



**PUTUSAN**  
**Nomor 95 K/TUN/2014**

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

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- I. SUSANTI**, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Orchid Park Blok E. No.39 RT.003 RW.004 Kelurahan Taman Balai Kota Batam, pekerjaan Wiraswasta;
- II. HERY WINARNO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Lucky View 41 Lubuk Baja Kota Batam;
- III. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM** yang berkedudukan di Jln. Jaksa Agung R. Suprpto Sekupang Batam, Selanjutnya memberi kuasa kepada:  
1. Novlinda, S.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Batam, 2. Habiburahman Al Rasyid, S.Kom, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 13/SK-21.71/X/2013, tanggal 29 Oktober 2013;

Pemohon Kasasi I,II,III dahulu sebagai Pembanding-  
Pembanding-Pembanding/Tergugat II Intervensi 2,6 - Tergugat  
**melawan:**

**PT. PEMBANGUNAN BATAMUTAMA**, sebelumnya disebut juga **PT. PEMBANGUNAN BATAM**, yang dalam hal ini diwakili **RUGAI SUGIANTO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. BATAMUTAMA, Alamat Jalan Tengku Umar Blok P. No.236 RT.003 RW.001 Lubuk Baja Kota, Kota Batam;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

**Dan**

- I. KARMONO**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Tentara Nasional Indonesia, beralamat di Asrama Bengkong Kodim C/10 Rt.003 RW.005 kelurahan Bengkong Laut Kecamatan Bengkong Kota Batam;



**II. SURATNO/SUDIANTO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Jalan Baran Dua Meral, Rt/Rw. 005/006, Kelurahan Baran, Kecamatan Meral Kabupaten Karimun;

**III. ANI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Tempat Tinggal Komplek Bea dan Cukai, Rt. 001/002, Kelurahan. Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam;

**IV. TIO JAN KHENG**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal Komplek Paradise Center Blok. N No. 9 Lubuk Baja Kota Batam;

Turut Termohon Kasasi I,II,III,IV dahulu sebagai Turut Terbanding–Turut Terbanding–Turut Terbanding–Pembanding/Tergugat II Intervensi 1, 3, 4, 5;;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat-Tergugat 2,6 di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang di Batam karena Tergugat berdomisili diwilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dan juga Tergugat selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang telah mengeluarkan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa;
2. Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, secara hukum telah bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa baru Penggugat ketahui pada saat Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dengan Register No. 04/G/2012/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam proses Dismissal tertanggal 14 Mei 2012, sedangkan gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada tanggal 10 Agustus 2012, sehingga gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa Penggugat merupakan Perusahaan Pengembang yang diberi izin sewa dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berdasarkan Surat Penetapan Lokasi Nomor : SPL-P/424/Ren/XII/1985 tanggal 24 Desember 1985 dan kemudian diterbitkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor :BTA.PL/438/1985 tanggal 24 Desember 1985 untuk tanah seluas 19.982 M<sup>2</sup> dengan jangka waktu 30 (*tiga puluh*) tahun sejak 31 Desember 1985 dan berakhir pada 24 Desember 2015, dengan koordinat :  
A. x 3253,66 B. x 3327,66 C. x 3326,22 D. x 3264,47 E. x 175,90  
y-3963,93 y-4003,68 y-4167,67 y-4153,37 y-102,66
5. Bahwa Surat Penetapan Lokasi Nomor :SPL-P/424/Ren/XII/1985 tanggal 24 Desember 1985 diterbitkan setelah Penggugat membayar UWTO selama 30 (*tiga puluh*) tahun sebagaimana tercantum pada Faktur Nomor : 465/Asum/BHP/XII/85 tertanggal 24 Desember 1985 ;
6. Bahwa kemudian Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selanjutnya menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SKEP) Nomor : 464/SKEP/KA/XII/1986 tertanggal 31 Desember 1985 tentang Penetapan Penggunaan Tanah kepada PT. Pembangunan Batam yang saat ini disebut PT. Pembangunan Batamutama ;
7. Bahwa selanjutnya atas permohonan Penggugat, Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam telah menerbitkan Fatwa Planologi Nomor :352/FP-DITREN/XII/1989 tanggal 1 Desember 1989, diatas lahan yang terdapat dalam objek sengketa ;
8. Bahwa untuk menindak lanjuti Fatwa Planologi tersebut, Penggugat telah memohon diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan yang kemudian oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam telah diterbitkan masing masing : Izin Mendirikan Bangunan Nomor.

#### 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)



- 50/SKEP/KA/IMB/IV/1990 tertanggal 19 April 1990 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor. 120/SKEP/KA/IMB/VIII/1990 tertanggal 9 Agustus 1990;
9. Bahwa berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan tersebut, Penggugat telah melaksanakan pembangunan bertahap terhadap 51 (*lima puluh satu*) unit Bungalow, 24 (*dua puluh empat*) unit apartemen dan fasilitas umum, termasuk satu unit clubhouse, tennis court dan kolam berenang dikomplek perumahan Lucky View, Sei Baloi, Lubuk Baja, wilayah pengembangan Batu Ampar, Kota Batam, sehingga terbitnya Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan No. B/08/DITBANG/SBPMB/VI/1992 tertanggal 21 Januari 1992 dan Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan No. B/267/DITBANG/SBPMB/XI/1991 tertanggal 13 Nopember, 1991;
10. Bahwa berdasarkan hal diatas, pemberian *Penetapan Lokasi atas tanah dimana objek sengketa berada didalamnya oleh* Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, *yaitu dengan master Penetapan Lokasi/PL No. BTA.PL/438/1985 tanggal 24 Desember 1985, yang saat ini dikenal dengan nama* Komplek Perumahan Lucky View, Sei Baloi, Lubuk Baja/ Muka Kuning Utara, wilayah perkembangan Batu Ampar, Kota Batam, Riau, bersebelahan dengan Komplek Perumahan Bea Cukai Batam, atas nama Penggugat, telah *dipenuhi kewajiban-kewajibannya/ syarat-syaratnya* sesuai yang tertera dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SKEP) No. 464/SKEP/KA/XII/1986 tanggal 31 Desember 1985, sehingga sah keberadaannya/ kepemilikannya. Milik Penggugat;
11. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat sebelumnya dengan Register 05/G/2012/PTUN.TPI kepada Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam juga atas permintaan informasi kami yang diabaikan, pada tanggal 28 Mei 2012, kami mendapatkan informasi berupa 46 (empat puluh enam) lembar fotocopy Penetapan Lokasi dengan informasi dibawah ini:

No. Urut	No. Penetapan Lokasi	Tanggal Penerbitan	Lucky View Rumah No.	Atas Nama
1.	93.85030438.0002	25 Mei 1993	2	Ngadiman Kartawinata
2.	93.85030438.0003	25 Mei 1993	3	P.T. Pembangunan Batam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.	93.85030438.0004	25 Mei 1993	3A	P.T. Pembangunan Batam
4.	93.85030438.0006	25 Mei 1993	6	P.T. Pembangunan Batam
5.	93.85030438.0007	25 Mei 1993	7	P.T. Pembangunan Batam
6.	93.85030438.0008	25 Mei 1993	8	P.T. Pembangunan Batam
7.	93.85030438.0009	25 Mei 1993	9	P.T. Pembangunan Batam
8.	93.85030438.0010	25 Mei 1993	10	P.T. Pembangunan Batam
9.	93.85030438.0011	25 Mei 1993	11	P.T. Pembangunan Batam
10.	93.85030438.0012	25 Mei 1993	12	Lie Kweek Pau alias Yanto
11.	93.85030438.0013	25 Mei 1993	13	P.T. Pembangunan Batam
12.	93.85030438.0014	25 Mei 1993	13A	P.T. Pembangunan Batam
13.	93.85030438.0015	25 Mei 1993	15	P.T. Pembangunan Batam
14.	93.85030438.0016	25 Mei 1993	16	P.T. Pembangunan Batam
15.	93.85030438.0017	25 Mei 1993	17	Wiwin Dwima wanti
16.	93.85030438.0018	25 Mei 1993	18	P.T. Pembangunan Batam
17.	93.85030438.0019	25 Mei 1993	19	P.T. Pembangunan Batam
18.	93.85030438.0020	25 Mei 1993	20	P.T. Pembangunan Batam
19.	93.85030438.0021	25 Mei 1993	21	P.T. Pembangunan Batam
20.	93.85030438.0022	25 Mei 1993	22	Tjoeng Jin Hoat
21.	93.85030438.0023	25 Mei 1993	23	P.T. Pembangunan Batam

Halaman 5 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014

#### Disclaimer

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

Halaman 5





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22.	93.85030438.0025	25 Mei 1993	25	P.T. Pembangunan Batam
23.	93.85030438.0026	25 Mei 1993	26	Rugai Sugianto
24.	93.85030438.0027	25 Mei 1993	27	P.T. Pembangunan Batam
25.	93.85030438.0028	25 Mei 1993	28	P.T. Pembangunan Batam
26.	93.85030438.0029	25 Mei 1993	29	P.T. Pembangunan Batam
27.	93.85030438.0030	25 Mei 1993	30	Tjoeng Jin Hoat
28.	93.85030438.0031	25 Mei 1993	31	P.T. Pembangunan Batam
29.	93.85030438.0032	25 Mei 1993	32	P.T. Pembangunan Batam
30.	93.85030438.0033	25 Mei 1993	33	P.T. Pembangunan Batam
31.	93.85030438.0034	25 Mei 1993	33A	P.T. Pembangunan Batam
32.	93.85030438.0035	25 Mei 1993	35	P.T. Pembangunan Batam
33.	93.85030438.0036	25 Mei 1993	36	P.T. Pembangunan Batam
34.	93.85030438.0037	25 Mei 1993	37	Rita Kho
35.	93.85030438.0038	25 Mei 1993	38	P.T. Pembangunan Batam
36.	93.85030438.0039	25 Mei 1993	39	P.T. Pembangunan Batam
37.	93.85030438.0040	25 Mei 1993	40	P.T. Pembangunan Batam
38.	93.85030438.0041	25 Mei 1993	41	P.T. Pembangunan Batam
39.	93.85030438.0042	25 Mei 1993	42	P.T. Pembangunan Batam
40.	93.85030438.0043	25 Mei 1993	43	P.T. Pembangunan Batam
41.	93.85030438.0044	25 Mei 1993	43A	P.T. Pembangunan Batam

Halaman 6 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014

#### 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

42.	93.85030438.0045	25 Mei 1993	45	P.T. Pembangunan Batam
43.	93.85030438.0046	25 Mei 1993	46	P.T. Good Luck Resort
44.	93.85030438.0047	25 Mei 1993	47	P.T. Pembangunan Batam
45.	93.85030438.0048	25 Mei 1993	48	P.T. Pembangunan Batam
46.	93.85030438.0050	25 Mei 1993	50	P.T. Pembangunan Batam

dan copy Surat No. B/4353/PL/L/7/2011 tertanggal 21 Juli 2011 dari Badan  
Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ;

12. Dapat dilihat bahwa enam dari tujuh objek sengketa mempunyai gambar  
Penetapan Lokasi yang masih atas nama Penggugat, yaitu yang didapati  
menurut nomor rumah yang sama:

No. Urut	No. Penetapan Lokasi	Tanggal Penerbitan	Lucky View Rumah No.	Atas Nama
17.	93.85030438.0019	25 Mei 1993	19	P.T. Pembangunan Batam
24.	93.85030438.0027	25 Mei 1993	27	P.T. Pembangunan Batam
28.	93.85030438.0031	25 Mei 1993	31	P.T. Pembangunan Batam
38.	93.85030438.0041	25 Mei 1993	41	P.T. Pembangunan Batam
40.	93.85030438.0043	25 Mei 1993	43	P.T. Pembangunan Batam
46.	93.85030438.0050	25 Mei 1993	50	P.T. Pembangunan Batam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan untuk Lucky View rumah no. 48A, yang mana Nomer Penetapan Lokasi-nya seharusnya 93.85030438.0049 juga atas nama Penggugat sesuai Surat No. B/4353/PL/L/7/2011 tertanggal 21 Juli 2011 dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas, termasuk dalam 40 (empat puluh) gambar Penetapan Lokasi pengganti yang hilang atas nama P.T. Pembangunan Batam; ---

Berikut adalah 40 (empat puluh) Penetapan Lokasi pengganti yang dimaksud dalam Surat B/4353/PL/L/7/2011:

No. Urut	No. Penetapan Lokasi	No. Rumah	Atas Nama
1.	93.85030438.0001	1	P.T. Pembangunan Batam
2.	93.85030438.0002	2	P.T. Pembangunan Batam
3.	93.85030438.0003	3	P.T. Pembangunan Batam
4.	93.85030438.0004	4/3A	P.T. Pembangunan Batam
5.	93.85030438.0005	5	P.T. Pembangunan Batam
6.	93.85030438.0006	6	P.T. Pembangunan Batam
7.	93.85030438.0007	7	P.T. Pembangunan Batam
8.	93.85030438.0008	8	P.T. Pembangunan Batam
9.	93.85030438.0009	9	P.T. Pembangunan Batam
10.	93.85030438.0010	10	P.T. Pembangunan Batam
11.	93.85030438.0011	11	P.T. Pembangunan Batam
12.	93.85030438.0012	12	P.T. Pembangunan Batam
13.	93.85030438.0013	13	P.T. Pembangunan Batam
14.	93.85030438.0014	14/13A	P.T. Pembangunan Batam
15.	93.85030438.0015	15	P.T. Pembangunan Batam
16.	93.85030438.0016	16	P.T. Pembangunan Batam
17.	93.85030438.0020	20	P.T. Pembangunan Batam
18.	93.85030438.0025	25	P.T. Pembangunan Batam
19.	93.85030438.0026	26	P.T. Pembangunan Batam
20.	93.85030438.0027	27	P.T. Pembangunan Batam
21.	93.85030438.0029	29	P.T. Pembangunan Batam
22.	93.85030438.0031	31	P.T. Pembangunan Batam
23.	93.85030438.0032	32	P.T. Pembangunan Batam
24.	93.85030438.0033	33	P.T. Pembangunan Batam
25.	93.85030438.0034	34/33A	P.T. Pembangunan Batam

Halaman 8 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26.	93.85030438.0035	35	P.T. Pembangunan Batam
27.	93.85030438.0036	36	P.T. Pembangunan Batam
28.	93.85030438.0038	38	P.T. Pembangunan Batam
29.	93.85030438.0039	39	P.T. Pembangunan Batam
30.	93.85030438.0040	40	P.T. Pembangunan Batam
31.	93.85030438.0041	41	P.T. Pembangunan Batam
32.	93.85030438.0042	42	P.T. Pembangunan Batam
33.	93.85030438.0043	43	P.T. Pembangunan Batam
34.	93.85030438.0044	44/43A	P.T. Pembangunan Batam
35.	93.85030438.0045	45	P.T. Pembangunan Batam
36.	93.85030438.0046	46	P.T. Pembangunan Batam
37.	93.85030438.0047	47	P.T. Pembangunan Batam
38.	93.85030438.0048	48	P.T. Pembangunan Batam
39.	93.85030438.0049	49/48A	P.T. Pembangunan Batam
40.	93.85030438.0050	50	P.T. Pembangunan Batam

**Terlihat bahwa objek sengketa diterbitkan diatas lahan/ tanah milik Penggugat** sesuai Penetapan Lokasinya yang masih atas nama Penggugat;

13. Bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan Sertipikat-sertipikat Hak Atas Tanah diatas tanah rumah milik Penggugat **tanpa pengalihan hak yang dibenarkan oleh hukum dari Penggugat** melanggar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 4(1) yang mengatakan "Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon **dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik** sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
14. Bahwa dalam hal ini Tergugat seharusnya meneliti dan memeriksa data yuridis dan data fisik yang diberikan pemohon dalam pendaftaran hak-nya, termasuk yang hubungannya dengan **pemilik hak sebelumnya** bilamana hak-nya pemohon tidak berasal dari Pemberian Penetapan Hak dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam secara langsung. Juga karena Sertifikat yang akan diterbitkan pada waktu itu diatas Hak Pengelolaan, bilamana pemohon mendapat Pemberian Penetapan Hak secara langsung pun harus diperiksa dan diteliti surat-surat keputusan pemberian Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam-nya. *Paragraf 2 tentang Tata Cara Pemberian Hak Milik Pasal 13(1) dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala*



*Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan* mengatakan “Kepala Kantor Pertanahan **meneliti** kelengkapan dan **kebenaran** data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan **memeriksa** kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”, sebelum menurut **Pasal 11 untuk diajukan kepada Menteri**. Perbuatan Tergugat jelas tidak memperlihatkan penelitian dan pemeriksaan yang baik, sehingga melanggar peraturan diatas. Kelengkapan data yuridis (pengalihan hak dari Penggugat dan/atau surat keputusan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam) tidak dicukupi;

15. Bahwa **selain** tidak ada persetujuan dari Penggugat, Tergugat **juga** tidak mempunyai persetujuan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang selalunya diterapkan dengan Surat pengantar berkas permohonan Hak Atas Bagian-bagian Tanah hak Pengelolaan Otorita Batam kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, yang sekaligus sebagai pemberitahuan untuk Hak yang dapat diberikan kepada pemohon dan persetujuan pensertifikatannya, berkas yang dimaksud adalah berkas permohonan dari pemohon dan **sekaligus surat/gambar Penetapan Lokasinya yang telah atas nama pihak pemohon yang disetujui** untuk pensertifikatannya. Karena dalam hal ini, gambar Penetapan Lokasinya masih atas nama Penggugat, **jadi tidak ada persetujuan** dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

16. Bahwa Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sangat berkepentingan dalam hal memberikan persetujuan untuk Sertifikat Hak Atas Tanah yang **baru maupun perpanjangan** adalah berhubungan fungsi pengontrolan dengan tujuan menjadikan Pulau Batam sebagai zona ekonomi exclusive untuk memicu perkembangannya dan untuk mematuhi Undang-undang yang berlaku. Ini ditegas juga antara lain dalam PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH, Bagian Ketiga, Terjadinya Hak Guna Bangunan Pasal 22 (2) menyatakan “Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang



ditunjuk **berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.**”, Pasal 26 (1) menyatakan “Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat : a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut; b. **syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik** oleh pemegang hak; dan c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19; d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan. (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan **setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.**”;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 4 (2) menyatakan “Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan. **Pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari Pemegang Hak Pengelolaan;**”

17. Bahwa, Tergugat memilih untuk tidak menghiraukan fakta normatif yang ada dan hidup di Pulau Batam, yang menunjukkan satu-satunya pemegang hak pengelolaan atas tanah di Pulau Batam adalah Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Otorita Batam). Wewenang ini diberikan berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam, yang pada bagian pertama memutuskan dan menetapkan : **“Memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sebagai pemegang hak satu satunya di Pulau Batam”** dan telah juga dikukuhkan antara lain dengan Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Keputusan Presiden No. 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam; Ketentuan di atas menegaskan kedudukan dan kewenangan Otorita Batam terhadap pembangunan dan pengembangan wilayah Pulau Batam, **terutama mengenai Peruntukan dan Penggunaan Tanah** sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 yang mengatur : 2.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 memberikan wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk: 1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut; 2. Menggunakan tanah tersebut untuk pelaksanaan tugasnya; 3. **Menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga;** 4. Menerima uang pemasukan ganti rugi dan uang wajib tahunan dari pihak ketiga tersebut; Lebih lanjut wewenang atas tanah tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam, diatur bahwa hak pengelolaan atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam, termasuk areal tanah di gugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau dan Nginang dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau, diberikan kepada Otorita Batam seluruhnya;

18. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah objek sengketa selain telah melanggar perundang-undangan diatas, Tergugat juga telah melanggar **Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)**, khususnya melanggar Asas tidak berbuat sewenang-wenang, Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggara Negara, Asas Kecermatan, dan Asas Kepercayaan :

**Azas tidak berbuat sewenang-wenang;**

Baik dilihat dari fakta hukum yang telah diketahui oleh umum yaitu bahwa Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam adalah pemegang hak pengelolaan satu-satunya di Pulau Batam, atau melihat norma norma yang ada dan hidup di Pulau Batam, ataupun melihat dari penerbitan-penerbitan Sertifikat-sertifikat hak atas tanah yang sudah sekian banyak keluaran Kantor Pertanahan Kota Batam sebelumnya, yang sudah sesuai prosedur, tentunya kita semua dapat rasakan bahwa yang ini, yang menjadi objek sengketa ini, adalah perbuatan sewenang-wenang yang tidak sesuai prosedur. Yaitu perbuatan sewenang-wenang tanpa persetujuan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dalam mengeluarkan Sertifikat hak atas tanah dan **kalau** penerbitan Sertifikat-sertifikat ini dapat diartikan sebagai penyerahan hak tanah baru diatas Hak Pengelolaan, Tergugat telah berbuat melawan undang-undang yang mengatakan yang berwenang menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada di-pemegang hak pengelolaan yaitu Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Ini dapat dilihat dari Pasal 6 Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 yang mengatur :

2.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 memberikan wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
2. Menggunakan tanah tersebut untuk pelaksanaan tugasnya;
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga;
4. Menerima uang pemasukan ganti rugi dan uang wajib tahunan dari pihak ketiga tersebut;

Karena Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan Tergugat berada diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL), Tergugat telah menerbitkan Keputusan tanpa ada alas Hak yang berupa Keputusan pemberian Penetapan Hak (dengan syarat/ perjanjian) dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam pada yang bersangkutan/ pemohon Sertifikat;

Selain berbuat sewenang-wenang pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Tergugat **juga** berbuat sewenang-wenang terhadap Penggugat. Tergugat membaca formulir permohonan dan melihat kalau yang dimohon adalah rumah dalam perumahan Lucky View, Tergugat tau kalau pemohon tidak mungkin memiliki rumahnya dari pertama, karena permohonan atas nama pribadi, bukan atas nama Perseroan Terbatas/ Perusahaan Pengembang (developer), bukti pengalihannya dari developer/ Penggugat harus diminta, diteliti dan diperiksa. Kalau prosedur ini telah dijalankan dengan baik, tentunya dalam riwayat hak-nya tercatat pemilik pertama adalah Penggugat/ P.T. Pembangunan Batamutama. Perbuatan Tergugat melanggar tata cara yang sudah ada yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Tergugat tidak meminta data pengalihan hak dari developer, Tergugat merasa ini tidak diperlukan karena dia dapat menentukan sendiri tanpa data tersebut,

Halaman 13 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014

#### 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)





tentunya ini merupakan perbuatan sewenang-wenang, asal senang/ semau Tergugat;

### **Asas Kecermatan;**

Yaitu asas yang menghendaki agar badan atau pejabat Tata Usaha Negara bertindak cermat dan hati-hati dengan meneliti semua fakta yang terkait sebelum menerbitkan keputusannya, agar tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat;

Bahwa karena dalam hal ini tanah Penggugat telah ada bangunan rumah diatasnya, terletak dalam kompleks perumahan yang terdiri dari 51 rumah dan 24 apartemen dan fasilitas umum, yang batas kompleks-nya dalam lingkaran/ lingkungan yang nyata, ada papan namanya, sudah dikenal dengan Perumahan Lucky View. Jadi jelas, **ada pemilik keseluruhannya/ sebelumnya**, sehingga pemohon harus diminta menjelaskan dalam permohonannya bagaimana dia memperoleh haknya yang merupakan subset dari hak keseluruhannya yang dimiliki orang lain/ Perusahaan Pengembangan (developer). Siapakah Perusahaan pengembangnya juga harus dicari tau. Juga karena Sertifikat-sertifikat yang akan diterbitkan untuk pertama kalinya/ baru pada waktu itu, tentunya penelitian dan kehati-hatian **lebih** diperlukan. Dalam lis tujuh nama yang diberikan Tergugat, tidak ada yang menunjukan pemegang hak pertama adalah Penggugat sedikitpun, jadi dalam pencatatan riwayat kepemilikannya tanah, terbukti Tergugat "lupa" akan keberadaan pemilik keseluruhannya/ sebelumnya atau tidak teliti dan diperiksa baik baik data yuridis yang didapatkan. Dapat dilihat kecerobohan Tergugat. Tergugat melanggar Azas kecermatan yaitu tidak akurat dalam pencatatan riwayat tanah dan tidak hati-hati dalam penelitian dan pemeriksaan data-data yang didapat dari pemohon pendaftaran hak pertama/ baru, terutama data yuridis, sehingga telah menerbitkan Sertifikat-sertifikat yang seharusnya tidak dapat diterbitkan karena tidak memenuhi kelengkapan data yuridis sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Kerugian yang dimaksud termasuk kerugian karena hilangnya rumah dan tanahnya dan kesempatan bagi Penggugat untuk mendapatkan keuntungan dalam penjualan-nya;

### **Azas Kepastian Hukum;**

Dua hak kepemilikan untuk rumah yang sama yang dikeluarkan pejabat Tata Usaha Negara yang berbedah, yaitu Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam, yang berjalan sendiri sendiri, yang seharusnya tidak boleh





berjalan sendiri sendiri, karena sudah ada peraturan yang ada, sudah tentu menimbulkan ketidak pastian hukum, karena masing-masing pemegang hak kepemilikan dapat meng-klaim dia adalah pemilik yang sah dengan demikian tentu timbul keraguan dan ketidak pastian hukum dalam masyarakat;

## **Asas Kepercayaan;**

Yaitu asas yang menghendaki bahwa setiap tindakan badan atau pejabat Tata Usaha Negara haruslah menimbulkan kepercayaan bagi mereka yang dikenai tindakan itu. Dalam hal ini, perbuatan Tergugat yang ultra vires dan melanggar undang-undang yang berlaku selain menimbulkan sanksi atas profesionalisme dan kejujuran Kantor Pertanahan Kota Batam dari Penggugat, juga para pihak yang nama nama-nya tercantum dalam sertifikat objek sengketa sebagai pemilik hak atas tanah yang "sah". Mereka percaya kalau Sertifikat-nya baik dan bisa dipertanggung jawabkan tapi ternyata tidak;

19. Bahwa, sampai dimajukannya gugatan ini Penggugat belum mengetahui secara pasti dasar penerbitan sertifikat-sertifikat hak atas tanah objek sengketa ini, karena kalau memang dasarnya penerbitan sertipikat objek sengketa berdasarkan HPL Penggugat, maka sudah jelas dan pasti seharusnya sertipikat-sertipikat tersebut atas nama Penggugat dan sertipikatnya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan, karena HPL Penggugat tidak dapat dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik apalagi atas nama orang lain (objek sengketa) sedangkan Penggugat belum pernah mengalihkan/ memindahtangankan (jual-beli) kepada pihak lain. Berdasarkan uraian tersebut diatas sudah jelas bahwa tindakan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menjadi dasar pemberian hak-hak atas tanah di Kota Batam serta Tergugat telah bertindak sewenang-wenang dalam menerbitkan objek sengketa sehingga melanggar Pasal 53 ayat 2 (a,b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 dan azas-azas umum pemerintahan yang baik ;

Bahwa Penggugat sampai dimajukannya gugatan ini, baru mengetahui secara nyata 4 (empat) sertipikat objek sengketa pada waktu pemeriksaan persiapan tanggal 01 Oktober 2012 sedangkan 3 (tiga) sertipikat lagi baru diketahui pada pemeriksaan persiapan tanggal 08 Oktober 2012 sehingga gugatan ini menjadi sempurna ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan tindakan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam) yang menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
    1. Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
    2. Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
    3. Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
    4. Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
    5. Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
    6. Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
    7. Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
- telah melanggar peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 21a, 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan/atau pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang

Halaman 16 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014

#### 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

Perubahan atas undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 dan/atau melanggar Paragraf 2 tentang Tata Cara Pemberian Hak Milik Pasal 13(1) dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 dan/atau melanggar Bab I Ketentuan Umum Pasal 4 ayat 2 Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan/atau melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya azas kesewenang-wenangan, kecermatan, ketelitian dan kepastian hukum ;

3. Menyatakan batal atau tidak sah terhadap Sertifikat-sertifikat Hak Atas Tanah yang dibawah ini:
  1. Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
  2. Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
  3. Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
  4. Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
  5. Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
  6. Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
  7. Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember

Halaman 17 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;

4. Mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat) untuk mencabut Sertifikat-sertifikat Hak Atas Tanah dibawah ini:

1. Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
2. Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
3. Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
4. Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
5. Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
6. Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
7. Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;

5. Mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat) untuk mencoret dari buku register tanah/warkah terhadap Sertipikat-sertipikat Hak Atas Tanah dibawah ini:

1. Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001

Halaman 18 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014

#### 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

seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;

2. Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
3. Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
4. Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
5. Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
6. Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;
7. Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;

Menghukum Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini

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

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas;
2. Bahwa dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana dengan alasan hukum sebagai berikut :





- a. Mengenai pertimbangan dikeluarkannya Surat Keputusan Tata Usaha Negara. Surat Keputusan Tergugat telah dikeluarkan berdasarkan dasar hukum sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 40 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dan telah melewati mekanisme dan prosedur hukum yang benar menurut peraturan perundang - undangan yang berlaku;  
Sertipikat – sertipikat yang menjadi objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan data – data pendukung seperti:

- 1) **Surat Perjanjian (SPJ)** antara Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) dengan Penerima Alokasi Lahan;
- 2) **Surat Keputusan (SKEP)** yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam);
- 3) **Gambar Penetapan Lokasi (PL)** yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam);
- 4) **Surat Rekomendasi** yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam);
- 5) **Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan;**

Bahwa berdasarkan uraian di atas, apa yang menjadi dalil Penggugat untuk menggugat Tergugat sebagaimana tercantum dalam isi Gugatan khususnya poin 13, 14, 15, 16, 17, dan 18 adalah **tidak beralasan** karena Tergugat menerbitkan sertipikat – sertipikat yang menjadi objek sengketa sudah mengikuti mekanisme / prosedur yang berlaku, khususnya di Pulau Batam yang merupakan Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau sekarang dikenal dengan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP. Batam); Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 4 (1) “Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan





data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

Menanggapi dalil Penggugat yang diuraikan dalam isi gugatan No. 13 halaman 9 (sembilan), Bahwa sebelum menerbitkan Sertipikat – sertipikat yang menjadi objek sengketa, Tergugat sudah terlebih dahulu turun ke lapangan (Objek Sengketa) untuk melihat langsung data fisik tanah yang dimohon;

Dapat Tergugat tambahkan, kalau memang Penggugat adalah Pemilik tanah yang menjadi objek sengketa, “Mengapa Pihak lain menguasai tanah tersebut sampai begitu lama, tetapi Penggugat sama sekali tidak mengetahui”. Bukankah hal ini membuktikan bahwa Penggugat sama sekali **tidak menguasai Fisik** tanah yang menjadi objek sengketa;

b. Mengenai akibat hukum dikeluarkannya Surat Keputusan;

Surat Keputusan tergugat telah mempertimbangkan secara cermat konsekuensi dari penetapan dan kewajiban yang harus dilakukan oleh tergugat berdasarkan asas - asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum dan asas akuntabilitas;

3. Gugatan Penggugat terhadap tanah objek sengketa telah lewat waktu sebagaimana dipersyaratkan dalam :

. **Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 2** berbunyi

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya , maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 2, bila dikaitkan dengan gugatan Penggugat, Penggugat merasa dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa (7 buah Sertipikat Hak Milik) sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat dalam isi Gugatannya pada halaman 2 (dua) dan 3 (tiga), dimana dengan terbitnya ketujuh Sertipikat yang dikuasai oleh pihak lain tersebut, maka **Gugatan Penggugat sudah melebihi waktu 5 (lima) tahun sejak**



diterbitkannya **sertipikat – sertipikat tersebut**, masing – masing sebagai berikut:

- 1) SHM No. 272/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **14 Mei 2001**;
- 2) SHM No. 290/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **03 Agustus 2001**;
- 3) SHM No. 323/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **04 Oktober 2001**;
- 4) SHM No. 427/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **26 Juli 2002**;
- 5) SHM No. 470/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **24 Desember 2002**;
- 6) SHM No. 814/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **29 Desember 2004**;
- 7) SHM No. 1232/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **11 Januari 2006**;

4. Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai pihak;

Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah terperkara tersebut maka Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan, sehingga tepat kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menolak gugatan atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II Intervensi 1 dan 2 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut:

**DALAMEKSEPSI:**

**I. PENGAJUAN GUGATAN AQUO OLEH PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (DALUWARSA);**

1. Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UUPTUN") berbunyi:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Penjelasan Pasal 55, antara lain menjelaskan:

- bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tengang waktu Sembilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya keputusan. tata usaha negara yang digugat;

- dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa surat keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut;

2. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

3. Bahwa sebagaimana tertuang dalam gugatan Penggugat, menyatakan yang menjadi objek sengketa, diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, yaitu:

- A. Sertifikat Hak Milik No. 272/2001 atas nama KARMONO yang terletak di komplek Lucky View Blok C Nomor 48 A Kelurahan Baloi Indah Kota Batam, sebagaimanasurat ukur No. 1 54/PKP/2001tertanggal 09 April 2001seluas 210 M2, diterbitkan pada tanggal14 Mei 2001, sehingga hingga saat ini apabila ditarik garis lurus kebelakang telah terbit selama 11(sebelas) tahun 2 (dua) bulan 26 (dua puluh enam) hari;
- B. Sertifikat Hak Milik No. 290/2001 atas nama SUSANTI yang terletak di komplek Lucky View Blok A No.27 Kelurahan Baloi Indah Kota Batam, sebagaimana surat ukur No. 293/PKP/2001 tertanggal 30 Juli 2001 seluas 375 M2, diterbitkan tanggal 03 Agustus 2001, sehingga hingga saat ini apabila ditarik garis lurus kebelakang telah terbit selama 11 (sebelas) tahun 6 (enam) hari;
- C. Sertifikat Hak Milik No. 323/2001 atas nama SUSANTI yang terletak di komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah Kota

Halaman 23 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014



Batam, sebagaimana surat ukur No. 157/PKP/2001 tertanggal 17 April 2001 seluas 243 M2, diterbitkan pada tanggal 04 Oktober 2001, sehingga apabila ditarik garis lurus kebelakang telah terbit selama 10 (sepuluh) tahun 10 (sepuluh) bulan 7 (tujuh) hari;

4. Bahwa berdasarkan hal diatas, sangat jelas Sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 diterbitkan, untuk Sertifikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, Sertifikat Hak Milik No. 290/2001 diterbitkan tanggal 3 Agustus 2001 dan Sertifikat Hak Milik No.323/2001 diterbitkan 4 Oktober 2001, artinya gugatan yang diajukan Penggugat tertanggal 10 Agustus 2012, jelas telah melewati tenggang waktu sebagaimana ditentukan Pasal 55 UUPTUN jo Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1 997 Tentang Pendaftaran Tanah;
5. Bahwa disamping itu, merujuk ketentuan Pasal 26 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwasanya Badan Pertanahan Kota Batam setelah mengumpulkan data yuridis dan data fisik dari tanah yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat 2 Intervensi II, maka melakukan pengumuman selama 60 hari dalam rangka menilai kebenaran alat bukti yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2,. Oleh karena tidak adanya keberatan dari pihak ketiga akhirnya diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, Sertifikat Hak Milik No. 290/2001 diterbitkan tanggal 3 Agustus 2001 dan Sertifikat Hak Milik No. 323/2001 diterbitkan 4 Oktober 2001, artinya gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah daluarsa atau lewat waktu;

Bahwa berangkat dari uraian-uraian diatas, atas penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, yang telah terbit kurang lebih 11 (sebelas) tahun lamanya, menjadikan aneh ketika Penggugat baru mengajukan gugatan atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dengan dasar adanya gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dalam proses dissmisal pada tanggal 14 Mei 2012. Sehingga dihubungkan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 sebagaimana telah dipaparkan diatas, beralasan hukum Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, bermohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menolak gugatan perkara a quo.

## II. GUGATAN PERKARA AQUO TIDAK JELAS ATAU KABUR;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mencermati keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat, sangat jelas terlihat bahwa Penggugat dengan sengaja menyembunyikan beberapa peristiwa hukum, akibatnya tidak jelas dan kaburnya gugatan Penggugat, hal ini dapat dilihat, yaitu:

- Penggugat mendalilkan pada tahun 1990, Penggugat telah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan, bangunan yang didirikan Penggugat tersebut adalah 51 unit Bungalow, 24 unit apartemen dan fasilitas umum lainnya, pembangunan tersebut sebagaimana dalil Penggugat dilakukan diatas lahan berdasarkan Penetapan Lokasi/PL No. BTA.PL/438/1 985 tanggal 24 Desember 1985, artinya dilihat dari dalil tersebut, Penggugat telah melaksanakan pembangunan pada tahun 1990;
- Penggugat mendalilkan tanggal 28 Mei 2012 mendapatkan informasi berupa 46 lembar fotocopy Penetapan Lokasi dan menurut dalil berikutnya enam dari tujuh objek sengketa mempunyai gambar Penetapan Lokasi yang masih atas nama Penggugat, melihat ke tujuh Gambar Penetapan Lokasi, diterbitkan pada tahun 1993, artinya dilihat dari dalil tersebut, pada tahun 1993 Penggugat telah selesai melaksanakan pembangunan atas 46 unit bungalow/rumah karena ditahun 1993 juga telah dilakukan pemecahan terhadap Penetapan Lokasi/PL No. BTA.PL/438/1 985, dimana 46 unit bungalow/rumah memiliki Penetapan Lokasi/PL pecahan masing-masing;
- Penggugat selanjutnya mendalilkan perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertifikat, diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, Sertifikat Hak Milik No. 290/2001 diterbitkan tanggal 3 Agustus 2001 dan Sertifikat Hak Milik No. 323/2001 diterbitkan 4 Oktober 2001 diatas tanah rumah milik Penggugat tanpa pengalihan hak yang dibenarkan oleh Hukum;

Dari inti gugatan tersebut menjadikan pertanyaan penting yaitu apa yang terjadi diantara tahun 1993 sampai dengan tahun 2001 ?, kurang lebih 8 (delapan) tahun, apabila benar yang didalilkan Penggugat diatas, pada tahun 1990 melaksanakan pembangunan dan pada tahun 1993 bangunan telah selesai dibangun, kemudian apa yang terjadi setelah tahun 1993, kenapa Penggugat tidak menjelaskan peristiwa-peristiwa hukum setelah tahun 1993. Selanjutnya kenapa Penggugat baru sekarang di tahun 2012 mengajukan gugatan a quo, dengan menyatakan sertifikat yang diterbitkan Tergugat di tahun 2001 adalah tidak sah. Apakah pengajuan gugatan di tahun 2012 ini dilandaskan kepada itikat tidak baik ?, karena berhubung jangka waktu hak atas tanah akan berakhir pada tahun 2015. Dengan tidak jelasnya gugatan Penggugat ini, Tergugat II Intervensi

Halaman 25 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 dan Tergugat II Intervensi 2 memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

### III. GUGATAN PERKARA AQUO BERMUATAN KEPERDATAAN;

Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan Komplek Perumahan Lucky View, berdasarkan Surat Penetapan Lokasi Nomor: SPL-P/424/Ren/XII/1985 tanggal 24 Desember 1985 dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor: BTA.PL/438/1 985 tanggal 24 Desember 1985, Penggugat tidak mengakui kepemilikan dan penguasaan oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 atas bangunan dan tanah yang terletak Komplek Perumahan Lucky View yang telah dimiliki dan dikuasai semenjak tahun 2001, sehingganya perkara aquo adalah kewenangan Peradilan Umum bukan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana ditegaskan Yurisprudensi Nomor 88/TUN/1993, tanggal 7 september 1994 yang menyatakan, "meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum, karena sudah jelas merupakan sengketa perdata";

Bahwa dengan mencermati substansi gugatan Penggugat tersebut, sangat jelas terlihat Penggugat berusaha untuk menggeser dan mengalihkan pokok permasalahan dalam perkara aquo dari permasalahan mengenai kepemilikan atas tanah yang bersifat keperdataan menjadi permasalahan yang bersifat administratif. Oleh karena itu Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 memohon kepada Majelis Hakim untuk nienolak gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II Intervensi 3 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut:

Obyek gugatan;

- 1) Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batam berupa Sertipikat Hak Milik No 427/2002 tertanggal 26 Juli 2002 atas nama suratno / Sudianto dengan Surat Ukur nomor 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207m2 terletak di Kompleks Lucky View Blok C Nomor 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;

Dalam eksepsi;

- 2) Bahwa Tergugat II Intervensi 3 menolak seluruh dalil -dalil gugatan dari Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh





Tergugat II Intervensi 3;

- 3) Bahwa Tergugat II Intervensi 3 berpendapat gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tidak semata-mata hanya ditujukan terhadap obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I namun secara keseluruhan didasarkan pada niat untuk mencemarkan nama baik Tergugat II Intervensi 3;

Gugatan Penggugat tidak dimungkinkan secara hukum;

- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan PP 24 tahun 1997 pasal 33 ayat 2 yang menyatakan "...dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengaiukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengaiukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut." Berdasarkan ayat ini, Tergugat II Intervensi 3 berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah tidak lagi dimungkinkan secara hukum;

Bahwa Tergugat II Intervensi 3 adalah konsumen dengan itikad baik dan telah menempuh tatacara perolehan hak atas obyek sengketa sesuai prosedur yang berlaku di Kota Batam;

- 5) Bahwa Tergugat II Intervensi 3 adalah konsumen dalam keseluruhan proses dan Tergugat II Intervensi 3 adalah pembeli ber-itikad baik;
- 6) Bahwa Tergugat II Intervensi 3 telah melalui proses jual beli rumah tinggal di Kompleks Lucky View Blok C No. 31 sesuai prosedur berlaku dihadapan notaris dan hal ini tertuang dalam Akta Jual Beli No 32/2010 tanggal 09 April 2010 dihadapan Notaris Aryanto Lie;
- 7) Dengan sahnya transaksi jual-beli dalam butir 6 diatas maka Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor 93.85030438.0031 tanggal 20 April 2001;
- 8) Butir 6 diatas diperkuat oleh telah diterbitkannya Keputusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Otorita Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah nomor 707/SPJ/KPL-ATNI/2001 tertanggal 19 Juni 2001. Bahwa Tergugat II Intervensi 3 telah menguasai unit rumah tinggal dan telah melaksanakan kewajiban terkait;

- 9) Bahwa Tergugat II Intervensi 3 telah menguasai unit rumah tinggal yang di atasnya diterbitkan obyek sengketa;
- 10) Bahwa sebagai warga Negara yang baik maka dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang di atasnya diterbitkan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 3 telah menyelesaikan kewajiban pelunasan pajak bumi dan bangunan secara tepat waktu setiap tahunnya;
- 11) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang di atasnya diterbitkan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 3 belum pernah mengaaami masalah dengan mana-mana pihak dan demikian juga sebaliknya, Tergugat II Intervensi 3 tidak pernah menimbulkan masalah bagi pihak manapun (termasuk saudara Penggugat);
- 12) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang di atasnya diterbitkan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 3 telah menyelesaikan kewajiban sebagai warga dalam perumahan tersebut sesuai norma/peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II Intervensi 4 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut:

Obyek gugatan;

- 1) Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batam berupa Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tertanggal 24 Desember 2002 atas nama Ani dengan Surat Ukur nomor 00196/2002 tanggal 06 Agustus 202 seluas 208 m2 terletak di Kompleks Lucky View Blok C Nomor 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;

Dalam eksepsi ;

- 2) Bahwa Tergugat II Intervensi 4 menolak seluruh dalil -dalil gugatan dari Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi 4;
- 3) Bahwa Tergugat II Intervensi 4 berpendapat gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tidak semata-mata hanya ditujukan terhadap obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I namun secara keseluruhan

Halaman 28 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014

#### 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

didasarkan pada niat untuk mencemarkan nama baik Tergugat II Intervensi 4;

Gugatan penggugat tidak dimungkinkan secara hukum;

- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan PP 24 tahun 1997 pasal 33 ayat 2 yang menyatakan "...dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengaiukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengaiukan gugatan ke pengadilan mengenai penquasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut." Berdasarkan ayat ini, Tergugat II Intervensi 4 berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah tidak lagi dimungkinkan secara hukum;

Bahwa Tergugat II Intervensi 4 adalah konsumen dengan itikad baik dan telah menempuh tatacara perolehan hak atas obyek sengketa sesuai prosedur yang berlaku di Kota Batam;

- 5) Bahwa Tergugat II Intervensi 4 adalah konsumen dalam keseluruhan proses dan Tergugat II Intervensi 4 adalah pembeli ber-itikad baik;
- 6) Bahwa Tergugat II Intervensi 4 telah melalui proses jual beli rumah tinggal di Kompleks Lucky View Blok C No. 50 sesuai prosedur berlaku dihadapan notaris dan hal ini tertuang dalam Akta Jual Beli;
- 7) Dengan sahnya transaksi jual-beli dalam butir 6 diatas maka Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor 93.85030438.0050;
- 8) Butir 6 diatas diperkuat oleh telah diterbitkannya Keputusan Ketua Otorita Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah;

Bahwa Tergugat II Intervensi 4 telah menguasai unit rumah tinggal dan telah melaksanakan kewajiban terkait ;

- 9) Bahwa Tergugat II Intervensi 4 telah menguasai unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa;
- 10) Bahwa sebagai warga Negara yang baik maka dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 4 telah menyelesaikan kewajiban pelusanan pajak bumi dan bangunan secara tepat waktu setiap tahunnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbitkan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 4 belum pernah mengalami masalah dengan mana-mana pihak dan demikian juga sebaliknya, Tergugat II Intervensi 4 tidak pernah menimbulkan masalah bagi pihak manapun (termasuk saudara Penggugat);
- 12) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbitkan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 4 telah menyelesaikan kewajiban sebagai warga dalam perumahan tersebut sesuai norma/peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II Intervensi 5 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut:

Obyek gugatan;

- 1) Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batam berupa Sertipikat Hak Milik no 814/2002 tertanggal 25 Desember 2004 atas nama Tio Jan Kheng dengan Surat Ukur nomor 00947/2004 tanggal 03 september 2004 seluas 421 m2 terletak di Kompleks Lucky View Blok C Nomor 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;

Dalam eksepsi

- 2) Bahwa Tergugat II Intervensi 5 menolak seluruh dalil -dalil gugatan dari Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi 5;
- 3) Bahwa Tergugat II Intervensi 5 berpendapat gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tidak semata-mata hanya ditujukan terhadap obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I namun secara keseluruhan didasarkan pada niat untuk mencemarkan nama baik Tergugat II Intervensi 5;

Gugatan penggugat tidak dimungkinkan secara hukum;

- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan PP 24 tahun 1997 pasal 33 ayat 2 yang menyatakan "...dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak



mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penyuasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut." Berdasarkan ayat ini, Tergugat II Intervensi 5 berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah tidak lagi dimungkinkan secara hukum;

Bahwa Tergugat II Intervensi 5 adalah konsumen dengan itikad baik dan telah menempuh tatacara perolehan hak atas obyek sengketa sesuai prosedur yang berlaku di Kota Batam;

- 5) Bahwa Tergugat II Intervensi 5 adalah konsumen dalam keseluruhan proses dan Tergugat II Intervensi 3 adalah pembeli ber-itikad baik;
- 6) Bahwa Tergugat II Intervensi 5 telah melalui proses jual beli rumah tinggal di Kompleks Lucky View Blok C No. 19 sesuai prosedur berlaku dihadapan notaris dan hal ini tertuang dalam Akta Jual Beli;
- 7) Dengan sahnya transaksi jual-beli dalam butir 6 diatas maka Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor 93.85030438.0019;
- 8) Butir 6 diatas diperkuat oleh telah diterbitkannya Keputusan Ketua Otorita Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah;

Bahwa Tergugat II Intervensi 5 telah menguasai unit rumah tinggal dan telah melaksanakan kewajiban terkait;

- 9) Bahwa Tergugat II Intervensi 5 telah menguasai unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa selama lebih dari 8 tahun;
- 10) Bahwa sebagai warga Negara yang baik maka dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 5 telah menyelesaikan kewajiban pelusanan pajak bumi dan bangunan secara tepat waktu setiap tahunnya;
- 11) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 5 belum pernah mengalami masalah dengan mana-mana pihak dan demikian juga sebaliknya, Tergugat II Intervensi 5 tidak pernah menimbulkan masalah bagi pihak manapun (termasuk saudara Penggugat);
- 12) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 5 telah menyelesaikan kewajiban sebagai warga dalam perumahan tersebut sesuai norma/peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II Intervensi 4 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Menerima sanggahan Tergugat II Intervensi 6 untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima;
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara Dalam Permohonan Pembatalan Obyek Sengketa;
  - 1) Menerima keberatan Tergugat II Intervensi 6 untuk seluruhnya;
  - 2) Menyatakan bahwa permohonan pembatalan obyek sengketa tidak dapat diterima menurut hukum;
  - 3) Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah dimata hukum

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan tata Usaha Negara Tanjung Pinang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 21/G/2012/PTUN-TPI tanggal 7 Januari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi I, Tergugat II Intervensi II, Tergugat II Intervensi III, Tergugat II Intervensi IV, Tergugat II Intervensi V dan Tergugat II Intervensi VI untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan tindakan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam) dalam menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa a quo telah melanggar peraturan perundang-undangan dan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) ;
3. Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu berupa :
  1. Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Balo Indah, Kota Batam (vide bukti T-1 = T.II.Int.1.2);
  2. Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Balo Indah, Kota Batam (vide bukti T-2 = T.II.Int.2.2) ;
  3. Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Balo Indah, Kota Batam (vide bukti T-3 = T.II.Int.2.4) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-4 = T.II.Int.3.1) ;
5. Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-5 = T.II.Int.4.1);
6. Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-6 = T.II.Int.5.1) ;
7. Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-7 = T.II.Int.6.1) ;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara yaitu berupa :
  1. Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-1 = T.II.Int.1.2);
  2. Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-2 = T.II.Int.2.2);
  3. Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-3 = T.II.Int.2.4) ;
  4. Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-4 = T.II.Int.3.1) ;
  5. Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup>

#### 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

terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-5 = T.II.Int.4.1);

6. Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-6 = T.II.Int.5.1) ;
7. Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-7 = T.II.Int.6.1) ;
5. Mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat) untuk mencoret dari buku register tanah/warkah terhadap Sertipikat-sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa tersebut ;
6. Menghukum kepada Tergugat dan para Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.357.000 (dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi 2,5,6 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan Nomor 80/B/2013/PT.TUN-MDN, tanggal 10 September 2013 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding-Pembanding-Pembanding/Tergugat II Intervensi 2,6 masing-masing pada tanggal 11 Oktober 2013, kemudian terhadapnya oleh Pembanding-Pembanding-Pembanding/Tergugat II Intervensi 2,6 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 17 Oktober 2013, tanggal 18 Oktober 2013 dan tanggal 30 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 03/K/2013/PTUN-TPI yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut masing-masing pada tanggal 29 Oktober 2013, tanggal 06 November 2013, dan tanggal 07 November 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II dan III diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada tanggal 18 Oktober 2013 dan 30 Oktober 2013, sedangkan pemberitahuan isi putusan yang dimohonkan kasasi *in casu* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 80/B/2013/ PT.TUN.MDN, masing-masing



tanggal 11 Oktober 2013. Dengan demikian, penerimaan permohonan kasasi tersebut telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009. Oleh karena itu, permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II **Hery Winarno** dan Pemohon Kasasi III **Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam** tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II dan III dinyatakan tidak dapat diterima, maka Memori Kasasi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 29 Oktober 2013 dan tanggal 11 November 2013, telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang masing-masing pada tanggal 22 November 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

#### **ALASAN KASASI**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

#### **ALASAN DIAJUKANNYA PERMOHONAN KASASI:**

**JUDEX FACTIE TELAH SALAH MENERAPKAN ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 30 AYAT (1)b UNDANG – UNDANG NOMOR 5 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG – UNDANG NOMOR 14 TAHUN 1985 TENTANG MAHKAMAH AGUNG;**

1. **JUDEX FACTIE TELAH SALAH MENERAPKAN KETENTUAN PASAL 100 AYAT (1) DARI UNDANG-UNDANG NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA,**

yang menyatakan bahwa *Alat bukti ialah:*

- a. surat atau tulisan;
- b. keterangan ahli;



- c. keterangan saksi;
- d. pengakuan para pihak;
- e. pengetahuan Hakim;

Bahwa menurut Zairin Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, pada halaman 131, *Alat Bukti Pengakuan Para Pihak / Pengakuan*, adalah merupakan keterangan yang membenarkan peristiwa, hak, atau hubungan hukum yang diajukan oleh pihak lawan dengan maksud untuk segera menyelesaikan perkara;

Bahwa menurut Pasal 55 Undang – Undang Nomor : 5 Tahun 1986 menyatakan : “Gugatan hanya dapat diajukan hanya dalam tenggat waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung II/1991 menyatakan bahwa “Bagi mereka yang tidak dituju oleh Suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggat waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 adalah dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut”;

Bahwa dalam membuktikan kondisi **“saat ia (Penggugat) merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut”, Judex Factie sepatutnya mempergunakan alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 100 Ayat (1) Dari Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;**

Sedangkan dalam pertimbangan Judex Factie pada halaman 93 dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang No.21/G/2012/PTUN-TPI, tanggal 7 Januari 2013, menyatakan bahwa “..... pada saat pemeriksaan persiapan tersebut Penggugat baru melihat foto copy objek sengketa secara langsung, sehingga oleh karena penggugat merupakan pihak yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, maka ketentuan 90 hari dalam Undang – Undang berlaku sejak saat ia mengetahui / melihat secara langsung Keputusan Tata Usaha Negara tersebut.”;

Bahwa Keterangan atau pernyataan dari Penggugat BUKAN merupakan alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 100 Ayat (1) Dari Undang-Undang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa Judex Factie tidak menilai secara lengkap alat bukti Surat berupa Gambar Penetapan Lokasi Nomor 93.85030438.027 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti T-2.5) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor 93.85030438.0043 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti T.3.5), Dimana Gambar Penetapan Lokasi tersebut sudah di Balik Nama ke atas nama Susanti (Pemohon Kasasi II). Berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam Nomor : 2195/PL/XII/2000, tanggal 22 – 12 – 2000 dan Surat Persetujuan Otorita Batam Nomor : 163/PL/II/2001, tanggal 07 – 02 -2001;

Sedangkan dalam pertimbangan Judex Factie pada halaman 115 dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang No.21/G/2012/PTUN-TPI, tanggal 7 Januari 2013, menyatakan bahwa “ ..... bukti – bukti yang menjadi dasar salah satu diterbitkannya obyek sengketa a quo berupa Gambar penetapan Lokasi masing masing Nomor : 93.85030438.0049 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti T-1.5), **93.85030438.0027 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-5 = T-2.5), 93.85030438.0043 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-8 = T-3.5),** 93.85030438.0031 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-6 – T-4.5), 93.85030438.0050 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-9 = T-5.5), 93.85030438.0019 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-4 = T-6.5), 93.85030438.0041 Tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-7 = T-7.5) **ternyata bukti – bukti tersebut masih atas nama PT. PEMBANGUNAN BATAM**”;

Bahwa Judex Factie tidak menilai secara lengkap alat bukti Surat Perjanjian Pengalokasian Penggunaan, dan Pengurusan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam (“SPJ”) Nomor 234/SPJ/KD-AT/II/2001, tanggal 3 April 2001 dan Nomor 108/SPJ/KD-AT/II/2001, tanggal 13 Februari 2001, pada khususnya ketentuan berikut :

## **JANGKA WAKTU DAN STATUS HAK ATAS TANAH**

### **Pasal 6**

“(4) Dengan mengingat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 6 Tahun 1998 Jo. Keputusan Ketua Otorita Batam Nomor : 734/UM-KPTS/XII/1998 atas permintaan PIHAK KEDUA, **PIHAK PERTAMA dapat merekomendasikan guna peningkatan status menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal**”;

Halaman 37 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014

#### 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)



Bahwa Surat Rekomendasi Hak Milik untuk Rumah Tinggal diatas Bagian – Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam (Rekom) diterbitkan oleh Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam (sekarang BP Batam), guna PENINGKATAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN yang telah diberikan sesuai dengan SPJ Nomor 234/SPJ/KD-AT/IV/2001, tanggal 3 April 2001 dan Nomor 108/SPJ/KD-AT/II/2001, tanggal 13 Februari 2001; dan SKEP Nomor 314/KPTS/KA-AT/IV/2001 tanggal 06 April 2001 dan Nomor 265/KPTS/KA-AT/II/2001 tanggal 20 Februari 2001, MENJADI HAK MILIK;

Sedangkan dalam pertimbangan Judex Factie pada halaman 115 dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang No.21/G/2012/PTUN-TPI, tanggal 7 januari 2013, menyatakan bahwa *“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pengalokasian tanah oleh Ketua Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam kepada para pihak yang terkait dalam bukti – bukti T-1.3 = T-2.3 = T-3.3 = T-4.3 = T-5.3 = T-6.3 = T-7.3 sangatlah jelas bahwa hanya diberikan dengan status Hak Guna Bangunan dalam jangka waktu 30 tahun dan bukan diberikan dengan status Hak Milik seperti terbitnya 7 (tujuh) obyek sengketa aquo dengan status Sertipikat Hak Milik”;*

**2. JUDEX FACTIE TELAH MELANGGAR KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 41 TAHUN 1973 TENTANG DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM JO KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 43 TAHUN 1977 TENTANG PENGELOLAAN DAN PENGGUNAAN TANAH DI DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM;**

Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, yang menyatakan bahwa

*(2).Hal – hal yang bersangkutan dengan pengurusan tanah di dalam wilayah Daerah industri Pulau Batam dalam rangka ketentuan tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang agraria, dengan ketentuan sebagai berikut :*

- a. Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan hak pengelolaan, kepada Ketua Otorita Pengembang 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;

Memperhatikan ketentuan angka 7 dari Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam, yang menyatakan bahwa :

7. Hak Pengelolaan yang telah dikeluarkan sertipikat tanda bukti haknya sebagaimana dimaksud dalam angka 6 diatas, memberikan wewenang kepada pemegang haknya (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) untuk :

a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;

Bahwa Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (sekarang BP Batam) merupakan pemegang hak pengelolaan atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam, yang berwenang untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut, dan selaku pihak yang menerbitkan Dokumen-Dokumen Tanah sebagai berikut :

- Faktur Uang Wajib Tahunan Otorita Batam;
- Gambar Penetapan Lokasi;
- Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan, dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian tertentu dari pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam (SPJ),
- Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian – Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam (SKEP),
- Surat Rekomendasi Hak Milik untuk Rumah Tinggal diatas Bagian – Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam (Rekom),

Bahwa *Judex Factie* menguji Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam tersebut diatas; sebagaimana dinyatakan dalam pertimbangan – pertimbangan dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang No.21/G/2012/PTUN-TPI, tanggal 7 januari 2013, sebagai berikut:

- “....., terdapat surat – surat yang saling bertentangan yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Surat Rekomendasi Hak Milik untuk Rumah Tinggal diatas bagian - bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam .....*”
- *Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian – Bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam .....*”;

- *“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pengalokasian tanah oleh Ketua Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam kepada para pihak yang terkait dalam bukti – bukti T-1.3 = T-2.3 = T-3.3 = T-4.3 = T-5.3 = T-6.3 = T-7.3 sangatlah jelas bahwa hanya diberikan dengan status Hak Guna Bangunan dalam jangka waktu 30 tahun dan bukan diberikan dengan status Hak Milik seperti terbitnya 7 (tujuh) obyek sengketa aquo dengan status Sertipikat Hak Milik”;*
- *“ ..... bukti – bukti yang menjadi dasar salah satu diterbitkannya obyek sengketa a quo berupa Gambar penetapan Lokasi masing masing Nomor : 93.85030438.0049 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti T-1.5), 93.85030438.0027 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-5 = T-2.5), 93.85030438.0043 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-8 = T-3.5), 93.85030438.0031 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-6 – T-4.5), 93.85030438.0050 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-9 = T-5.5), 93.85030438.0019 tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-4 = T-6.5), 93.85030438.0041 Tanggal 25 Mei 1993 (vide bukti P-7 = T-7.5) ternyata bukti – bukti tersebut masih atas nama PT. PEMBANGUNAN BATAM .....”;*

Bahwa terkait dengan STATUS LAHAN HAK GUNA BANGUNAN ATAU STATUS HAK MILIK yang dialokasikan tersebut, yang dapat membuktikan adalah Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam (Sekarang BP Batam) selaku pemegang hak pengelolaan dan yang berwenang dalam pengalokasian atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam, Sementara dalam perkara ini, Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam (Sekarang BP Batam) tersebut tidak dijadikan pihak dalam perkara ini baik sebagai Penggugat maupun tergugat, sehingga sengketa yang dipersoalkan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, oleh karenanya PERKARA A QUO KURANG PIHAK;

Halaman 40 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014

#### 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)



*Memperhatikan Pasal 83 Undang – Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa*

*(1) Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun **ATAS PRAKARSA HAKIM**, dapat masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dan bertindak sebagai:*

- a. pihak yang membela haknya; atau*
- b. peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa.*

*Memperhatikan Pasal 63 ayat (2) Undang – Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa: “Dalam pemeriksaan persiapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Hakim:*

- a. wajib memberi nasihat kepada penggugat untuk memperbaiki gugatan dan melengkapinya dengan data yang diperlukan dalam jangka waktu tiga puluh hari;*
- b. dapat meminta penjelasan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan;*

Bahwa sepatutnya *Judex Factie* sesuai dengan Asas Hakim Aktif, atas prakarsa sendiri, menghadirkan Pihak Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam (Sekarang BP Batam) atau memberi nasihat kepada penggugat untuk menyertakan Pihak Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam (Sekarang BP Batam) sebagai tergugat atau setidak – tidaknya menghadirkan sebagai saksi untuk meminta penjelasan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan yakni Pihak Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam (Sekarang BP Batam) terkait dengan Surat – Surat Tanah / Dokumen Tanah yang telah diterbitkannya, guna memperoleh suatu kebenaran materiil;

Bahwa *Judex Facti Judex Factie* yang menguji Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam, yang bukan objek perkara, serta tanpa menturut sertakan atau meminta penjelasan dari Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam, sangat nampak *Judex Factie* telah melebihi wewenangnyanya (on bevogd);





**3. JUDEX FACTIE TELAH SALAH MENERAPKAN PASAL 12 ANGKA (1) DAN PASAL 13 AYAT (1) PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN HAK PENGELOLAAN**, yang menyatakan bahwa

*Pasal 12*

*Selah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Petanahan:*

*1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.*

*Pasal 13*

*(1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

Memperhatikan ketentuan – ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan sebagai berikut :

*Pasal 9*

*(1) Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis.*

*Pasal 11;*

*Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.*

Bahwa ketentuan Pasal 12 Angka (1) Dan Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan tersebut diatas, terkait dengan Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara, sedangkan Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan HAK PENGELOLAAN, kepada Ketua Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam, sesuai Pasal 6 ayat (2)a dari Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam. Sehingga Ketentuan – ketentuan tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara aquo;

**4. JUDEX FACTIE TELAH MELANGGAR KETENTUAN PASAL 32 AYAT 2 DARI PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**, yang menyatakan bahwa “*Dalam hal atas suatu*



*bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;*

Memperhatikan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, yang menyatakan bahwa :

- (1) Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan. Pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari Pemegang Hak Pengelolaan;*

Bahwa objek perkara, yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 290/Baloi Indah yang diterbitkan pada tanggal 03 Agustus 2001 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 323/Baloi Indah yang diterbitkan pada tanggal 4 Oktober 2001, telah diterbitkan oleh Pemohon Kasasi I / Pembanding/ Termohon Kasasi, terhitung kurang lebih 10 tahun sebelum Pengajuan Gugatan No.21/G/2012/PTUN-TPI tanggal 10 Agustus 2012.

Bahwa Pemohon Kasasi II / Pembanding / Tergugat II Intervensi II mendapatkan Hak Milik atas objek perkara aquo, berdasarkan pada Akta Jual Beli Notaris sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli Nomor 140 tanggal 14 Juni 1990, yang dibuat dihadapan Ny.Ria Adji Hendarto, SH., Notaris Batam; (vide bukti T.II.Int.2-7);
2. Akta Jual Beli Nomor 100 tanggal 19 September 1995, yang dibuat dihadapan Ny.Ria Adji Hendarto, SH., Notaris Batam; (vide bukti T.II.Int.2-6);
3. Akta Jual Beli Nomor 88 tanggal 24 Oktober 2000, yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, SH., Notaris Batam; (vide bukti T.II.Int.2-1);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Akta Jual Beli Nomor 113 tanggal 22 September 2000, yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama,SH., Notaris Batam; (vide bukti T.II.Int.2-3);

Dan, telah melakukan pengurusan surat – surat tanah / dokumen tanah di instansi –instansi terkait dan yang berwenang sebagai berikut :

1. Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam;

- Faktur Uang Wajib Tahunan Otorita Batam;
- Gambar Penetapan Lokasi;
  - Gambar Penetapan Lokasi Nomor 93.85030438.027 tanggal 25 Mei 1993 atas nama SUSANTI;(vide bukti T-2.5) ;
  - Gambar Penetapan Lokasi Nomor 93.85030438.0043 tanggal 25 Mei 1993 atas nama SUSANTI ;(vide bukti T-3.5);
- Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan, dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian tertentu dari pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam (SPJ);
  - SPJ Nomor 234/SPJ/KD-AT/IV/2001, tanggal 3 April 2001 atas nama SUSANTI; (vide bukti T-2.4);
  - SPJ Nomor 108/SPJ/KD-AT/II/2001, tanggal 13 Februari 2001 atas nama SUSANTI; (vide bukti T-3.4);
- Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian – Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam (SKEP);
  - SKEP Nomor 314/KPTS/KA-AT/IV/2001 tanggal 06 April 2001 atas nama SUSANTI; (vide bukti T-2.3)
  - SKEP Nomor 265/KPTS/KA-AT/II/2001 tanggal 20 Februari 2001 atas nama SUSANTI; (vide bukti T-3.3);
- Surat Rekomendasi Hak Milik untuk Rumah Tinggal diatas Bagian – Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam (Rekom),
  - Surat Rekom Nomor B/154/KPL-ST/IV/2001 tanggal 17 April 2001 atas nama SUSANTI; (vide bukti T-2.2);
  - Surat Rekom Nomor B/35/KPL-ST/III/2001 tanggal 19 Maret 2001 atas nama SUSANTI; (vide bukti T-3.2);

2. Kantor Pertanahan Kota Batam / Badan Pertanahan Nasional (BPN)

- Sertipikat Hak atas Tanah;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 290/Baloi Indah tanggal 03 Agustus 2001 atas nama SUSANTI (vide bukti T-.II.Int.2-2);

Halaman 44 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014

**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

- Sertipikat Hak Milik Nomor 323/Baloi Indah tanggal 4 Oktober 2001 atas nama SUSANTI (vide bukti T-II.Int.2.4);
- Surat Ukur;
  - Surat Ukur Nomor 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001
  - Surat Ukur Nomor 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001

Bahwa Pemohon Kasasi II/ Pembanding/ Tergugat II Intervensi II tidak mengetahui bahwa adanya cacat cela atas bagian – bagian lahan tersebut diatas atau objek perkara aquo, Karena Notaris selaku pembuat Akta Jual Beli telah mengecek kelengkapan – kelengkapan dokumen atas bagian – bagian lahan tersebut;

Memperhatikan Pasal 531 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa *“Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.”* Maka Pemohon Kasasi II/ Pembanding/ Tergugat II Intervensi II merupakan Besit dalam itikad baik, yang telah menguasai secara fisik dan yuridis, objek perkara aquo selama kurang lebih 12 tahun dihitung sejak ditanda tangannya Akta Jual Beli Notaris;

Memperhatikan Pasal 34 dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa :

*(1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah;*

*Penjelasan :*

*Sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu para pihak yang berkepentingan perlu mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah dan surat ukur, siapapun yang berkepentingan berhak untuk mengetahui keterangan yang diperlukan. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan;*

Bahwa Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat selaku pihak yang berkepentingan atas objek perkara, perlu untuk mengetahui data mengenai objek perkara. Dimana data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah, dan surat ukur bersifat terbuka, Sehingga Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat memiliki hak untuk mengetahui keterangan yang diperlukan dari Pemohon Kasasi 1/ Pembanding/ Tergugat. Dalam hal ini, Termohon Kasasi/ Terbanding/

Halaman 45 dari 48 halaman. Putusan Nomor 95 K/TUN/2014

#### 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)



Penggugat lalai dalam mempergunakan haknya tersebut selama kurang lebih 10 tahun, dan hal tersebut merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat;

Memperhatikan Pasal 3 huruf a dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa "Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;"

Sehingga pelanggaran atas ketentuan Pasal 32 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan pelanggaran atas ASAS KEPASTIAN HUKUM dan PERLINDUNGAN HUKUM terhadap Pemohon Kasasi II/ Pembanding/ Tergugat II Intervensi II selaku Pemegang Sertipikat yang menguasai objek perkara, secara fisik dan yuridis;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

- Bahwa Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum;
- Bahwa Penerbitan objek sengketa 1 sampai dengan 7 tidak didukung oleh data fisik dan yuridis yang memadai tidak....dokumen-dokumen yang saling bertentangan;
- Surat Keputusan Objek Sengketa cacat prosedur dalam penerbitannya oleh karena itu harus dibatalkan;
- Bahwa alasan Pemohon Kasasi I tidak dapat dibenarkan, lagi pula alasan-alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum





dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: **SUSANTI** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II dan III dinyatakan tidak dapat diterima dan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I ditolak, maka Pemohon Kasasi I, II dan III dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

**MENGADILI,**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **SUSANTI**, tersebut;

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: **HERY WINARNO** dan Pemohon Kasasi III: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM**, tersebut tidak dapat diterima;

Menghukum Pemohon Kasasi, I,II,III untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 22 Mei 2014, Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H.,C.N. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.IP., S.H., M.Hum. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N  
ttd/ Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Imam Soebechi, S.H.,M.H



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

Panitera Pengganti,  
ttd/ Kusman, S.IP.,S.H.,M.Hum

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG – RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH  
NIP : 220 000 754