari Dan Tanggal Persidangan;
- 6.-----P
enetapan Nomor 11/G/2024/PTUN.TPI tanggal 29 Mei 2024 tentang Penetapan PT. Alam Vista Cakrawala sebagai Pihak Tergugat II Intervensi;
- 7.-----B
erkas perkara, serta mendengarkan keterangan ahli, saksi-saksi, dan para pihak di persidangan

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 28 Maret 2024 melalui e-court pada tanggal 28 Maret 2024, yang diterima dan terdaftar pada tanggal 1 April 2024 di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dengan Register Perkara Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI, yang telah diperbaiki secara formal pada tanggal 14 Mei 2024 dan diajukan dalam persidangan elektronik tanggal 21 Mei 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Objek Sengketa :

1. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 276/KA-A3/2023 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT. Jaya Putra Kundur Tanggal 29 Desember 2023;

Halaman 4 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(selanjutnya disebut Objek Sengketa Satu);

2. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 2140/A3.5/L/2024 tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Kepada PT. Alam Vista Cakrawala Tanggal 19 Februari 2024;

(selanjutnya disebut Objek Sengketa Dua);

II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara :

1. Bahwa Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "*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*";
2. selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan "*Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan*";
3. Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat*

Halaman 5 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

4. Bahwa meskipun Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana dikemukakan dalam angka 1 di atas, namun norma Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan telah memperluas pemaknaan Keputusan Tata Usaha Negara dengan ruang lingkup : (a) Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual; (b) Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara Negara lainnya; (c) Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB; (d) Bersifat final dalam arti lebih luas; (e) Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau; (f) Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

5. Bahwa Objek Sengketa berupa Objek Sengketa Satu dan objek Sengketa Dua dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan, yang bersifat:

a. *Konkret* karena karena objek sengketa tersebut nyata-nyata dibuat oleh TERGUGAT, tidak abstrak tetapi berwujud tertentu dan dapat ditentukan apa yang harus dilakukan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan a quo yaitu:

1. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 277/KA-A3/2023 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Jaya Putra Kundur Tanggal 29 DESEMBER 2023;
2. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 2140/A3.5/L/2/2024 Tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan

Halaman 6 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada Pt Alam Vista
Cakrawala Tanggal 19 Februari 2024.

b. *Individual* karena objek sengketa tersebut ditujukan oleh:

1. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan

Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 276/KA-
A3/2023 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan

Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak
Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas
Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama Pt Jaya Putra Kundur
Tanggal 29 Desember 2023;

2. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan
Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor
2140/A3.5/L/2/2024 Tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu

Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan
Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada Pt Alam Vista
Cakrawala Tanggal 19 Februari 2024, yang diterbitkan oleh Kepala
Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan
Bebas Batam;

c. *Final* karena objek sengketa sudah berlaku definitif dan
menimbulkan suatu akibat hukum di mana:

1. Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan
Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam
Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas
Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan
Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan
Bebas Batam, Yang Diterbitkan Oleh Kepala Badan Pengusahaan
Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas
Nama PT Jaya Putra Kundur Tanggal 29 Desember 2023;

2. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan
Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor
2140/A3.5/L/2/2024 Tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu
Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan

Halaman 7 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada Pt Alam Vista
Cakrawala Tanggal 19 Februari 2024, berdasarkan Keputusan ini
akan terus berjalan apabila tidak ada gugatan ini.

d. Menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, oleh karena dengan terbitnya Objek Sengketa Satu dan Objek Sengketa Dua tersebut telah menimbulkan kerugian langsung bagi PENGGUGAT yang kehilangan kesempatan membangun atas lahan yang selama ini telah dipersiapkan oleh PENGGUGAT.

6. Bahwa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara*"; Selanjutnya Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan "*Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama*";

7. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 menyatakan "*Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif*." Terhadap keputusan yang menjadi Objek Sengketa Satu, Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa Keberatan Administratif kepada Tergugat berdasarkan Surat Keberatan Pertama yang dilayangkan Penggugat tertanggal 30 Januari 2024 dan tidak pernah direspon (Terlampir), kemudian Penggugat melayangkan lagi Surat Keberatan Kedua tertanggal 2 Maret 2024 (Terlampir). Namun Tergugat baru merespon Surat keberatan dari Penggugat tertanggal 19 Maret 2024 dan baru diterima oleh Penggugat tertanggal 24 Maret 2024. Artinya, surat respon ini terhadap Surat Keberatan kedua Penggugat pun telah melewati batas waktu hanya 10 hari (7 hari telah terlewat) sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 77 ayat (4) UU No. 30 Tahun 2014, yakni Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Kemudian

Halaman 8 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa Dua baru diketahui Penggugat pada tanggal 24 April 2024 dan melihat secara langsung fisiknya pada tanggal 26 April 2024. Hal ini yang membuat Penggugat mengambil langkah hukum yakni melakukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang di Batam.

8. Bahwa berdasarkan seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang diuraikan di atas, Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi kriteria sebagai objek sengketa tata usaha negara sebagaimana termuat dalam Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta Tergugat berkedudukan di Jl. Ibnu Sutowo No. 1 Batam Centre, Pulau Batam 29411, yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, dengan demikian maka Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara ini;

III.KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

Bahwa Ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan: Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.

Halaman 9 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan diterbitkannya kedua objek sengketa maka berakibat secara langsung terhadap Penggugat adalah:

1. Penggugat tidak bisa melanjutkan pembangunan atas lahan yang diberikan kepada Penggugat selama ini, padahal semua rencana telah matang dengan jadwal pembangunan yang jelas, termasuk penyelesaian gambar kerja bangunan. Padahal Penggugat telah memiliki Gambar Penetapan Lokasi: 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 yang merupakan usaha dan perjuangan Penggugat untuk memperolehnya.
2. Penggugat telah melakukan lelang pekerjaan dengan beberapa perusahaan yang telah bekerjasama dengan Penggugat.
3. Juga Fatwa Planologi no. 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 08 Juni 2018 dan segala dokumen yang telah diurus perpanjangannya juga menjadi sia-sia, bahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 939 tanggal 24-03-2001 atas nama PT Jaya Putra Kundur yang telah diperoleh dengan kerja dan perjuangan yang berat tidak ada nilainya lagi.
4. Semua kontrak yang sedang berjalan dengan perusahaan yang lain harus berhenti padahal sudah mengeluarkan begitu banyak secara meteriil namun semuanya sia-sia.
5. Bahkan, PT Jaya Putra Kundur yang telah membayar lunas UWTO yang cukup mahal harganya untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 29-10-2030 untuk alokasi lahan seluas 27.659 M2, menjadi sia-sia.
6. Tak ketinggalan Rencana dan Jadwal Pelaksanaan Pembangunan dan Perizinan atas lokasi lahan seluas 27.659 M2 terletak di Dang Merdu, Batam Centre, menjadi sia-sia semua usaha untuk membangun di lokasi dimaksud.

IV.TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI

1. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur bahwa "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.*" Namun dengan adanya Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018, maka *Tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung 90 hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan*

Halaman 10 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh badan dan/atau pejabat yang menangani penyelesaian upaya administratif." Sedangkan dalam ayat (2), disebutkan bahwa Pihak Ketiga yang tidak setuju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.

2. Bahwa berdasarkan aturan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2), maka objek sengketa berupa Objek Sengketa Satu baru diketahui Penggugat pada tanggal 02 Januari 2024. Selanjutnya Penggugat mengajukan keberatan pertama kepada Tergugat sebagaimana surat Penggugat tanggal 30 Januari 2024. Oleh karena surat keberatan Penggugat tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat (selama 31 hari) maka Penggugat melayangkan lagi Surat Keberatan Kedua tertanggal 02 Maret 2024, kemudian baru dibalas oleh Tergugat tertanggal 19 Maret 2024 (selama 17 hari) dan baru diterima oleh Penggugat tanggal 24 Maret 2024, artinya telah melewati batas waktu 10 hari, maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada tanggal 28 Maret 2024. Hal ini jelas masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang. Kemudian Objek Sengketa Dua baru diketahui oleh Penggugat tanggal 24 April 2024 ketika Penggugat dalam menghadiri sidang pemeriksaan persiapan di PTUN Tanjungpinang diberitahukan oleh Tergugat bahwa lahan yang telah dibatalkan oleh Tergugat telah beralih ke pihak lain, dan selanjutnya Penggugat melihat secara langsung fisik dan nomor surat Objek Sengketa Dua tersebut pada tanggal 26 April 2024 di PTSP PTUN Tanjungpinang telah beralih ke pihak lain, sehingga masih juga dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang. Jadi, antara Objek Sengketa Satu dan Objek Sengketa Dua berkaitan dan terdapat hubungan yang sangat erat satu sama lain yakni alokasi lahan yang sama yang diterbitkan oleh Tergugat yang sama pula, sehingga dapat digabungkan kedua objek sengketa tersebut.

Halaman 11 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, tentang upaya administratif maka warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan /atau Tindakan. Upaya Administratif sebagaimana pada ayat (1) terdiri atas: a. Keberatan; dan b, Banding. Berdasarkan pasal ini maka Penggugat memiliki hak untuk melakukan upaya administratif terhadap Keputusan dan/atau Tindakan. Selain itu, dalam pasal 76 ayat (1), yakni Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh warga masyarakat. Sedangkan dalam ayat (2) yakni: Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), warga masyarakat dapat mengajukan banding kepada atasan Pejabat. Selain itu, dalam ayat (3) disebutkan: Dalam hal warga masyarakat tidak menerima penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 76 ayat (1), (2) dan ayat (3), maka Penggugat dapat mengajukan gugatan karena tidak ada penyelesaian keberatan dari pihak Tergugat. Juga dalam Pasal 77 ayat (1) yaitu: Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Dalam ayat (2), bahwa Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan. Lalu dalam ayat (3) disebutkan: Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan keberatan. Kemudian, dalam ayat (4) yakni Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Selanjutnya dalam Pasal 78 ayat (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya

Halaman 12 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan diterima. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan ini, karena tidak menerima respon dari Tergugat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4. Bahwa selanjutnya menurut Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 5 Perma No. 6 Tahun 2018, gugatan diajukan dalam batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta masih dalam batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau pejabat yang menangani penyelesaian upaya administratif. Oleh karena itu, Penggugat yang mengetahui objek sengketa pada tanggal 02 Januari 2024 dan mengajukan gugatan ke PTUN Tanjungpinang pada tanggal 28 Maret 2024, kemudian Penggugat baru mengetahuinya Objek Sengketa Dua pada tanggal 24 April 2024 ketika Penggugat menghadiri sidang pemeriksaan persiapan di PTUN Tanjungpinang dan mendengar secara langsung dari Tergugat bahwa lahan yang telah dibatalkan oleh Tergugat telah beralih ke pihak lain, dan selanjutnya Penggugat baru melihat secara langsung fisik dan nomor surat Objek Sengketa Dua pada tanggal 26 April 2024 di PTSP PTUN Tanjungpinang, sehingga belum melewati batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari.

V.DASAR DAN ALASAN GUGATAN

Adapun dasar dan alasan-alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Objek Sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PT Jaya Putra Kundur juga telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 939 tanggal 24-03-2001 atas nama PT Jaya Putra Kundur (Terlampir).
2. Bahwa PT Jaya Putra Kundur telah memiliki Penetapan Lokasi: 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 (Terlampir).

Halaman 13 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa PT Jaya Putra Kunder telah memiliki Fatwa Planologi No. 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 08-06-2018 (Terlampir).
4. Bahwa PT Jaya Putra Kunder telah membayar lunas UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 29-10-2030 untuk alokasi lahan seluas 27.659 (Terlampir).
5. PT Jaya Putra Kunder juga telah memiliki Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Batam tanggal 10 April 2023 (Terlampir).
6. Bahwa PT Jaya Putra Kunder juga memiliki Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 557/SPJ/KD-AT/VIII/2000, tanggal 25 Agustus 2000 (Terlampir).
7. Bahwa PT Jaya Putra Kunder juga memiliki Rencana dan Jadwal Pelaksanaan Pembangunan dan Perizinan atas lokasi lahan seluas 27.659 M2 terletak di Dang Merdu, Batam Centre dengan No. PL: 211.20095522.H1 (Terlampir), dan telah melakukan pembersihan (clearing) yang akan diikuti dengan kegiatan pembangunan di atas lahan. Hal ini sudah diinformasikan juga kepada Tergugat tentang pelaksanaan pembangunan (Terlampir).
8. Namun laporan perkembangan dari Penggugat justru kemudian dibalas dengan Surat Peringatan ke-1 (Kesatu) No. B.124/A3.1A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023, kemudian menyusul Surat Peringatan Ke-2 (Kedua) No. B-1227/A3.1/KL.02.02/9/2023 tanggal 26 September 2023.
9. Bahwa PT. Putra Jaya Kunder pun menanggapi Surat Peringatan ke-2 tersebut dan melayangkan Surat Tangapan No. 522/JPK-UM/XI/2023, yakni menginformasikan bahwa PT Jaya Putra Kunder sedang dalam proses penyelesaian gambar kerja bangunan untuk persiapan pengurusan dokumen ijin PBG, sedangkan progres di lapangan kami telah melakukan lelang pekerjaan pembersihan lahan dan persiapan pembangunan area tersebut di atas (data dokumen perijinan terlampir).

Halaman 14 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pada tanggal 08 November 2023 PT Jaya Putra Kunder No. 525/JPKUM/XI/2023 telah melayangkan Surat Permohonan Buka Blokir Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 211.2009522141 tanggal 23-05-2011 (UWTO) berlaku sampai 29 Oktober 2030 seluas 27.659 M2 peruntukan jasa atas nama PT Jaya Putra Kunder, yang terletak di Jl. Dang Merdu, Batam Centre, kota Batam (Terlampir). Hal ini dilakukan oleh Penggugat karena status PL Penggugat telah diblokir oleh Tergugat.

11. Bahwa pada tanggal 08 November 2023 PT Jaya Putra Kunder juga telah melayangkan Surat Laporan Progres di Lapangan No. 528/JPK-UM/XI/2023 yang menginformasikan mengenai proses pembersihan lahan sambil menunggu *pilling* untuk pembangunan bangunan jasa/ruko 3 lantai (data dan foto lapangan terlampir) yang sedang perjalanan dari Malaysia dan diprediksikan akan tiba di Batam sekitar pertengahan bulan November 2023 ini dan bersama surat laporan ini kami juga melampirkan jadual pembangunan yang *ter-update*.

12. Bahwa kemudian, tiba-tiba pada tanggal 20 November 2023, PT Jaya Putra Kunder menerima Surat Peringatan ke-3 (Ketiga) No: 442/A3/KL.02.02/11/2023, yang isinya bahwa sampai saat ini PT Jaya Putra Kunder belum melakukan pengurusan Perjanjian Pemanfaatan Tanah/PPT, Keputusan Pengalokasian Tanah/KPT, dan juga belum membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan /atau memelihara tanah yang telah dialokasikan sesuai Fatwa Planologi Nomor: 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 08 Juni 2018, oleh karena itu BP Batam memberikan peringatan kepada PT. Jaya Putra Kunder untuk segera melaksanakan pengurusan Perjanjian Pemanfaatan Tanah/PPT, Keputusan Pengalokasian Tanah/KPT, serta membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan /atau memelihara tanah yang telah dialokasikan.

13. Bahwa pada tanggal 28 November 2023, PT Jaya Putra Kunder merespon Surat Peringatan Ketiga tersebut dengan melayangkan Surat Tanggapan No. 543/JPKUM/XI/2023, yakni PT Jaya Putra Kunder

Halaman 15 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mencoba beberapa kali untuk melakukan penerbitan SPPT dan SKPT perpanjangan sesuai dengan Surat Peringatan tersebut, namun status PL tidak bisa digunakan atau terblokir (terlampir) dan pada saat ini PT Jaya Putra Kundur sedang mengajukan Permohonan Buka Blokir PL sebanyak dua kali (Bukti permohonan terlampir), namun sampai dengan hari ini belum disetujui, yang mana permohonan pembukaan Blokir tersebut guna untuk permohonan penerbitan SPPT dan SKPT perpanjangan (Terlampir). Bahwa kondisi ini memperlihatkan bahwa pihak BP Batam sendiri yang telah mempersulit akses pengurusan penerbitan SPPT dan SKPT perpanjangan sesuai dengan Surat Peringatan dimaksud. Selain itu, kami juga menyampaikan bahwa di lokasi sudah dibersihkan dan akan segera dibangun (foto terlampir), dan jadwal pelaksanaan pembangunan yang sudah kami laksanakan pada bulan November 2023 sampai dengan saat ini yang rencananya pembangunan tersebut akan selesai dilaksanakan pada Agustus 2023 (1 tahun 9 bulan). Jika dalam jangka waktu tersebut kami tidak melakukan pembangunan maka kami bersedia dievaluasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di BP Batam (Surat Pernyataan Sanggup Membangun dan Bisnis Plan terlampir).

14. Bahwa PT Jaya Putra Kundur juga telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 24 November 2023, yang isinya adalah dalam rangka pengalokasian tanah kepada kami sebagaimana tersebut di atas belum ada penerbitan Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Penggunaan Tanah atas Bagian-bagian tertentu daripada Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam Kepala Direktorat Pengelolaan Pertanahan Bidang Hak Atas Tanah, bahwa tanah sebagaimana tersebut di atas diperoleh sesuai dengan prosedur yang berlaku dan tunduk pada ketentuan di Badan Pengusahaan Batam (Terlampir). Bahwa Surat Pernyataan ini dibuat dengan maksud dan tujuan sebagai dasar penerbitan Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKPT dan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah (SPPT) Perpanjangan di BP Batam.

Halaman 16 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa kemudian pada tanggal 04 Desember 2023, PT Jaya Putra Kundur menerima surat Pemberitahuan Persetujuan Buka Blokir Gambar PL Nomor: 5987/A3.5/S/12/2023 (Terlampir), namun batasan waktunya hanya sampai dengan tanggal 11 Desember 2023 guna pengurusan SKPT dan SPPT baru melalui website lms.bpb Batam.go.id. Hal ini memperlihatkan pula bahwa BP Batam telah setuju untuk buka blokir, namun waktu yang diberikan hanya sampai tanggal 11 Desember 2023 (hanya 7 hari kesempatan yang diberikan).

16. Bahwa kemudian untuk merespon Pemberitahuan Persetujuan Buka Blokir tersebut pada tanggal 04 Desember 2023, maka pada tanggal 05 Desember 2023 PT Jaya Putra Kundur No: 548/JPK-UM/XII/2023, juga telah melayangkan Surat Laporan Progres yakni pada tanggal 21 November 2023 kami sudah mulai melakukan kegiatan pembersihan (*clearing*) yang akan diikuti dengan kegiatan pembangunan di atas lahan tersebut (foto terlampir), namun secara tidak terduga terjadi *force majeure* dimana adanya penolakan dari masyarakat setempat dengan memasang pagar kawat duri, menolak alat berat masuk ke lokasi untuk melakukan pekerjaan karena provokasi dari oknum (pihak yang tidak bertanggungjawab) sehingga kegiatan tersebut diberhentikan secara paksa oleh masyarakat setempat (foto terlampir) dan dilaporkan ke POLRESTA (Surat Undangan klarifikasi terlampir). Selain itu, kami juga melaporkan bahwa permohonan pengajuan buka blokir PL kami baru disetujui tanggal 05 Desember 2023 dan kami akan segera melakukan penerbitan SKPT dan SPPT Perpanjangan, kami mohon agar permohonan penerbitan SKPT dan SPPT Perpanjangan kami dapat segera diterbitkan mengingat waktu Surat Peringatan Ke-3 akan segera berakhir, juga kami mohon agar dapat membantu mengundang kami, pihak terkait RT dan RW untuk didudukkan bersama agar permasalahan ini bisa segera selesai dan kami dapat segera melanjutkan kegiatan pembangunan di atas lokasi tersebut.

17. Bahwa selain itu, PT Jaya Putra Kundur juga telah membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Membangun tertanggal 07 Desember 2023,

Halaman 17 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang isinya adalah akan melaksanakan kewajiban pengurusan semua dokumen alokasi lahan, khususnya perijinan terkait pemanfaatan dan/atau pembangunan alokasi lahan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan dalam surat perjanjian/PPL. Juga menyatakan bahwa kondisi lahan telah matang tidak dalam sengketa maupun permasalahan lain, sehingga pembangunan akan dimulai pada bulan Februari 2024, pelaksanaan pembangunan sampai selesai kurang lebih 36 bulan (jadual pembangunan terlampir). Selain itu, juga berakhirnya masa alokasi lahan dan siap membayar lunas faktur perpanjangan alokasi lahan yang telah terbit.

18. Bahwa tanggal 07 Desember 2023 PT Jaya Putra Kunder juga telah mengirim Surat Tindak Lanjut Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga) No. 553/JPK-UM/XII/2023, yang isinya adalah: bahwa PT Jaya Putra Kunder telah mengajukan permohonan pembukaan Blokir pada akun LMS untuk mengajukan permohonan penerbitan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) dan Surat Keputusan Penggunaan Tanah (SKPT) pada tanggal 17 November 2023, namun permohonan tersebut ditolak, dan pada tanggal 24 November 2023 kami kembali mengajukan permohonan buka Blokir PL dan Permohonan buka Blokir tersebut disetujui pada tanggal 04 Desember 2023 (Terlampir), juga pada tanggal 05 Desember 2023 PT Jaya Putra Kunder telah mengajukan lagi permohonan penerbitan SPPT dan SKPT pada akun LMS, namun pada system LMS permohonan tersebut tidak dapat diproses karena tertera keterangan tentang "Status PL Anda Tidak Bisa Digunakan" (Terlampir). Dengan kondisi ini maka PT Jaya Putra Kunder tidak dapat melanjutkan proses perijinan lahan. Selain itu, PT Jaya Putra Kunder juga telah menyampaikan Bisnis Plan, Surat Pernyataan Membangun dan Jadwal Pelaksanaan Pembangunan sebagai respon atas Surat Peringatan yang diberikan oleh BP Batam tertanggal 23 November 2023 (Terlampir).

19. Selain itu, kami telah menyampaikan laporan bersama pembangunan pada tanggal 05 Desember 2023 dan pada saat ini kami tidak dapat melakukan pembangunan karena dihalang-halangi oleh warga

Halaman 18 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan petugas lapangan yang menggunakan alat berat dihentikan oleh warga (Bukti terlampir). Bahkan, kami juga mohon kesediaan waktu untuk audiensi bersama kami supaya kami dapat menjelaskan secara langsung dan terperinci atas permasalahan dan permohonan kami.

20. Bahwa kemudian tanggal 18 Desember 2023, PT Jaya Putra Kundur menerima Surat Jawaban dari BP Batam perihal Permohonan Buka Blokir Gambar PL Nomor: B1835/A3.1/KL.02.02/12/2023 yang isinya bahwa Permohonan Buka Blokir Gambar PL kami sesuai dengan Nomor registrasi PBL 11-202234086 telah disetujui melalui Surat BP Nomor: 5987/A3.5/S/12/2023 tanggal 04 Desember 2023 perihal Pemberitahuan Persetujuan dan Surat Persetujuan tersebut hanya berlaku sampai dengan tanggal 11 Desember 2023 (hanya 7 hari berlaku) dan permohonan PT Jaya Putra Kundur sedang dalam proses verifikasi dokumen untuk pelayanan Penerbitan SKPT dan SPPT Baru berdasarkan Nomor registrasi: PSS1220231387 tertanggal 07 Desember 2023 sesuai Gambar PL Nomor 211. 20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 (Terlampir).

21. Bahwa tanggal 18 Desember 2023 kami juga menerima surat No. B1835/A3.1/KL.02.02/12/2023, yang isinya yakni sehubungan dengan Permohonan Pelayanan Penerbitan SKPT dan SPPT Baru dengan Nomor Registrasi Locket: PSS1220231371 atas nama PT Jaya Putra Kundur berdasarkan hasil verifikasi dokumen terhadap persyaratan yang diajukan dengan ini disampaikan bahwa permohonan tidak disetujui karena: 1. Lampirkan akta perubahan terbaru dan KTP Direktur, lampirkan akta perubahan terbaru dan KTP direktur. Pada titik ini, kami tetap kooperatif dan memiliki itikad baik untuk memenuhi semua persyaratan yang diminta.

22. Bahwa tanggal 20 Desember 2023 PT Jaya Putra Kundur merespon dan mengirim Surat Tanggapan No: 567/JPK-UM/XII/XII/2023 mengenai Penerbitan SKPT dan SPPT baru yang telah ditolak karena ada beberapa kekurangan data yang belum dilengkapi sehingga PT Jaya Putra Kundur, agar kami bisa melengkapi semua kekurangan datanya dan akan mengajukan kembali SPPT dan SKPT Perpanjangan (Terlampir). Bahkan

Halaman 19 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami mohon petunjuk bahwa sampai saat ini belum terbit dokumen alokasi tanahnya seperti SKPT dan SPPT Perpanjangan dapat dilakukan tindakan evaluasi seperti SGHB, Andalalin, dan Andal tidak dapat terbit tanpa dokumen perizinan alokasi tanah lengkap dari BP Batam. Kondisi ini memperlihatkan pula bahwa pihak kami sangat kooperatif untuk menyelesaikan semua persyaratan yang diminta oleh BP Batam.

23. Bahwa semua data telah kami lengkapi sesuai dengan permintaan BP Batam, namun tanggal 02 Januari 2024, PT Jaya Putra Kunder menerima Salinan Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah No. B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 yang isinya mengenai Salinan Keputusan Kepala Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 276/KA-A3/2023 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Jaya Putra Kunder Tanggal 29 Desember 2023. Dengan adanya SK Pembatalan ini telah menunjukkan bahwa pihak BP Batam tidak menghargai semua proses yang telah ditempuh dengan sangat kooperatif guna memenuhi semua dokumen yang diperlukan. Hal ini juga tampaknya telah diatur sebegitu rupa agar SK Pembatalan ini diterbitkan ketika kami berusaha dengan baik untuk menyelesaikan semua tuntutan dari pihak BP Batam. Namun semua daya dan upaya yang telah dicapai tidak diapresiasi lagi karena memang telah merencanakan untuk membatalkan alokasi lahan yang telah diberikan kepada kami.

24. Bahwa dengan adanya Surat Peringatan Ke-1, ke-2, dan ke-3 serta SK Pembatalan Alokasi tanah No. B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024, memperlihatkan bahwa Tergugat telah melakukan Mal-administrasi (cacat prosedur) yakni Pasal 86 ayat (1) dan ayat (2) PERKA BP Batam No. 11 Tahun 2023, yakni:

Halaman 20 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Ayat (1) Unit kerja yang membidangi pengelolaan Pertanahan menyampaikan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (5) kepada penerima Alokasi Tanah untuk melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan.

b. Ayat (2) Apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak penerimaan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan, unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan menyampaikan Surat Peringatan Pertama.

Berdasarkan ayat (1) dan ayat (2) tersebut, maka Tergugat tidak pernah memberikan Surat Pemberitahuan sesuai ayat (1), dan dalam ayat (2) juga Tergugat langsung melayangkan Surat Peringatan Pertama, tidak menunggu selama 60 (enam puluh) hari sebagaimana ayat (2) harus menunggu dalam waktu 60 hari kalender. Jadi sangat transparan Mal-administrasi (cacat prosedur) telah dilakukan oleh Tergugat.

25. Bahwa selain itu, Tergugat juga telah melanggar prosedur dalam melayangkan Surat Peringatan Pertama tertanggal 30 Mei 2023, Surat Peringatan Ke-2 tanggal 26 September 2023, dan Surat Peringatan Ke-3 tanggal 20 November 2023, dan telah memperlihatkan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan dalam PERKA BP BATAM No. 11 Tahun 2023 Pasal 86 ayat (3), yakni: *"Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan Pertama diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan menyampaikan Surat Peringatan kedua."* Dari ayat ini terlihat sangat jelas bahwa Tergugat melayangkan Surat Peringatan Pertama tanggal 30 Mei

Halaman 21 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 dan dilanjutkan dengan Surat Peringatan Ke-2 tanggal 26 September 2023, artinya telah melewati waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, tidak sesuai dengan PERKA BP BATAM No. 11 Tahun 2023 Pasal 86 ayat (3). Juga Surat Peringatan Ke-3 tanggal 20 November 2023, telah melewati 30 (tiga puluh) hari kalender tidak sesuai dengan PERKA BP BATAM No. 11 Tahun 2023 Pasal 86 ayat (4).

26. Bahwa sangat jelas dan terang benderang Tergugat juga telah melanggar PERKA BP BATAM No. 11 Tahun 2023 Pasal 86 ayat (8) yakni: *"Apabila setelah diterbitkan surat pemberitahuan, surat peringatan pertama, kedua, atau ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5), Penerima Alokasi Tanah memenuhi kewajibannya namun berdasarkan hasil survei lapangan Penerima Alokasi Tanah tidak melanjutkan pemenuhan kewajiban tersebut, tindakan peringatan dilanjutkan ke tahap selanjutnya."* Berdasarkan ayat ini terbukti bahwa Penggugat sangat kooperatif dan memenuhi semua prosedur yang diminta yakni, melaporkan perkembangan pembangunan di lapangan, membuat surat pernyataan, termasuk melayangkan permohonan untuk membuka blokir, namun semua upaya Penggugat tidak digubris. Hal ini jelas telah melanggar PERKA BP BATAM No. 11 Tahun 2023 Pasal 86 ayat (8). Sebab, Penggugat telah melaporkan semua perkembangan di lapangan (Terlampir data dan foto di lapangan).

27. Bahwa kemudian Tergugat juga telah melanggar prosedur yakni menerbitkan Objek Sengketa Dua. Hal ini baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 24 April 2024, ketika Penggugat menghadiri sidang pemeriksaan persiapan di PTUN Tanjungpinang, kemudian Penggugat melihat secara langsung fisik Objek Sengketa Dua tanggal 26 April 2026 di PTSP PTUN Tanjungpinang, dengan rincian sebagai berikut:

Nama	: PT. ALAM VISTA CAKRAWALA
No. PL	: 224090381
Luas lahan	: 19.696 m2
Peruntukan	: Jasa dan Perdagangan Komersial

Halaman 22 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SPJ (Surat Perjanjian tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam)

No. : 2154/A3.5/L/2/2024
Tanggal : 20 Februari 2024
Nama direktur : JENNI
Alokasi WTO : 30 Tahun (16-02-2024 s/d 15-02-2054)
Total WTO : Rp. 2.973.256.800; (Lunas)
Surat Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah Diatas Hak Pengelolaan BP Batam

No. : B-1996/KA-A3-A3.5/2/2024
Tanggal : 20 Februari 2024

Semua data ini memperlihatkan bahwa Tergugat telah mengalihkan alokasi lahan yang sama yang telah diperoleh Penggugat sebelumnya, kini telah beralih ke PT ALAM VISTA CAKRAWALA

28. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa Dua tanggal 19 Februari 2024 telah memperlihatkan secara terang benderang melanggar prosedur dalam PERKA BP BATAM No. 11 Tahun 2023 yakni pasal 29 ayat (2) dan ayat (3). Ayat (2) yakni " pengumuman sebagaimana pada ayat (1) dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender." Ayat (3) yakni " Surat permohonan diajukan oleh Pemohon alokasi tanah paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak berakhirnya pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Kemudian dalam Pasal 30, 31, 32 ayat (1) sampai dengan ayat (7) telah memperlihatkan bahwa proses persetujuan terhadap pemohon alokasi lahan memakan waktu yang cukup lama lebih dari 22 (dua puluh dua) hari. Namun Tergugat menerbitkan Objek Sengketa Dua hanya dalam tempo 22 (dua puluh dua) hari kalender, jelas bahwa Tergugat telah merencanakan pembatalan terhadap Penggugat sekaligus merencanakan penerbitan terhadap Objek Sengketa Dua tanpa prosedur yang benar. Hal ini akan terbukti dalam agenda pembuktian nantinya.

Berdasarkan semua data yang tertera di atas memperlihatkan bahwa:

Halaman 23 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama, PT Jaya Putra Kunder telah berusaha maksimal untuk memenuhi segala persyaratan yang ada sesuai dengan petunjuk dari BP Batam.

Kedua, PT Jaya Putra Kunder sedang membangun Gedung sesuai dengan Fatwa Planologi No. 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 dan telah membayar lunas UWTO pada tanggal UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 29-10-2030 untuk alokasi lahan seluas 27.659 M2, dan uraian RENCANA DAN JADUAL PELAKSANAAN PEMBANGUNAN DAN PERIZINAN ATAS ALOKASI LAHAN SELUAS 27.659 M2. Semuanya ini dibuktikan dengan data progres yang akurat yakni telah melakukan kegiatan pembersihan (*clearing*) yang akan diikuti dengan kegiatan pembangunan di atas lahan tersebut (foto terlampir), Namun kendalanya adalah secara tidak terduga terjadi *force majeure* dimana adanya penolakan dari masyarakat setempat dengan memasang pagar kawat duri, menolak akat masuk ke lokasi untuk melakukan pekerjaan karena provokasi dari oknum (pihak yang tidak bertanggungjawab) sehingga kegiatan tersebut diberhentikan secara paksa oleh masyarakat setempat (foto terlampir) dan dilaporkan ke POLRESTA (Surat Undangan klarifikasi terlampir).

Ketiga, masa berlaku UWTO sampai dengan tanggal 29-10-2030, sehingga PT Jaya Putra Kunder masih memiliki waktu yang cukup untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan kesempatan yang ada.

Oleh karena itu, pihak BP Batam yang telah membatalkan alokasi lahan yang telah diberikan kepada PT Jaya Putra Kunder, menunjukkan bahwa BP Batam seolah tidak mau tahu dengan segala progres yang terjadi di lapangan yang telah dilaporkan secara resmi. Bahkan, telah menerbitkan Objek Sengketa Satu dan Objek Sengketa Dua. Hal ini sangat disayangkan dan merupakan keputusan yang keliru karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku (cacat prosedur) dan tidak menghargai itikad baik serta segala upaya, kerja keras dalam upaya membangun (bukti foto bangunan terlampir) sesuai dengan Fatwa Planologi yang dimiliki oleh PT Jaya Putra Kunder. Oleh karena itu, terbitnya Objek Sengketa Satu dan Objek Sengketa Dua sangat jelas Cacat Prosedur dan bertentangan dengan:

Halaman 24 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur bahwa *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."* Sebab, Pasal 55 ini memungkinkan Penggugat untuk melakukan upaya hukum terhadap Tergugat di PTUN, namun telah dibatasi bahkan dihilangkan hak menuntut oleh Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam No. 11 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan (PERKA BP BATAM) pasal 90 ayat (1) yang berbunyi: *"Badan Pengusahaan Batam dapat melakukan pemasangan papan pemberitahuan di lokasi Tanah tertentu selama 30 (tiga puluh) hari kalender"*. Kemudian dalam ayat (2), berbunyi: *"Apabila tidak ada pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lokasi tersebut dinyatakan kosong dan dapat dialokasikan kepada pihak lain"*. Untuk itu, Penggugat telah melayangkan Surat Keberatan tertanggal 30 Januari 2024 masih dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, namun tidak digubris lagi oleh Tergugat dan tetap menerbitkan Objek Sengketa Satu dan Objek Sengketa Dua. Itu sebabnya, berdasarkan Pasal 90 ayat (1) dan ayat (2) tersebut, sangat jelas telah bertentangan dengan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang memberi kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan upaya hukum dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

b. Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018, yakni *Tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung 90 hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau pejabat yang menangani penyelesaian upaya administratif."* Juga dalam ayat (2), disebutkan bahwa *Pihak Ketiga yang tidak setuju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di*

Halaman 25 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) ini, maka Penggugat memiliki hak untuk melakukan upaya hukum terhadap Tergugat di PTUN. Namun telah dibatasi juga oleh Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam No. 11 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan (PERKA BP BATAM) pasal 90 ayat (1) dan ayat (2), yang membatasi 30 hari kalender guna melakukan upaya keberatan. Hal ini sangat jelas telah dilanggar oleh Tergugat yang telah menggunakan kewenangannya untuk menerbitkan Objek Sengketa Dua. Oleh karena itu, dengan terbitnya Objek Sengketa Dua juga telah melanggar prosedur dalam Pasal 29 ayat (1), (2) dan ayat (3), Pasal 30, 31, 32, 33 dan Pasal 34 PERKA BP No. 11 Tahun 2023, yang semuanya memerlukan verifikasi data yang lengkap beserta kurun waktu yang melebihi 22 (dua puluh dua) hari kalender. Namun Tergugat secara cepat kilat telah menerbitkan Objek Sengketa Dua hanya dalam tempo 22 (dua puluh dua) hari yakni terbit tanggal 19 Februari 2024 jika dihitung 30 hari dari Terbitnya Objek Sengketa Satu tanggal 29 Desember 2023 (sesuai dengan Pasal 90 ayat (1) dan ayat (2) PERKA BP BATAM No. 11 Tahun 2023) . Hal ini memperlihatkan bahwa Tergugat sudah memiliki rencana yang matang untuk membatalkan alokasi untuk Penggugat dan telah merencanakan untuk mengalihkan kepada PT ALAM VISTA CAKRAWALA.

Untuk lebih jelas kita bisa melihat:

1. Pasal 29 ayat (1) yakni: "Pengalokasian Tanah dengan cara pelelangan terbatas (*beauty contest*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a dilakukan dengan penerbitan pengumuman oleh unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan melalui laman daring resmi Badan Pengusahaan Batam dan/atau media cetak nasional/internasional."

Ayat (2): "Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan

Halaman 26 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama 14 (empat belas) hari kalender.”

Ayat (3): Surat permohonan diajukan oleh Pemohon Alokasi Tanah paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak berakhirnya pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2).”

2.Pasal 30: “Pengalokasian Tanah dengan cara reguler sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf b dilakukan dengan pengajuan permohonan oleh Pemohon Alokasi Tanah.”

3.Pasal 31 ayat (1) : “Surat permohonan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) dan Pasal 30 ditujukan kepada Kepala c.q. pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu dan diunggah melalui Sistem.”

Ayat (2): “Tim Verifikasi Teknis melakukan penilaian terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”

Ayat (3): “ Kriteria penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain:

- a.Nilai investasi
- b.Kemampuan keuangan
- c.Rencana jumlah serapan tenaga kerja
- d.Jadual pembangunan
- e.Kesesuaian tata ruang
- f.Rencana desain tapak dan bangunan
- g.Kesesuaian kondisi Tanah atau Kontur
- h.Dampak lingkungan; dan
- i.Kontribusi tambahan

4.Pasal 32 ayat (1): “Tim Verifikasi Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) melakukan evaluasi permohonan Alokasi Tanah.

Ayat (6): “Tim Verifikasi Teknis bertugas:

- a.Memeriksa kelengkapan administrasi dan legalitas Pemohon Alokasi Tanah;
- b.Mengevaluasi rencana teknis pemanfaatan Tanah;
- c.Mengevaluasi rencana bisnis;

Halaman 27 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Membuat berita acara verifikasi teknis yang memuat identitas Pemohon Alokasi Tanah, data Tanah yang diusulkan, dan hasil evaluasi;
- dan
- e. Memberikan rekomendasi persetujuan atau penolakan.”

Ayat (7): “Apabila rekomendasi persetujuan atau penolakan sebagaimana dimaksud pada

Ayat (6) huruf e tidak diterbitkan oleh pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja, Sistem akan secara otomatis menerbitkan persetujuan pengalokasian Tanah.”

5. Pasal 33: “Berdasarkan rekomendasi pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (7), pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan surat penolakan paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan diterima melalui Sistem.”

6. Pasal 34 ayat (1): “Dokumen Pengalokasian Tanah terdiri atas:

- a. Faktur UWT;
- b. KPT;
- c. PPT.

Ayat 2: “Faktur UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berlaku selama 10 (sepuluh) hari kerja.”

Ayat 3: “Jika Pemohon Alokasi Tanah tidak melunasi Faktur UWT yang diterbitkan, persetujuan Alokasi Tanah dan Faktur UWT menjadi batal.”

Ayat (5): “Pembayaran disetorkan ke rekening Badan Pengusahaan Batam pada bank yang Telah ditunjuk sebagaimana tercantum pada Faktur UWT.”

Ayat (6): “Jika telah menerima konfirmasi adanya pembayaran lunas, pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan KPT dan PPT yang ditandatangani secara elektronik dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) hari kerja.”

Halaman 28 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (7): "KPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling kurang memuat:

- a. Penetapan alokasi Tanah kepada Penerima Alokasi Tanah;
- b. Luas peruntukan dan lokasi Tanah;
- c. Jangka waktu alokasi Tanah; dan
- d. Besaran UWT yang telah dibayarkan

Bahwa berdasarkan proses sejak awal sampai diterbitkannya Objek Sengketa Dua oleh Tergugat, jika disesuaikan dengan Pasal 29, 30, 31, 32, 33, dan Pasal 34 PERKA BP Batam No. 11 Tahun 2023, tidak mungkin bisa diselesaikan hanya dalam tempo 22 hari kerja. Hal ini jelas karena Penggugat sendiri mengalami berbagai hambatan dalam proses yang sama, melebihi tempo 22 hari. Hal ini yang jelas merupakan pelanggaran prosedur (cacat prosedur) yang dilakukan oleh Tergugat.

c. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (PERKA) Nomor 11 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan Pasal 84 ayat (1), (2) dan ayat (3), yakni:

Ayat (1), Unit kerja yang membidangi pelayanan lalu lintas barang dan penanaman modal melakukan pendampingan dengan cara mengadakan pertemuan dengan Penerima Alokasi Tanah yang berbentuk badan hukum secara berkala paling sedikit 6 (enam) bulan sekali. Hal ini jelas tidak pernah dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat.

Ayat (2), Pertemuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk memperoleh laporan yang selanjutnya disampaikan pada unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan. Hal ini juga tidak dilakukan oleh Tergugat, malahan mempersulit akses Penggugat dalam pengurusan dokumen.

Ayat (3), Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat: i. Subyek penerima Alokasi Tanah; ii. Status perkembangan pengurusan perizinan; dan iii. kendala;

Halaman 29 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam konteks ayat (3) ini pun tidak dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, sebaliknya memperlambat dan menutup akses untuk Penggugat dalam melengkapi dokumen dengan berbagai alasan dan trik yang tidak masuk akal sehat. Bahkan tidak mau tahu dengan segala kendala yang dihadapi oleh Penggugat. Hal ini jelas melanggar ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) PERKA BP BATAM Nomor 11 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan.

d. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (PERKA BP BATAM) Nomor 11 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan Pasal 86 ayat (1) dan (2), yakni menyampaikan Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (5) kepada Penerima Alokasi Tanah untuk melakukan kewajiban yang tercantum dalam PPT dan /atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan /atau pemeliharaan sesuai peruntukan. Hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat, namun langsung memberikan Surat Peringatan Pertama. Juga dalam Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (PERKA) Nomor 11 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan Pasal 86 ayat (3), yakni apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak penerimaan Surat Peringatan Pertama diterima, penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan /atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menyampaikan Surat Peringatan Kedua. Dalam konteks ini, Penggugat telah merespon melalui Surat Tanggapan No. 522/JPKUM/XI/2023, yakni menginformasikan bahwa PT Jaya Putra Kundur sedang dalam proses penyelesaian gambar kerja bangunan untuk persiapan pengurusan dokumen ijin PBG, sedangkan progres di lapangan kami telah melakukan lelang pekerjaan pembersihan lahan dan persiapan pembangunan area tersebut di atas (data dokumen perijinan terlampir). Namun anehnya, Surat Tanggapan

Halaman 30 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak digubris bahkan menerbitkan Surat Peringatan ke - 2 No. B-1226/A3.1/KL.02.02/9/2023 tanggal 26 September 2023. Oleh karena itu, Penggugat pun menanggapi Surat Peringatan ke-2 tersebut dan melayangkan surat No. 522/JPKUM/XI/2023, yakni menginformasikan bahwa PT Jaya Putra Kunder sedang dalam proses penyelesaian gambar kerja bangunan untuk persiapan pengurusan dokumen ijin PBG, sedangkan progres di lapangan kami telah melakukan lelang pekerjaan pembersihan lahan dan persiapan pembangunan area tersebut di atas (data dokumen perijinan terlampir). Hal ini pun tidak dihargai oleh Tergugat, bahkan lebih serius lagi Tergugat menerbitkan Surat Peringatan Ke-3 No: 442/A3/KL.02.02/11/2023, yang isinya bahwa sampai saat ini PT Jaya Putra Kunder belum melakukan pengurusan Perpanjangan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah/PPT, Perpanjangan Tanah/PPT, perpanjangan Keputusan Tanah/KPT dan membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan tanah yang telah dialokasikan, berdasarkan Fatwa Planologi Nomor No. 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 08 Juni 2018 dan telah membayar lunas UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 29-10-2030 untuk alokasi lahan seluas 27.659 M2. Untuk merespon Surat Peringatan Ke-3 ini, maka Penggugat pun telah melayangkan Surat Tanggapan tanggal 07 Desember 2023 PT Jaya Putra Kunder juga telah mengirim Surat Tindak Lanjut Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga) No. 553/JPK-UM/XII/2023, yang isinya adalah: bahwa PT Jaya Putra Kunder telah mengajukan permohonan pembukaan blokir pada akun LMS untuk mengajukan permohonan penerbitan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) dan Surat Keputusan Penggunaan Tanah (SKPT) pada tanggal 17 November 2023, namun permohonan tersebut ditolak, dan pada tanggal 24 November 2023 kami kembali mengajukan permohonan buka Blokir PL dan Permohonan buka Blokir tersebut disetujui pada tanggal 04 Desember 2023 (Terlampir), juga pada tanggal 05 Desember 2023 PT Jaya Putra Kunder telah mengajukan lagi permohonan penerbitan SPPT dan SKPT pada akun LMS, namun pada system LMS permohonan

Halaman 31 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak dapat diproses karena tertera keterangan tentang "Status PL Anda Tidak Bisa Digunakan" (Terlampir). Dengan kondisi ini maka PT Jaya Putra Kunder tidak dapat melanjutkan proses perijinan lahan. Selain itu, PT Jaya Putra Kunder juga telah menyampaikan Bisnis Plan, Surat Pernyataan Membangun dan Jadwal Pelaksanaan Pembangunan sebagai respon atas Surat Peringatan yang diberikan oleh BP Batam tertanggal 23 November 2023 (Terlampir). Selain itu, kami telah menyampaikan laporan progres pembangunan pada tanggal 05 Desember 2023 dan pada saat ini kami tidak dapat melakukan pembangunan karena dihalang-halangi oleh warga dan petugas lapangan yang menggunakan alat berat dihentikan oleh warga (Bukti terlampir). Bahkan, kami juga mohon kesediaan waktu untuk audiensi bersama kami supaya kami dapat menjelaskan secara langsung dan terperinci atas permasalahan dan permohonan kami.

Bahwa kondisi ini memperlihatkan bahwa pihak BP Batam sendiri yang telah mempersulit akses pengurusan penerbitan SPPT dan SKPT perpanjangan sesuai dengan Surat Peringatan dimaksud. Hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 86 ayat (8), yakni apabila setelah diterbitkan surat pemberitahuan, surat peringatan pertama, kedua, atau ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5), Penerima Alokasi Tanah memenuhi kewajibannya namun berdasarkan hasil survei lapangan Penerima Alokasi Tanah tidak melanjutkan pemenuhan kewajiban tersebut, tindakan peringatan dilanjutkan ke tahapan selanjutnya. Hal ini jelas telah dipenuhi oleh Penggugat dan telah dimulai pembangunan. Selain itu, kami juga menyampaikan bahwa di lokasi sudah dibersihkan dan akan segera dibangun (foto terlampir), dan jadwal pelaksanaan pembangunan yang sudah kami laksanakan di November 2023 sampai dengan saat ini yang rencananya pembangunan tersebut akan selesai dilaksanakan pada Agustus 2023 (1 tahun 9 bulan). Juga kami telah melakukan kegiatan pembersihan (*clearing*) yang akan diikuti dengan kegiatan pembangunan di atas lahan tersebut (foto terlampir). Namun kendalanya adalah secara tidak terduga terjadi *force majeure* dimana adanya

Halaman 32 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penolakan dari masyarakat setempat dengan memasang pagar kawat duri, menolak akat masuk ke lokasi untuk melakukan pekerjaan karena provokasi dari oknum (pihak yang tidak bertanggungjawab) sehingga kegiatan tersebut diberhentikan secara paksa oleh masyarakat setempat (foto terlampir) dan dilaporkan ke POLRESTA (Surat Undangan klarifikasi terlampir). Hasil perkembangan ini tidak dipedulikan oleh Tergugat, justru menerbitkan Salinan Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah No. B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 yang isinya mengenai Salinan Keputusan Kepala Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 276/KA-A3/2023 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Jaya Putra Kundur Tanggal 29 Desember 2023. Dengan terbitnya SK Pembatalan tersebut, maka Tergugat telah melayangkan Surat Keberatan pertama tertanggal 30 Januari 2024 kepada Tergugat, namun Tergugat tidak membalas surat keberatan Penggugat, kemudian Penggugat melayangkan lagi Surat Keberatan Kedua tertanggal 02 Maret 2024, lalu dibalas oleh Tergugat tertanggal 19 Maret 2024, namun telah melewati batas waktu. Oleh karena itu, Penggugat mengambil langkah hukum yaitu menggugat Tergugat di PTUN Tanjungpinang di Batam.

e. Bahwa keadaan *Force Majeure* yang dialami oleh Penggugat tidak digubris oleh Tergugat. Hal ini jelas melanggar Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 557/SPJ/KD-AT/VIII/2000, tanggal 25 Agustus 2000, khususnya pasal 20, yakni: "Peninjauan kembali terhadap Surat Perjanjian ini akan diadakan, apabila terjadi hal-hal *force majeure* (bencana alam, perubahan ketentuan/peraturan Pemerintah dalam keadaan perang atau kekacauan wilayah yang sama sekali di luar kekuasaan Kedua Belah Pihak (Terlampir).

f. Bahwa PERKA BP BATAM No. 11 Tahun 2023 pasal 91 juga dilanggar oleh Tergugat. Sebab dalam pasal 91 ayat (2) tentang berakhirnya Pengalokasian

Halaman 33 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah karena pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan apabila:

1. Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam KPT da/atau PPT;
2. Terjadinya wanprestasi;
3. Tidak dipenuhinya ketentuan perundang-undangan;
4. Dilepaskan secara sukarela oleh Penerima Alokasi Tanah sebelum jangka waktu berakhir untuk dilakukan alokasi kembali kepada pihak yang akan merealisasikan investasi/pembangunan;
5. Dilepaskan secara sukarela oleh Penerima Alokasi Tanah sebelum jangka waktu berakhir;
6. Alokasi Tanah digunakan untuk kepentingan umum;
7. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Tumpang tindih;
9. Tidak sesuai dengan tata ruang yang berlaku; dan /atau
10. Tanahnya musnah.

Bahwa dari seluruh poin berakhirnya pengalokasian tanah karena pembatalan, tidak terpenuhinya oleh Penggugat. Sebab Penggugat melakukan semua persyaratan dengan baik dan kooperatif, namun Tergugat yang telah memiliki rencana untuk membatalkan alokasi tanah kepada Penggugat.

25. Bahwa ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009: *"Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :*

(a) keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

26. Bahwa pasal 14 ayat (1, 2, 3, 4, dan ayat 5) Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010 merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN Batam melalui proses mekanisme yang cukup ketat untuk membatalkan objek sengketa. Kemudian dalam Pasal 17 mengenai penetapan tanah terlantar juga dilakukan melalui proses yang sangat ketat sebelum ditetapkan sebagai tanah terlantar sehingga layak dibatalkan izin pengalokasian dan penggunaan tanah. Dalam hal ini, Tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap Peraturan ini

Halaman 34 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga telah membatalkan objek sengketa yang diberikan kepada Penggugat. Hal ini sangat disayangkan karena Tergugat tidak menghormati Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 tentang mekanisme pembatalan izin objek sengketa.

27. Bahwa pasal 25 dan Pasal 26 Peraturan Kepala BP Batam No. 3 Tahun 2020. Dalam pasal 25 merupakan kegiatan *monitoring* yang dilakukan oleh pihak Tergugat secara khusus dalam ayat (2) poin b, realisasi pengurusan dokumen penggunaan lahan/teknis terkait. Dalam hal ini Tergugat telah mengetahui segala proses dokumen penggunaan lahan yang dilakukan oleh Penggugat. Namun, Tergugat tak peduli dengan segala proses kemajuan oleh Penggugat. Hal ini memperlihatkan pula bahwa Tergugat telah mengabaikan dan tidak menghargai segala kemajuan proses yang dicapai oleh Penggugat, bahkan menutup mata terhadap semua yang dilakukan oleh Penggugat selama ini untuk memenuhi semua persyaratan teknisnya. Misalnya, lokasi lahan telah diberikan ganti rugi serta telah mematangkan dan secara bertahap sesuai dengan perencanaan (bisnis plan) telah memanfaatkan lahan untuk membangun sesuai dengan peruntukannya (Foto-foto membangun terlampir).

28. Bahwa ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009: "*Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :*

(b) keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik";

Bahwa melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 secara khusus Pasal 53 ayat (2) adalah: poin (b): Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, seperti: *Asas Kepastian Hukum; Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Asas Kepentingan Umum, Asas Keterbukaan, Asas Proporsionalitas, Asas profesionalitas, Asas Akuntabilitas, Asas Efisiensi, dan Asas efektifitas. Hal ini sejalan dengan Asas Kemanfaatan,*
Halaman 35 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Asas Ketidakberpihakan; Asas Kecermatan; Asas Kepentingan Umum, Asas Tidak Meyalahgunakan Kewenangan, dan Asas Pelayanan yang Baik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, termasuk Asas Motivasi (Vide **Prof. Koentjoro Purbopranoto**, dalam buku “Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara*

Bahwa Objek Sengketa Satu dan Objek Sengketa Dua yang diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar AUPB yaitu: *Asas Kepastian Hukum; Asas Ketidakberpihakan; Asas Kecermatan; dan Asas Pelayanan yang Baik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, termasuk **Asas Motivasi (Vide Prof. Koentjoro Purbopranoto**, dalam buku *Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara*) yaitu:*

- a. Asas Kepastian Hukum,
- b. Asas Ketidakberpihakan,
- c. Asas Kecermatan,
- d. Asas Tidak Menyalah-gunakan Kewenangan,
- e. Asas Keterbukaan,
- f. Asas Pelayanan yang Baik,
- g. Asas Motivasi (**Prof. Koentjoro Purbopranoto**, dalam buku *Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara*).

Ad. a. ASAS KEPASTIAN HUKUM adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan.

Asas Kepastian Hukum ini jelas tidak dialami oleh PENGGUGAT yang sejak awal berjuang untuk mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 939 tanggal 2403-2001 atas nama PT Jaya Putra Kunder dan Fatwa Planologi No. 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 08-06-2018 dan telah Halaman 36 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar lunas UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 29-10-2030 untuk alokasi lahan seluas 27.659 M2 (Terlampir) oleh Pemerintah Kota Batam untuk membangun. Namun, semua perjuangan dan pengorbanan tersebut tidak diindahkan oleh oleh TERGUGAT, yang seolah-olah tidak mau tahu apa yang sedang diperjuangkan oleh PENGGUGAT. Dalam hal ini TERGUGAT tidak mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah didapatkan oleh PENGGUGAT sebelum membangun. Oleh karena itu, Tergugat yang telah menerbitkan Objek Sengketa Satu dan Objek Sengketa Dua, melanggar hak Penggugat guna mendapat kepastian hukum. Sebab dengan pembatalan alokasi tanah kepada Penggugat tanpa melalui prosedur yang benar dan tepat merupakan tindakan kejahatan yang dibungkus dengan kewenangan Tergugat. Padahal Penggugat masih memiliki hak 90 hari (sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) setelah diterbitkannya Objek Sengketa Satu. Namun Tergugat telah dengan sengaja dan secara cepat telah menerbitkan Objek Sengketa Dua. Hal ini juga sangat jelas bertentangan dengan PERKA BP BATAM pasal 90 ayat (2), yang memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan upaya keberatan dalam tempo 30 hari kalender. Selain aspek prosedur yang dilanggar, Tergugat juga melanggar aspek substansi yaitu Pasal 91 ayat (2) PERKA BP BATAM No. 11 Tahun 2023. Dari ketentuan ini jelas bahwa pembatalan terhadap alokasi lahan apabila memenuhi unsur ayat (2) ini huruf a sampai huruf j. Namun kenyataannya tak ada salah satu unsur yang bisa dikenakan kepada Penggugat. Sebab, Penggugat memiliki itikad baik dan selalu kooperatif dengan Tergugat untuk memenuhi semua persyaratan yang diminta oleh Tergugat, bahkan melaporkan semua hasil progres di lapangan kepada Tergugat. Namun Tergugat seolah menutup mata dan tidak menghargai semua kemajuan yang dilakukan oleh Penggugat. Hal ini jelas telah membuktikan bahwa

Halaman 37 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah melakukan pelanggaran secara substantif yang membatalkan alokasi lahan yang diberikan kepada Penggugat. Selain itu, dalam Pasal 85 ayat (5) menyebutkan bahwa *"Unit Kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menindaklanjuti hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan pemberitahuan dan peringatan terhadap Penerima Alokasi Tanah yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan."* Ketentuan ini jelas sekali menegaskan adanya unsur *"dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT, dsb."* Hal ini jelas bahwa Penggugat memiliki itikad baik dan selalu melaporkan hasil progres kerja di lapangan memperlihatkan tidak adanya unsur *"dengan sengaja"*. Oleh karena itu jelas unsur ini telah dilanggar pula oleh Tergugat yang telah membatalkan alokasi tanah kepada Penggugat. Tak ketinggalan dalam PERKA BP BATAM No. 11 Tahun 2023 Pasal 86 ayat (8) menyebutkan bahwa *"Apabila setelah diterbitkan surat pemberitahuan, Surat Peringatan Pertama, kedua, atau ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5), Penerima Alokasi Tanah memenuhi kewajibannya namun berdasarkan hasil survey lapangan Penerima Alokasi Tanah tidak melanjutkan pemenuhan kewajiban tersebut, tindakan peringatan dilanjutkan ke tahapan selanjutnya. Berdasarkan ketentuan ini jelas bahwa Penggugat telah melakukan berbagai upaya dan progress untuk memenuhi kewajibannya dan melanjutkan pemenuhan kewajiban tersebut. Namun Tergugat sudah tidak peduli dengan semua langkah konkrit Penggugat di lapangan untuk memenuhi kewajibannya."*

Bahwa sikon ini sangat jelas tindakan TERGUGAT tidak mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan, sehingga

Halaman 38 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melanggar Asas Kepastian Hukum dan telah merugikan PENGUGAT.

Ad. b. ASAS KETIDAKBERPIHAKAN adalah asas yang mewajibkan badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan yang tidak diskriminatif.

Bahwa keputusan TERGUGAT telah memperlihatkan bahwa tidak ada pertimbangan sedikitpun terhadap segala prestasi dan upaya pencapaian yang telah diperoleh PENGUGAT untuk memenuhi seluruh persyaratan sebelum membangun. Hal ini sama sekali tidak dilirik oleh TERGUGAT yang seolah-olah telah menutup mata seluruh pengorbanan PENGUGAT selama ini dari Pemerintah Kota Batam dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tertanggal 24 Maret 2001 dengan Nomor Sertifikat SHGB No. 939 tanggal 24-03-2001 atas nama PT Jaya Putra Kunder dan Fatwa Planologi Nomor No. 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 08-06-2018 dan telah membayar lunas UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 29-10-2030 untuk alokasi lahan seluas 27.659 M2. Oleh karena itu, dengan diterbitkannya Objek Sengketa Satu dan Objek Sengketa Dua oleh Tergugat, maka jelas dan transparan tidak adanya asas keberpihakan sedikitpun terhadap Penggugat, tampaknya Tergugat lebih tertarik untuk menerbitkan Objek Sengketa Dua karena adanya pemasukan keuangan bagi Tergugat.

Ad. c. ASAS KECERMATAN adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Bahwa sangat nyata dan jelas yakni adanya unsur kesengajaan TERGUGAT untuk menghalangi upaya Penggugat untuk memenuhi

Halaman 39 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua persyaratan yang ada. Padahal PENGUGAT selalu berkoordinasi dengan TERGUGAT perihal upaya penyelesaian administrasi dan prosedur yang harus dilewati oleh PENGUGAT. Oleh karena itu, tidak didukung dengan informasi yang cukup telah dilakukan Keputusan dan atau tindakan, sehingga bertentangan dengan Asas Kecermatan, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa sangat jelas Objek Sengketa Satu dan Objek Sengketa Dua, yang diterbitkan oleh TERGUGAT sangat syarat dengan kelemahan dan ketidakcermatan TERGUGAT.

Ad. d. ASAS TIDAK MENYALAHGUNAKAN KEWENANGAN adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan atau Pejabat Pemerintah tidak menggunakan kewenangan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan atau tidak mencampuradukan kewenangan.

Bahwa asas ini sangat dialami oleh PENGUGAT yang telah memperoleh Fatwa Planologi Nomor: 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 08-06-2018 dan telah membayar lunas UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 29-10-2030 untuk alokasi lahan seluas 27.659 M2 dari Pemerintah Kota Batam (Walikota Batam) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tertanggal 24 Maret 2001 dengan Nomor Sertifikat SHGB No: No. 939 tanggal 24-03-2001 atas nama PT Jaya Putra Kundur. Namun, aneh bin ajaib, pada tanggal 29 Desember 2023, TERGUGAT selaku WALIKOTA BATAM sekaligus juga sebagai KEPALA BP. BATAM justru menerbitkan Objek Sengketa Satu pada tanggal 29 Desember 2023 dan Objek Sengketa Dua pada tanggal 19 Februari 2024. Hal ini jelas telah merugikan PENGUGAT.

Ad. e. ASAS KETERBUKAAN adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan

Halaman 40 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.

Bahwa cukup jelas dan transparan yakni asas keterbukaan ini tidak pernah dialami oleh PENGUGAT, yakni: tanggal 07 Desember 2023 PT Jaya Putra Kunder juga telah mengirim Surat Tindak Lanjut Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga) No. melayangkan Surat Tanggapan No. 553/JPK-UM/XII/2023, yang isinya adalah: bahwa PT Jaya Putra Kunder telah mengajukan permohonan pembukaan blokir pada akun LMS untuk mengajukan permohonan penerbitan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) dan Surat Keputusan Penggunaan Tanah (SKPT) pada tanggal 17 November 2023, namun permohonan tersebut ditolak, dan pada tanggal 24 November 2023 kami kembali mengajukan permohonan buka Blokir PL dan Permohonan buka Blokir tersebut disetujui pada tanggal 04 Desember 2023 (Terlampir), juga pada tanggal 05 Desember 2023 PT Jaya Putra Kunder mengajukan lagi permohonan penerbitan SPPT dan SKPT pada akun LMS, namun pada system LMS permohonan tersebut tidak dapat diproses karena tertera keterangan tentang "Status PL Anda Tidak Bisa Digunakan" (Terlampir). Dengan kondisi ini maka PT Jaya Putra Kunder tidak dapat melanjutkan proses perijinan lahan. Selain itu, PT Jaya Putra Kunder juga telah menyampaikan Bisnis Plan, Surat Pernyataan Membangun dan Jadwal Pelaksanaan Pembangunan sebagai respon atas Surat Peringatan yang diberikan oleh BP Batam tertanggal 23 November 2023 (Terlampir), namun semua ini tidak pernah direspon oleh Tergugat.

Bahwa jelas tindakan ini merupakan pelanggaran berat terhadap Asas Keterbukaan yang dialami oleh PENGUGAT. Bahkan, sangat terkesan TERGUGAT menghalang-halangi PENGUGAT untuk memperoleh akses yang seluas-luasnya untuk memperoleh informasi yang penting terkait dokumen yang harus dipenuhi oleh Penggugat. Hal ini jelas menimbulkan

Halaman 41 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertanyaan bagi Penggugat yang selama ini sangat kooperatif dalam mengurus segala dokumen yang berhubungan dengan Tergugat.

Ad. f. ASAS PELAYANAN YANG BAIK adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bahwa dengan terbitnya Objek Sengketa Satu dan Objek Sengketa Dua tersebut, sangat jelas memperlihatkan bentuk pelayanan TERGUGAT tidak tepat waktu, tidak sesuai dengan prosedur, dan tidak memenuhi standar pelayanan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Buktinya, Penggugat dipermainkan dengan segala prosedur yang berbelat-belit sehingga menutup segala kemungkinan bagi Penggugat untuk mengakses segala dokumen yang diperlukan. Hal ini sangat transparan telah merugikan PENGGUGAT yang telah berjuang dengan pengorbanan yang besar, namun diabaikan begitu saja oleh TERGUGAT.

Ad. g. ASAS MOTIVASI UNTUK SETIAP PUTUSAN adalah asas yang menghendaki setiap ketetapan harus mempunyai motivasi atau alasan yang cukup sebagai dasar dalam menebitkan ketetapan. Alasan harus jelas, terang, benar, objektif, dan adil. Alasan sedapat mungkin tercantum dalam ketetapan, sehingga yang tidak puas dapat mengajukan Banding dengan menggunakan alasan tersebut. Alasan ini dapat digunakan Hakim Administrasi untuk menilai ketetapan yang disengketakan.

Bahwa sangat jelas pula yakni TERGUGAT tidak memiliki motivasi yang baik untuk membantu PENGGUGAT yang telah berhasil mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tertanggal 24 Maret 2001 dengan Nomor Sertifikat SHGB No: No. 939 tanggal 24-03-2001 atas nama PT Jaya Putra Kunder dan Fatwa Planologi Nomor 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 08-06-2018 dan telah membayar lunas UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 29-10-2030 untuk alokasi lahan seluas 27.659 M2 (Terlampir), yang notabene-nya adalah hasil produk dan

Halaman 42 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbitan dari TERGUGAT sendiri selaku WALIKOTA BATAM. Hal ini justru menimbulkan pertanyaan besar: Mengapa pihak TERGUGAT tidak menghargai Fatwa Planologi 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 08-06-2018 dan telah membayar lunas UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 29-10-2030 untuk alokasi lahan seluas 27.659 M2 (Terlampir) oleh TERGUGAT dan yang telah diberikan kepada PENGGUGAT??? Apakah ini mengindikasikan bahwa ada pihak bawahan TERGUGAT yang sedang “bermain-main” sehingga TERGUGAT tidak menyadari Surat Keputusan TERGUGAT sendiri?

Bahwa berdasarkan berbagai alasan di atas, maka Objek Sengketa Satu yakni KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 277/KA-A3/2023 TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN - BAGIAN TERTENTU DARIPADA TANAH HAK PENGELOLAAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT JAYA PUTRA KUNDUR TANGGAL 29 DESEMBER 2023 tersebut adalah cacat hukum maka secara otomatis Objek Sengketa Dua yakni KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 2140/A3.5/L/2/2024 TENTANG PENGGUNAAN BAGIAN TANAH TERTENTU DARI HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM KEPADA PT ALAM VISTA CAKRAWALA TANGGAL 19 FEBRUARI 2024 yang diterbitkan oleh Tergugat juga adalah cacat hukum.

VI. PERMOHONAN PENUNDAAN DAN PELAKSANAAN OBJEK SENGKETA

1. Bahwa Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan “*Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda*”

Halaman 43 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap." Selanjutnya pada ayat (4) disebutkan bahwa "Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2): a. dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan; b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut."

Bahwa bentuk kepentingan yang mendesak oleh Penggugat yakni:

- a. Progres pembangunan yang sudah berjalan sampai kepada tahap *pilling* harus berhenti, padahal Penggugat menggunakan perusahaan lain untuk mengerjakannya.
- b. Gambar PL dan Fatwa Planologi No. 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 08-06-2018 dan segala dokumen yang telah diurus perpanjangannya juga menjadi sia-sia, bahkan SHGB No. 939 tanggal 24-03-2001 yang telah diperoleh dengan kerja dan perjuangan yang berat tidak ada nilainya lagi.
- c. Semua kontrak yang sedang berjalan dengan perusahaan yang lain harus berhenti padahal sudah mengeluarkan begitu banyak secara materiil namun semuanya sia-sia.

2. Bahwa apabila pelaksanaan Objek Sengketa Satu dan Objek Sengketa Dua tersebut tidak ditunda dan kemudian hari ternyata keputusan tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, maka akan sulit mengembalikan segala kerugian yang telah diderita oleh Penggugat. Hal ini tidak diperhitungkan oleh Tergugat dimana Penggugat mengalami begitu banyak kesempatan untuk menyelesaikan pembangunan serta memproduksi hasil karya Penggugat yang bisa dinikmati oleh masyarakat kota Batam dan sekitarnya. Sebab, dengan tertundanya proses pembangunan maka Penggugat mengalami kerugian materiil dan non-materiil yang tidak bisa dikembalikan oleh Tergugat serta tidak

Halaman 44 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa dinilai juga secara materiil. Misalnya, Penggugat telah mengadakan kontrak kerja dengan pihak lain. Hal ini jelas Penggugat mengalami kerugian secara materiil yang cukup sebesar. Ditambah dengan kepercayaan dari masyarakat kota Batam akan hilang terhadap reputasi dari Penggugat selama ini yang telah berjuang membangun kota Batam

VII. PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus sebagai berikut:

A. DALAM PENUNDAAN

1. Mengabulkan permohonan penundaan Penggugat;
2. Mewajibkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan:
 - a. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 276/KA-A3/2023 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian -Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Jaya Putra Kunder Tanggal 29 Desember 2023;
 - b. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 2140/A3.5/L/2/2024 TENTANG Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada PT Alam Vista Cakrawala Tanggal 19 FEBRUARI 2024;

Selama pemeriksaan sengketa sedang berjalan, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau adanya penetapan lain dikemudian hari;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 45 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - a. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 276/KA-A3/2023 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian – Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Jaya Putra Kunder Tanggal 29 Desember 2023;
 - b. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 2140/A3.5/L/2/2024 Tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada PT Alam Vista Cakrawala Tanggal 19 Februari 2024.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut:
 - a. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 276/KA-A3/2023 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Jaya Putra Kunder Tanggal 29 Desember 2023;
 - b. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 2140/A3.5/L/2/2024 Tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada PT Alam Vista Cakrawala Tanggal 19 Februari 2024
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini;

ATAU

Halaman 46 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang berpendapat lain:
Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Bahwa Tergugat telah mengajukan Jawaban pada persidangan elektronik tanggal 5 Juni 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI.

1. EKSEPSI TENTANG LEGAL STANDING.

DENGAN DITERBITKANNYA OBJEK SENGKETA I MAKA PENGALOKASIAN TANAH KEPADA PENGGUGAT MENJADI BERAKHIR BERDASARKAN BUNYI PASAL 91 AYAT (1) PERKA 11 TAHUN 2023 SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN ATAU LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO.

- Berdasarkan dalil pada halaman 9-10 gugatan aquo, diketahui bahwa Penggugat merupakan penerima alokasi tanah seluas 27.659 m² (dua puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre Sub. Wilayah Batam Centre berdasarkan:

1.1 Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 (selanjutnya disebut dengan: "Gambar PL").

1.2 Surat Perjanjian No. 557/SPJ/KD-AT/VIII/2000 tanggal 25 Agustus 2000 Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (selanjutnya disebut dengan: "SPJ").

1.3 Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 679/KPTS/KA-AT/IX/2000 tanggal 11 September 2000 tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak
Halaman 47 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (selanjutnya disebut dengan: "SKEP").

1.4 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 939 Tanggal 24 Maret 2001 (selanjutnya disebut dengan: "SHGB").

1.5 Fatwa Planologi Nomor: 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 Tanggal 08 Juni 2018 Revisi Dari Fatwa Planologi Nomor: 293/A2.2/07/2016 Tanggal 26 Juli 2016 (selanjutnya disebut dengan: "Fatwa Planologi").

- Sebagai penerima alokasi lahan atau pengguna tanah, Penggugat berkewajiban untuk melakukan pembangunan sesuai ketentuan dan maksud diberikannya hak, dengan konsekuensi apabila tidak dilakukan pembangunan maka terhadap penerima alokasi / pengguna lahan akan evaluasi.

1.6 Pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020 menyebutkan: BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melakukan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL.

1.7 Pasal 44 ayat (2) Perka 26 Tahun 2021 menyebutkan: Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 3 (tiga) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian tanah.

1.8 Pasal 85 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan: Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian Tanah pertama kali.

- Mengingat Penggugat telah menerima alokasi tanah berdasarkan Gambar PL pada tertanggal 23 Mei 2011 maka kewajiban Penggugat untuk membangun telah timbul setidaknya sejak tanggal 23 Mei 2016 berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Perka BP Batam

Halaman 48 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 18 Tahun 2020, menyebutkan: “BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL.”

- Dengan maksud agar Penggugat melakukan pembangunan sesuai maksud diberikannya hak (peruntukan) maka Tergugat dengan berpedoman pada bunyi pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020 Jo. pasal 44 ayat (2) Perka 26 Tahun 2021 Jo. pasal 85 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023 berwenang melakukan evaluasi atas tanah yang tidak dimanfaatkan sesuai peruntukannya dan/atau tanah terlantar, sehingga Tergugat melalui Surat Nomor: B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 telah memberitahukan kepada Penggugat bahwa: “berdasarkan evaluasi dokumen dan verifikasi lapangan yang dilakukan Tergugat diketahui tanah yang dialokasikan kepada Penggugat masuk kategori tanah terlantar, sehingga diminta kepada Penggugat untuk segera menyampaikan rencana pemanfaatan tanah, paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima”.

- Untuk menunjang kegiatan monitoring dan evaluasi, Tergugat terlebih dahulu melakukan peninjauan lokasi yaitu sebagaimana Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi tertanggal 05 April 2023 diketahui bahwa lokasi tanah sampai dengan tanggal 05 April 2023 belum terbangun, sehingga Tergugat memberi peringatan ke-1 kepada Penggugat melalui Surat Nomor: B-124/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023 namun peringatan ke-1 tersebut tidak ditanggapi Penggugat, dan oleh karena itu, Tergugat kembali meninjau lokasi yaitu sebagaimana Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi tertanggal 04 September 2023 diketahui lokasi tanah sampai dengan tanggal 04 September 2023 masih belum terbangun

Halaman 49 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan oleh karena itu Tergugat memberi peringatan ke-2 kepada Penggugat melalui surat nomor: B-1227/A3.1/KL.02.02/9/2023 tanggal 26 September 2023.

- Peringatan ke-2 tersebut ditanggapi Penggugat melalui surat No. 522/JPK-UM/XI/2023 dengan menyatakan bahwa: *"Penggugat sedang dalam proses penyelesaian gambar kerja bangunan untuk persiapan pengurusan ijin PBG"*. Tanggapan dari Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan karena Penggugat seharusnya telah melakukan pembangunan setidaknya sejak tanggal 23 Mei 2016 berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020, menyebutkan: *"BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL."* Dan oleh karena dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak surat peringatan ke-2 diterima, nyatanya Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan maka Tergugat kembali meninjau lokasi lahan yaitu sebagaimana Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi tertanggal 14 November 2023 dan diketahui lokasi tanah sampai dengan tanggal 14 November 2023 belum juga terbangun sehingga Tergugat memberi peringatan ke-3 kepada Penggugat melalui Surat Nomor: B-442/A3/KL.02.02/11/2023 tanggal 20 November 2023.

- Demikian pula, sebelum menerbitkan Objek Sengketa I, Tergugat juga terlebih dahulu meninjau lokasi untuk memastikan apakah Penggugat telah melakukan pembangunan dan/atau melaksanakan hal yang diperingatkan atau belum, dimana berdasarkan peninjauan diketahui bahwa sampai dengan tanggal 19 Desember 2023 Penggugat belum memulai pembangunan, sehingga pembatalan alokasi tanah sebagaimana Objek Sengketa I diterbitkan

Halaman 50 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 29 Desember 2023 dan telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 02 Januari 2024 melalui surat Nomor: B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 02 Januari 2024. Dengan demikian, penerbitan Objek Sengketa I telah dilakukan sesuai dengan:

1.9 Bunyi pasal 86 ayat (5) Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023 menyebutkan: *"Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah."*

1.10 Bunyi pasal 87 ayat (1) Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023, disebutkan: *"Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (5) dilakukan dengan penerbitan Keputusan Pembatalan Alokasi tanah dan surat pemberitahuan pembatalan Alokasi Tanah."*

- Berdasarkan uraian fakta dan ketentuan tersebut diatas, maka pembatalan alokasi lahan kepada Penggugat sebagaimana objek sengketa dilakukan karena tidak memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya selama 12 tahun yaitu terhitung dari tanggal 23 Mei 2011 sementara kewajiban untuk membangun telah timbul sejak tanggal 23 Mei 2016 berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020 maka Penggugat secara hukum telah kehilangan tanahnya dan hak atas tanah secara otomatis kembali kepada Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan, sesuai bunyi pasal 91 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023, menyebutkan: *"dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas Tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan, dan bangunan dan/atau benda yang berada di atas Tanah dimaksud menjadi dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam."*

Halaman 51 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh karena tanah yang dialokasikan kepada Penggugat telah kembali kepada Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan sesuai bunyi pasal 91 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023 maka dapat disimpulkan bahwa akibat terbitnya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tidak menimbulkan kerugian kepada Penggugat dan oleh karena itu Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap terbitnya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II berdasarkan syarat yang ditetapkan pada pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN"), disebutkan: *"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."*
- Dengan demikian telah jelas dan nyata bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan aquo, karena eks tanahnya telah kembali kepada Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan, sehingga sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2.

EKSEPSI GUGATAN PREMATUR.

UPAYA ADMINISTRATIF SIFATNYA WAJIB BERDASARKAN PASAL 2 AYAT (1) PERMA NO. 6 TAHUN 2018 NAMUN PENGGUGAT TIDAK MENGAJUKAN KEBERATAN ATAS TERBITNYA OBJEK SENGKETA II.

- Di dalam gugatannya, Penggugat menyatakan telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan terhadap Objek Sengketa I yang dilayangkan kepada Tergugat pada tanggal 30 Januari 2024 dan pada tanggal 2 Maret 2024, sedangkan

Halaman 52 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Objek Sengketa II baru diketahui dan dilihat secara langsung pada tanggal 26 April 2024. Dengan demikian diketahui bahwa terhadap Objek Sengketa II tidak ada diajukan upaya administratif.

- Bahwa syarat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara haruslah didahului dengan upaya administratif sebagaimana:

2.1 Bunyi pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan: *"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan."*

2.2 Bunyi pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan: *"Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan."*

2.3 Bunyi pasal 48 ayat (2) UU PTUN: *"Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administrasi yang bersangkutan telah digunakan."*

2.4 Bunyi pasal 2 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menentukan: *"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif."*

- Mengingat Objek Sengketa II sudah diketahui pada tanggal 26 April 2024 maka sudah sepatutnya Penggugat juga menempuh upaya administratif dengan mengajukan keberatan kepada

Halaman 53 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat selaku Pejabat yang menerbitkan Keputusan sebagaimana Objek Sengketa II, namun dengan mengesampingkan bunyi pasal 48 ayat (2) UU PTUN dan bunyi pasal 2 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018, Penggugat menjadikan Keputusan pengalokasian tanah kepada Tergugat II Intervensi menjadi Objek Sengketa II dalam sengketa *aquo*.

- Berdasarkan fakta tersebut diatas, sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena tidak didahului dengan menempuh upaya administratif kepada Tergugat atas diterbitkannya Objek Sengketa II.

3. GUGATAN KABUR ATAU OBSCUUR LIBEL.

KARENA DALIL YANG DIKEMUKAKAN TIDAK SISTEMATIS, KELIRU DAN/ATAU TIDAK LENGKAP SEHINGGA MENIMBULKAN KONTRADIKSI.

- Gugatan kabur (*obscuur libel*) adalah di dalam gugatannya terdapat unsur-unsur ketidakjelasan, kabur, sehingga gugatannya tidak dapat diterima atau bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, hal tersebut tercermin dalam gugatan *aquo*, yang menyebutkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 939 tanggal 24 Maret 2001 seolah-olah terlebih dahulu diterbitkan dari pada Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 211.20095522.H1 Tanggal 23 Mei 2011.

- Dalil Penggugat tersebut tidak benar dan sesat karena Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah dokumen tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan surat rekomendasi yang diterbitkan oleh Tergugat. Sementara surat rekomendasi baru diterbitkannya dokumen lahan berupa Faktur UWT, KPT dan PPT berikut lampirannya Gambar PL diterbitkan Tergugat. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyebutkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 939 tanggal 24 Maret 2001 seolah-olah diterbitkan terlebih dahulu dari

Halaman 54 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 211.20095522.H1 Tanggal 23 Mei 2011 telah cukup untuk menyatakan ketidakjelasan gugatan aquo. - Terlebih, Penggugat mendalilkan tentang Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 557/SPJ/KD-AT/VIII/2000 Tanggal 25 Agustus 2000 tanggal 25 Agustus 2000 nyatanya bukan Surat Perjanjian untuk tanah sebagaimana Objek Sengketa melainkan untuk tanah seluas 268.087,81 m² (dua ratus enam puluh delapan ribu delapan puluh tujuh koma delapan puluh satu meter persegi) sehingga sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena terbukti sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*).

4. EKSEPSI KADALUARSA.

KEBERATAN PENGGUGAT TELAH MELAMPAUI BATAS WAKTU 21 (DUA PULUH SATU) HARI KERJA SEBAGAIMANA DITENTUKAN DALAM PASAL 77 AYAT (1) UU ADMINISTRASI PEMERINTAH.

KARENA BARU MENYERAHKAN SURAT KEBERATAN PADA TANGGAL 01 FEBRUARI 2024 SEMENTARA OBJEK SENGKETA I TELAH DISERAHKAN PADA TANGGAL 02 JANUARI 2024.

- Faktanya, pembatalan alokasi tanah sebagaimana Objek Sengketa I telah diberitahukan dan diterima Penggugat pada tanggal 02 Januari 2024 yaitu disampaikan melalui surat Nomor: B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 tertanggal 02 Januari 2024, namun Penggugat baru menyerahkan Surat Keberatan No. 042/S.Keb/PT.JPK/I/2024 tanggal 30 Januari 2024 kepada Tergugat pada tanggal 01 Februari 2024 yaitu sebagaimana *screenshot* photo buku tanda terima dibawah ini:

Halaman 55 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



No	Tanggal	Pujuan Surat	Asal Surat
18	01.02.24	Dir. laksana	Kantor hukum Dr. Setygn Boy Karu s. H.
19	01.02.24	Kepala BP	Jamar, bekari

- Dengan demikian keberatan dari Penggugat tersebut telah melampaui jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana ditentukan dalam pasal 77 ayat (1) Undang - Undang Nomor: 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah, disebutkan: "Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan" sehingga keberatan yang diajukan Penggugat tersebut dianggap tidak pernah ada secara hukum dan Penggugat sudah tidak dapat lagi mengajukan gugatan berdasarkan:

4.1 bunyi pasal 48 ayat (2) UU PTUN:

"Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administrasi yang bersangkutan telah digunakan."

4.2 bunyi pasal 2 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menentukan:
"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif."

- Berdasarkan uraian fakta diatas, maka sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Halaman 56 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. DALAM POKOK PERKARA

BAHWA TERGUGAT TETAP PADA EKSEPSINYA, NAMUN APABILA YANG MULIA MAJELIS HAKIM BERPENDAPAT LAIN, MOHON DIPERTIMBANGKAN FAKTA BERIKUT KETENTUAN-KETENTUAN BERIKUT:

5. PENGGUGAT SEHARUSNYA TELAH MELAKUKAN PEMBANGUNAN SETIDAKNYA SEJAK TANGGAL 23 MEI 2016 NAMUN SAMPAI DENGAN TANGGAL 18 DESEMBER 2023 PENGGUGAT BELUM MELAKUKAN HAL YANG DIPERINGATKAN TERGUGAT KEPADANYA.

SEHINGGA KEPUTUSAN PEMBATALAN SEBAGAIMANA OBJEK SENGKETA I TELAH DITERBITKAN SESUAI MAKSUD BUNYI PASAL 86 AYAT (5) PERKA 11 TAHUN 2023.

- Awalnya Penggugat menerima alokasi tanah dari Tergugat adalah untuk tanah seluas 268.087,81 m² (dua ratus enam puluh delapan ribu delapan puluh tujuh koma delapan puluh satu meter persegi) yaitu berdasarkan Gambar Penetapan Lokasi 99.89090052.B1 tanggal 23 November 1999 dan Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 557/SPJ/KD-AT/VIII/2000 tanggal 25 Agustus 2000; namun atas permohonan Penggugat alokasi lahan tersebut kemudian dipecah diantaranya sebagaimana Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 211.20095522.H1 Tanggal 23 Mei 2011 (selanjutnya disebut dengan: "**alokasi tanah**"). Dengan demikian Penggugat telah menjadi penerima alokasi tanah terhitung sejak tanggal 25 Agustus 2000 atau khusus untuk tanah Objek Sengketa I sejak tanggal 23 Mei 2011.

Halaman 57 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Walaupun telah menerima alokasi tanah sejak tanggal 23 Mei 2011 namun sampai dengan tanggal 18 Desember 2023 atau lebih kurang 12 tahun lamanya setelah menerima alokasi tanah, Penggugat belum melakukan pembangunan dan/atau tidak melakukan hal yang diperingatkan Tergugat sementara kewajiban membangun telah timbul setidak sejak tanggal 23 Mei 2016 berdasarkan bunyi pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020 yang menyebutkan: *"BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL"* dengan demikian Penggugat sudah tidak pantas lagi meminta kesempatan / waktu tambahan sampai selama 1 (satu) tahun 9 (sembilan) bulan, terlebih terhadap pengguna tanah yang dikategorikan sebagai tanah terlantar diberi kesempatan 150 (seratus lima puluh) hari berdasarkan Pasal 86 Perka No. 11 Tahun 2023.

- Terlebih, sebelum diterbitkannya Objek Sengketa I, kepada Penggugat telah diberikan pemberitahuan sebagaimana surat Nomor: B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022; surat peringatan ke-1 (kesatu) No: B-124/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023; surat peringatan ke-2 (kedua) No: B-1227/A3.1/KL.02.02/9/2023 tanggal 26 September 2023; dan surat peringatan ke-3 (ketiga) No: B-442/A3/KL.02.02/11/2023 tanggal 20 November 2023. Artinya Penggugat sejak menerima alokasi tanah pada tanggal 23 Mei 2011 sampai dengan tanggal 13 November 2023 belum melakukan pembangunan, sehingga adalah wajar dan layak terhadap pengalokasian tanah kepada Penggugat dibatalkan karena telah menelantarkan atau tidak memanfaatkan tanahnya dengan baik selama lebih kurang 12 tahun, sehingga pembatalan Alokasi Tanah kepada Penggugat telah sesuai dengan:

5.1 Bunyi pasal 86 ayat (5) Perka 11 Tahun 2023, disebutkan:

"Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak

Halaman 58 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



diterimanya Surat Peringatan ke-3 (ketiga) pengguna tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, maka Badan Pengusahaan Batam akan menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah."

5.2 Bunyi pasal 88 ayat (1) Perka 11 Tahun 2023, disebutkan: *"Kegiatan evaluasi dan penertiban dilakukan terhadap Alokasi Tanah yang terindikasi tidak dilaksanakan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan dan terhadap bagian Tanah yang tidak dimanfaatkan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari perencanaan pembangunan yang disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam."*

6. PEMBATALAN ALOKASI TANAH KEPADA PENGUGAT TELAH DILAKUKAN SESUAI DAN MENGIKUTI KETENTUAN PERATURAN KEPALA BP BATAM SEHINGGA TELAH MEMENUHI ASPEK PROSEDURAL

- Sudah menjadi pengetahuan umum bahwa setiap penerima alokasi atas tanah Hak Pengelolaan yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada Tergugat berkewajiban untuk mengikuti ketentuan-ketentuan Perundang-Undangan dan peraturan yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam yang dikenal dengan Perka BP Batam.
- Berdasarkan kewenangannya Tergugat telah membuat dan menerbitkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan ("Perka 3 Tahun 2020") yang telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 18 tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan

Halaman 59 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lahan ("Perka 18 Tahun 2020"), Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 26 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan ("Perka 26 Tahun 2021") dan terakhir diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 11 tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan ("Perka 11 Tahun 2023") diantaranya mengatur tentang evaluasi, peringatan dan pembatalan yaitu sebagaimana disebutkan dalam:

- 6.1** Pasal 26 Perka 18 Tahun 2020 menyebutkan:
- (1). BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL.
 - (2). Dalam hal tidak dilaksanakannya realisasi dan pemenuhan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BP Batam melakukan tindakan evaluasi dengan tahapan sebagai berikut:
 - (3). Apabila Surat Peringatan ke-1 atau Surat Peringatan ke-2 atau Surat Peringatan ke-3 tidak diterima oleh pengguna lahan dengan dibuktikan dengan pengembalian dari ekspedisi, maka BP Batam akan mengumumkan melalui satu media cetak lokal untuk 1 (satu) kali penerbitan dan laman website BP Batam selama 7 (tujuh) hari kalender dan akan dilanjutkan proses Surat Peringatan ke-2, Surat Peringatan ke-3 atau pembatalan.
 - (4). Dihapus
 - (5). Apabila setelah diterbitkan surat peringatan ke-1 atau peringatan ke-2 atau peringatan ke-3 pengguna lahan memenuhi kewajibannya, namun kemudian kembali

Halaman 60 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaikannya, maka tindakan evaluasi akan dilanjutkan pada tahapan selanjutnya.

(6). Pembatalan alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dan ayat (3), BP Batam menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Lahan dan Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan.

(7). Peringatan dan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) dapat dilakukan terhadap lahan yang dimanfaatkan hanya sebagian saja.

(8). Sebelum dilakukan tindakan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan melakukan pengukuran untuk menunjukkan luas serta koordinat lokasi yang akan dievaluasi.

(9). Pembatalan Alokasi Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilakukan terhadap dokumen Alokasi Lahan induk dan selanjutnya BP Batam c.q. Direktorat Pengelolaan Lahan menerbitkan dokumen Alokasi Lahan terhadap lokasi yang telah terbangun.

(10). Direktorat Pengelolaan Lahan menyampaikan data Alokasi Lahan yang telah dibatalkan atau habis masa berlakunya kepada Direktorat Pengamanan Aset untuk dilakukan pengamanan.

(11). Terhadap Alokasi Lahan yang telah dibatalkan, dipasang papan pemberitahuan oleh BP Batam.

(12). Surat Keputusan Pembatalan Alokasi lahan yang telah diterbitkan selanjutnya disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kota Batam untuk dilakukan pembatalan sertifikat

6.2 Pasal 43 Perka 26 Tahun 2021 menyebutkan:

(1). Direktorat Pengelolaan Pertanahan melakukan kegiatan pengawasan terhadap pemenuhan kewajiban pengguna tanah berdasarkan kewajiban yang tercantum di dalam SPPT dan/atau ketentuan yang berlaku.

(2). Kegiatan evaluasi dalam penertiban Tanah Terlantar meliputi:

Halaman 61 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Inventarisasi;
- b. Peringatan; dan
- c. Pembatalan.

6.3 Pasal 44 Perka 26 Tahun 2021 menyebutkan:

(1). Direktorat Pengelolaan Pertanahan melakukan kegiatan inventarisasi terhadap Alokasi Tanah yang terindikasi terlantar.

(2). Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 3 (tiga) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian tanah.

(3). Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan laporan atau informasi yang bersumber dari:

- a. Pengguna tanah;
- b. Dokumen tasi pengalokasian tanah;
- c. Unit terkait perizinan pembangunan pada Badan Pengusahaan Batam;
- d. Berita Acara hasil peninjauan lokasi;
- e. Kementerian/Lembaga;
- f. Dinas/Badan terkait pada Pemerintah Kota Batam; dan/atau
- g. Masyarakat.

6.4 Pasal 46 Perka 26 Tahun 2021 menyebutkan:

(1). Badan Pengusahaan Batam menyampaikan Surat Pemberitahuan kepada pengguna tanah untuk membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan.

(2). Apabila dalam waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak surat pemberitahuan diterima, pengguna tanah tidak membangun, tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan dan/atau tidak memelihara tanah yang telah dialokasikan, maka akan diterbitkan Surat Peringatan ke-1 (kesatu).

(3). Apabila dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan ke-1 (kesatu) pengguna tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak

Halaman 62 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan yang diperingatkan, maka Badan Pengusahaan Batam akan menerbitkan Surat Peringatan ke-2 (kedua).

(4). Apabila dalam waktu 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan ke-2 (kedua) pengguna tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, maka Badan Pengusahaan Batam akan menerbitkan Surat Peringatan ke-3 (ketiga).

(5). Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan ke-3 (ketiga) pengguna tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, maka Badan Pengusahaan Batam akan menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah.

(6). Apabila Surat Peringatan ke-1 (kesatu) atau Surat Peringatan ke-2 (kedua) atau Surat Peringatan ke-3 (ketiga) sebagaimana dimaksud ayat (2), (3), (4) dan ayat (5) tidak diterima oleh pengguna tanah dengan dibuktikan pengembalian dari ekspedisi, maka Badan Pengusahaan Batam akan mengumumkan melalui satu media cetak lokal dan laman website Badan Pengusahaan Batam untuk satu kali penerbitan.

(7). Apabila 7 (tujuh) hari kalender setelah pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diterbitkan tidak ada tanggapan dari pengguna tanah, maka akan dilakukan pembatalan Alokasi Tanah.

(8). Apabila Surat Peringatan ke-1 (kesatu) atau Surat Peringatan ke-2 (kedua) atau Surat Peringatan ke-3 (ketiga) pengguna tanah memenuhi kewajibannya, namun kemudian kembali melalaikannya, maka tindakan peringatan akan dilanjutkan pada tahapan selanjutnya.

Halaman 63 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(9). Apabila pengguna tanah tidak menyelesaikan perizinan dan/atau kegiatan pembangunan sesuai dengan jadwal pembangunan yang telah disampaikan tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan, maka Sub Direktorat Pengendalian membuat berita acara hasil peninjauan lokasi serta menerbitkan Surat Peringatan ke-1 (kesatu) dan JPP menjadi penerimaan Badan Pengusahaan Batam.

(10). Badan Pengusahaan Batam dapat melakukan pemasangan papan pengawasan di lokasi yang dilakukan kegiatan evaluasi penertiban Tanah Terlantar.

6.5 Pasal 47 ayat (1) Perka BP Batam No. 26 Tahun 2021 menyebutkan: Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 46 ayat (5), Badan Pengusahaan Batam menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah dan surat pemberitahuan pembatalan Alokasi Tanah.

6.6 Pasal 85 Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan:

(1). Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan melakukan inventarisasi terhadap Penerima Alokasi Tanah yang terindikasi tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan.

(2). Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan laporan atau informasi yang bersumber dari:

- a. laporan yang disampaikan oleh unit kerja yang membidangi pelayanan lalu lintas barang dan penanaman modal;
- b. Penerima Alokasi Tanah;
- c. dokumen pengalokasian Tanah;
- d. unit terkait perizinan pembangunan pada Badan Pengusahaan Batam;
- e. berita acara hasil peninjauan lokasi;

Halaman 64 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. kementerian/lembaga;
 - g. dinas/instansi pemerintah terkait; dan/atau
 - h. masyarakat.
- (3). Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian Tanah pertama kali.
- (4). Hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilengkapi dengan data tekstual dan data spasial.
- (5). Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menindaklanjuti hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan pemberitahuan dan peringatan terhadap Penerima Alokasi Tanah yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan /atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan.
- 6.7** Pasal 86 Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan:
- (1). Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan menyampaikan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (5) kepada PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan.
- (2). Apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak penerimaan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan, unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan menyampaikan Surat Peringatan pertama.
- (3). Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan pertama diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menyampaikan Surat Peringatan kedua.

Halaman 65 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(4). Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan kedua diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan memberikan Surat Peringatan ketiga.

(5). Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah.

(6). Apabila surat pemberitahuan, Surat Peringatan pertama, kedua, atau ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat {5} tidak diterima oleh Penerima Alokasi Tanah dengan dibuktikan pengembalian dari ekspedisi, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan mengumumkan melalui satu media cetak lokal dan laman daring Badan Pengusahaan Batam untuk satu kali penerbitan.

(7). Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diterbitkan, tidak diperoleh tanggapan dari Penerima Alokasi Tanah, tindakan peringatan dilanjutkan ke tahapan selanjutnya.

(8). Apabila setelah diterbitkan surat pemberitahuan, Surat Peringatan pertama, kedua, atau ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5), Penerima Alokasi Tanah memenuhi kewajibannya namun berdasarkan hasil survei lapangan Penerima Alokasi Tanah tidak melanjutkan pemenuhan kewajiban tersebut, tindakan peringatan dilanjutkan ke tahapan selanjutnya.

(9). Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan dapat melakukan blokir dan/atau pemasangan plang pengawasan di lokasi yang dilakukan kegiatan evaluasi.

Halaman 66 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.8 Pasal 87 ayat (1) Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan: Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (5) dilakukan dengan penerbitan Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah dan surat pemberitahuan pembatalan Alokasi Tanah

- Dengan maksud agar Penggugat melakukan pembangunan sesuai maksud pasal 46 ayat (1) Perka 26 Tahun 2021 maka Tergugat telah mengirimkan surat Nomor: B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 namun sampai 1 (satu) tahun lamanya, Penggugat tetap tidak melakukan pembangunan sehingga Tergugat mengirimkan peringatan ke-1 (kesatu) melalui Surat Nomor: B-124/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023, dengan demikian peringatan ke-1 (kesatu) tersebut telah dilakukan sesuai maksud:

6.9 Pasal 46 ayat (2) Perka 6 Tahun 2021 menyebutkan: Apabila dalam waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak surat pemberitahuan diterima, pengguna tanah tidak membangun, tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan dan/atau tidak memelihara tanah yang telah dialokasikan, maka akan diterbitkan Surat Peringatan ke-1 (kesatu).

6.10 Pasal 86 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan: Apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak penerimaan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan, unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan menyampaikan Surat Peringatan pertama.

- Bahwa peringatan ke-1 (kesatu) tersebut tidak ditanggapi oleh Penggugat, sehingga Tergugat mengirimkan peringatan ke-2 (kedua) melalui Surat Nomor: B-1227/A3.1/KL.02.02/9/2023 tanggal 26 September 2023 yang ditanggapi Penggugat melalui surat

Halaman 67 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggapan No. 522/JPK-UM/XI/2023 dengan menyatakan bahwa Penggugat sedang dalam proses penyelesaian gambar kerja bangunan untuk persiapan pengurusan ijin PBG namun nyatanya PBG tersebut tidak kunjung terbit sementara dalam laman website PUPR sebagaimana <https://simbg.pu.go.id/Informasi#:~:text=PBG%20dikeluarkan%20oleh%20pemerintah%20sesuai,tergantung%20fungsi%20dan%20klasifikasi%20bangunannya> menyampaikan:

"PBG dikeluarkan oleh pemerintah sesuai kewenangannya dan dikeluarkan paling lambat 28 hari kerja, tergantung fungsi dan klasifikasi bangunannya."

- Terlebih dokumen tanah tidak termasuk sebagai persyaratan dalam proses penerbitan PBG, dokumen yang harus disampaikan merupakan dokumen tahap rencana teknis (vide Pasal 188 PP Nomor 16 Tahun 2021) yang terdiri atas dokumen rencana teknis dan Perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi.

a. Rencana teknis yang meliputi: (vide pasal 187 ayat (2) PP Nomor 16 Tahun 2021);

1. dokumen rencana arsitektur, berisi:
 - 1.1 data penyedia jasa perencana arsitektur;
 - 1.2 konsep rancangan;
 - 1.3 gambar rancangan tapak;
 - 1.4 gambar denah;
 - 1.5 gambar tampak Bangunan Gedung;
 - 1.6 gambar potongan Bangunan Gedung;
 - 1.7 gambar rencana tata ruang dalam;
 - 1.8 gambar rencana tata ruang luar; dan
 - 1.9 detail utama dan/atau tipikal.
2. dokumen rencana struktur, berisi:
 - 2.1 gambar rencana struktur bawah termasuk detailnya;
 - 2.2 gambar rencana struktur atas dan detailnya;
 - 2.3 gambar rencana basement dan detailnya; dan
 - 2.4 perhitungan rencana struktur dilengkapi dengan
 - 2.5 data penyelidikan tanah untuk Bangunan Gedung lebih dari 2 (dua) lantai.
3. dokumen rencana utilitas, berisi:
 - 3.1 perhitungan kebutuhan air bersih, listrik,
 - 3.2 penampungan dan pengolahan air limbah,

Halaman 68 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.3 pengelolaan sampah, beban kelola air hujan, serta kelengkapan prasarana dan sarana pada Bangunan Gedung;
- 3.4 perhitungan tingkat kebisingan dan getaran;
- 3.5 gambar sistem proteksi kebakaran sesuai dengan tingkat risiko kebakaran;
- 3.6 gambar sistem penghawaan atau ventilasi alami dan/atau buatan;
- 3.7 gambar sistem transportasi vertikal;
- 3.8 gambar sistem transportasi horizontal;
- 3.9 gambar sistem informasi dan komunikasi internal dan eksternal;
- 3.10 gambar sistem proteksi petir;
- 3.11 gambar jaringan listrik yang terdiri dari gambar sumber, jaringan, dan pencahayaan; dan
- 3.12 gambar sistem sanitasi yang terdiri dari sistem air bersih, air limbah, dan air hujan.

4. Spesifikasi teknis bangunan gedung, berisi jenis, tipe, dan karakteristik material atau bahan yang digunakan secara lebih detail dan menyeluruh untuk komponen arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, dan perpipaan (plumbing).

b. Perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi mencakup laporan uraian perhitungan biaya berdasarkan perhitungan volume masing-masing elemen arsitektur, struktur, mekanikal, elektrik, dan perpipaan (plumbing) dengan mempertimbangkan harga satuan bangunan gedung (*vide* pasal 187 ayat (7) PP Nomor 16 Tahun 2021).

- Dengan demikian blokir terhadap Gambar PL tidak menjadi penghalang untuk melakukan pembangunan, terlebih blokir tersebut merupakan konsekuensi dari kelalaian Penggugat yang tidak memanfaatkan Alokasi Tanah dan oleh karena itu peringatan ke-2 (kedua) tersebut telah dilakukan sesuai maksud:

6.11 Pasal 46 ayat (3) Perka 26 Tahun 2021 menyebutkan: *Apabila dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan ke-1 (kesatu)*
Halaman 69 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengguna tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, maka Badan Pengusahaan Batam akan menerbitkan Surat Peringatan ke-2 (kedua).

6.12 Pasal 86 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan: *Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan pertama diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menyampaikan Surat Peringatan kedua.*

6.13 Pasal 86 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan: *Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan **dapat melakukan blokir** dan/atau pemasangan plang pengawasan di lokasi yang dilakukan kegiatan evaluasi.*

- Dan oleh karena Penggugat tidak melaksanakan pembangunan fisik dan PBG tidak kunjung terbit maka Tergugat mengirimkan Peringatan Ke-3 (Ketiga) melalui Surat Nomor: B-442/A3/KL.02.02/11/2023 tanggal 20 November 2023, yang ditanggapi Penggugat melalui surat No. 543/JPK-UM/XI/2023 tanggal 28 November 2023 disampaikan bahwa: *"Penggugat telah mencoba beberapa kali untuk menerbitkan SPPT dan SKPT Perpanjangan namun status PL tidak bisa digunakan (terblokir)."* Berdasarkan tanggapan dari Penggugat tersebut, diketahui bahwa alokasi tanah kepada Penggugat yang belum terbit dokumen pengalokasian tanah dengan lengkap.

6.14 Pasal 129 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan: *"Dalam hal terdapat Alokasi Tanah yang belum terbit dokumen pengalokasian Tanah lengkap, evaluasi dilakukan berdasarkan Peraturan ini berupa peringatan dan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) huruf b dan huruf c."*

Halaman 70 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.15 Bunyi pasal 83 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan: "*Kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

- a. *inventarisasi;*
- b. *peringatan; dan*
- c. *pembatalan.*

6.16 Bunyi pasal 86 Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan:

ayat (8): Apabila setelah diterbitkan surat pemberitahuan, Surat Peringatan pertama, kedua, atau ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5), Penerima Alokasi Tanah memenuhi kewajibannya namun berdasarkan hasil survei lapangan Penerima Alokasi Tanah tidak melanjutkan pemenuhan kewajiban tersebut, tindakan peringatan dilanjutkan ke tahapan selanjutnya.

ayat (9): Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan dapat melakukan blokir dan/atau pemasangan plang pengawasan di lokasi yang dilakukan kegiatan evaluasi.

- Bahwa permohonan pembukaan blokir dapat diajukan melalui system LMS Online BP Batam (*in casu* Tergugat) dengan syarat:

- 1) Pindaian Surat Permohonan Buka Blokir
- 2) Pindaian Business Plan
- 3) Pindaian Jadwal pelaksanaan pembangunan dan surat pernyataan kesanggupan membangun
- 4) Pindaian Dokumen Perizinan
- 5) Pindaian Surat Kuasa Bermaterai (Bila Dikuasakan) dan KTP

Penerima Kuasa asli

- Apabila permohonan pembukaan blokir disetujui, maka BP Batam (*in casu* Tergugat) akan menerbitkan surat pemberitahuan persetujuan, yang didalamnya berisikan *jangka waktu persetujuan selama 7 hari sejak surat terbit* dan dalam jangka waktu tersebut, pengguna tanah

Halaman 71 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus sudah mengajukan permohonan pelayanan yang akan diajukan dengan melampirkan dokumen persyaratannya.

- Sedangkan persyaratan untuk mengajukan PPT dan KPT sebagaimana tersebut dalam LMS Online BP Batam (*in casu* Tergugat) adalah sebagai-berikut:

1. Pindaian NPWP Badan Hukum
2. Pindaian Faktur UWT Lunas UWT 30 Tahun
3. Pindaian Gambar Penetapan Lokasi (PL)
4. Pindaian SIUP
5. Pindaian TDP
6. Pindaian ijin Domisili Usaha
7. Pindaian Akta pendirian dan akta perubahan terakhir yang disahkan oleh Menkumham
8. Pindaian Surat Keputusan Pengesahan Menkumham terakhir
9. Pindaian Perjanjian Pemanfaatan Tanah (PPT)
10. Pindaian Keputusan Pengalokasi Tanah (KPT)
11. Pindaian Sertipikat Tanah
12. Pindaian Surat Pernyataan (apabila belum diterbitkan SPPT dan SPPT dan Sertipikat).
13. Surat Kuasa bermaterai & KTP penerima kuasa (bila dikuasakan)

- Mengingat yang menjadi persyaratan adalah pindaian (scan) maka alasan yang disebutkan dalam surat Tanggapan No. 543/JPK-UM/XI/2023 tanggal 28 November 2023 sudah sepatutnya ditolak, terlebih blokir terhadap Gambar PL tidak menjadi penghalang untuk melakukan pembangunan, dimana blokir tersebut merupakan konsekuensi dari kelalaian Penggugat yang tidak memanfaatkan Alokasi Tanah sebagaimana bunyi pasal 86 ayat (9) Perka 11 Tahun 2023. Dengan demikian, peringatan ke-3 yang disampaikan Tergugat kepada Penggugat telah dilakukan sesuai dengan:

Halaman 72 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.17 Pasal 46 ayat (4) Perka 26 Tahun 2021 menyebutkan:
Apabila dalam waktu 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan ke-2 (kedua) pengguna tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, maka Badan Pengusahaan Batam akan menerbitkan Surat Peringatan ke-3 (ketiga).

6.18 Pasal 86 ayat (4) Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan:
Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan kedua diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan memberikan Surat Peringatan ketiga.

- Setelah 30 hari kalender sejak menerima surat peringatan ke-3 (ketiga), nyatanya Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, hal ini dibuktikan dengan fakta peninjauan yang dilakukan oleh Tergugat diketahui bahwa sampai dengan tanggal 18 Desember 2023 Penggugat belum memulai pembangunan, sehingga pada tanggal 29 Desember 2023 diterbitkan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana Objek Sengketa I dan telah pula diberitahukan kepada Penggugat melalui surat Nomor: B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 02 Januari 2024.

Dengan demikian, Tergugat telah menerapkan ketentuan:

6.19 Pasal 86 ayat (5) Perka 11 Tahun 2023, menyebutkan:
Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah.

6.20 Pasal 87 ayat (1) Perka 11 Tahun 2023, menyebutkan:
Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (5) dilakukan dengan penerbitan Keputusan Pembatalan

Halaman 73 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Alokasi tanah dan surat pemberitahuan pembatalan Alokasi Tanah.

- Bahwa dalil Penggugat dalam menyatakan bahwa lokasi sudah dibersihkan dan akan segera dibangun, menunggu *pilling* untuk pembangunan bangunan jasa/ruko 3 lantai yang sedang perjalanan dari Malaysia dan diprediksi akan tiba di Batam sekitar pertengahan bulan November 2023 (*vide* angka 11 halaman 10 gugatan aquo) bukan alasan yang dapat membenarkan atas kelalaian Penggugat selama 12 tahun tidak memanfaatkan alokasi tanahnya, terlebih pembersihan lokasi yang dilakukan Penggugat tersebut akan menjadi tidak sah apabila dilakukan tanpa adanya Pertimbangan Teknis Limbah; Izin Lingkungan; Izin pematangan Lahan/Cut & Fill; yang seluruhnya dapat diterbitkan oleh Dinas Lingkungan Hidup Kota Batam.
- Berdasarkan uraian fakta dan ketentuan tersebut diatas, maka pembatalan alokasi lahan kepada Penggugat sebagaimana Objek Sengketa I dilakukan karena tidak melakukan pembangunan fisik sejak dialokasikan pada tanggal 23 Mei 2011 sampai dengan tanggal 18 Desember 2023 atau lebih kurang 12 tahun lamanya sementara kewajiban untuk membangun telah timbul sejak tanggal 23 Mei 2016 berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020, menyebutkan: "BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL" dan penerbitan Objek Sengketa I telah dilakukan mengikuti ketentuan pasal 46 Perka BP Batam No. 26 Tahun 2021 Jo. Pasal 86 dan pasal 87 ayat (1) Perka 11 Tahun 2023, dengan demikian sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

7. DENGAN DIBATALKANNYA PENGALOKASIAN TANAH KEPADA PENGUGAT MAKA HAK ATAS TANAHNYA SECARA OTOMATIS KEMBALI KEPADA TERGUGAT SELAKU PEMEGANG HAK

Halaman 74 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGELOLAAN LAHAN BERDASARKAN PASAL 91 PERKA 11 TAHUN 2023.

- Sebagaimana Tergugat uraikan diatas, bahwa pengalokasian tanah kepada Penggugat telah dibatalkan karena tidak dilakukan pembangunan dan/atau tidak melakukan hal yang diperingatkan, sementara kewajiban membangun telah muncul setidaknya sejak tanggal 23 Mei 2016 sehingga sudah seharusnya Penggugat telah mengurus Perjanjian Pemanfaatan Tanah/PPT, Keputusan Pengalokasian Tanah/KPT bersamaan dengan melaksanakan pembangunan, namun sampai dengan terlampauinya tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari sejak surat peringatan ke-3 (ketiga) No: B-442/A3/KL.02.02/11/2023 tanggal 20 November 2023 diterima Penggugat nyatanya seluruh kewajiban Penggugat yang disampaikan Tergugat dalam surat peringatan ke-3 (ketiga) tersebut belum dilakukan, rentan waktu surat Nomor: B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 dengan Peringatan Ke-1 (Kesatu) sebagaimana Surat Nomor: B-124/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023 terpaut 1 (satu) tahun dan jika diperhitungkan dengan Peringatan Ke-3 (Ketiga) sebagaimana Surat Nomor: B-442/A3/KL.02.02/11/2023 tanggal 20 November 2023 maka Penggugat telah diberi kesempatan selama 20 (dua puluh) bulan namun tidak dimanfaatkan dengan baik, sehingga pembatalan Alokasi Tanah kepada Penggugat telah tepat dilakukan dan telah sesuai dengan pasal 86 ayat (5) Perka 11 Tahun 2023.

- Bahwa pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana Objek Sengketa I telah pula diberitahukan kepada Penggugat melalui surat Nomor: B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 02 Januari 2024. Dengan dibatalkannya Alokasi Tanah sebagaimana Objek Sengketa I maka hak Penggugat atas tanahnya menjadi berakhir dan tanahnya kembali kepada Tergugat I selaku pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan:

7.1 Pasal 91 ayat (1) Perka 11 Tahun 2023 yang menyebutkan:

"Pengalokasian Tanah berakhir karena:

Halaman 75 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam dokumen Alokasi Tanah dan tidak dilakukan Perpanjangan atau Pembaruan; dan/ atau
- b. pembatalan."

7.2 Pasal 91 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023 yang menyebutkan: "Dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas Tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan, dan bangunan dan/ atau benda yang berada di atas Tanah dimaksud menjadi dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam."

- Dengan berakhirnya pengalokasian tanah kepada Penggugat, maka secara mutatis mutandis Penggugat bukan lagi sebagai penerima alokasi lahan dan sehingga tidak memiliki kepentingan atau kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan aquo, dan oleh karena itu sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

8. SETELAH PENGALOKASIAN TANAH KEPADA PENGUGAT BERAKHIR DAN TANAHNYA KEMBALI KEPADA TERGUGAT MAKA TERGUGAT KEMBALI BERHAK UNTUK MENGALOKASIKAN EKS TANAH PENGUGAT KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI BERDASARKAN PASAL 89 AYAT (2) PERKA BP BATAM NO. 11 TAHUN 2023.

- Akibat hukum dari pembatalan pengalokasi tanah diatur secara tegas dalam pasal 89 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023, disebutkan: "Alokasi Tanah yang telah dibatalkan dapat dialokasikan kembali paling cepat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah diterima oleh Penerima Alokasi Tanah.
- Tergugat merupakan Pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di wilayah Pulau Batam, Pulau Rempang, dan Pulau Galang, berdasarkan peraturan perundang - undangan sebagai berikut:

8.1 Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali diubah, terakhir Halaman 76 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;

Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan:

a.Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan hak pengelolaan, kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;

b.Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:

- 1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;*
- 2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;*
- 3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak-pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;*
- 4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.*

8.2 Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam memutuskan:

Pertama: memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah di gugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sauh, Ngenang dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Provinsi Riau.

Halaman 77 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.3 Selanjutnya semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam telah dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (*in casu* Tergugat) berdasarkan:

8.3.1 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ("PP KPBPB") yang mengatur antara lain:

a. *Pasal 1: Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda Berias dan gugusannya;*

b. *Pasal 2A: Pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;*

c. *Pasal 3: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan peraturan perundang-undangan;*

d. *Pasal 4: Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang*

Halaman 78 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

8.3.2 Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam mengatur hal sebagai berikut:

1. Pasal 12 ayat (1) Badan Pengusahaan Batam mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi - fungsi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;

2. Pasal 13: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

8.4 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang yang terakhir diubah melalui Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 Tentang Penetapan Peraturan

Halaman 79 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 disebutkan (bunyi pasal 8): *"dalam melaksanakan kegiatan pengelolaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Badan Pengusahaan mempunyai wewenang untuk membuat ketentuan-ketentuan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku."*

8.5 Berdasarkan kewenangannya tersebut, Tergugat telah membuat dan menerbitkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan.

8.5.1 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 18 tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan ("Perka 18 Tahun 2020").

8.5.2 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 26 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan ("Perka 26 Tahun 2021").

8.5.3 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 11 tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan ("Perka 11 Tahun 2023").

- Mengingat pembatalan alokasi tanah sebagaimana Objek Sengketa I dilakukan karena Penggugat tidak melakukan pembangunan dan tidak melakukan hal yang telah diperingatkan, sementara dirinya telah menerima alokasi lahan sejak tanggal 23 Mei 2011 dan kewajiban membangun telah timbul sejak tanggal 23 Mei 2016 namun sampai dengan tanggal 18 Desember 2023 atau lebih kurang 12 tahun lamanya

Halaman 80 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sejak menerima alokasi tanah, maka Tergugat dengan berpedoman pada bunyi pasal 89 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023 telah mengalokasikan eks tanah Penguat kepada Tergugat II Intervensi yaitu sebagaimana Objek Sengketa II, dengan demikian pengalokasian tanah kepada Tergugat II Intervensi sebagaimana Objek Sengketa II telah dilakukan berdasarkan kewenangan yang dimiliki Tergugat selaku pemegang Hak Pengalokasian, dan oleh karena itu, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penguat untuk seluruhnya.

9. PENGALOKASIAN TANAH SEBAGAIMANA OBJEK SENGKETA II TELAH DILAKUKAN SESUAI TATA CARA PENGALOKASIAN TANAH SECARA REGULER SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 28 HURUF B PERKA 11 TAHUN 2023.

- Bahwa tata cara Pengalokasian Tanah terdiri atas (*vide* pasal 28 huruf b Perka 11 Tahun 2023):

9.1 pelelangan terbatas (*beauty contest*) untuk Tanah:

9.1.1 memiliki Rencana Rinci Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a paling sedikit meliputi tinggi bangunan, garis sempadan bangunan dan kualitas bangunan; atau

9.1.2 memiliki Rencana Rinci Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b dan dokumen perencanaan yang diterbitkan oleh unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis.

9.2 cara reguler untuk Tanah yang memiliki Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b.

- Faktanya, Tergugat telah berwenang mengalokasikan tanah sebagaimana Objek Sengketa II kepada Tergugat II Intervensi karena sebelumnya telah Sertipikat Hak Pengelolaan No: 32/Kota Batam sehingga telah sesuai maksud bunyi pasal 22 ayat (1) Perka 11 Tahun 2023 yang menyebutkan: *"Tanah yang menjadi objek Alokasi Tanah wajib mendapatkan surat Keputusan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang*

Halaman 81 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang pemberian Hak Pengelolaan atas nama Badan Pengusahaan Batam dan/atau sertifikat Hak Pengelolaan.” Selain itu, telah terdapat rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat (2) huruf b Perka 11 Tahun 2023 yaitu sebagaimana tersebut dalam:

9.3 Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2021-2024.

9.4 Peraturan Daerah Provinsi Kepulauan Riau Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2017-2037.

9.5 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 87 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, Dan Karimun.

9.6 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Rencana Induk Pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Bintan, Dan Karimun.

9.7 Rencana Strategis Badan Pengusahaan Batam 2020-2024.

- Bahwa Tergugat II Intervensi melalui Surat Nomor: 002/AVC-LAHAN/II.2024 tanggal 02 Februari 2024 telah mengajukan permohonan Alokasi Tanah kepada Tergugat secara reguler sebagaimana maksud pasal 28 ayat (2) Jo. pasal 30 Perka 11 Tahun 2013 dengan mengupload dokumen melalui aplikasi Land Management Sistem (LMS), yaitu terdiri dari:

9.8 Surat Permohonan Alokasi Tanah.

9.9 Akta Pendirian PT. Alam Vista Cakrawala berikut SK pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Indonesia.

9.10 Kartu Tanda Penduduk atas nama Jenni dengan NIK: 2172016702830003 selaku Direktur PT. Alam Vista Cakrawala.

9.11 Nomor Induk Berusaha (NIB) PT. Alam Vista Cakrawala.

9.12 Referensi Bank.

9.13 Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT. Alam Vista Cakrawala No. 61.255.220.8-225.000

9.14 Proposal rencana bisnis, rencana teknis pemanfaatan tanah dan luas tanah (“Bisnis Plan”).

Halaman 82 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



9.15 Pernyataan kesanggupan pembebasan penguasaan ilegal.

- Dengan demikian, dalil Penggugat pada halaman 17 gugatannya yang telah menyatakan: *"bahwa proses persetujuan terhadap permohonan alokasi lahan memakan waktu yang cukup lama leboh dari 22 (dua puluh dua) hari. Namun Tergugat menerbitkan Objek Sengketa Dua hanya dalam tempo 22 (dua puluh dua) hari kalender, jelas bahwa Tergugat telah merencanakan pembatalan terhadap Penggugat sekaligus merencanakan penerbitan terhadap Objek Sengketa Dua tanpa prosedur yang benar"* adalah dalil yang keliru dan hanya merupakan pandangan subjektif dari Penggugat belaka tanpa didasari pengetahuan yang cukup, sehingga haruslah ditolak.

- Permohonan alokasi tanah yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi telah diteliti secara cermat oleh Tim Verifikasi Teknis maka diketahui telah memenuhi syarat administrasi dan syarat teknis sebagaimana ditentukan dalam pasal 24 ayat (2) dan pasal 25 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023 sehingga sesuai maksud pasal 32 ayat (6) Jo. pasal 33 Perka 11 Tahun 2023 Tergugat mengeluarkan surat rekomendasi nomor: 93013/A3.1/2/2024 tanggal 16 Februari 2024 dan faktur tagihan UWT Alokasi Tanah dengan No. Faktur: C.0102022401 tanggal 16 Februari 2024.

- Atas faktur tagihan UWT Alokasi Tanah dengan No. Faktur: C.0102022401 tanggal 16 Februari 2024 tersebut telah pula dibayarkan oleh Tergugat II Intervensi pada tanggal 19 Februari 2024 melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sehingga Tergugat mengeluarkan Bukti Pelunasan dengan Nomor Registrasi: ALK0220240282.

- Oleh karena permohonan Alokasi Tanah yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi memenuhi syarat dan Tergugat II Intervensi juga telah membayar UWT Alokasi Tanah maka sesuai maksud pasal 34 ayat (6) Perka 11 Tahun 2023 diterbitkan keputusan pengalokasian tanah

Halaman 83 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



sebagaimana Objek Sengketa II. Dengan demikian, pengalokasian tanah sebagaimana Objek Sengketa II telah dilakukan sesuai tata cara pengalokasian tanah secara reguler sebagaimana diatur dalam pasal 28 huruf b Perka 11 tahun 2023, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

10. PENERBITAN OBJEK SENGKETA I DAN OBJEK SENGKETA II SUDAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN ASAS - ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK.

- Bahwa Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan meliputi asas:

a. "Asas kepastian hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

10.1 Awalnya Penggugat menerima alokasi tanah seluas 268.087,81 m² (dua ratus enam puluh delapan ribu delapan puluh tujuh koma delapan puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 557/SPJ/KD-AT/VIII/2000 tanggal 25 Agustus 2000; Gambar Penetapan Lokasi 99.89090052.B1 tanggal 23 November 1999, namun atas permohonan Penggugat alokasi lahan tersebut kemudian dipecah diantaranya sebagaimana Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 211.20095522.H1 Tanggal 23 Mei 2011. Dengan demikian Penggugat telah menjadi penerima

Halaman 84 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alokasi tanah terhitung sejak tanggal 25 Agustus 2000 atau khusus untuk tanah Objek Sengketa I sejak tanggal 23 Mei 2011.

10.2 Walaupun telah menerima alokasi tanah sejak tanggal 23 Mei 2011 namun sampai dengan tanggal bulan tanggal 20 November 2023 atau lebih kurang 12 tahun lamanya setelah menerima alokasi tanah, Penggugat belum melakukan pembangunan dan/atau tidak melakukan hal yang diperingatkan Tergugat sementara kewajiban membangun telah timbul setidaknya sejak tanggal 23 Mei 2016 berdasarkan bunyi pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020.

10.3 Atas perbuatan tidak memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya atau menelantarkan tanah, kepada Penggugat telah diberikan pemberitahuan sebagaimana surat Nomor:

B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022; Peringatan

Ke-1 sebagaimana Surat Nomor: B-124/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023; Peringatan Ke-2

(Kedua) sebagaimana Surat Nomor: B-1227/A3.1/KL.02.02/9/2023 tanggal 26 September 2023;

Peringatan Ke-3 (Ketiga) sebagaimana Surat Nomor: B-442/A3/KL.02.02/11/2023 tanggal 20 November 2023; namun

Penggugat belum juga melakukan pembangunan atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan sehingga menjadi wajar akhirnya Tergugat menerbitkan keputusan pembatalan sebagaimana Objek Sengketa I.

Dengan demikian, penerbitan Objek Sengketa I telah dilakukan sesuai prosedur dan patut dipandang sebagai bentuk kepastian hukum yang diberikan kepada penerima alokasi lahan yang tidak kunjung melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak

Halaman 85 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan hal yang diperingatkan.

10.4 Setelah pengalokasian Tanah kepada berakhir berdasarkan pasal 91 ayat (1) dan ayat (3) Perka BP Batam No. 11 tahun 2023, Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan alokasi lahan pada 02 Februari 2024 Surat Nomor: 002/AVC-LAHAN/II.2024 tanggal 02 Februari 2024 yang diupload ke dalam LMS berikut dokumen sebagai lampirannya berupa:

- Surat Permohonan Alokasi Tanah.
- Akta Pendirian PT. Alam Vista Cakrawala berikut SK pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Indonesia.
- Kartu Tanda Penduduk atas nama Jenni dengan NIK: 2172016702830003 selaku Direktur PT. Alam Vista Cakrawala.
- Nomor Induk Berusaha (NIB) PT. Alam Vista Cakrawala.
- Referensi Bank.
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT. Alam Vista Cakrawala No. 61.255.220.8-225.000 .
- Proposal rencana bisnis, rencana teknis pemanfaatan tanah dan luas tanah ("Bisnis Plan").
- Pernyataan kesanggupan pembebasan penguasaan ilegal.

10.5 Setelah Tergugat menyatakan bahwa permohonan Alokasi Tanah yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi memenuhi syarat sebagaimana dinyatakan dalam Surat Rekomendasi Nomor: 93013/A3.1/2/2024 tanggal 16 Februari 2024 dan Tergugat II Intervensi telah juga melaksanakan kewajiban membayar Uang Wajib Tahunan (UWT) pada tanggal 19 Februari 2024 telah membayar lunas UWT Alokasi Tanah tersebut yaitu sebagaimana slip Tanda Bukti Pembayaran Virtual Account Billing PT. Bank Negara Indonesia

Halaman 86 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) Tbk Jo. Bukti Pelunasan dengan Nomor Registrasi: ALK0220240282 yang dikeluarkan Tergugat.

10.6 Oleh karena Tergugat II Intervensi telah melakukan kewajibannya sebagai pemohon Alokasi Tanah maka pengalokasian tanah sebagaimana Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 2140/A3.5/L/2/2024 tanggal 19 Februari 2024 (*in casu* Objek Sengketa II) patut dipandang juga sebagai bentuk kepastian hukum kepada Tergugat II Intervensi.

b. “Asas kemanfaatan” adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara: (1) kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain; (2) kepentingan individu dengan masyarakat; (3) kepentingan Warga Masyarakat dan masyarakat asing; (4) kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain; (5) kepentingan pemerintah dengan Warga Masyarakat; (6) kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang; (7) kepentingan manusia dan ekosistemnya; (8) kepentingan pria dan wanita.

10.7 Selama lebih kurang 12 tahun, pengalokasian tanah kepada Penggugat tidak menimbulkan manfaat, sebaliknya dengan dialokasikannya eks tanah Penggugat kepada Tergugat II Intervensi serta dimanfaatkan sesuai peruntukannya maka akan menimbulkan manfaat khususnya untuk warga Batam.

c. “Asas ketidakberpihakan” adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.

Halaman 87 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.8 Sudah menjadi pengetahuan umum bahwa penerima alokasi lahan tidak terkecuali Penggugat yang tidak mempergunakan lahannya sesuai dengan peruntukan dan telah diingatkan akan batalkan pengalokasian tanahnya. Demikian pula terhadap permohonan alokasi lahan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta telah melakukan pembayaran Uang Wajib Tahunan (UWT), sehingga penerbitan Objek Sengketa II tidak patut dimaknai sebagai keberpihakan melainkan harus dimaknai sebagai wujud kepastian hukum.

d. “Asas kecermatan” adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

10.9 Oleh karena selama 12 tahun Penggugat tidak melakukan pembangunan dan nyatanya Penggugat juga tidak melakukan hal yang diperingatkan dalam Surat Peringatan ke-3 (ketiga) maka wajar dan telah tepat kepadanya diberikan keputusan pembatalan.

10.10 Demikian pula dalam penerbitan Objek Sengketa II, nyatanya permohonan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi telah memenuhi syarat administratif dan teknis serta telah pula dibayarkan Uang Wajib Tahunan (UWT) sehingga wajar dan beralasan kepadanya diberikan Alokasi Tanah sebagaimana Objek Sengketa II.

e. “Asas tidak menyalahgunakan kewenangan” adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak

Halaman 88 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampurkan kewenangan.

10.11 Oleh karena Penggugat tidak melaksanakan hal yang diperingatkan sesuai bunyi peringatan ke-3 sehingga telah sesuai dengan bunyi Pasal 86 ayat (5) Perka 11 Tahun 2023, disebutkan: *“Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah.”*

10.12 Demikian pula terhadap permohonan alokasi lahan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi nyatanya memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta telah melakukan pembayaran Uang Wajib Tahunan (UWT) sehingga kepadanya wajar dan patut diberikan alokasi tanah sebagaimana Objek Sengketa II.

f. “Asas keterbukaan” adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia Negara.

10.13 Dengan diberitahukannya pembatalan alokasi tanah kepada Penggugat melalui surat Nomor: B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 02 Januari 2024 yang didalamnya termuat alasan pembatalannya maka Tergugat telah menerapkan asas keterbukaan.

10.14 Demikian pula dengan permohonan alokasi lahan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi nyatanya memenuhi persyaratan administrasi dan teknis telah diberitahukan Halaman 89 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Surat Rekomendasi Nomor: 93013/A3.1/2/2024
tanggal 16 Februari 2024.

g. "Asas kepentingan umum" adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif.

10.15 Dengan diterbitkannya Objek Sengketa II maka Tergugat telah menerapkan asas kemanfaatan, karena Tergugat II Intervensi telah memperlihatkan keseriusan untuk memanfaatkan alokasi tanah yang dialokasikan kepadanya sesuai maksud pemberian hak (peruntukan).

h. "Asas pelayanan yang baik" adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

10.16 Pemberitahuan pembatalan alokasi tanah kepada Penggugat melalui surat Nomor: B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 02 Januari 2024 maupun penerbitan Objek Sengketa II merupakan wujud pelayanan yang baik karena dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

- Berdasarkan uraian dan fakta tersebut diatas, jelas dan nyata bahwa penerbitan atas Objek Sengketa I maupun Objek Sengketa II telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku di instansi Tergugat. Oleh karenanya sudah cukup dan patut bagi Yang Mulia: Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat.

11. OLEH KARENA PEMBATALAN ALOKASI TANAH KEPADA PENGGUGAT TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN MAKSUD PASAL 86 AYAT (5) PERKA 11 TAHUN 2023 MAKA PERMOHONAN

Halaman 90 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



PENUNDAAN PELAKSANAAN OBJEK SENGKETA HARUSLAH DITOLAK.

- Bahwa pembatalan alokasi tanah kepada Penggugat terjadi karena Penggugat selama 12 tahun tidak mampu (gagal) melakukan pembangunan dan tidak melaksanakan hal yang diperingatkan sesuai bunyi peringatan ke-3 sehingga telah sesuai dengan bunyi Pasal 86 ayat (5) Perka 11 Tahun 2023, disebutkan: *"Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah."* Sebaliknya, Tergugat II Intervensi selaku penerima alokasi lahan memiliki kewajiban membangun yang sifatnya wajib, sehingga keadaan yang mendesak justru timbul kepada Tergugat II Intervensi karena berdasarkan bunyi pasal 85 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023 yang menyebutkan: *"Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian Tanah pertama kali"* maka bangunan telah berdiri diatas alokasi tanah selambat-lambatnya pada tanggal 16 Februari 2026.
- Selain fakta tersebut diatas, nyatanya setiap keputusan tata usaha negara haruslah diakui secara sah menurut hukum sesuai dengan **asas praesumptio iustae Causa** (*vermoeden van rechtmatigheid*) merupakan asas yang mengandung pengertian bahwa setiap Keputusan Tata Usaha Negara harus selalu dianggap benar atau *rechtmatig* sampai ada keputusan yang membatalkannya. Asas *Praesumptio iustae Causa* bersesuaian dengan bunyi pasal 67 ayat (1) UU PTUN, yang menyebutkan: *"Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat."*
- Maka dari itu, sudah sepatutnya terhadap permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa yang dituntut oleh Penggugat tidak perlu

Halaman 91 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditindaklanjuti melalui suatu penetapan dan oleh karena itu sudah cukup dan patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak permohonan penundaan dari Penggugat tersebut.

Bahwa dengan berdasarkan alasan dan fakta - fakta hukum tersebut diatas dengan ini Tergugat mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memutuskan:

Dalam Penundaan.

- Menolak permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat.

Dalam Eksepsi.

- Mengabulkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban pada persidangan elektronik tanggal 5 Juni 2024 yang pada pokoknya, sebagai berikut:

A.-----

DALAM EKSEPSI

1.-----

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA *IN CASU* (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT);

Bahwa setelah Tergugat II Intervensi membaca dan mencermati

A. DALAM EKSEPSI.

1. EKSEPSI TENTANG LEGAL STANDING.

KEPUTUSAN PEMBATALAN SEBAGAIMANA OBJEK SENGKETA I MENGAKIBATKAN HAK ATAS TANAH SECARA OTOMATIS KEMBALI

Halaman 92 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**KEPADA TERGUGAT SELAKU PEMEGANG HAK PENGELOLAAN
BERDASARKAN PASAL 91 AYAT (3) PERKA 11 TAHUN 2023.**

**SEHINGGA PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN ATAU
LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO.**

- Berdasarkan dalil pada halaman 9-10 gugatan aquo, diketahui bahwa Penggugat merupakan penerima alokasi tanah seluas 27.659 m² (dua puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre Sub. Wilayah Batam Centre berdasarkan:

1.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 939
Tanggal 24 Maret 2001 (selanjutnya disebut dengan: "SHGB").

1.2 Surat Perjanjian No.557/SPJ/KD-AT/VIII/2000
tanggal 25 Agustus 2000 Pengalokasian, Penggunaan Dan
Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah
Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau
Batam (selanjutnya disebut dengan: "SPJ").

1.3 Gambar Penetapan Lokasi Nomor:
211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 (selanjutnya disebut
dengan: "Gambar PL").

1.4 Fatwa Planologi Nomor:
185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 08 Juni 2018 (selanjutnya
disebut dengan: "Fatwa Planologi").

- Berdasarkan dalil Penggugat tersebut, diketahui bahwa Tergugat telah mengalokasikan tanah kepada Penggugat sejak tanggal 25 Agustus 2000 namun khusus untuk tanah sebagaimana dimaksud dalam Objek Sengketa I adalah sejak tanggal 23 Mei 2011 berdasarkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011, dengan demikian kewajiban Penggugat untuk melakukan membangun telah timbul sejak tanggal 23 Mei 2016 berdasarkan Pasal

Halaman 93 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020, menyebutkan: “BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL.”

1.5 Pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020 menyebutkan: “BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melakukan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL.”

1.6 Pasal 44 ayat (2) Perka 26 Tahun 2021 menyebutkan: “Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepa 3 (tiga) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian tanah.”

1.7 Pasal 85 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan: “Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian Tanah pertama kali.”

- Sebagai penerima alokasi lahan atau pengguna tanah, diwajibkan untuk melakukan pembangunan sesuai ketentuan atau maksud pemberian hak dan apabila dilalaikan maka akan dilakukan evaluasi berdasarkan ketentuan berikut:

- Faktanya, alokasi tanah kepada Penggugat telah dibatalkan Tergugat mengirimkan surat pemberitahuan Nomor: B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022; Surat peringatan ke-1 Nomor:

B-124/A3.1A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023; surat peringatan ke-2 nomor: B-1227/A3.1/KL.02.02/9/2023 tanggal 26 September 2023; dan surat peringatan ke-3 Nomor: B-442/A3/KL.02.02/11/2023 tanggal 20 November 2023.

Halaman 94 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian Tergugat menerbitkan keputusan pembatalan sebagaimana Objek Sengketa I dan memberitahukannya melalui surat Nomor:

B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 02 Januari 2024. Dengan demikian, penerbitan Objek Sengketa I telah dilakukan sesuai dengan:

1.8 Bunyi pasal 86 ayat (5) Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023 menyebutkan: *"Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah."*

1.9 Bunyi pasal 87 ayat (1) Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023, disebutkan: *"Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (5) dilakukan dengan penerbitan Keputusan Pembatalan Alokasi tanah dan surat pemberitahuan pembatalan Alokasi Tanah."*

- Dengan diterbitkannya keputusan pembatalan sebagaimana Objek Sengketa I mengakibatkan hak atas tanahnya secara otomatis kembali kepada Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan pasal 91 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023, yang menyebutkan: *"dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas Tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan, dan bangunan dan/atau benda yang berada di atas Tanah dimaksud menjadi dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam."* Dengan demikian, Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan aquo.

- Terlebih jika dikaji dari dokumen tanah yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, bahwa kepadanya telah diterbitkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 (selanjutnya disebut dengan: "Gambar PL"); Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian- Halaman 95 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No.557/SPJ/KD-AT/VIII/2000 tanggal 25 Agustus 2000 (selanjutnya disebut dengan: "SPJ"); dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 939 Tanggal 24 Maret 2001 (selanjutnya disebut dengan: "SHGB") maka sangat beralasan dan telah tepat keputusan pembatalan sebagaimana Objek Sengketa I diterbitkan, karena dari periode tanggal 25 Agustus 2000 atau setidaknya sejak tanggal 23 Mei 2011 sampai dengan bulan November 2023 nyatanya Penggugat tidak melakukan pembangunan dan/atau memanfaatkan alokasi tanahnya sesuai peruntukannya. Oleh karena itu, sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2.

EKSEPSI GUGATAN PREMATUR.

UPAYA ADMINISTRATIF SIFATNYA WAJIB BERDASARKAN PASAL 2 AYAT (1) PERMA NO. 6 TAHUN 2018 NAMUN PENGGUGAT TIDAK MENGAJUKAN KEBERATAN ATAS TERBITNYA OBJEK SENGKETA II.

- Didalam gugatannya, Penggugat menyatakan telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan terhadap Objek Sengketa I yang dilayangkan kepada Tergugat pada tanggal 30 Januari 2024 dan pada tanggal 2 Maret 2024 (*quod non*), sedangkan Objek Sengketa II baru diketahui dan dilihat secara langsung pada tanggal 26 April 2024. Dengan demikian diketahui bahwa terhadap Objek Sengketa II tidak ada diajukan upaya administratif.

- Bahwa syarat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara haruslah di dahului dengan upaya administratif sebagaimana:

2.1. Bunyi pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan: "*Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap*

Halaman 96 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan."

2.2. Bunyi pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan: *"Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan."*

2.3. Pasal 48 ayat (2) UU PTUN: *"Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administrasi yang bersangkutan telah digunakan."*

2.4. Bunyi pasal 2 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menentukan: *"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif."*

- Mengingat Objek Sengketa II sudah diketahui pada tanggal 24 April 2024 maka sudah sepatutnya Penggugat juga menempuh upaya administratif dengan mengajukan keberatan kepada Tergugat selaku Pejabat yang menerbitkan Keputusan sebagaimana Objek Sengketa II, namun dengan mengesampingkan bunyi pasal 48 ayat (2) UU PTUN dan bunyi pasal 2 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018, Penggugat menjadikan pengalokasian tanah kepada Tergugat II Intervensi menjadi Objek Sengketa II dalam sengketa aquo.

- Berdasarkan fakta tersebut diatas, sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Halaman 97 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak didahului dengan menempuh upaya administratif kepada Tergugat atas diterbitkannya Objek Sengketa II.

3. GUGATAN KABUR ATAU OBSCUUR LIBEL.

KARENA DALIL YANG DIKEMUKAKAN TIDAK SISTEMATIS, KELIRU DAN/ATAU TIDAK LENGKAP SEHINGGA MENIMBULKAN KONTRADIKSI.

- Gugatan kabur (*obscuur libel*) adalah di dalam gugatannya terdapat unsur-unsur ketidakjelasan, kabur, sehingga gugatannya tidak dapat diterima atau bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, hal tersebut tercermin dalam gugatan aquo, yang menyebutkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 939 tanggal 24 Maret 2001 seolah-olah terlebih dahulu diterbitkan dari pada Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 211.20095522.H1 Tanggal 23 Mei 2011.
- Dalil Penggugat tersebut tidak benar dan sesat karena Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah dokumen tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan surat rekomendasi yang diterbitkan oleh Tergugat. Sementara surat rekomendasi baru diterbitkan setelah dokumen tanah berupa Faktur UWT, KPT dan PPT berikut lampirannya Gambar PL diterbitkan Tergugat kepada pengguna tanah. Dengan demikian telah cukup untuk menyatakan ketidakjelasan gugatan aquo, sehingga sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA.

SELAIN DALIL EKSEPSI TERSEBUT DIATAS, TERGUGAT II INTERVENSI MOHON UNTUK DIPERTIMBANGKAN FAKTA DAN KETENTUAN BERIKUT:

4. PENGGUGAT SEHARUSNYA TELAH MELAKUKAN PEMBANGUNAN SETIDAKNYA SEJAK TANGGAL 23 MEI 2016 NAMUN NYATANYA PENGGUGAT SELAMA LEBIH KURANG 12 TAHUN TIDAK

Halaman 98 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MEMANFAATKAN ALOKASI TANAHNYA SESUAI PERUNTUKAN YANG DIBERIKAN.

SEHINGGA KEPUTUSAN PEMBATALAN SEBAGAIMANA OBJEK SENGKETA I TELAH TEPAT DITERBITKAN DAN NYATANYA TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN BUNYI PASAL 86 AYAT (5) PERKA 11 TAHUN 2023

- Dengan berpedoman pada Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 maka Penggugat selaku penerima Alokasi Tanah (Pengguna Tanah) seharusnya telah melakukan pembangunan setidaknya sejak tanggal 23 Mei 2016 berdasarkan bunyi pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020 yang menyebutkan: *"BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL"* dengan demikian Penggugat pada bulan November sudah tidak pantas lagi meminta kesempatan / waktu tambahan sampai selama 1 (satu) tahun 9 (sembilan) bulan.
- Bahwa apabila ketentuan sebagaimana bunyi pasal 47 ayat (4) Perka 26 Tahun 2023 Jo. pasal 88 ayat (1) Perka 11 Tahun 2023 dihubungkan dengan adanya surat peringatan yang diberikan Tergugat kepada Penggugat maka ditemukan fakta bahwa Penggugat belum melakukan pembangunan setidaknya 50% dari fatwa planologi meskipun telah memperoleh alokasi tanah dari tanggal 23 Mei 2011 dan kewajiban membangun telah timbul sebelum tanggal 23 Mei 2016 berdasarkan pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020.
- Terlebih, terhadap pengguna tanah (*in casu* Penggugat) diberi kesempatan 150 (seratus lima puluh) hari untuk dapat menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan maksud diberikannya peringatan yaitu

Halaman 99 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan pasal 86 Perka 11 Tahun 2023. Namun pada faktanya, sebagaimana didalilkan dalam gugatan aquo, bahwa Tergugat telah mengirimkan surat peringatan ke-1 (kesatu) No:B-124/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023; surat peringatan ke-2 (kedua) No: B-1227/A3.1/KL.02.02/9/2023 tanggal 26 September 2023; dan surat peringatan ke-3 (ketiga) No: B-442/A3/KL.02.02/11/2023 tanggal 20 November 2023 sebelum diterbitkannya keputusan pembatalan sebagaimana Objek Sengketa I pada tanggal 29 Desember 2023. Artinya walaupun telah menerima alokasi tanah sejak tanggal 23 Mei 2011 dan Tergugat juga telah memberikan kesempatan 150 (seratus lima puluh) hari nyatanya Penggugat tidak mampu melaksanakan kewajibannya, sehingga adalah wajar dan telah tepat keputusan pembatalan sebagaimana Objek Sengketa I diterbitkan karena nyatanya Penggugat selama lebih kurang 12 tahun tidak memanfaatkan alokasi tanahnya sesuai peruntukan yang diberikan. Dengan demikian penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan bunyi pasal 86 ayat (5) Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023, disebutkan: *"Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan ke-3 (ketiga) pengguna tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, maka Badan Pengusahaan Batam akan menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah."*

5. DENGAN DIBATALKANNYA PENGALOKASIAN TANAH KEPADA PENGGUGAT MAKA HAK ATAS TANAHNYA SECARA OTOMATIS KEMBALI KEPADA TERGUGAT SELAKU PEMEGANG HAK PENGELOLAAN LAHAN.

- Sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa pengalokasian tanah kepada Penggugat telah dibatalkan oleh Tergugat dengan menerbitkan Objek Sengketa I maka tanahnya kembali kepada Tergugat I selaku pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan:

Halaman 100 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



5.1 Bunyi pasal 91 ayat (1) Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023 yang menyebutkan: "*Pengalokasian Tanah berakhir karena:*

- c.** *berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam dokumen Alokasi Tanah dan tidak dilakukan Perpanjangan atau Pembaharuan; dan/ atau*
- d.** *pembatalan."*

5.2 Bunyi pasal 91 ayat (3) Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023 yang menyebutkan: "*Dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas Tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan, dan bangunan dan/ atau benda yang berada di atas Tanah dimaksud menjadi dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam."*

- Dengan berakhirnya pengalokasian tanah kepada Penggugat, maka secara mutatis mutandis Penggugat bukan lagi sebagai penerima atau pengguna tanah, sehingga tidak memiliki kepentingan atau kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan aquo dan oleh karena itu sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

6. TERGUGAT II INTERVENSI MERUPAKAN PEMOHON ALOKASI TANAH YANG TELAH MEMENUHI SYARAT ADMINISTRASI DAN TEKNIS SERTA TELAH PULA MELAKUKAN KEWAJIBANNYA MEMBAYAR UWT ALOKASI TANAH.

SEHINGGA SUDAH SEWAJARNYA MEMPEROLEH ALOKASI TANAH DAN PATUT HAKNYA UNTUK DILINDUNGI.

- Tata cara Pengalokasian Tanah berdasarkan bunyi pasal 28 huruf b Perka 11 Tahun 2023 terdiri atas:

6.1 pelelangan terbatas (*beauty contest*) untuk Tanah:

6.1.1 memiliki Rencana Rinci Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a paling sedikit meliputi tinggi bangunan, garis sempadan bangunan dan kualitas bangunan; atau

Halaman 101 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.1.2 memiliki Rencana Rinci Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b dan dokumen perencanaan yang diterbitkan oleh unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis.

6.2 cara reguler untuk Tanah yang memiliki Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b.

- Lebih lanjut, tentang pengalokasian tanah secara reguler diatur dalam:

6.3 Pasal 24 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023, disebutkan:

"Persyaratan administrasi permohonan oleh pemohon Alokasi ranah badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b terdiri atas":

- a. surat permohonan alokasi tanah;*
- b. fotokopi akta pendirian badan hukum dan perubahannya serta pengesahannya;*
- c. nomor induk berusaha;*
- d. rekening koran tiga bulan terakhir;*
- e. nomor pokok wajib pajak;*
- f. profil perusahaan dan pengalaman perusahaan untuk badan hukum selain badan hukum yang beroperasi; dan*
- g. alamat korespondensi yang resmi dan jelas*

6.4 Pasal 25 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023, disebutkan:

"Persyaratan teknis permohonan oleh Pemohon Alokasi Tanah perorangan dengan peruntukan jasa, industri, atau pariwisata, dan badan hukum terdiri atas":

- a. rencana teknis pemanfaatan Tanah;*
- b. proposal rencana bisnis; dan*
- c. luas Tanah serta surat pernyataan kesanggupan pembebasan penguasaan ilegal.*

- Faktanya, tanah sebagaimana Objek Sengketa II telah Sertipikat Hak Pengelolaan No: 32/Kota Batam sehingga Tergugat berwenang untuk mengalokasikannya sesuai bunyi pasal 22 ayat (1) Perka 11 Tahun 2023 yang menyebutkan: *"Tanah yang menjadi objek Alokasi Tanah wajib mendapatkan surat Keputusan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Agraria/Pertanahan*

Halaman 102 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tata Ruang tentang pemberian Hak Pengelolaan atas nama Badan Pengusahaan Batam dan/atau sertifikat Hak Pengelolaan.” Selain itu, telah terdapat rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat (2) huruf b Perka 11 Tahun 2023 yaitu sebagaimana tersebut dalam:

6.5 Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2021-2024.

6.6 Peraturan Daerah Provinsi Kepulauan Riau Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2017-2037.

6.7 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 87 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, Dan Karimun.

6.8 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Rencana Induk Pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Bintan, Dan Karimun.

6.9 Rencana Strategis Badan Pengusahaan Batam 2020-2024.

- Bahwa Tergugat II Intervensi melalui Surat Nomor: 002/AVC-LAHAN/II.2024 tanggal 02 Februari 2024 telah mengajukan permohonan Alokasi Tanah kepada Tergugat secara reguler sebagaimana maksud pasal 28 ayat (2) Jo. pasal 30 Perka 11 Tahun 2013 dengan mengupload dokumen melalui aplikasi Land Management Sistem (LMS) Online BP Batam, yaitu terdiri dari:

6.10 Surat Permohonan Alokasi Tanah.

6.11 Akta Pendirian PT. Alam Vista Cakrawala berikut SK pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Indonesia.

6.12 Kartu Tanda Penduduk atas nama Jenni dengan NIK: 2172016702830003 selaku Direktur PT. Alam Vista Cakrawala.

6.13 Nomor Induk Berusaha (NIB) PT. Alam Vista Cakrawala.

6.14 Referensi Bank.

6.15 Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT. Alam Vista Cakrawala No. 61.255.220.8-225.000

6.16 Proposal rencana bisnis, rencana teknis pemanfaatan tanah dan luas tanah (“Bisnis Plan”).

Halaman 103 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.17 Pernyataan kesanggupan pembebasan penguasaan ilegal.

- Berdasarkan dokumen yang di upload Tergugat II Intervensi melalui aplikasi Land Management Sistem (LMS) Online BP Batam tersebut diketahui telah memenuhi syarat administrasi dan syarat teknis sebagaimana ditentukan dalam pasal 24 ayat (2) dan pasal 25 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023 sehingga telah tepat Tergugat mengeluarkan surat rekomendasi nomor: 93013/A3.1/2/2024 tanggal 16 Februari 2024 dan faktur tagihan UWT Alokasi Tanah dengan No. Faktur: C.0102022401 tanggal 16 Februari 2024.
- Atas faktur tagihan UWT Alokasi Tanah dengan No. Faktur: C.0102022401 tanggal 16 Februari 2024 tersebut telah pula dibayarkan oleh Tergugat II Intervensi pada tanggal 19 Februari 2024 melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan untuk itu Tergugat mengeluarkan Bukti Pelunasan dengan Nomor Registrasi: ALK0220240282.
- Oleh karena permohonan Alokasi Tanah yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi memenuhi syarat baik administrasi maupun teknis serta Tergugat II Intervensi juga telah membayar UWT Alokasi Tanah maka sesuai maksud pasal 34 ayat (6) Perka 11 Tahun 2023 diterbitkan keputusan pengalokasian tanah sebagaimana Objek Sengketa II.
- Berdasarkan uraian fakta tersebut diatas, jelas dan nyata bahwa pengalokasian tanah sebagaimana Objek Sengketa II telah dilakukan sesuai tata cara pengalokasian tanah secara reguler sebagaimana diatur dalam pasal 28 huruf b Perka 11 tahun 2023, sehingga hak Tergugat II Intervensi selaku penerima alokasi tanah yang beritikad baik sudah sepatutnya dilindungi dan oleh karena itu, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

7. PENERBITAN OBJEK SENGKETA I DAN OBJEK SENGKETA II SUDAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN ASAS - ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK.

Halaman 104 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana digariskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan meliputi asas:

- “Asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

7.1 Meningat Penggugat telah memperoleh alokasi tanah sejak tanggal 23 Mei 2011 dan kewajiban membangun telah timbul sebelum tanggal 23 Mei 2016 berdasarkan pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020, namun nyatanya selama 12 tahun Penggugat tidak mampu (gagal) melaksanakan kewajibannya, maka keputusan pembatalan sebagaimana Objek Sengketa I patut dipandang sebagai bentuk kepastian hukum.

7.2 Bahwa permohonan alokasi tanah yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi nyatanya memenuhi syarat administrasi dan syarat teknis sebagaimana ditentukan dalam pasal 24 ayat (2) dan pasal 25 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023 serta Tergugat II Intervensi juga telah membayar Uang Wajib Tahunan (UWT) pada tanggal 19 Februari 2024 maka diterbitkannya Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 2140/A3.5/L/2/2024 tanggal 19 Februari 2024 (*in casu* Objek Sengketa II) harus dipandang sebagai bentuk kepastian hukum kepada Tergugat II Intervensi.

- “Asas kemanfaatan” adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara: (1) kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain; (2) kepentingan individu dengan masyarakat; (3) kepentingan Warga Masyarakat dan masyarakat asing; (4) kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain; (5) kepentingan

Halaman 105 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemerintah dengan Warga Masyarakat; (6) kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang; (7) kepentingan manusia dan ekosistemnya; (8) kepentingan pria dan wanita.

7.3 Selama lebih kurang 12 tahun, pengalokasian tanah kepada Penggugat tidak menimbulkan manfaat, sebaliknya dengan dialokasikannya eks tanah Penggugat kepada Tergugat II Intervensi yang akan dimanfaatkan sesuai peruntukannya maka akan menimbulkan manfaat khususnya untuk warga Batam.

- “Asas ketidakberpihakan” adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.

7.4 Sudah menjadi pengetahuan umum bahwa penerima alokasi tanah tidak terkecuali Penggugat yang tidak mempergunakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan telah diingatkan akan batalkan pengalokasian tanahnya. Demikian pula terhadap permohonan alokasi lahan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta telah melakukan pembayaran Uang Wajib Tahunan (UWT), sehingga penerbitan Objek Sengketa II tidak patut dimaknai sebagai keberpihakan melainkan harus dimaknai sebagai wujud kepastian hukum.

- “Asas kecermatan” adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan

Halaman 106 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

7.5 Oleh karena selama 12 tahun Penggugat tidak melakukan pembangunan maka wajar dan telah tepat kepadanya diberikan keputusan pembatalan.

7.6 Sebaliknya, permohonan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi nyatanya memenuhi syarat administratif dan teknis serta Tergugat II Intervensi telah melakukan pembayaran Uang Wajib Tahunan (UWT) sehingga sudah sewajarnya menerima alokasi tanah sebagaimana Objek Sengketa II dan nyatanya Objek Sengketa II diterbitkan setelah melampaui 30 (tiga puluh) hari sejak diberitahukannya keputusan pembatalan sebagaimana Objek Sengketa I sebagaimana digariskan pada pasal 89 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023, disebutkan: *"Alokasi Tanah yang telah dibatalkan dapat dialokasikan kembali paling cepat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah diterima oleh Penerima Alokasi Tanah.*

- "Asas tidak menyalahgunakan kewenangan" adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan.

7.7 Oleh karena selama 12 tahun Penggugat tidak melakukan pembangunan dan juga tidak mampu (gagal) melaksanakan peringatan yang diberikan Tergugat kepadanya maka keputusan pembatalan sebagaimana Objek

Halaman 107 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa I bukan merupakan bentuk menyalahgunakan kewenangan melainkan bentuk kepastian hukum.

7.8 Demikian pula terhadap permohonan alokasi lahan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi yang nyatanya telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta telah melakukan pembayaran Uang Wajib Tahunan (UWT) sehingga sudah sewajarnya kepada Tergugat II Intervensi diberikan alokasi tanah sebagaimana Objek Sengketa II. Terlebih Tergugat merupakan pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di wilayah Pulau Batam, Pulau Rempang dan Pulau Galang yang berhak untuk kembali mengalokasikan eks tanah Penggugat kepada pihak ketiga yaitu berdasarkan pasal 89 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023. Dengan demikian, pengalokasian tanah kepada Tergugat II Intervensi sebagai Objek Sengketa II telah dilakukan sesuai kewenangan yang dimiliki Tergugat.

- “Asas keterbukaan” adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia Negara.

7.9 Dengan diberitahukannya keputusan pembatalan sebagaimana Objek Sengketa I kepada Penggugat melalui surat Nomor: B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 02 Januari 2024 yang disertai dengan alasan pembatalannya maka Tergugat telah menerapkan asas keterbukaan.

7.10 Demikian pula dengan pemberitahuan sebagaimana Surat Rekomendasi Nomor: 93013/A3.1/2/2024 tanggal 16 Februari 2024 merupakan keterbukaan dari Tergugat bahwasanya permohonan alokasi lahan yang diajukan oleh

Halaman 108 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi memenuhi syarat administrasi dan syarat teknis.

- "Asas kepentingan umum" adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif.

7.11 Dengan diterbitkannya Objek Sengketa II maka Tergugat telah menerapkan asas kemanfaatan, karena Tergugat II Intervensi serius untuk memanfaatkan tanah yang dialokasikan kepadanya, sehingga akan menimbulkan manfaat khususnya untuk warga Batam.

- "Asas pelayanan yang baik" adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7.12 Pemberitahuan pembatalan alokasi tanah kepada Penggugat melalui surat Nomor: B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 02 Januari 2024 maupun penerbitan Objek Sengketa II merupakan wujud pelayanan yang baik karena dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

- Berdasarkan uraian dan fakta tersebut diatas, jelas dan nyata bahwa penerbitan atas Osbjek Sengketa I maupun Objek Sengketa II telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku di instansi Tergugat. Oleh karenanya sudah cukup dan patut bagi Yang Mulia: Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat.

8. OLEH KARENA SELAMA 12 TAHUN PENGUGAT TIDAK MELAKUKAN PEMBANGUNAN DAN JUGA TIDAK MELAKSANAKAN PERINGATAN YANG DIBERIKAN TERGUGAT KEPADANYA MAKA

Halaman 109 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



**PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN OBJEK SENGKETA
SUDAH SEPATUTNYA DITOLAK.**

- Keputusan pembatalan sebagaimana Objek Sengketa I sudah sewajarnya diterbitkan karena Penggugat selama 12 tahun tidak mampu (gagal) melakukan pembangunan dan juga tidak melaksanakan peringatan yang diberikan Tergugat kepadanya sehingga telah sesuai dengan bunyi Pasal 86 ayat (5) Perka No. 11 Tahun 2023, disebutkan: *"Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah."* Sebaliknya, Tergugat II Intervensi selaku penerima alokasi tanah sebagaimana Objek Sengketa II memiliki kewajiban membangun yang sifatnya wajib, sehingga keadaan yang mendesak justru timbul kepada Tergugat II Intervensi karena alokasi tanah masih dikuasai Penggugat sementara berdasarkan bunyi pasal 85 ayat (3) Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023 yang menyebutkan: *"Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian Tanah pertama kali"* maka bangunan telah berdiri diatas alokasi tanah selambat-lambatnya pada tanggal 16 Februari 2026.
- Selain fakta tersebut diatas, nyatnya setiap keputusan tata usaha negara haruslah diakui secara sah menurut hukum sesuai dengan asas *praesumptio iustae Causa (vermoeden van rechtmatigheid)* merupakan asa yang mengandung pengertian bahwa setiap Keputusan Tata Usaha Negara harus selalu dianggap benar atau *rechtmatig* sampai ada keputusan yang membatalkannya. Asas *Praesumptio iustae Causa* bersesuaian dengan bunyi pasal 67 ayat (1) UU PTUN, yang menyebutkan: *"Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat."*

Halaman 110 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Maka dari itu, sudah sepatutnya terhadap permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa yang dituntut oleh Penggugat tidak perlu ditindaklanjuti melalui suatu penetapan dan oleh karena itu sudah cukup dan patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak permohonan penundaan dari Penggugat tersebut.

Bahwa dengan berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas dengan ini Tergugat II Intervensi mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memutus:

Dalam Penundaan.

- Menolak permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat.

Dalam Eksepsi.

- Mengabulkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II Intervensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan elektronik tanggal 12 Juni 2024, terhadap Replik tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik pada persidangan elektronik tanggal 19 Juni 2024, yang masing-masing dari Replik dan Duplik tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan Putusan;

Bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-40, sebagai berikut:

1. P-1 : Gambar Penetapan Lokasi Nomor 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 atas nama PT Jaya Putra Kundur

Halaman 111 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (sesuai dengan legalisir);
2. P-2 : Faktur Tagihan UWTO Alokasi Tanah PT. Jaya Putra Kunder Nomor: C.0071071101 tertanggal 20 Juli 2011 beserta lampiran (sesuai dengan legalisir notaris);
 3. P-3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 335/sisa, Kel. Teluk Tering, tanggal berakhirnya hak: 17-11-2018 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam tanggal 24-03-2001 dan Surat Ukur Nomor: 45/TLT/2001, luas 268.087 m² tanggal 19-03-2001 (sesuai dengan legalisir notaris);
 4. P-4 : Surat Perjanjian No. 557/SPJ/KD-AT/VIII/2000 tanggal 25 Agustus 2000 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (sesuai dengan legalisir notaris);
 5. P-5 : Izin Mendirikan Bangunan Gedung Nomor: KPTS.365/IMB/DPMPTSP-BTM/VIII/2017 tanggal 14 Agustus 2017 atas nama PT Jaya Putra Kunder (sesuai dengan legalisir notaris);
 6. P-6 : Fatwa Planologi No. 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 tanggal 8 Juni 2018 atas Revisi dari Fatwa Planologi Nomor : 293/A2.2/07/ 2016 tanggal 26-07-2016 A.n. PT. Jaya Putra Kunder (sesuai dengan fotokopi);
 7. P-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Tahun 2023, NOP: 21.71.010.001.002.0001.0 atas nama PT Jaya Putra Kunder Tanggal 13 Januari 2023 (sesuai dengan fotokopi);
 8. P-8 : Surat Kasubdit Pengendalian an. Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-124/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023 Hal: Peringatan Ke-1 (Kesatu) ditujukan kepada Direktur PT. Jaya Putra Kunder (sesuai dengan asli);

Halaman 112 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. P-9 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-1227/A3.1/KL.02.02/9/2023 tanggal 26 September 2023 Hal: Peringatan Ke-2 (Kedua), yang ditujukan kepada Direktur PT. Jaya Putra Kunder (Sesuai dengan Asli)
10. P-10 : Surat dari Direktur PT. Jaya Putra Kunder Nomor: 522/JPK-UM/XI/2023, Perihal: Tanggapan Surat No. B-1227/A3.1/KL.02.02/9/2023 tanggal 07 November 2023 (sesuai dengan fotokopi);
11. P-11 : Rencana Dan Jadwal Pelaksanaan Pembangunan Dan Perizinan Atas Alokasi Lahan Seluas 27.659 m², Terletak Di Dang Merdu, Batam Centre, No. PL:211.20095522.H1 PT.Jaya Putra Kunder (sesuai dengan fotokopi);
12. P-12 : Surat Nomor: 528/JPK-UM/XI/2023 Perihal: Laporan Progres Pembangunan di Lapangan dari Direktur PT. Jaya Putra Kunder ditujukan kepada Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 08 November 2023 (sesuai dengan fotokopi);
13. P-13 : Surat Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi Nomor: B-442/A3/KL.02.02/11/2023 tanggal 20 November 2023 Hal: Peringatan Ke-3 (Ketiga), yang ditujukan kepada Direktur PT. Jaya Putra Kunder (Sesuai dengan Asli);
14. P-14 : Surat dari Direktur PT. Jaya Putra Kunder Nomor: 543/JPK-UM/XI/2023, Perihal: Tanggapan Surat No. B-422/A3/KL.02.02/11/2023/XI/2023, tanggal 28 November 2023 (sesuai dengan fotokopi);
15. P-15 : Surat Pernyataan dari Direktur PT. Jaya Putra Kunder tanggal 24 November 2023 (sesuai dengan fotokopi);
16. P-16 : Surat Pernyataan dari Direktur PT. Jaya Putra Kunder tanggal 24 November 2023 (sesuai dengan fotokopi);
17. P-17 : Rencana Dan Jadwal Pelaksanaan Pembangunan Dan

Halaman 113 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perizinan Atas Alokasi Lahan Seluas 27.659 m², Terletak Di Dang Merdu, Batam Centre, No. PL:211.20095522.H1

PT.Jaya Putra Kunder (sesuai dengan fotokopi);

18. P-18 : Surat Nomor: 549/JPK-UM/XII/2023 Perihal: Surat Laporan Progres dari Direktur PT. Jaya Putra Kunder ditujukan kepada Bapak Ilham Eka Hartawan Direktur Pengelolaan Pertanahan, tanggal 05 Desember 2023 (sesuai dengan fotokopi);

19. P-19 : Surat dari Direktur Pengelolaan Pertanahan, Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 5987/A3.5/12/2023, Hal: Pemberitahuan Persetujuan tanggal 04 Desember 2023 (sesuai dengan asli);

20. P-20 : Surat dari Direktur PT. Jaya Putra Kunder Nomor: 567/JPK-UM/XII/2023, Perihal: Tanggapan Surat No. B-1835/A3.1/KL.02.02/12/2023 tanggal 20 Desember 2023 (sesuai dengan fotokopi);

21. P-21 : Surat dari Direktur PT. Jaya Putra Kunder Nomor: 553/JPK-UM/XII/2023, Perihal: Tindak Lanjut Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga) tanggal 07 Desember 2023 (sesuai dengan fotokopi);

22. P-22 : Surat dari Direktur Pengelolaan Pertanahan, Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-1835/A3.1/KL.02.02/12/2023, Hal: Jawaban, tanggal 18 Desember 2023 (sesuai dengan fotokopi);

23. P-23 : Photo lahan 2,7 hektar (sesuai dengan hasil cetak);

24. P-24 : Salinan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Jaya Putra Kunder Nomor : 10 tanggal 04 November 2023 (sesuai dengan legalisir notaris);

25. P-25 : Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Jaya Putra Kunder Nomor : 09 tanggal 28 Maret 2024 (sesuai dengan legalisir notaris);

Halaman 114 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. P-26 : Salinan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 276/KA-A3/2023 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. Jaya Putra Kunder tanggal 29 Desember 2023 (sesuai dengan fotokopi dengan stempel basah);
27. P-27 : Surat No. 040/S.Keb/PT.JPK/I/2024 tanggal 30 Januari 2024 dari Kuasa Hukum PT. Jaya Putra Kunder ditujukan kepada Kepala BP Batam Hal: Surat Keberatan (Sesuai dengan fotokopi);
28. P-28 : Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 679/KPTS/KA-AT/IX/2000 tanggal 11 September 2000 tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (sesuai dengan legalisir notaris);
29. P-29 : Bukti Permohonan Buka Blokir PL Nomor Pendaftaran: PBL1120233567 atas nama PT. Jaya Putra Kunder, Tanggal Registrasi: 17 November 2023 (sesuai dengan asli lampiran sesuai hasil cetak);
30. P-30 : Brosur Perumahan Centre Point Batam (Sesuai dengan Print Out)
31. P-31 : Akta Nomor 1 Tanggal 01 Agustus 1977 tentang Pendirian PT. Jaya Putra Kunder (sesuai dengan legalisir notaris);
32. P-32 : Brosur Mitra Raya 2 (BCP) (Sesuai dengan Print Out)
33. P-33 : Brosur The Opera Citywalk Batam (Sesuai dengan Print Out)
34. P-34 : Brosur The Opera Citywalk 2 Batam (Sesuai dengan Print Out)
35. P-35 : Brosur The Opera Citywalk 8 Batam (Sesuai dengan Print Out)

Halaman 115 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. P-36 : Brosur The Opera Citywalk 3 Batam (Sesuai dengan Print Out)
37. P-37 : Brosur The Opera Citywalk Batam (Sesuai dengan Print Out)
38. P-38 : Informasi Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP: 21.71.010.001.002.0001.0 atas nama PT Jaya Putra Kundur Tanggal 13 Januari 2023 (sesuai dengan fotokopi);
39. P-39 : Informasi Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP: 21.71.010.001.004.0011.0 atas nama PT Jaya Putra Kundur Tanggal 13 Januari 2023 (sesuai dengan fotokopi);
40. P-40 : Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Jaya Putra Kundur Nomor : 09 tanggal 28 Maret 2024 (sesuai dengan legalisir notaris)

Bahwa Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-44, sebagai berikut :

1. T-1 : Gambar Penetapan Lokasi Nomor 99.89090052.B1 tanggal 23 November 1999 atas nama PT Jaya Putra Kundur seluas 268.087,81 m² (sesuai dengan fotokopi);
2. T-2 : Surat Perjanjian No. 557/SPJ/KD-AT/VIII/2000 tanggal 25 Agustus 2000 Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam antara Jusuf Domi selaku Deputi Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Bidang Operasi dengan Djohanis/Senga selaku Presiden Direktur Perseroan PT Jaya Kundur (Sesuai dengan asli) (sesuai fotokopi);

Halaman 116 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. T-3 : Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 679/KPTS/KA-AT/IX/2000 tanggal 11 September 2000 tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. (sesuai fotokopi);
4. T-4 : Gambar Penetapan Lokasi Nomor 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 atas nama PT Jaya Putra Kundur seluas 26545m² (sesuai dengan fotokopi);
5. T-5 : Fatwa Planologi Nomor: 185/A2.2/PT.00.01/6/2018 Tanggal 08 Juni 2018 Revisi Dari Fatwa Planologi Nomor: 293/A2.2/07/2016 Tanggal 26 Juli 2016 (Sesuai dengan fotokopi);
6. T-6 : Surat Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 Perihal: Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar yang ditujukan kepada PT. Jaya Putra Kundur (Sesuai dengan fotokopi);
7. T-7 : Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.320/BAPHPL/04/2023 tanggal 05 April 2023 (Sesuai dengan printout);
8. T-8 : Foto Udara atas Peninjauan Lokasi tanggal 04 April 2023 (Sesuai dengan Hasil Cetakan);
9. T-9 : Surat Kasubdit. Pengendalian an. Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-124/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023 Hal: Peringatan Ke-1 (Kesatu) ditujukan kepada Direktur PT. Jaya Putra Kundur (Sesuai dengan Asli) beserta lampiran tracking pengiriman Pos (sesuai fotokopi)

Halaman 117 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. T-10 : Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.652/BAHPL/09/2023 tanggal 04 September 2023 (Sesuai dengan printout);
11. T-11 : Foto Udara atas Peninjauan Lokasi tanggal 04 September 2023 (Sesuai dengan Hasil Cetakan);
12. T-12 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-1227/A3.1/KL.02.02/9/2023 tanggal 26 September 2023 Hal: Peringatan Ke-2 (Kedua), yang ditujukan kepada Direktur PT. Jaya Putra Kundur (Sesuai dengan Asli) beserta lampiran tracking pengiriman Pos (sesuai fotokopi);
13. T-13a : Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.752/BAHPL/11/2023 tertanggal 14 November 2023 (Sesuai dengan printout);
14. T-13b : Foto Udara atas Peninjauan Lokasi tanggal 13 November 2023 (Sesuai dengan Hasil Cetakan);
15. T-13c : Surat Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi Nomor: B-442/A3/KL.02.02/11/2023 tanggal 20 November 2023 Hal: Peringatan Ke-3 (Ketiga), yang ditujukan kepada Direktur PT. Jaya Putra Kundur (Sesuai dengan Asli) beserta lampiran tracking pengiriman Pos (sesuai fotokopi);
16. T-14 : Tangkapan layar Permohonan Pembukaan Blokir PL dari website LMS Online (Sesuai dengan fotokopi);
17. T-15 : Tangkapan layar Pelayanan Penerbitan KPT dan PPT Perubahan dari website LMS Online (Sesuai dengan fotokopi);
18. T-16 : Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.799/BAHPL/12/2023 tanggal 19 Desember 2023 (Sesuai dengan printout);

Halaman 118 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. T-17 : Foto Udara atas Peninjauan Lokasi tanggal 18 Desember 2023 (Sesuai dengan Hasil Cetakan);
20. T-18 : Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 276/KA-A3/2023 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. Jaya Putra Kundur tanggal 28 Desember 2023 (Sesuai dengan fotokopi);
21. T-19 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-1867/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 02 Januari 2024 Perihal: Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan yang ditujukan kepada Direktur PT. Jaya Putra Kundur (Sesuai dengan asli);
22. T-20 : Surat No. 042/S.Keb/PT.JPK/I/2024 tanggal 30 Januari 2024 dari Kuasa Hukum PT. Jaya Putra Kundur ditujukan kepada Kepala BP Batam Hal: Surat Keberatan (Sesuai dengan asli);
23. T-21 : Tanda terima surat dari Kantor Hukum Dr. Zevriyn Boy Kanu, S.H. dengan tujuan surat kepada Dir. Lahan tanggal 01 Februari 2024 (Sesuai dengan fotokopi);
24. T-22 : Surat Nomor: 002/AVC-LAHAN/II.2024, Perihal: Permohonan Alokasi Tanah tertanggal 02 Februari 2024 dari Direktur PT. Alam Vista Cakrawala yang ditujukan kepada Kepala Badan Pengusahaan Batam cq Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu, berikut dengan dokumen lampirannya (Sesuai dengan asli);

Halaman 119 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. T-23 : Bukti Permohonan Perizinan Pengalokasian Lahan, Nomor LMS: ALK0220240282 tanggal registrasi 02 Februari 2024. (Sesuai dengan asli);
26. T-24 : Faktur Tagihan UWT Alokasi Tanah Nomor: C.0102022401 tertanggal 16 Februari 2024. (Sesuai dengan asli);
27. T-25 : Tanda Bukti Pembayaran Virtual Account Billing ID Referensi 050007 atas nama PT. Alam Vista Cakrawala melalui Bank BNI tanggal 19 Februari 2024 (Sesuai dengan asli);
28. T-26 : Bukti pelunasan, nomor registrasi: ALK0220240282 atas nama PT. Alam Vista Cakrawala tertanggal 19 Februari 2024 (Sesuai dengan asli);
29. T-27 : Gambar Penetapan Lokasi PT Alam Vista Cakrawala Nomor: 224090381 seluas 19.696 m² (Sesuai dengan asli);
30. T-28 : Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Nomor: 2154/A3.5/L/2/2024 tanggal 20 Februari 2024 antara Harlas Buana selaku Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu BP. Batam dengan Jenni selaku Direktur PT. Alam Vista Cakrawala. (Sesuai dengan asli);
31. T-29 : Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 2140/A3.5/L/2/2024 tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada PT. Alam Vista Cakrawala tanggal 19 Februari 2024 (Sesuai dengan asli);
32. T-30 : Surat Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu BP Batam Nomor: B-1996/KA-A3-A3.5/2/2024 tanggal 20 Februari 2024, perihal: Rekomendasi Pemberian Hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan BP Batam yang ditujukan kepada
- Halaman 120 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala BPN Kota Batam(Sesuai dengan asli);

33. T-31 : Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 18 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan. (Sesuai dengan fotokopi);
34. T-32 : Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan. (Sesuai dengan fotokopi);
35. T-33 : Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan. (Sesuai dengan fotokopi);
36. T-34 : Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam. (Sesuai dengan fotokopi);
37. T-35 : Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam. (Sesuai dengan fotokopi);
38. T-36 : Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. (Sesuai dengan fotokopi);

Halaman 121 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. T-37 : Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. (Sesuai dengan fotokopi);
40. T-38 : Pengumuman Surat Pemberitahuan BP Batam ditujukan Kepada Penerima Alokasi PT. Jaya Putra Kundur mengenai Pemanfaatan Tanah Terlantar di dalam Koran Metropolis (Batam Pos) tertanggal 9 Desember 2022 (sesuai printout);
41. T-39 : Resi Pengiriman Pos Nomor: P2203040138275, tanggal posting 04 Maret 2022 dari B 32 A3 KL 02 02 2 2022 BP Batam yang ditujukan kepada PT. Jaya Putra Kundur, berikut dengan *tracking* resi pengiriman (sesuai fotokopi);
42. T-40 : Tangkapan layar sistem Land Management System (LMS) Permohonan Pelayanan Penerbitan SKPT dan SPPT Baru, Nomor PL: 211.20095522.H1, atas nama PT. Jaya Putra Kundur, Status Proses: Tolak, (sesuai printout);
43. T-41 : Surat Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu BP Batam Nomor: 3484/A3.5/T/12/2023 tertanggal 18 Desember 2023 yang ditujukan kepada PT. Jaya Putra Kundur (sesuai dengan asli dengan tanda tangan elektronik);
44. T-42 : Surat Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu BP Batam Nomor: 846/A3.5/S/2/2024 tertanggal 16 Februari 2024, Hal: Pemberitahuan Persetujuan yang ditujukan kepada PT. Alam Vista Cakrawala (sesuai dengan asli dengan tanda tangan elektronik);
45. T-43 : Tangkapan layar laman website Layanan Informasi, Layanan Perizinan, Persetujuan Bangunan Gedung (sesuai printout);
46. T-44 : Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (sesuai fotokopi);

Halaman 122 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T II Intervensi-1a sampai dengan T II Intervensi-9, sebagai berikut:

1. T II Intervensi-1a : Surat Nomor: 002/AVC-LAHAN/II.2024, Perihal: Permohonan Alokasi Tanah tertanggal 02 Februari 2024 dari Direktur PT. Alam Vista Cakrawala yang ditujukan kepada Kepala Badan Pengusahaan Batam cq Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Sesuai dengan asli)
2. T II Intervensi-1b : Akta Pendirian PT. Alam Vista Cakrawala Nomor 05 tanggal 03 Oktober 2022 beserta Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0068623.AH.01.01. TAHUN 2022 tanggal 04 Oktober 2022 (Sesuai dengan asli);
3. T II Intervensi-1c : Kartu Tanda Penduduk atas nama Jenni NIK: 2172016702830003 (Sesuai dengan fotokopi);
4. T II Intervensi-1d : Nomor Induk Berusaha (NIB) : 0610220048674 atas nama PT. Alam Vista Cakrawala diterbitkan tanggal 6 Oktober 2022, perubahan ke-1 tanggal: 13 Oktober 2022, dicetak tanggal: 13 Oktober 2022 beserta lampirannya (Sesuai dengan asli);
5. T II Intervensi-1e : Surat Keterangan Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Bintan Center tanggal 30 Januari 2024 yang ditujukan kepada Badan Pengusahaan Batam (Sesuai dengan asli);
6. T II Intervensi-1f : Rekening Koran Bank BNI periode 1 November 2023 - 30 November 2023 atas nama PT Alam Vista Cakrawala (Sesuai Hasil Cetakan);
7. T II Intervensi-1g : Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT. Alam Vista Cakrawala No. 61.255.220.8-225.000. (Sesuai dengan asli);

Halaman 123 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. T II Intervensi-1h : Bisnis Plan Kawasan Jasa Perdagangan PT Alam Vista Cakrawala (Sesuai Hasil Cetakan);
9. T II Intervensi-1i : Surat Pernyataan Kesanggupan Pembebasan Penguasaan Ilegal tertanggal 02 Februari 2024 (Sesuai dengan asli);
10. T II Intervensi-2 : Bukti Permohonan Perizinan Pengalokasian Lahan, Nomor LMS: ALK0220240282, tanggal registrasi 02 Februari 2024 (Sesuai dengan asli);
11. T II Intervensi-3a : Faktur Tagihan UWT Alokasi Tanah Nomor: C.0102022401 tertanggal 16 Februari 2024 (Sesuai dengan asli);
12. T II Intervensi-3b : Bukti Pembayaran Faktur Tagihan UWT melalui Bank BNI tanggal 19 Februari 2024 (Sesuai dengan asli);
13. T II Intervensi-3c : Bukti pelunasan dengan registrasi: ALK0220240282 tertanggal 19 Februari 2024 (Sesuai dengan asli);
14. T II Intervensi-4 : Gambar Penetapan Lokasi PT Alam Vista Cakrawala Nomor: 224090381 seluas 19.696 m² (Sesuai dengan asli);
15. T II Intervensi-5 : Keputusan Kepala Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 2140/A3.5/L/2/2024 tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kepada PT Alam Vista Cakrawala tanggal 19 Februari 2024 (Sesuai dengan asli);
16. T II Intervensi-6 : Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Nomor: 2154/A3.5/L/2/2024 tanggal 20 Februari 2024 antara Harlas Buana selaku Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu BP. Batam dengan Jenni selaku Direktur PT. Alam Vista Cakrawala. (Sesuai dengan asli);

Halaman 124 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. T II Intervensi-7 : Surat Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu BP Batam Nomor: B-1996/KA-A3-A3.5/2/2024 tanggal 20 Februari 2024, perihal: Rekomendasi Pemberian Hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan BP Batam yang ditujukan kepada Kepala BPN Kota Batam(Sesuai dengan asli);
18. T II Intervensi-8 : Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan (Sesuai dengan fotokopi);
19. T II Intervensi-9 : Surat Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu BP Batam Nomor: 846/A3.5/S/2/2024 tertanggal 16 Februari 2024, Hal: Pemberitahuan Persetujuan yang ditujukan kepada PT. Alam Vista Cakrawala (Sesuai dengan asli);

Bahwa Penggugat mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan pendapat di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya, yang keterangan selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Ahli Dr. Marojahan J.S. Panjaitan, S.H., M.H.,:

- Bahwa ahli merupakan pensiunan PNS dan saat ini aktif sebagai tenaga pengajar yang mengampu salah satunya mata kuliah Hukum Administrasi Negara pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan Bandung;
- Bahwa keputusan tata usaha negara merupakan tata laksana dari pejabat tata usaha negara dalam melakukan tindakan-tindakan pemerintahan yang harus berdasarkan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
- Bahwa keputusan tata usaha negara harus dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang;
- Bahwa keputusan tata usaha negara dapat berupa keputusan yang sekali selesai, dan keputusan-keputusan yang diterbitkan setelah melewati

Halaman 125 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahapan-tahapan tertentu atau tata laksana dari penerbitan keputusan tersebut yang juga seharusnya dilampirkan di setiap keputusan;

- Bahwa menurut *Hans Kelsen* peraturan perundang-undangan berlaku sejak diundangkan ke depan, tidak ke belakang, jadi dia berlaku (mengatur) ke depan tidak boleh mengatur ke belakang (berlaku surut), hanya ada satu yang boleh berlaku surut yaitu Undang-Undang Tentang Hak Asasi Manusia;
- Bahwa misalnya ada tahapan peringatan ke-1, ke-2, dan ke-3 sebelum diterbitkannya suatu keputusan, maka pemberian masing-masing peringatan tersebut harus berdasarkan peraturan perundang-undangan saat dikeluarkannya peringatan. Peringatan tersebut tidak dapat diuji terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku setelahnya;
- Bahwa dalam teori Perundang-Undangan itu ada asas-asas peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi derajatnya, itu suatu asas yang harus dipatuhi. Jadi peraturan di bawah itu merupakan pelaksana dari peraturan di atasnya, contoh di Indonesia yang tertinggi itu Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, maka peraturan di bawahnya itu tidak boleh bertentangan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.;
- Batas waktu keberlakuan dari sebuah keputusan sesuai Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 adalah 90 hari sejak diterima, bukan sejak dikeluarkan;
- Bahwa Pemberi Surat Keputusan (SK) itu harus memberi dukungan kepada pelaksana SK itu, si pemberi ini tidak boleh bertindak diam, dia wajib membantu;
- Bahwa dalam membatalkan suatu keputusan, Pejabat Tata Usaha Negara harus mempertimbangkan kondisi-kondisi tertentu yang membuat isi dari keputusan tersebut tidak dapat dilaksanakan;
- Bahwa tindakan pemerintahan itu tidak hanya bersifat normatif, tapi juga harus inovatif, kreatif, dan komprehensif;
- Bahwa perubahan peraturan perundang-undangan tidak boleh mengakibatkan kerugian kepada subjek/individu yang dituju oleh suatu keputusan;

Halaman 126 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyampaian surat peringatan seharusnya diikuti dengan pemanggilan secara langsung untuk memastikan subjek yang dituju oleh surat peringatan tersebut benar telah memahami maksud dari peringatan yang diberikan kepadanya;

Bahwa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya, yang masing-masing keterangan dari saksi tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan dengan Putusan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi IRMA ZUMRO DYANI:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai staff admin di PT. Jaya Putra Kunder sejak bulan November 2022 sampai dengan sekarang dengan tugas membuat surat keluar, mengarsipkan surat masuk dan membuat kuitansi pembayaran;
- Bahwa PT. Jaya Putra Kunder mendapatkan 3 kali surat peringatan dari BP Batam karena belum pernah mengurus surat perjanjian dan surat keputusan alokasi tanah dan belum membangun lokasi lahan.
- Bahwa Surat Peringatan ke-1 diterima pada tanggal 30 Mei 2023, Surat Peringatan ke-2 diterima pada bulan September 2023; Surat Peringatan ke-3 diterima pada bulan November 2023. Masing-masing surat peringatan langsung dilaporkan kepada atasan saksi;
- Bahwa PT. Jaya Putra Kunder tidak memberikan jawaban terhadap surat peringatan ke-1. Namun memberikan tanggapan atas surat peringatan ke-2 dan ke-3, di mana masing-masingnya melampirkan surat pernyataan kesiapan membangun, surat laporan progres di lapangan dan rencana jadwal pembangunan.
- Bahwa pada bulan Desember 2023, PT. Jaya Putra Kunder memohonkan pembukaan blokir PL kepada Tergugat, yang permohonan tersebut disetujui oleh Tergugat dengan membuka blokir sampai dengan tanggal 11 Desember 2023;
- Bahwa belum ada kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh PT. Jaya Putra Kunder di alokasi tanah 2,7 Ha tersebut;

Halaman 127 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dokumen-dokumen yang saksi ketahui terhadap lahan 2,7 Ha adalah pembayaran UWTO, Gambar Pecah PL, Gambar PL induk, Sertipikat Induk, Fatwa Induk, IMB Induk, SKEP Induk, dan SPJ Induk.
- Bahwa saksi mengetahui PT. Jaya Putra Kunder telah memiliki Revisi Fatwa Planologi tahun 2018.
- Bahwa saksi sendiri yang menulis dan mengirimkan surat tanggapan PT. Jaya Putra Kunder terhadap Peringatan ke-2 dan ke-3 serta permohonan pembukaan blokir pada sistem LMS;
- Bahwa pada bulan November 2023 sudah ada pembersihan lahan tetapi terdapat penolakan dari warga Centre Point yang diketahui berdasarkan informasi dari petugas lapangan, karena warga tersebut menginginkan adanya fasum untuk warga perumahan;
- Setelah melihat bukti Bukti Surat T-1, T-2, T-3 dan T-4, saksi menyatakan bahwa lokasi pada Bukti Surat T-4 seluas 2,7 hektar itu pecahan dari lahan seluas 26 hektar (PL Induk) pada Bukti Surat T-1, T-2 dan T-3;
- Dari PL Induk yang dipecah menjadi enam bagian, BP Batam hanya membatalkan alokasi lahan terhadap 2 pecahan lahan;

2. Saksi ASRI:

- Bahwa Saksi mulai bekerja sebagai karyawan di PT. Jaya Putra Kunder sejak tahun 2012 sebagai koordinator lapangan yang bertugas untuk melakukan kontrol lapangan dengan jumlah tim 7 orang;
- Bahwa di atas lahan seluas 2,7 hektar dari tahun 2012 sampai sekarang belum ada pembangunan, kondisi lahan tersebut sudah rata dan sebagian sudah berpagar di bagian depan dan samping kanan;
- Bahwa pada bulan November 2023 PT. Jaya Putra Kunder memasukkan 1 unit alat berat (eskavator) untuk melakukan *clearing*, tapi dihalangi oleh warga perumahan Centre Point yang berjumlah kurang lebih 7-8 orang karena mereka protes adanya kegiatan di area hijau perumahan mereka;
- Bahwa PT. Jaya Putra Kunder dilaporkan ke polisi, atas tuduhan penyerobotan lahan namun Saksi tidak mengetahui bagaimana kelanjutan proses tersebut hingga saat ini;

Halaman 128 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat saksi mulai bekerja pada tahun 2012, lahan 2,7 ha tersebut sudah berpagar dan berupa lahan kosong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sudah ada IMB atas lahan seluas 2,7 Ha;

Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya, yang masing-masing keterangan dari saksi tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan dengan Putusan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi GHANNA ANDRIE PRAYANA:

- Bahwa saksi bekerja di BP Batam dari tahun 2021 sampai saat ini, dengan tugas sebagai pembuat draft SK Pembatalan.
- Bahwa saksi sendiri yang membuat konsep objek sengketa satu;
- Bahwa sebelum terbitnya keputusan pembatalan, sudah terdapat peringatan ke-1 s.d. ke-3;
- Bahwa saksi tidak ikut dalam pembuatan ketiga surat peringatan tersebut, saksi hanya menerima data dari bagian Monitoring dan Evaluasi lahan untuk selanjutnya saksi konsultasikan kepada pimpinan saksi. Apabila data tersebut sudah tepat, barulah saksi mempersiapkan konsep keputusan pembatalannya;
- Bahwa berdasarkan data yang saksi peroleh, alasan pembatalan alokasi tanah Penggugat adalah karena Penggugat tidak melaksanakan pembangunan di atas alokasi tanah tersebut, sehingga tanah tersebut masuk dalam kategori tanah terlantar;
- Bahwa selain alokasi lahan Penggugat juga terdapat banyak alokasi lahan lainnya yang dikategorikan sebagai tanah terlantar;
- Bahwa bagian evaluasi dan pembatalan tersebut berada dibawah Sub-Dit Pengendalian Lahan, yang terdiri dari dua Seksi, yaitu Seksi Kepatuhan dan Seksi Evaluasi dan Pengawasan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, ketentuan pembatalan alokasi tanah dalam Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 adalah adanya surat pemberitahuan, SP-1, SP-2 dan SP-3;

Halaman 129 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi dokumen pengalokasian tanah kepada Penggugat baru dalam bentuk Gambar PL;
 - Bahwa sepengetahuan saksi evaluasi terhadap alokasi lahan baru dapat dilakukan paling cepat 3 tahun setelah pemberian alokasi;
 - Bahwa sepengetahuan saksi SP-1 dan SP-2 mengacu pada Perka Nomor 26 Tahun 2021, namun SP-3 telah mengacu pada Perka Nomor 11 tahun 2023;
 - Bahwa saksi mengetahui adanya tanggapan dari Penggugat terhadap peringatan yang diberikan oleh Tergugat, salah satu keterangannya adalah Penggugat sedang mengurus PBG, tetapi bukti-bukti tentang itu tidak pernah disampaikan kepada BP Batam;
 - Bahwa Gambar PL atas nama Penggugat diblokir karena semua tanah yang terlantar dilakukan pemblokiran Gambar PL;
 - Bahwa saksi mengetahui adanya permohonan pembukaan blokir yang diajukan Penggugat melalui aplikasi LMS;
2. Saksi TRIA ANGGARA:
- i. Bahwa saksi bekerja di BP Batam pada di divisi pengalokasian lahan sejak tahun 2013 sampai sekarang;
 - Bahwa tugas saksi adalah memproses pengalokasian lahan, yang dimulai dari melakukan pemeriksaan terhadap dokumen, dan menyiapkan untuk materi-materi yang akan dibawa ke dalam rapat bersama dengan pimpinan untuk proses alokasi;
 - Bahwa saksi menerima permohonan alokasi lahan dari PT. Alam Vista Cakrawala tanggal 2 Februari 2024 melalui aplikasi LMS;
 - Bahwa setelah permohonan masuk melalui LMS, saksi akan mengecek kelengkapan dokumen yang diinput;
 - Bahwa dilakukan pengecekan terhadap database apakah lokasi tersebut masuk ke dalam ROW jalan atau *overlap* atau masuk kawasan hutan lindung. Dapat juga dilakukan peninjauan ke lapangan apabila permohonan disetujui;
 - Bahwa dalam rapat dibahas kelengkapan syarat administrasi dan teknisnya untuk selanjutnya diputuskan apakah permohonan alokasi dapat dikabulkan atau ditolak;
 - Bahwa luas tanah yang diberikan kepada PT. Alam Vista Cakrawala adalah 19.696 m², terletak di Batam Center;

Halaman 130 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila permohonan disetujui akan dilakukan pengukuran dengan jangka waktu 10 hari kerja di bagian lahan dan ada proses di bagian PTSP selama 14 hari kerja, kemudian pemohon akan mendapatkan surat pemberitahuan persetujuan dan Faktur UWTO. Ketika tagihan UWTO sudah dibayar oleh pemohon, maka akan diproses secara otomatis oleh sistem dan cetak draft PL, SPJ dan SKEP-nya. Setelah kurang lebih 5 sampai 10 hari kerja akan terbit SPPL-nya dan gambar PL-nya dilampirkan.
- Bahwa dari permohonan masuk sampai terbitnya PL adalah selama 20-25 hari kerja, sedangkan untuk permohonan yang telah disetujui kurang lebih 10 hari kerja untuk terbit SPJ, SKEP dan PL-nya.
- Bahwa PT Alam Vista melakukan permohonan alokasi lahan secara regular yaitu pemohon harus memasukkan permohonan secara *online* lewat sistem LMS;
- Bahwa sepengetahuan saksi pengalokasian tanah yang dibatalkan sebelumnya dapat dialokasikan kembali oleh BP Batam paling cepat 30 hari sejak surat pembatalan itu diterbitkan atau diberitahukan;
- Bahwa permohonan yang masuk melalui sistem LMS itu semua adalah permohonan regular, kodenya adalah ALK baik itu permohonan perorangan, perusahaan atau badan hukum, yayasan dan lain-lain.
- Bahwa sepengetahuan saksi, KPT dan Gambar Lokasi bisa terbit otomatis dari sistem LMS mulai sekitar tahun 2020 atau 2021. Sebelum tahun 2020 Gambar PL tidak terbit bersamaan dengan SKPT dan Keputusan Pengalokasiannya perlu permohonan tersendiri untuk penerbitan SPJ, SKEP dan PL ke bagian lahan di PTSP;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya surat keberatan atas SK tersebut dari PT Jaya Putra Kunder;

Bahwa selain saksi-saksi di atas, Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi lainnya yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya, yang masing-masing keterangan dari saksi tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan dengan Putusan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi GAUNG UNGGUL WIBOWO:

Halaman 131 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di BP Batam sejak Maret 2010 sampai sekarang dengan jabatan sebagai Kepala Sub Direktorat Pengendalian pada Direktorat Pengelolaan Pertanahan BP Batam, yang bertugas melakukan pengawasan terhadap alokasi lahan, pengawasan terhadap UWT, dan menyusun surat peringatan sebelum pembatalan;
- Bahwa saksi mengetahui proses evaluasi lahan Penggugat yang dimulai sejak tahun 2022, dengan memberikan surat pemberitahuan tanah terlantar kemudian diterbitkan Peringatan Satu, Peringatan Kedua sampai Peringatan Ketiga dan selanjutnya diteruskan sampai pembatalan;
- Bahwa saksi tidak ingat tanggal-tanggal persis terbitnya surat-surat di atas;
- Bahwa Surat Pemberitahuan tahun 2022 isinya adalah memberitahukan bahwa tanah itu terindikasi terlantar/ tidak dilakukan pembangunan, dan meminta Penggugat segera menyerahkan rencana pemanfaatan tanahnya;
- Bahwa Penggugat tidak menanggapi SP-1, tetapi menanggapi SP-2 dan SP-3 yang pada intinya Penggugat menyampaikan sudah melakukan proses pengurusan dokumen alokasi tanahnya dan melakukan clearing di atas tanah tersebut;
- Bahwa pada setiap peringatan yang diberikan, sebelumnya dilakukan survei lokasi terlebih dahulu, dan hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil peninjauan lapangan;
- Bahwa pada saat survei, petugas memotret kondisi tanah dengan menggunakan drone, yang hasilnya dicocokkan dengan dokumen fatwa planologi untuk mengukur presentase pembangunan;
- Bahwa Penggugat mengajukan permohonan pembukaan blokir Gambar PL melalui sistem LMS yang mana permohonan tersebut dikabulkan oleh Tergugat. Kemudian Penggugat mengajukan permohonan penerbitan KPT dan PPT terhadap alokasi tanahnya, namun berdasarkan hasil verifikasi data terdapat kekurangan dokumen dan Penggugat diminta untuk melengkapi dokumen tersebut;

Halaman 132 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak melengkapi dokumen dimaksud, sementara proses evaluasi terus berjalan hingga habisnya jangka waktu yang diberikan dan selanjutnya masuk ke tahap pembatalan alokasi;
- Bahwa tanah-tanah yang telah dialokasikan dilakukan pemantauan melalui citra satelit untuk mendapatkan gambaran apakah tanah-tanah tersebut sudah dibangun atau belum;
- Bahwa Tim yang menjalankan program pemanfaatan tanah terlantar merupakan gabungan dari beberapa instansi, yaitu BP Batam, Pemerintahan Kota Batam, Kanwil Pertanahan Kepri, Kantah Kota Batam, Kejaksaan Negeri Batam dan dan KejaksaanTinggi Kepri, TNI/Polri (Polda Kepri dan Korem).
- Bahwa pemberitahuan alokasi tanah Penggugat yang masuk dalam kategori tanah terlantar telah dilakukan melalui surat dan juga diumumkan melalui koran karena pada waktu itu surat pemberitahuan tersebut kembali kepada BP Batam;
- Bahwa tenggang waktu yang diberikan berdasarkan Pemberitahuan, SP-1, SP-2, SP-3 sudah sangat cukup bagi PT JPK untuk melaksanakan pembangunan dan pengurusan dokumen PPT dan KPT;
- Bahwa penerima alokasi lahan yang lahannya dibatalkan dapat mengajukan permohonan kembali terhadap lahan yang telah dibatalkan tersebut;
- Bahwa monitoring dilakukan terhadap kegiatan pembangunan di lokasi dan monitoring terhadap dokumen dan kelengkapan dokumen alokasinya, dan BP Batam memiliki database untuk mengevaluasi alokasi-alokasi tanah yang belum lengkap dokumen pengalokasiannya;
- Bahwa Penggugat baru aktif merespon setelah dikeluarkannya Peringatan ke-3;
- Bahwa dasar bagi BP Batam dalam menerbitkan Peringatan ke-1, ke-2, dan ke-3 adalah 'prestasi' yang dilakukan oleh Penggugat selaku penerima alokasi lahan;
- Bahwa alokasi lahan Penggugat yang dibatalkan seluas 2,7 hektar merupakan pecahan dari Gambar PL seluas 26 hektar. Perumahan Centre Point memang betul sudah dibangun oleh PT. JPK namun belum selesai

Halaman 133 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100%. Sedangkan Mitra 2 merupakan hasil kerja sama dengan pihak lain. Berdasarkan monitoring dan evaluasi bahwa yang terbangun adalah Perumahan Centre Point dan Mitra 2 saja, kalau Opera belum.

.....Bahwa ada dua hal yang menjadi penyebab dibatalkannya alokasi lahan Penggugat yaitu kekurangan administrasi dan tidak adanya realisasi pembangunan di lapangan;

- Bahwa faktur pembayaran UWT merupakan salah satu syarat untuk menerbitkan SPPT dan SKPT, sejak 2017/2018 sampai sekarang dokumen SPPT dan SKPT menjadi satu rangkaian, dalam perpanjangan PL, setelah pembayaran UWT dokumen SPPT dan SKPT otomatis akan terbit, namun sebelum tahun 2018 masih diproses secara manual, harus diurus terpisah oleh penerima alokasi;

- Bahwa pembangunan di alokasi lahan harus sesuai Fatwa Planologi/ rencana tapak;

3. Saksi NOOR AZIZAH:

- Bahwa Saksi bekerja di BP Batam sejak tahun 2002, dan saat ini menjabat sebagai Kepala Sub-Dit Pengadaan dan Pengalokasian Direktorat Pengelolaan Pertanahan sejak bulan September 2021 sampai dengan sekarang. Tugas dan fungsinya berdasarkan Perka BP Batam adalah penyiapan tata guna lahan, pengadaan tanah serta pengukuran tata batas tanah;

- Bahwa saksi mengetahui PL PT Jaya Putra Kundur;

- Bahwa saksi mengetahui terkait Gambar PL, KPT, dan PPT PT. Alam

Vista Cakrawala;

- Bahwa berdasarkan Sistem LMS, permohonan alokasi dari PT. Alam Vista Cakrawala yang ditujukan kepada kepala BP Batam cq. Direktur PTSP dilakukan secara reguler;

- Bahwa dokumen yang dilampirkan adalah surat permohonan, akta beserta lembar pengesahan, NPWP, NIB, Rekening Koran, Profil Perusahaan, Rencana bisnis yang terdiri dari jadwal, RAB, dll;

- Bahwa permohonan alokasi PT. Alam Vista dinyatakan memenuhi persyaratan administrasi dan teknis;

Halaman 134 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah terbit persetujuan dan faktur UWT, pemohon alokasi membayar lunas UWT untuk kemudian diproses penerbitan Gambar PL, KPT, dan PPT;
- Bahwa PT Alam Vista Cakrawala sudah membayar lunas faktur UWT;
- Bahwa permohonan SPJ dan SKEP itu diproses selama 14 hari sejak diajukannya permohonan, apabila permohonan disetujui akan disampaikan surat pemberitahuan persetujuan dan jika tidak memenuhi persyaratan akan disampaikan surat penolakan;
- Bahwa apabila lebih dari 14 hari BP Batam tidak memberikan jawaban, maka sistem secara otomatis akan menyetujui dengan sendirinya;
- Bahwa Perka 11 Tahun 2023 mengatur lahan yang telah dibatalkan dapat dialokasi kembali ke pihak lain sejak 30 hari dari setelah pembatalan;
- Bahwa saksi mengetahui alokasi lahan PT. Alam Vista Cakrawala adalah bekas alokasi lahan dari PT. Jaya Putra Kundur, dan pengalokasian tersebut sudah melampaui 30 hari sejak penerbitan keputusan pembatalan;
- Bahwa permohonan PT. Alam Vista Cakrawala dalam sistem adalah tanggal 2 Februari 2024, penerbitan SKPT 19 Februari 2024, penerbitan PPT 20 Februari 2024;

Bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan di lokasi bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam kedua objek sengketa yang terletak di Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau; pada tanggal 16 Juli 2024, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Bahwa Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada persidangan elektronik tanggal 23 Juli 2024, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi bagian dari Putusan ini;

Bahwa segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Halaman 135 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Bahwa pada akhirnya Para Pihak mohon putusan pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam Duduk Perkara putusan;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 276/KA-A3/2023 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT. Jaya Putra Kunder tanggal 29 Desember 2023 (*vide* bukti P-26=T-18), selanjutnya disebut 'objek sengketa satu';

2. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 2140/A3.5/L/2/2024 tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada PT. Alam Vista Cakrawala tanggal 19 Februari 2024 (*vide* bukti T II Intervensi-5=T-29), selanjutnya disebut 'objek sengketa dua';

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut:

- 1.-----Eksepsi mengenai *legal standing*;
- 2.-----Eksepsi mengenai gugatan prematur;
- 3.-----Eksepsi mengenai gugatan kabur atau *obscuur libel*;
- 4.-----Eksepsi kadaluarsa;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut:

- 1.-----Eksepsi mengenai *legal standing*;

Halaman 136 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.-----Eksepsi mengenai gugatan prematur;
- 3.-----Eksepsi mengenai gugatan kabur atau *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa keseluruhan eksepsi di atas termasuk dalam kategori eksepsi lain sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa. Materi eksepsi yang sama di antara Tergugat dan Tergugat II Intervensi akan dipertimbangkan secara bersamaan, namun sebelum mempertimbangkan eksepsi tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan tentang kewenangan mengadili sengketa *a quo*:

Menimbang, bahwa Pasal 47 *jo.* Pasal 50 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 pada pokoknya menentukan Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama, yaitu sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara (baik di pusat maupun di daerah) sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa keputusan tata usaha negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 *jo.* Pasal 87 Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah penetapan tertulis (mencakup tindakan faktual) yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara (di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya) yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (dan AUPB), yang bersifat konkret, individual, dan final (termasuk final dalam arti lebih luas), yang menimbulkan akibat hukum (termasuk yang berpotensi menimbulkan akibat hukum) bagi seseorang atau badan hukum perdata (termasuk juga keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat);

Halaman 137 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-26=T-18 dan bukti T II Intervensi-5=T-29, Majelis Hakim menilai kedua objek sengketa berisi tindakan hukum Tergugat yang sifatnya konkret karena objek sengketa satu menetapkan pembatalan pengalokasian dan penggunaan tanah dari bagian-bagian tertentu Hak Pengelolaan (HPL) BP Batam, sedangkan objek sengketa dua menetapkan alokasi penggunaan tanah dari bagian-bagian tertentu HPL BP Batam, bersifat individual karena objek sengketa satu ditujukan langsung kepada PT. Jaya Putra Kundur (*in casu* Penggugat) dan objek sengketa dua ditujukan kepada PT. Alam Vista Cakrawala (*in casu* Tergugat II Intervensi), bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan Tergugat maupun instansi lain, dan sudah menimbulkan akibat hukum berupa berakhirnya pengalokasian tanah kepada Penggugat dan terbitnya hak serta kewajiban bagi Tergugat II Intervensi atas tanah yang dialokasikan dalam objek sengketa dua. Dengan demikian, kedua objek sengketa *a quo* termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 *jo.* Pasal 87 Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan penerbitan kedua objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik. Dalil demikian menunjukkan permasalahan hukum yang didalilkan Penggugat masuk dalam ranah hukum administrasi negara. Dengan demikian, sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009, dan sebagaimana fakta yang diketahui umum (*notoir feiten*) bahwa Tergugat berkedudukan di Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, maka berdasarkan ketentuan Pasal 47 *jo.* Pasal 50 dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986, Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang berwenang baik secara absolut maupun relatif untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa ini;

Eksepsi:

a. Eksepsi Mengenai *Legal Standing*:

Halaman 138 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan pada pokoknya Penggugat tidak memiliki kepentingan mengajukan gugatan *a quo*, karena dengan diterbitkannya objek sengketa satu maka tanah yang semula dialokasikan kepada Penggugat telah berakhir berdasarkan ketentuan Pasal 91 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023. Dalil tersebut telah dibantah oleh Penggugat dalam Replik, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat memiliki kepentingan (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan karena terbitnya kedua objek sengketa telah menimbulkan kerugian secara langsung kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertentangan dalil-dalil para pihak di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan persoalan hukum berkaitan dengan kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur, "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 rehabilitasi;"

Menimbang, bahwa berdasarkan norma hukum di atas dan doktrin dalam hukum acara peradilan tata usaha negara, Majelis Hakim berpendapat tolok ukur untuk menilai aspek kepentingan adalah adanya hubungan kausalitas antara terbitnya keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa dengan kerugian yang ditimbulkan bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1=T-4 diketahui pada tanggal 23 Mei 2011 Penggugat menerima alokasi tanah atas bagian tertentu dari HPL BP Batam seluas 27.659 m² yang berlokasi di Kelurahan 1 Sub Wilayah Pengembangan Batam Centre, Wilayah Pengembangan Batam Centre, peruntukan jasa, dengan jangka waktu UWTO sampai dengan tanggal 29 Oktober 2030. Terhadap alokasi tanah tersebut, Penggugat telah membayar UWTO

Halaman 139 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana faktur tagihan tanggal 20 Juli 2011 dan bukti pembayaran melalui Bank Mandiri tanggal 22 Juli 2011 (*vide* bukti P-2);

Menimbang, bahwa alokasi tanah sebagaimana dimaksud di atas telah dibatalkan oleh Tergugat dengan menerbitkan objek sengketa satu (bukti P-26=T-18). Setelahnya, di lokasi tanah yang dibatalkan tersebut, Tergugat mengalokasikannya kepada PT. Alam Vista Cakrawala (*in casu* Tergugat II Intervensi) seluas 19.696 m² dengan peruntukan komersial selama 30 tahun sampai dengan tanggal 15 Februari 2054 sebagaimana ditetapkan dalam objek sengketa dua (*vide* bukti T II Intervensi-5=T-29);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, Majelis Hakim menilai terbitnya kedua objek sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena bidang tanah yang semula dialokasikan kepadanya tidak dapat lagi dikuasai dan dikelola sebelum berakhirnya jangka waktu alokasi pada tahun 2030. Dengan demikian, terdapat hubungan kausalitas antara terbitnya kedua objek sengketa dengan kerugian yang ditimbulkan bagi Penggugat, sehingga Penggugat memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo* sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai *legal standing* tidak diterima;

b. Eksepsi Kadaluarsa;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan eksepsi kadaluarsa dengan alasan pada pokoknya upaya keberatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap objek sengketa satu pada tanggal 1 Februari 2024 telah melewati batas waktu 21 hari sebagaimana ditentukan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014, sehingga upaya keberatan tersebut secara hukum dianggap tidak pernah ada. Dalil demikian dibantah oleh Penggugat dalam Replik yang pada intinya menyatakan gugatan *a quo* tidak daluwarsa karena diajukan masih dalam

Halaman 140 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa permasalahan hukum mengenai upaya administratif terhadap objek sengketa satu yang dinilai telah lewat waktu oleh Tergugat sebagaimana pertentangan dalil-dalil di atas, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif ('Perma Nomor 6 Tahun 2018') menyebutkan "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif." Ketentuan pasal tersebut menyiratkan upaya administratif wajib ditempuh oleh warga masyarakat sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan, sehingga dipertimbangkan sebagai salah satu aspek formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 3 Perma Nomor 6 Tahun 2018 mengatur pada pokoknya Pengadilan memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut, dan dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa secara khusus ketentuan Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 mengatur pada pokoknya upaya administratif terdiri dari keberatan dan banding. Keberatan diajukan paling lama 21 hari kerja sejak keputusan diumumkan, dan wajib diselesaikan oleh badan/pejabat paling lama 10 hari kerja. Sedangkan banding diajukan paling lama 10 hari kerja sejak keputusan atas upaya keberatan diterima, dan wajib diselesaikan paling lama 10 hari kerja;

Halaman 141 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena ketentuan Perma Nomor 6 Tahun 2018 mewajibkan upaya administratif ditempuh terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan, maka selain mengacu pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan juga diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 yang pada pokoknya menyebutkan tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan/pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

Menimbang, bahwa setelah mencermati peraturan dasar yang melandasi terbitnya objek sengketa satu, diketahui bahwa peraturan dasar tersebut tidak mengatur secara khusus perihal upaya administratif, maka untuk menilainya Majelis Hakim mengacu pada ketentuan upaya administratif dalam Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana penjelasan di atas;

Menimbang, bahwa objek sengketa satu ditetapkan pada tanggal 29 Desember 2023, yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 2 Januari 2024 (*vide* bukti P-26=T-18 dan bukti T-20). Kemudian, Penggugat mengajukan keberatan melalui surat tertanggal 30 Januari 2024 (*vide* bukti T-20), yang baru disampaikan kepada Tergugat pada tanggal 1 Februari 2024 sebagaimana ditunjukkan oleh bukti T-21 berupa buku agenda surat masuk pada instansi Tergugat. Berdasarkan pemeriksaan di persidangan, tidak diperoleh fakta hukum yang menunjukkan Tergugat menjawab atau menyelesaikan upaya keberatan tersebut sampai dengan didaftarkannya gugatan *a quo* melalui e-court ke Pengadilan pada tanggal 28 Maret 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, apabila dihitung sejak diterimanya objek sengketa satu pada tanggal 2 Januari 2024, maka upaya keberatan terhadap objek sengketa satu yang diajukan Penggugat pada tanggal 1 Februari 2024 telah melebihi waktu 21 hari kerja sebagaimana ditentukan Pasal

Halaman 142 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

77 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Namun, sejalan dengan kaidah hukum yang termuat dalam SEMA Nomor 5 Tahun 2021 yang pada pokoknya menyebutkan upaya administratif yang diajukan melewati batas waktu 21 hari kerja tidak menghilangkan akses atau hak Penggugat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan sepanjang gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum tersebut, apabila dihitung sejak Penggugat menerima objek sengketa satu pada tanggal 2 Januari 2024 sampai dengan didaftarkannya gugatan secara e-court pada tanggal 28 Maret 2024 dan diregister pada tanggal 1 April 2024, maka gugatan *a quo* diajukan masih dalam batas waktu 90 hari sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga eksepsi kadaluarsa yang didalilkan oleh Tergugat terbukti tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan tidak diterima;

c. Eksepsi mengenai Gugatan Prematur;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan gugatan *a quo* bersifat prematur karena Penggugat belum mengajukan upaya administratif terhadap objek sengketa dua. Dalil tersebut telah dibantah Penggugat dalam Replik yang pada pokoknya menyatakan baru mengetahui objek sengketa dua pada tanggal 26 April 2024 dan tidak perlu melakukan upaya administratif kembali terhadap objek sengketa tersebut karena antara kedua objek sengketa *a quo* memiliki keterkaitan dan keduanya sama-sama diterbitkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan pendapat di antara Para Pihak di atas mengenai upaya administratif terhadap objek sengketa dua, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatan awalnya tertanggal 28 Maret 2024, keputusan tata usaha negara yang menjadi objek gugatan adalah Keputusan Kepala BP Batam Nomor 276/KA-A3/2023 tanggal 29 Desember 2023 yang

Halaman 143 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan keputusan pembatalan alokasi tanah kepada Penggugat (*in casu* objek sengketa satu, *vide* bukti P-26=T-18). Selanjutnya, Tergugat dalam pemeriksaan persiapan tanggal 24 April 2024 menerangkan pada pokoknya Tergugat telah mengalokasikan tanah yang dibatalkan oleh objek sengketa satu kepada PT. Alam Vista Cakrawala (Tergugat II Intervensi) melalui Keputusan Kepala BP Batam Nomor 2140/A3.5/L/2/2024 tanggal 19 Februari 2024. Untuk mendukung keterangannya tersebut, Tergugat telah menunjukkan Keputusan Kepala BP Batam Nomor 2140/A3.5/L/2/2024 tanggal 19 Februari 2024 beserta gambar penetapan lokasinya kepada Tergugat dan Majelis Hakim pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 30 April 2024 (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Persiapan tanggal 24 April 2024);

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat, kemudian Penggugat menambahkan Keputusan Kepala BP Batam Nomor 2140/A3.5/L/2/2024 tanggal 19 Februari 2024 sebagai objek sengketa dua dalam perbaikan surat gugatannya tanggal 14 Mei 2024 (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Persiapan tanggal 14 Mei 2024). Fakta persidangan tersebut menunjukkan Penggugat mengetahui tentang objek sengketa dua pada pemeriksaan persiapan tanggal 24 April 2024 dan mengajukannya dalam gugatan *a quo* tanpa didahului oleh upaya administratif;

Menimbang, bahwa terhadap fakta persidangan di atas, Majelis Hakim berpendapat kedua objek sengketa memiliki keterkaitan, karena tanah yang dialokasikan kepada Tergugat II Intervensi dalam objek sengketa dua merupakan bidang tanah Penggugat yang dibatalkan alokasinya dalam objek sengketa satu. Sekalipun kedua objek sengketa memuat substansi yang berbeda, tetapi pada dasarnya menimbulkan kerugian yang sama bagi Penggugat, yakni dibatalkannya alokasi tanah kepada Penggugat. Oleh karena itu, sejalan dengan asas peradilan cepat dan sederhana, serta asas kemanfaatan dalam penyelesaian perkara, Majelis Hakim berpendapat keberatan yang diajukan Penggugat terhadap keputusan pembatalan alokasi tanahnya (objek sengketa satu) pada tanggal 1 Februari 2024 (*vide* bukti T-20 dan T-21) dapat dianggap telah mewakili upaya

Halaman 144 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administratif terhadap objek sengketa dua, sehingga Penggugat tidak perlu secara formil mengajukan upaya administratif kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim menilai Penggugat dalam sengketa *a quo* telah menempuh upaya administratif sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018, dengan demikian beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan prematur tidak diterima;

a.-----Eksepsi mengenai Gugatan Kabur atau *Obscuur Libel*:

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya menyatakan dalil-dalil gugatan dikemukakan secara tidak sistematis, keliru, dan tidak lengkap sehingga menimbulkan kontradiksi. Dalil tersebut telah dibantah oleh Penggugat dalam Replik yang pokoknya menyatakan gugatan ini telah disusun secara jelas;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah gugatan *a quo* telah dirumuskan secara terang dan jelas (*duidelijk*), Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986, yang berbunyi: "Gugatan harus memuat:

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;
- b.-----Nama jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;
- c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;"

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat tertanggal 28 Maret 2024 yang telah diperbaiki secara formil pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 14 Mei 2024, dan diketahui bahwa gugatan *a quo* telah mencantumkan secara jelas identitas Penggugat beserta Kuasa Hukumnya, identitas Tergugat (nama jabatan dan tempat kedudukannya), dan keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa pada halaman 1 dan 2 surat gugatan, serta dasar-dasar gugatan (posita) dan tuntutan (petitum) pada halaman 3 s.d. 35 surat gugatan;

Halaman 145 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim menilai gugatan *a quo* telah dirumuskan secara terang dan jelas sesuai ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986, sehingga eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum di atas, oleh karena keseluruhan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima, serta aspek formal gugatan mengenai kewenangan mengadili, *legal standing* Penggugat, upaya administratif dan tenggang waktu gugatan telah terpenuhi, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa;

Pokok Sengketa:

Menimbang, bahwa karena pengujian dalam sengketa tata usaha negara bersifat *ex tunc*, maka Majelis Hakim mendasarkan pengujian tersebut pada fakta-fakta, keadaan hukum, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat kedua objek sengketa ditetapkan. Dalam pertimbangan mengenai pokok sengketa, Majelis Hakim akan menilai keabsahan penerbitan kedua objek sengketa dari aspek wewenang, prosedur dan substansinya, sebagai berikut:

a. Aspek Wewenang:

Menimbang, bahwa Pasal 2A ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam menyebutkan pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Kepala BP Batam) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Halaman 146 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 mengatur pada pokoknya hak pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam beralih kepada BP Batam. Selanjutnya ketentuan Pasal 6 ayat (2) huruf b angka 1 dan 3 Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam mengatur pada pokoknya Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam berwenang untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, serta menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;

Menimbang, bahwa lebih lanjut ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan ('Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023') menyebutkan pengelolaan tanah adalah rangkaian kegiatan yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, pengendalian, pengelolaan data dan informasi, dan penyelesaian permasalahan. Selanjutnya ketentuan Pasal 1 angka 6 Perka tersebut mengatur pada pokoknya alokasi tanah adalah penyerahan bagian-bagian tanah dari HPL BP Batam kepada penerima alokasi tanah untuk dipergunakan sesuai peruntukan yang

ditentukan. Lebih lanjut, ketentuan Pasal 1 angka 36 Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 mengatur pembatalan alokasi adalah tindakan yang dilakukan oleh BP Batam terhadap alokasi tanah karena penerima alokasi tanah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dan/atau ketentuan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan di atas, dapat dipahami bahwa Kepala BP Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan di Pulau Batam berwenang untuk menyelenggarakan pengelolaan tanah, antara lain adalah kegiatan pengalokasian dan pembatalan alokasi tanah;

Halaman 147 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mencermati konsiderans objek sengketa satu diketahui pada pokoknya objek sengketa tersebut merupakan keputusan yang membatalkan alokasi atau penggunaan bagian tanah tertentu dari HPL BP Batam kepada PT. Jaya Putra Kunder (*in casu* Penggugat) seluas 27.659 m², yang ditetapkan oleh Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi atas nama Kepala BP Batam (*in casu* Tergugat) pada tanggal 29 Desember 2023 (*vide* bukti P-26=T-18);

Menimbang, bahwa selanjutnya mencermati konsiderans objek sengketa dua, diketahui pada pokoknya objek sengketa tersebut merupakan keputusan yang menetapkan alokasi atau penggunaan bagian tanah tertentu dari HPL BP Batam kepada PT. Alam Vista Cakrawala (*in casu* Tergugat II Intervensi) seluas 19.696 m², yang ditetapkan oleh Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi atas nama Kepala BP Batam (*in casu* Tergugat) pada tanggal 19 Februari 2024 (*vide* bukti T II Intervensi-5=T-29);

Menimbang, bahwa apabila fakta-fakta hukum di atas dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan tanah di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana uraian sebelumnya, dan memperhatikan juga ketentuan Pasal 14 ayat (4) dan ayat (8) Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka Majelis Hakim menyimpulkan Tergugat (Kepala BP Batam) berwenang menetapkan kedua objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berwenang menerbitkan kedua objek sengketa, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keabsahan prosedur dan substansi kedua objek sengketa tersebut secara berurutan:

b. Aspek Prosedur dan Substansi Objek Sengketa Satu:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan penerbitan objek sengketa satu mengandung cacat prosedur karena bertentangan dengan ketentuan Perka BP

Halaman 148 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batam Nomor 11 Tahun 2021 dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa Tergugat tidak pernah menyampaikan surat pemberitahuan kepada Penggugat sebelum menerbitkan surat peringatan ke-1, ke-2, dan ke-3 sebagaimana ditentukan Pasal 85 ayat (5), Pasal 86 ayat (1) dan (2) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023;
- bahwa surat peringatan ke-1, ke-2, dan ke-3 tersebut disampaikan oleh Tergugat lewat dari batas waktu 30 hari kalender sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 86 ayat (3) dan (4) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023;
- bahwa Penggugat sangat kooperatif dalam memenuhi semua prosedur yang diminta oleh Tergugat pada setiap surat peringatan, yakni Penggugat melaporkan perkembangan pembangunan di lapangan, membuat surat pernyataan, dan memohon pembukaan blokir Gambar PL. Namun, seluruh upaya tersebut tidak digubris oleh Tergugat dengan tetap menerbitkan keputusan pembatalan alokasi tanah, sehingga tindakan demikian telah melanggar ketentuan Pasal 86 ayat (8) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya masing-masing menyatakan pada pokoknya prosedur maupun substansi penerbitan objek sengketa satu telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

Menimbang, bahwa dari pertentangan dalil-dalil Para Pihak di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum terkait prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa satu, dengan terlebih dahulu menguraikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pengujian kedua aspek tersebut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 129 ayat (2) dan (3) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 pada pokoknya mengatur sebagai berikut:

- Evaluasi terhadap alokasi tanah yang belum terbit dokumen pengalokasian Halaman 149 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah secara lengkap, dilakukan sebagaimana ketentuan Pasal 83 ayat (2) huruf b dan huruf c Peraturan ini, yakni berupa peringatan dan pembatalan;

- Surat pemberitahuan dan surat peringatan yang telah diterbitkan sebelum peraturan ini berlaku dinyatakan tetap berlaku dan ditindaklanjuti berdasarkan Peraturan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, dapat dipahami surat peringatan atau surat pemberitahuan dalam rangka evaluasi alokasi tanah yang diterbitkan sebelum berlakunya Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 (pada tanggal 17 Oktober 2023) dinyatakan tetap berlaku dan ditindaklanjuti sesuai ketentuan Perka tersebut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 83 Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 pada pokoknya mengatur unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan melakukan evaluasi dan pengawasan terhadap pemenuhan kewajiban Penerima Alokasi Tanah berdasarkan kewajiban yang tercantum di dalam PPT (Perjanjian Pemanfaatan Tanah) dan/atau ketentuan perundang-undangan. Kegiatan evaluasi tersebut meliputi: inventarisasi; peringatan; dan pembatalan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai inventarisasi diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 85 ayat (1), ayat (3), dan ayat (5) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 yang mengatur pada pokoknya sebagai berikut:

- Pasal 85 ayat (1): Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan melakukan inventarisasi terhadap Penerima Alokasi Tanah yang terindikasi tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan;
- Pasal 85 ayat (3): inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian tanah pertama kali;

Halaman 150 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 85 ayat (5): Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menindaklanjuti hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan pemberitahuan dan peringatan terhadap Penerima Alokasi Tanah yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan;

Menimbang, bahwa berikutnya mengenai peringatan diatur dalam ketentuan Pasal 86 ayat (1) s.d. (5) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023, yang berbunyi:

- (1) Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan menyampaikan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (5) kepada Penerima Alokasi Tanah untuk melakukan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan;
- (2) Apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak penerimaan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan, unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan menyampaikan Surat Peringatan pertama;
- (3) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan pertama diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menyampaikan Surat Peringatan kedua;
- (4) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan kedua diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan memberikan Surat Peringatan ketiga;

Halaman 151 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(5) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan kedua diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah;

Menimbang, bahwa lebih lanjut ketentuan Pasal 86 ayat (8) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 pada pokoknya menyebutkan apabila setelah diterbitkan surat pemberitahuan, surat peringatan pertama, kedua, ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) s.d. (5) di atas, penerima alokasi tanah memenuhi kewajibannya namun berdasarkan hasil survey lapangan tidak melanjutkan pemenuhan atas kewajiban tersebut, maka tindakan peringatan dilanjutkan ke tahap selanjutnya;

Menimbang, bahwa tahapan selanjutnya sebagaimana uraian di atas adalah pembatalan alokasi dengan menerbitkan keputusan pembatalan alokasi tanah dan surat pemberitahuan pembatalan alokasi tanah seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 87 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023. Lebih lanjut, ketentuan Pasal 88 ayat (1) dan ayat (2) Perka tersebut menegaskan bahwa kegiatan evaluasi dan penertiban dilakukan terhadap alokasi tanah yang terindikasi tidak dilaksanakan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan, dan terhadap bagian tanah yang tidak dimanfaatkan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari perencanaan pembangunan yang disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam, dan sebelum kegiatan evaluasi tersebut dilakukan, unit pengelolaan pertanahan melakukan pengukuran untuk menunjukkan luas serta koordinat lokasi yang akan dievaluasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian peraturan perundang-undangan di atas dapat dipahami prosedur yang harus dilaksanakan oleh Tergugat sebelum membatalkan alokasi tanah adalah adanya surat pemberitahuan terkait hasil inventarisasi terhadap pembangunan/penggunaan tanah, peringatan pertama, kedua, dan ketiga, serta hasil pengukuran (survei lapangan) terhadap bidang tanah yang dievaluasi. Sedangkan substansi dari keputusan pembatalan alokasi tersebut adalah alokasi tanah yang terindikasi tidak dilaksanakan pembangunan,

Halaman 152 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggunaan, pemanfaatan, pemeliharaan sesuai peruntukan, dan/atau terhadap bagian tanah yang tidak dimanfaatkan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari perencanaan pembangunan yang disetujui oleh BP Batam;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mencermati dalil-dalil dan alat-alat bukti Para Pihak sehingga diperoleh fakta-fakta hukum yang relevan untuk menguji prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa satu, sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 11 September 2000, PT. Jaya Putra Kunder (*in casu* Penggugat) menerima alokasi lahan dari Tergugat seluas 268.087,81 m² yang berlokasi di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, Sub Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre untuk kegiatan di bidang perumahan, dengan jangka waktu alokasi selama 30 tahun sampai dengan tanggal 17 November 2018 berdasarkan Gambar Penetapan Lokasi tanggal 23 November 1999 (*vide* bukti T-1, T-3, T-2=P-4);
- Bahwa selanjutnya Penggugat melakukan pemecahan dari Gambar PL induk seluas 268.087,81 m² sebagaimana uraian di atas, yang sekaligus mengubah peruntukan tanah dari perumahan menjadi jasa, yang kemudian diterbitkan Gambar PL Nomor 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 dengan luas tanah 27.659 m² yang terbagi dalam 2 (dua) lokasi, yaitu: lokasi 1 seluas 1.114 m² dan lokasi 2 seluas 26.545 m², peruntukan jasa dengan jangka waktu alokasi sampai dengan 29 Oktober 2030 (*vide* bukti P-2, P-1, dan T-4);
- Bahwa berdasarkan pembuktian di persidangan, tidak diperoleh fakta-fakta hukum yang menunjukkan telah terbitnya Keputusan Pengalokasian Tanah (KPT) dan Perjanjian Pemanfaatan Tanah (PPT) terhadap alokasi tanah Penggugat sebagaimana Gambar PL Nomor 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 tersebut. Namun, Penggugat telah memiliki Fatwa Planologi tanggal 8 Juni 2018 yang menjadi petunjuk perencanaan pembangunan bagi Penggugat di lokasi tanah Gambar PL Nomor 211.20095522.H1 tersebut (*vide* bukti P-6=T-5);
- Bahwa pada tanggal 15 Februari 2022, Tergugat menyampaikan surat
Halaman 153 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan program pemanfaatan tanah terlantar kepada Penggugat, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa tanah yang dialokasikan kepadanya berdasarkan Gambar PL Nomor 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 seluas 27.659 m² masuk dalam kategori tanah terlantar, dan Penggugat diminta untuk menyampaikan rencana pemanfaatan tanah paling lambat 10 hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima (*vide* bukti T-6 yang didukung keterangan saksi Gaung Unggul Wibowo pada persidangan tanggal 16 Juli 2024);

- Bahwa surat pemberitahuan di atas dikirimkan melalui POS pada tanggal 4 Maret 2022 ke alamat Penggugat di Jalan Seraya Komp. Nagoya Garden Phase II Blok D. No. 80 Kota Batam, akan tetapi surat tersebut gagal kirim dan kembali kepada Tergugat berdasarkan resi pengiriman POS tanggal 11 Maret 2022 dengan catatan 'kiriman ditolak penerima' (*vide* bukti T-39 yang didukung keterangan saksi Gaung Unggul Wibowo pada persidangan tanggal 16 Juli 2024);

- Bahwa karena surat pemberitahuan tersebut gagal kirim, maka Tergugat mengumumkannya melalui media Batam POS tanggal 9 Desember 2022 (*vide* bukti T-38 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Gaung Unggul Wibowo pada persidangan tanggal 16 Juli 2024);

- Bahwa pada tanggal 4 April 2023, Tergugat melakukan peninjauan langsung ke lokasi tanah Penggugat dan mengambil foto udara yang memotret kondisi fisik tanah tersebut, yang selanjutnya dilaporkan dalam Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi (BAHPL) tanggal 5 April 2023, yang mana dalam berita acara tersebut termuat keterangan bahwa kondisi dan kegiatan di lokasi tanah belum terbangun (*vide* T-7 dan T-8);

- Bahwa pada tanggal 30 Mei 2023, Tergugat menerbitkan Surat Peringatan ke-1 yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 7 Juni 2023. Surat tersebut berisi peringatan untuk segera melaksanakan pengurusan PPT, KPT, melaksanakan pembangunan, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan. Apabila

Halaman 154 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak melaksanakan yang telah diperingatkan dalam jangka waktu 90 hari kalender sejak diterimanya peringatan tersebut, maka Tergugat akan menerbitkan peringatan ke-2 (*vide* bukti T-9 dan P-8);

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 September 2023, Tergugat kembali melakukan peninjauan lokasi dan mengambil foto udara kondisi fisik tanah Penggugat tersebut, yang hasilnya dituangkan dalam BHPL tanggal 4 September 2023 dengan catatan yang masih sama bahwa kondisi tanah belum terbangun (*vide* bukti T-10=T-11);
- Bahwa pada tanggal 26 September 2023, Tergugat menerbitkan Surat Peringatan ke-2 yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2023, yang isinya sama dengan Peringatan ke-1, dan apabila dalam waktu 45 hari kalender sejak diterimanya peringatan ke-2 tersebut Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya, maka Tergugat akan memberikan peringatan ke-3 (*vide* bukti T-12 dan P-9);
- Bahwa Penggugat menanggapi Peringatan ke-2 tersebut melalui surat tertanggal 7 November 2023 yang pada pokoknya Penggugat menyampaikan sedang mengurus izin PBG, dan telah melakukan lelang pekerjaan untuk pembersihan lahan (*vide* bukti P-10 s.d. P-12 yang didukung keterangan saksi Irma Zumro Dyani pada persidangan tanggal 2 Juli 2024);
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 13 November 2023, Tergugat kembali melakukan peninjauan lapangan di lokasi tanah Penggugat tersebut dengan mengambil foto udara lokasi tanah, dan melaporkan hasil peninjauan dalam BAHPL tanggal 14 November 2023 dengan catatan kondisi dan kegiatan di lokasi tanah belum terbangun (*vide* bukti T-13 a dan T-13 b);
- Bahwa kemudian pada tanggal 20 November 2023, Tergugat menerbitkan Surat Peringatan ke-3 yang diterima oleh Penggugat pada tanggal yang sama, dan pada pokoknya memperingatkan Penggugat untuk segera mengurus dokumen pengalokasian tanah dan melaksanakan pembangunan sesuai Fatwa

Halaman 155 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Planologi tanggal 8 Juni 2018. Apabila Penggugat tetap tidak melaksanakan hal-hal yang telah diperingatkan tersebut dalam jangka waktu 30 hari kalender sejak diterimanya peringatan, maka Tergugat akan membatalkan alokasi tanah Penggugat (*vide* bukti T-13 c dan P-13);

- Bahwa Penggugat menanggapi Surat Peringatan ke-3 di atas melalui surat tertanggal 28 November 2023 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa Penggugat belum dapat mengurus penerbitan KPT dan PPT dikarenakan Gambar PL yang terblokir, dan untuk itu Penggugat memohon pembukaan blokir Gambar PL tersebut (*vide* bukti P-14 yang didukung keterangan saksi Irma Zumro Dyani pada persidangan tanggal 2 Juli 2024);
- Bahwa melalui surat tertanggal 4 Desember 2023, Tergugat menyetujui pembukaan blokir Gambar PL Penggugat yang berlaku sampai dengan tanggal 11 Desember 2023 dan menyampaikan bahwa Penggugat dapat mengajukan permohonan penerbitan KPT dan PPT melalui aplikasi LMS BP Batam (*vide* bukti P-19);
- Bahwa kemudian Penggugat mengirimkan surat tertanggal 7 Desember 2023 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan KPT dan PPT melalui aplikasi LMS, namun permohonan tersebut tidak dapat diproses karena pada aplikasi muncul keterangan 'status PL tidak bisa digunakan'. Dalam surat ini, Penggugat juga menyampaikan telah memulai proses *clearing*, tetapi terhambat karena ada protes dari warga setempat yang menghalangi masuknya alat berat ke lokasi (*vide* bukti P-18 dan P-21 yang didukung keterangan saksi Irma Zumro Dyani pada persidangan tanggal 2 Juli 2024);
- Bahwa terhadap surat di atas, Tergugat menanggapi melalui surat tertanggal 18 Desember 2023 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa permohonan penerbitan KPT dan PPT yang diajukan Penggugat pada tanggal 7 Desember 2023 tidak dapat disetujui karena dokumen yang diinput tidak lengkap, dan kepada Penggugat diminta untuk melampirkan akta perubahan Halaman 156 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbaru dan KTP direktur (*vide* bukti P-22, bukti T-40 dan T-41);

- Bahwa Penggugat menanggapi surat di atas pada tanggal 20 Desember 2023 yang pada pokoknya menyampaikan akan mengajukan kembali permohonan KPT dan PPT alokasi tanahnya (*vide* bukti P-20);
- Bahwa kemudian pada tanggal 29 Desember 2023, Tergugat menerbitkan keputusan pembatalan alokasi tanah kepada Penggugat (*in casu* objek sengketa satu), yang diberitahukan melalui surat tertanggal 2 Januari 2024 (*vide* bukti P-26=T-18 dan T-19);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, dapat diketahui Tergugat telah menerbitkan surat pemberitahuan tanah terlantar kepada Penggugat pada tanggal 15 Februari 2022 dan telah meminta Penggugat untuk menyampaikan rencana pemanfaatan tanahnya. Meskipun surat tersebut tidak diterima langsung oleh Penggugat karena berdasarkan catatan pada bukti pengiriman POS 'kiriman ditolak penerima', akan tetapi pemberitahuan itu diumumkan oleh Tergugat melalui media Batam Pos pada tanggal 9 Desember 2022. Majelis Hakim menilai fakta hukum demikian menunjukkan pemberitahuan tentang tanah Penggugat masuk dalam kategori tanah terlantar telah dilakukan oleh Tergugat sebelum diberikannya Peringatan ke-1, ke-2, dan ke-3 kepada Penggugat. Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan tidak adanya pemberitahuan sebelum terbitnya keputusan pembatalan alokasi tanahnya (*in casu* objek sengketa satu) menjadi tidak berdasar;

Menimbang, bahwa lebih lanjut fakta-fakta hukum di atas menunjukkan Tergugat telah memberikan 3 (tiga) kali Peringatan kepada Penggugat sebelum menerbitkan objek sengketa satu. Setiap Peringatan tersebut didahului oleh peninjauan langsung ke lapangan dan Tergugat mendokumentasikan hasil tinjauannya dengan mengambil foto udara terhadap kondisi fisik bidang tanah tersebut. Lebih lanjut, Majelis Hakim menilai masing-masing Surat Peringatan itu telah memuat secara jelas hal-hal yang diperingatkan serta jangka waktu bagi Penggugat untuk memenuhi Peringatan tersebut;

Halaman 157 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat meskipun masing-masing Surat Peringatan di atas diterbitkan oleh Tergugat lebih dari 30 hari kalender sebagaimana ditentukan Pasal 86 ayat (1) s.d. (5) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023, namun hal demikian bukanlah pelanggaran prosedural terhadap terbitnya objek sengketa satu, karena norma hukum dalam ketentuan Pasal 86 ayat (1) s.d. (5) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 pada pokoknya mengatur Surat Peringatan tidak boleh disampaikan kurang dari 30 hari kalender. Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan terlewatnya batas waktu 30 hari sebagai bentuk cacat prosedural menjadi terbantahkan dan tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya mencermati fakta-fakta hukum yang telah diuraikan sebelumnya, diketahui bahwa sampai dengan terlewatnya batas waktu yang ditentukan dalam Surat Peringatan ke-3 (*vide* bukti P-8=P-13 c), Penggugat tetap tidak mengurus penerbitan KPT dan SPT. Lebih lanjut, berdasarkan bukti P-22, T-40 dan T-41, Tergugat telah membuka pemblokiran Gambar PL Penggugat dan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melampirkan kelengkapan persyaratan pengurusan KPT dan SPT berupa akta terbaru perusahaan dan KTP direktur, akan tetapi fakta-fakta hukum di persidangan menunjukkan Penggugat tidak memenuhi persyaratan yang dimintakan tersebut sekalipun dalam surat Penggugat tanggal 20 Desember 2023 (*vide* bukti P-20) Penggugat telah mengetahui tentang adanya kelengkapan data yang dimintakan untuk mengurus KPT dan PPT, akan tetapi Penggugat tidak menyampaikan data tersebut dan sebaliknya menyatakan akan mengurus kembali KPT dan PPT atas alokasi tanahnya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam korespondensinya kepada Tergugat setelah terbitnya Surat Peringatan ke-3 tanggal 20 November 2023, pada pokoknya menyampaikan telah melakukan proses pembersihan lahan dan persiapan pembangunan di lokasi tanahnya. Namun, pembuktian di persidangan tidak menunjukkan fakta-fakta hukum yang membuktikan bahwa Penggugat telah melaksanakan pembangunan atau penggunaan tanah sesuai dengan rencana

Halaman 158 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang termuat dalam Fatwa Planologi tahun 2018;

Menimbang, bahwa foto-foto udara yang diambil oleh Tergugat dalam beberapa kali peninjauan lapangan (*vide* bukti T-8, T-11, T-13b, dan T-17) menunjukkan tidak terdapat pembangunan baik di lokasi 1 maupun lokasi 2 bidang tanah Penggugat. Hal demikian bersesuaian dengan fakta mengenai kondisi fisik tanah yang diperoleh saat Pemeriksaan Setempat tanggal 16 Juli 2024 yang menunjukkan tidak terdapat bangunan ataupun aktivitas pembangunan di lokasi bidang tanah Penggugat sebagaimana termuat dalam Gambar PL Nomor 211.20095522.H1 tanggal 23 Mei 2011 (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 16 Juli 2024). Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan telah kooperatif dalam memenuhi Peringatan Tergugat menjadi terbantahkan dan tidak berdasar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, dengan diberikannya Peringatan ke-1, ke-2, dan ke-3 yang masing-masingnya dilengkapi hasil peninjauan lapangan, maka Majelis Hakim menilai prosedur penerbitan objek sengketa satu telah sesuai dengan ketentuan Pasal 86 ayat (1) s.d. (5) dan Pasal 86 ayat (8) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023. Lebih lanjut, karena Penggugat terbukti tidak melaksanakan pembangunan di atas lokasi bidang tanahnya, maka Majelis Hakim menilai alasan pembatalan alokasi tanah yang menjadi substansi objek sengketa satu telah sesuai dengan ketentuan Pasal 87 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek prosedur dan substansi terbitnya objek sengketa dua, sebagai berikut:

c. Aspek Prosedur dan Substansi Objek Sengketa Dua:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya penerbitan objek sengketa dua telah melanggar prosedur yang ditentukan oleh Pasal 29 ayat (2) dan (3) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023, karena objek sengketa dua tersebut diterbitkan dalam waktu 22 hari kalender, sementara ketentuan peraturan

Halaman 159 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan mengatur proses terbit keputusan pengalokasian mulai dari pengumuman sampai dengan persetujuan lebih dari 22 hari kalender, sehingga objek sengketa dua ditetapkan sebelum waktunya;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantah dalil-dalil gugatan di atas dengan menyatakan pada pokoknya prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa dua telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

Menimbang, bahwa dari pertentangan dalil-dalil di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 89 ayat (2) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 mengatur alokasi Tanah yang telah dibatalkan dapat dialokasikan kembali paling cepat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah diterima oleh Penerima Alokasi Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan sebelumnya, keputusan pembatalan alokasi tanah kepada Penggugat (*in casu* objek sengketa satu) ditetapkan oleh Tergugat pada tanggal 29 Desember 2023 yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 2 Januari 2024 (*vide* bukti P-26=T-18, dan T-19), sementara itu objek sengketa dua yang menetapkan pengalokasian tanah yang telah dibatalkan tersebut kepada Tergugat II Intervensi diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 19 Februari 2024 (*vide* bukti T II Intervensi-5=T-29). Apabila dihitung sejak diterimanya keputusan pembatalan alokasi tanah Penggugat tanggal 2 Januari 2024 sampai dengan terbitnya objek sengketa dua pada tanggal 19 Februari 2024, maka Majelis Hakim menilai penerbitan objek sengketa dua tidak kurang dari 30 hari kalender sebagaimana ketentuan Pasal 89 ayat (2) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan objek sengketa dua ditetapkan sebelum waktunya menjadi terbantahkan dan tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mencermati ketentuan Pasal 24 ayat (2) dan Pasal 25 ayat (2) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 yang

Halaman 160 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya mengatur mengenai persyaratan administrasi dan persyaratan teknis dalam permohonan alokasi tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Persyaratan Administrasi:

- a. Surat permohonan alokasi tanah;
- b. Fotokopi akta pendirian badan hukum dan perubahannya serta pengesahannya;
- c. Nomor induk berusaha;
- d. Rekening Koran tiga bulan terakhir;
- e. Nomor pokok wajib pajak;
- f. Profil perusahaan dan pengalaman perusahaan untuk badan hukum selain badan hukum yang beroperasi; dan
- g. Alamat korespondensi yang resmi dan jelas;

2. Persyaratan Teknis:

- a. Rencana teknis pemanfaatan Tanah;
- b. Proposal rencana bisnis; dan
- c. Luas Tanah serta surat pernyataan kesanggupan pembebasan penguasaan illegal;

Menimbang, bahwa lebih lanjut ketentuan Pasal 33 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 mengatur pada pokoknya pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan surat persetujuan yang dilampiri Faktur UWT, atau menerbitkan surat penolakan paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan diterima melalui Sistem.

Selanjutnya ketentuan Pasal 34 ayat (1) dan ayat (6) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 mengatur pada pokoknya Dokumen Pengalokasian Tanah terdiri atas: Faktur UWT; KPT; dan PPT. Apabila telah menerima konfirmasi adanya pembayaran lunas, maka pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan KPT dan PPT yang ditandatangani secara elektronik dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) hari kerja;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di atas, dapat dipahami alokasi tanah dari bagian-bagian tertentu HPL BP Batam dapat dimohonkan oleh badan hukum setelah memenuhi persyaratan administrasi

Halaman 161 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan teknis. Setelah memenuhi kedua persyaratan tersebut, Direktur PTSP menerbitkan surat persetujuan yang dilampiri oleh faktur UWT. Setelah pelunasan faktur UWT Direktur PTSP menerbitkan KPT dan PPT yang ditandatangani secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T-22 yang bersesuaian dengan bukti T II Intervensi-1a s.d. T II Intervensi-1i dan bukti T II Intervensi-2 diperoleh fakta hukum bahwa PT. Alam Vista Cakrawala (*in casu* Tergugat II Intervensi) telah mengajukan permohonan alokasi tanah kepada Tergugat melalui aplikasi LMS pada tanggal 2 Februari 2024. Dalam permohonannya, Tergugat II Intervensi menyebutkan luas tanah yang dimohonkan yaitu 34.000 m² di Kawasan Batam Centre dengan peruntukan jasa dan kegiatan komersil. Permohonan tersebut dilampiri dengan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Akta Pendirian PT. Alam Vista Cakrawala Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2022;
- b. Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0068623.AH.01.01 Tahun 2022 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Alam Vista Cakrawala tanggal 4 Oktober 2022;
- c. Nomor Induk Berusaha (NIB) PT. Alam Vista Cakrawala Nomor 0610220048674 terbit tanggal 6 Oktober 2022;
- d. Surat Keterangan Bank dari PT. BNI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tanjung Pinang tanggal 30 Januari 2024 dan Rekening Koran PT. Alam Vista Cakrawala periode November 2023 s.d. Januari 2024;
- e. NPWP PT. Alam Vista Cakrawala;
- f. Business Plan Kawasan Jasa Perdagangan PT. Alam Vista Cakrawala;
- g. KTP atas nama Jenni (Direktur PT. Alam Vista Cakrawala); dan
- h. Surat Pernyataan Kesanggupan Pembebasan Penguasaan Ilegal;

Menimbang, bahwa permohonan alokasi di atas telah disetujui oleh Tergugat melalui Surat Pemberitahuan Persetujuan Direktur PTSP BP Batam tanggal 16 Februari 2024 yang pada pokoknya menyetujui permohonan alokasi tanah yang diajukan Tergugat II Intervensi di Wilayah Pengembangan Batam Centre, Sub Wilayah Pengembangan Batam Centre seluas 19.696 m² dengan peruntukan komersial, dan kepada Tergugat II Intervensi diwajibkan membayar UWT sebesar Rp2.973.256,00 (*vide* bukti T II Intervensi-9, T-24= T II Intervensi- Halaman 162 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3a), yang telah dilunasi oleh Tergugat II Intervensi sebagaimana bukti pelunasan tanggal 19 Februari 2024 (*vide* bukti T II Intervensi-3b=T-25, dan T II Intervensi-3c=T-26);

Menimbang, bahwa selanjutnya terbit KPT (objek sengketa dua) atas nama Tergugat II Intervensi pada tanggal 19 Februari 2024 yang dilampiri Gambar Penetapan Lokasi Nomor 224090381 atas nama Tergugat II Intervensi luas 19.696 m² (*vide* bukti T II Intervensi-5=T-29, dan T II Intervensi-4=T-27), dan penandatanganan PPT Nomor 2154/A3.5/L/2/2024 tanggal 20 Februari 2024 yang di dalamnya tercantum secara jelas alamat korespondensi Tergugat II Intervensi selaku penerima alokasi yaitu di Ruko Grand Orchid Blok A1 Nomor 2A, Kelurahan Beliam, Kecamatan Batam Kota (*vide* bukti T II Intervensi-6=T-28);

Menimbang, bahwa fakta-fakta persidangan di atas menunjukkan permohonan alokasi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi telah menyebutkan luas tanah yang dimohonkan, peruntukannya sebagai kawasan komersil, dan dalam permohonan tersebut dilampirkan dokumen-dokumen berupa: Akta pendirian, NPWP, NIB, rekening koran, dan profil perusahaan. Selain itu, permohonan tersebut juga dilampiri dengan rencana bisnis (business plan) yang menjelaskan teknis pembangunan dan pemanfaatan tanah yang dimohonkan alokasi tersebut, serta alamat korespondensi yang resmi. Lebih lanjut, fakta-fakta persidangan di atas juga menunjukkan Tergugat II Intervensi telah melunasi tagihan UWT sesuai dengan surat persetujuan yang diberikan oleh Tergugat melalui Direktur PTSP BP Batam tanggal 16 Februari 2024, yang selanjutnya Tergugat menerbitkan KPT tanggal 19 Februari 2024 dan PPT tanggal 20 Februari 2024. Dengan demikian, prosedur penerbitan objek sengketa dua telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan prosedural yang diatur dalam Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menilai substansi objek sengketa dua tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada norma-norma hukum berikut ini:

- Ketentuan Pasal 1 angka 6 Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 yang menyebutkan "Alokasi tanah adalah penyerahan bagian-bagian tanah dari Hak

Halaman 163 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam kepada Pengguna Tanah, untuk dipergunakan sesuai peruntukan yang ditentukan;”

- Ketentuan Pasal 1 angka 25 Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 yang pada pokoknya mengatur Keputusan Pengalokasian Tanah yang selanjutnya disebut KPT adalah persetujuan yang diberikan kepada Pemohon Alokasi Tanah yang ditandatangani oleh Kepala atau pejabat Badan Pengusahaan Batam yang mendapat pelimpahan kewenangan yang berisi identitas penerima Alokasi Tanah dan Gambar Lokasi;
- Ketentuan Pasal 26 ayat (3) huruf a Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 yang pada pokoknya mengatur pengalokasian tanah dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan selanjutnya dapat dilakukan pembaruan selama 30 (tiga puluh) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, Majelis Hakim mencermati bukti bukti T II Intervensi-5=T-29 dan bukti T II Intervensi-6=T-28 yang menunjukkan fakta hukum bahwa keputusan objek sengketa dua berisikan persetujuan penggunaan tanah yang merupakan bagian tanah tertentu dari HPL BP Batam (sebagaimana Sertipikat HPL Nomor 32/Kota Batam) kepada Tergugat II Intervensi untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun sampai dengan 15 Februari 2054, dengan luas 19.696 m². Luas tanah tersebut bersesuaian dengan luas tanah yang diberikan persetujuan oleh Tergugat melalui Direktur PTSP BP Batam tanggal 16 Februari 2024, dan luas yang tercantum dalam Gambar Penetapan Lokasi (*vide* bukti T II Intervensi-4=T-27 dan T II Intervensi-9);

Menimbang, bahwa mencermati lebih lanjut PPT Nomor 2154/A3.5/L/2/2024 tanggal 20 Februari 2024 yang menjadi satu kesatuan dengan objek sengketa dua, diketahui bahwa peruntukan alokasi tanah kepada Tergugat II Intervensi yang berlokasi di Wilayah Pengembangan Batam Centre adalah untuk kegiatan komersil. Sebagaimana fakta yang diketahui oleh umum (*notoire feiten*), kawasan Batam Centre masuk dalam wilayah administrasi Kota Batam, yang

Halaman 164 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (3) huruf a Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 3 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2021-2041, maka diketahui kawasan Batam Centre termasuk dalam wilayah kawasan peruntukan jasa dan perdagangan, sehingga Majelis Hakim menilai peruntukan alokasi dalam objek sengketa dua tersebut telah sejalan dengan RTRW Kota Batam tahun 2021-2041;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, Majelis Hakim menyimpulkan pengalokasian tanah kepada Tergugat II Intervensi yang menjadi substansi objek sengketa dua telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, oleh karena prosedur dan substansi penerbitan kedua objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka Majelis Hakim menilai dalam hal ini penerbitan objek sengketa juga sejalan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya asas kepastian hukum, yakni asas yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum dalam bagian pokok sengketa, Majelis Hakim menyimpulkan Tergugat berwenang menerbitkan kedua objek sengketa, dan prosedur serta substansi penerbitan kedua objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Dengan demikian, tidak terdapat alasan hukum untuk membatalkan objek sengketa, sehingga gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa, setelah mencermati alasan, tanggapan serta alat bukti dari Para Pihak, Majelis Hakim menilai selain gugatan Penggugat telah ditolak untuk seluruhnya, tidak terdapat pula keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika kedua objek sengketa tetap

Halaman 165 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 Ayat (4) huruf a Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya permohonan penundaan tersebut terbukti tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka berdasarkan dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya tercantum dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa sengketa ini, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh para pihak, akan tetapi hanya bukti-bukti yang relevan yang dijadikan dasar dalam memutus sengketa ini, dan terhadap alat bukti yang dinilai tidak relevan tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini

Mengingat, Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Undang-Undang RI Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; dan Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik serta peraturan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

I. Penundaan:

Halaman 166 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat;

II. Eksepsi:

Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

III. Pokok Sengketa:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.345.000 (dua juta tiga ratus empat puluh lima ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada hari Rabu, tanggal 24 Juli 2024 oleh MOHAMAD SYAUQIE, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, DELLA SRI WAHYUNI, S.H., dan AYUB LUBIS, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan, dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Informasi Pengadilan pada hari Selasa, tanggal 30 Juli 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh RIO SANDRA GUARI, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, dengan dihadiri oleh

Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd ,

Ttd,

Halaman 167 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



DELLA SRI WAHYUNI, S.H.

MOHAMAD SYAUQIE, S.H., M.H.

Ttd,

AYUB LUBIS, S.H.

PANITERA PENGANTI,

Ttd,

RIO SANDRA GUARI, S.H.

Perincian Biaya Perkara Nomor 11/G/2024/PTUN.TPI:

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,-
2. Panggilan	:	Rp.	66.000,-
3. PNBP Panggilan	:	Rp.	30.000,-
4. Meterai	:	Rp.	20.000,-
5. Redaksi	:	Rp.	10.000,-

Halaman 168 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 1.879.000,-
7. ATK Perkara	:	Rp. 150.000,-
8. Pemberkasan (PBKS 1)	:	Rp. 130.000,-
9. PNBP Pemberitahuan Putusan (3)	:	Rp. 30.000,-

----- +

Jumlah : Rp2.345.000,00

(dua juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah)

Halaman 169 dari 169 halaman. Putusan Nomor: 11/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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