



PUTUSAN
NOMOR : 5/G/2018/PTUN.TPI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, yang berlangsung di Gedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Ir. Sutami Nomor 3 Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam sengketa antara :-----

, adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan Undang-Undang R.I yang beralamat di Perum MKGR Blok Karya Nyata Nomor 17, RT/RW : 009, Kelurahan Kibing, Kecamatan Batu Aji sesuai dengan Akta Pendiri Nomor : 8 tanggal 16 Agustus 2002 dihadapan Notaris Hanugerah, S.H Notaris di Batam dan telah mendapat pengesahan Menkum HAM R.I Nomor C.15254 HT.01.01.TH.2004 tanggal 18 Juni 2004 yang dalam hal ini di wakili oleh **Mariati Sitanggang**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Perum MKGR Blok Karya Nyata Nomor 17, RT/RW : 001/009, Kelurahan Kibing, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam, pekerjaan Direktur PT. Jasa Usaha Bersama sesuai dengan Pasal 28 Akta Pendirian Nomor 8 tanggal 16 Agustus 2002, perseroan terbatas PT. Jasa Usaha Bersama yang di buat di hadapan Notaris Hanugerah, S.H., Notaris di Batam ;-----

Mengenai segala sesuatu yang tidak/atau belum cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini hanya dapat diputuskan oleh Rapat Umum Pemegang Saham, selanjutnya Para Penghadap menerangkan :-----



1. Bahwa menyimpang dari ketentuan Pasal 10 dan Pasal 13 Anggaran Dasar ini berkenan dengan tata cara pengangkatan anggota Direksi dan anggota Komisaris, maka dengan ini untuk pertama kali diangkat sebagai :-----

DIREKSI :-----

-

Direktur : Penghadap Nyonya Mariati Sitanggang ;-----

KOMISARIS :-----

Komisaris : Penghadap Tuan Antonius Sitanggang ;-----

Pengangkatan anggota Direksi serta anggota Komisaris itu menurut keterangan Para Penghadap telah diterima oleh masing-masing yang bersangkutan dan haruslah di sahkan pada Rapat Umum Pemegang Saham yang pertama kali diadakan setelah Akta Pendiri ini mendapat pengesahan dari pejabat berwenang ;-----

2. Bahwa Direksi, Notaris dan/atau bersama – sama maupun sendiri – sendiri dengan ini dikuasakan guna memohon, mengurus dan menerima surat keputusan pengesahan atas akta pendirian ini ;-----

-

Dan untuk itu penerima kuasa boleh membuat akta perbaikan dalam bentuk bagaimanapun yang diminta untuk memperoleh pengesahan tersebut, mengajukan permohonan serta menandatangani semua surat/ dokumen, memilih domisili hukum, akhir guna melaksanakan tindakan lain yang perlu/berguna ;-----

Sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas yang menyatakan bahwa Direksi adalah Organ Perseroan yang mewakili perseroan baik di dalam maupun diluar

Hal 2 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Pengadilan. Dalam menjalankan kewenangannya sebagai organ perseroan dan Pasal 103 Undang-Undang Perseroan Terbatas telah memberikan kewenangan tambahan kepada Direksi untuk memberikan kuasa tertulis kepada karyawannya atau orang lain, guna bertindak untuk dan atas nama perseroan untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu ;-----

Sehingga berdasarkan **Surat Kuasa No. 010/SK/JUB-BTMV/2018 Tanggal 09 Mei 2018**, PT. Jasa Usaha Bersama/Mariati Sitanggang memberikan kuasa kepada :-----

Maskur Djawa, Warga Negara Indonesia, beralamat di Perum Puskopkar Bambu Kuning Blok C 30 Kelurahan Bukit Tampayan Kecamatan Batu Aji Kota Batam, pekerjaan Legal Office PT. Jasa Usaha Bersama ;-----

Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT** ;

----- **L A W A N** -----

- 1. **KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**, berkedudukan di Jalan Jend. Sudirman Nomor 1 Batam Centre Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri kepada : -
 - 1.1. **ELAN SUHERLAN, S.H.**, selaku **Kepala Biro Hukum dan Organisasi** ;-----
 - 1.2. **ZEIN YUSRI MUNGgaran, S.H.**, selaku **Kabag Bantuan Hukum dan Pelayanan Hukum** ;-----

Hal 3 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



1.3. DENNY TONDANO, S.H., selaku Kasubag Bantuan Hukum ;-----

1.4. TRIYANTO, S.H., selaku Kasubag Pelayanan Hukum ;-----

-

1.5. DESNIKO GARFIOSA, S.H., selaku Staf Biro Hukum dan Organisasi ;-----

-

1.6. HADY SAPUTRA MANALU, S.H., selaku Staf Biro Hukum dan Organisasi ;-----

-

Masing-masing adalah Pegawai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam yang berkedudukan di Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2018, selanjutnya di sebut sebagai.....TERGUGAT I

;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM, berkedudukan di Jalan Jaksa Agung R. Soeprpto Sekupang Batam, dalam hal ini memberikan kuasa baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri kepada :-

a. Nama : LITA NOISEN UJUNG, S.Sit. M.H ;-----

NIP : 197661115 199703 2 001 ;-----

-

Pangkat/Gol : Penata Tk I (III/d) ;-----

-

Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Batam ;-----

Hal 4 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



b. Nama : **ERMI HIDAYATI, S.H** ;-----

NIP : 19830717 200212 2 001 ;-----

Pangkat/Gol : Penata Muda Tk I (III/b) ;-----

Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara
Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Batam ;-----

c. Nama : **DEVITA RATNA PUSPITA** ;-----

Jabatan : Staf Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian
Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Batam ;-----

d. Nama : **MUHAMMAD FAUZI HABIBULLAH** ;-----

Jabatan : Staf Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian
Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Batam ;-----

Keempatnya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Batam,
Jalan Jaksa Agung R. Soeprpto Sekupang Batam, berdasarkan **Surat
Kuasa Khusus Nomor 09/SK-21.71/V/2018** tanggal **7 Mei 2018**,
selanjutnya di sebut sebagai.....**TERGUGAT II**

;



3. **HETTY MATILDA SINAMBELA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, beralamat Jalan Mayjen Sugiono, RT. 002, RW. 009, Kelurahan Kibing, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam ;--

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :-----

- 3.1. **SAHAT HUTAURUK, S.H.**, pekerjaan Advokat, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Perumahan Taman Sari Blok F Nomor 94 Sekupang Kota Batam ;-----

- 3.2. **EDWARD SIHOTANG, S.H.**, pekerjaan Advokat, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Tiban III Blok A 1 Nomor 1 Sekupang Kota Batam ;-----

Keduanya dari Kantor Advokat – Legal Consultan ” **SAHAT M. HUTAURUK & ASSOCIATES**”, beralamat di Komplek Jodoh Square II Blok CC Nomor 05, Jalan Raja Ali Haji, Sei Jodoh, Batam, Kepulauan Riau, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus Nomor : 020/SK/SHAN/2018** tanggal **22 Mei 2018**, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT INTERVENSI-1** ;

4. **PT. TUNAS OASE SEJAHTERA** (dalam hal ini di wakili oleh **H. ABDUL KARIM**), berkewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kav. Sei Tering Blk A/1-2, RT. 001, RW. 019, Desa Tanjung Sengkuang, Kecamatan Batu Ampar, Kota Batam, selaku Direktur PT. Tunas Oase Sejahtera berdasarkan halaman 4 Akta Nomor 54 tanggal 8 September 2014 jo. Pasal 11 Nomor 48 tanggal 15 Oktober 1997 yang dikeluarkan Kantor Notaris Yondri Darto, SH dan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-34003.40.22.2014

Hal 6 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



tanggal 6 Oktober 2014 ;-----

Dengan ini memberikan kuasa kepada :-----

OYONG WAHYUDI, S.H., kewarganegaraan Indonesia, selaku Advokat yang beralamat di Balai Office Park Kavling 12, Jalan Raden Patah Nomor 01, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus** tanggal **11 Juni 2018**, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT INTERVENSI - 2**

;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;-----

1. Telah membaca **Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 5/PEN-DIS/2018/PTUN.TPI** tanggal **30 April 2018** tentang **Penetapan Lolos Dismissal** ;-----
2. Telah membaca **Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 5/PEN-MH/2018/PTUN.TPI** tanggal **30 April 2018** tentang **Penetapan Majelis Hakim** ;-----

3. Telah membaca **Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 5/PEN-PPJS/2018/PTUN.TPI** tanggal **30 April 2018** tentang **Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti** ;-----

4. Telah membaca **Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 5/PEN.PP/2018/PTUN.TPI** tanggal **30 April 2018** tentang

Hal 7 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Pemeriksaan Persiapan perkara ini pada hari **Rabu, 9 Mei 2018** ;-

5. Telah membaca **Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 5/PEN.HS/2018/PTUN.TPI** tanggal **30 Mei 2018** tentang **Hari Sidang Pertama** perkara ini pada hari **Rabu, 6 Juni 2018** ;-----

6. Telah membaca **Putusan Sela Nomor : 5/G/2018/PTUN.TPI** tanggal **6 Juni 2018** tentang masuknya Pihak Ketiga atas nama : **HETTY MATILDA SINAMBELA** sebagai **Tergugat Intervensi-1** ;--

7. Telah membaca **Putusan Sela Nomor : 5/G/2018/PTUN.TPI** tanggal **3 Juli 2018** tentang masuknya Pihak Ketiga atas nama : **PT. TUNAS OASE SEJAHTERA** sebagai **Tergugat Intervensi-2** ;--

8. Telah membaca **surat-surat bukti** dari pihak **Penggugat**, dari pihak **Tergugat I**, dari pihak **Tergugat II**, dari pihak **Tergugat Intervensi-1** dan dari pihak **Tergugat Intervensi 2** yang telah diajukan di Persidangan ;-----

9. Telah mendengar keterangan **1 (satu) orang saksi fakta** dari **Penggugat** di Persidangan ;-----

10. Telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah terperkara ;

11. Telah mendengar keterangan para pihak di Persidangan ;-----

12. Telah membaca Berita Acara Perkara tersebut;-----

-----**TENTANG DUDUK PERKARA**-----

Hal 8 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa **Penggugat** melalui **Kuasa Hukumnya** telah mengajukan gugatan terhadap **Tergugat I** dan **Tergugat II** dengan **surat gugatannya** tertanggal **30 April 2018** yang **diterima** dan **terdaftar** pada tanggal **30 April 2018** di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dengan **Register Perkara Nomor : 5/G/2018/PTUN.TPI**, gugatan mana telah **diperbaiki secara formal** pada tanggal **30 Mei 2018** yang isinya adalah sebagai berikut:-----

OBJEK SENGKETA : -----

1. Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 28040345 Tanggal 09 April 2008 dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa I ;-----
2. Surat Keputusan (SKEP) No.944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008 Tanggal 03 Juni 2008 atas PT. Tunas Oase Sejahtera selanjutnya disebut obyek sengketa II ;-----
3. Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 26040315 Tanggal 29 Juni 2006 dengan luas Lahan 1.335.63M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa III ;-----
4. Surat Keputusan (SKEP) No. 4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006 Tanggal 26 Desember 2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa IV ;-----
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2069/Kibing Tanggal 12 Oktober 2011, Nomor SU.00171/2011 Tanggal 21 September 2011 Luas 1.335 M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa V ;-----

Hal 9 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



I. DASAR GUGATAN : -----

1. Bahwa obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu :-----

KONKRIT, karena Surat Keputusan aquo yang dikeluarkan oleh Tergugat I Tergugat II adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak abstrak, tetapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan ;-----

-
INDIVIDUAL, Karena Surat Keputusan aquo tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau Badan hukum Perdata dan bukan untuk Umum ;-----

-
FINAL, Karena Surat Keputusan tersebut telah defitive dan menimbulkan sebab akibat hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

II. Tentang Kepentingan Penggugat : -----

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II atas diterbitkan obyek sengketa I dan II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan Obyek sengketa III, IV dan V atas nama Hetty Matilda Sinambela karena Penggugat merasa Kepentingannya dirugikan atas diterbitkan obyek sengketa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 53 Ayat 1 UU PERATUN sebagai berikut :-----

Hal 10 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



“ Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitas ” ;-----

-
2. Bahwa obyek sengketa I dan II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan Obyek sengketa , III, IV dan V , atas nama Hetty Matilda Sinambela, adalah kawasan penghijauan /Buffer Zone yang mana letaknya sependan dengan lahan Penggugat sehingga lahan Penggugat tertutupi oleh obyek sengketa I dan II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan Obyek sengketa III, IV dan V atas nama Hetty Matilda Sinambela dan akses keluar masuk pada lokasi Penggugat terhalang, sementara lahan Penggugat tersebut adalah Sekolah Dasar dan wajar jika Penggugat ajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II berhubung Keputusan Tergugat I jelas dan nyata menyatakan bahwa Buffer area yang dialokasikan kepada pihak ketiga tersebut diprioritaskan kepada pemohon yang memiliki alokasi lahan (sesuai Gambar Penetapan) dibelakang Buffer yang dimohon ;-----

-
3. Bahwa lahan Penghijauan / Buffer yang menjadi obyek sengketa tersebut telah di Mohon oleh Penggugat sebanyak dua (2) kali yaitu sesuai surat permohonan No. 06/PT.JUB/2004 Tanggal 24 Juni 2004 dan surat Permohonan No.06/JUB/2006 Tanggal 13 April 2006, sebelum di mohon oleh orang atau badan hukum yang lain Penggugat sudah lebih dulu memohon karena sesuai dengan Keputusan

Hal 11 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Tergugat I bahwa yang diprioritaskan untuk mendapat lahan buffer adalah orang yang telah mendapat Gambar Penetapan Lokasi yang terletak dibelakang Buffer tersebut, namun ternyata obyek sengketa tersebut bukan dialokasikan kepada Penggugat akan tetapi dialokasikan kepada PT.Tunas Oase Sejahtera dan Hetty Matilda Sinambela ;-----

4. Bahwa jika dilihat dari penjelasan tersebut diatas maka yang diprioritaskan untuk mendapat obyek sengketa tersebut adalah Penggugat karena bersepadan dengan obyek sengketa, oleh karenanya Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya obyek sengketa I dan II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan Obyek sengketa III, IV dan V, atas nama Hetty Matilda Sinambela ;-----

III. TENGGANG WAKTU :-----

1. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo.Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo.Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan II atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 55 yang berbunyi :-----

“Gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu Sembilan Puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha” ;-----

2. Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat I berupa :-----

-

Hal 12 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 28040345 Tanggal 09 April 2008
dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera

;-

Ijin Prinsip Nomor 53/IP/KA/L/V/2004 Tanggal 12 Maret 2007 atas
nama PT.Tunas Oase Sejahtera ;-----

-

Surat Perjanjian (SPJ) No.816/SPJ/KPL-AT/L/V/2008 Tanggal 02 Juni
2008 atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera ;-----

-

Penggugat mengetahuinya pada Tanggal 07 Februari 2018 pada saat
itu datang seseorang yang tidak dikenal oleh Penggugat sambil
menunjukkan surat-surat tersebut pada poin kedua (2) diatas, dan
menyampaikan bahwa lahan yang berbatasan dengan lahan
Penggugat ini akan digunakan namun tidak dijelaskan digunakan
untuk apa , maksud dan tujuan penyampaian tersebut agar Penggugat
dapat mencari jalan keluar masuk sekolah yang lain ;-----

Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 26040315 Tanggal 29 Juni 2006
dengan luas Lahan 1.335.63M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela
obyek sengketa III Penggugat mengetahuinya pada Tanggal
14 Februari 2018 berhubung orang yang tidak dikenal oleh Penggugat
yang pada saat Tanggal 07 Februari 2018 datang kepada Penggugat,
kemabali mendatangi tempat obyek sengketa dan orang tidak dikenal
tersebut hanya melihat keadaan lokasi dan disaat itu datang
Penggugat bertanya kepadanya ini lahan Buffer Zone mana bisa
dibangun dari situlah orang tersebut menyampaikan bahwa semua
lahan sepanjang jalan ini sudah ada surat-surat dari Tergugat I, lahan

Hal 13 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



yang disebelahnya malah sudah terbit obyek sengketa V dan dari informasi orang yang tidak dikenal tersebut Penggugat mencari surat obyek sengketa ternyata Penggugat menemukan Obyek sengketa III diselah-selah berkas-berkas lain yang ada dikantor Penggugat, yang mana setelah Penggugat menjalani proses perkara pidana dengan tuduhan Penggugat menyerobot lahan dan telah di putus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memutuskan Penggugat Bebas dari segala tuntutan dan sekitar bulan februari 2018 suami Penggugat meminta copyan obyek sengketa III dari Pengacara yang menangani perkara pidana waktu itu ;-----

Obyek sengketa V atas nama Hetty Matilda Sinambela, Penggugat mengetahuinya pada saat Majelis Hakim meminta Foto Copy Obyek Sengketa V kepada Tergugat II, dalam persidangan persiapan Perkara No.05/G/2018/PTUN-TPI pada Tanggal 16 Mei 2018 ;-----
-

Bahwa obyek sengketa II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan Obyek sengketa IV atas nama Hetty Matilda Sinambela Penggugat mengetahui pada saat sidang pemeriksaan/persiapan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Tanggal 23 Mei 2018 pada saat Majelis Hakim meminta obyek sengketa II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan Obyek sengketa IV atas nama Hetty Matilda Sinambela dari para pihak ;-----

IV. Ada pun Alasan Gugatan Para Penggugat sebagai berikut :------

1. Bahwa sebelumnya Penggugat telah memohonan lahan kepada Tergugat I, berdasarkan surat Permohonan No.03/1705/SPL/BSU/

Hal 14 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Mei/2003 dengan luas lahan 1.200 M2 atas nama PT.Jasa Usaha Bersama dan Tergugat I telah menyetujuinya dan telah menerbitkan surat Keputusan berupa :-----

- a. Gambar Penetapan Lokasi (PL) No.2404011 Tanggal 21 April 2004 dengan luas 1.200M2 yang terletak di Komplek Perumahan MKGR Kelurahan Kibing Kecamatan Batu Aji Kota Batam atas nama PT.JASA USAHA BERSAMA ;-----
- b. Surat Keputusan (SKEP) Nomor ,2541/KPTS/KD-AT/III/2004 Tanggal 11 Agustus 2004 atas nama PT.JASA USAHA BERSAMA ;
- c. Dan kemudian Penggugat tingkatan pengurusan surat-surat lahan sehingga Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.11487 Tertanggal 9 Mei 2005 dengan luas lahan 1.200M2 yang terletak di Komplek Perumahan MKGR Kelurahan Kibing Kecamatan Batu Aji Kota Batam atas nama PT.JASA USAHA BERSAMA ;-----

2. Bahwa lahan yang dialokasikan kepada Penggugat tersebut telah di bangun ruko sesuai dengan site plan, kemudian berhubung ruko tersebut akan digunakan sendiri maka Penggugat yang awalnya adalah suka menampung anak-anak yang kurang mampu di ruko tersebut ,dan kemudian Penggugat berpikir anak-anak tersebut harus mendapat pendidikan yang layak yang bertujuan untuk menciptakan putra putri khusus Kota Batam menjadi putra putri yang berpendidikan serta memiliki bekal ilmu untuk kehidupan pada masa yang akan datang, sejak niat yang mulia itu timbul dalam benak Penggugat maka

Hal 15 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



ruko tersebut dijadikan tempat belajar bagi anak-anak yang sudah berada ditempat itu maupun kepada siapa pun yang ingin belajar, dan selama aktivitas sekolah berjalan tidak pernah ada timbul permasalahan apa pun baik dengan wali murid maupun pihak lain ;-----

-
3. Bahwa akan tetapi, pada Tahun 2011 datang sekelompok orang yang diutus oleh PT.Tunas Oase Sejahtera dan membawa alat berat yang gunanya untuk menggusur lokasi yang menjadi obyek sengketa I dan II tersebut, tanpa ada pemberitahuan apa pun kepada Penggugat, sementara obyek sengketa I dan II itu adalah lahan penghijauan /Buffer zone, namun pihak PT.Tunas Oase Sejahtera tetap memaksa untuk melakukan penggusuran yang akhirnya terjadi keributan antara Penggugat dengan Pihak PT.Tunas Oase Sejahtera ;-----
 4. Bahwa kemudian sekitar Tahun 2015, kurang lebih 50 (lima puluh orang) yang berasal dari kalangan preman dan dilengkapi dengan Alat berat, diturunkan oleh Pihak PT.Tunas Oase Sejahtera, untuk melakukan penggusuran kembali dan melakukan tindakan arogansi, Terhadap Penggugat yang nyata dan jelas adalah seorang perempuan, dan kejadian tersebut dilakukan pihak PT.Tunas Oase Sejahtera berulang kali namun upaya yang dilakukan PT.Tunas Oase Sejahtera tidak membuahkan hasil sehingga lahan yang menjadi obyek sengketa I sampai hari ini masih tetap seperti semula akan tetapi Penggugat tidak dapat memastikan dimasa yang akan datang (mohon diijinkan untuk menyampaikan bahwa semua kejadian atas keributan yang terjadi antara PT.Tunas Oase Sejahtera dengan Penggugat difoto dan telah disusun dalam kemasan berkas) sehingga Penggugat melalui gugatan ini menyerahkan sepenuhnya kepada

Hal 16 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyelesaikan sengketa aquo ini ;-----

5. Bahwa tidak cukup dari PT.Tunas Oase Sejahtera di Tahun 2015 datang lagi dari Hetty Matilda Sinambela membawa alat berat berupa beco dan menghancurkan pohon jambu , mangga dan kolam ikan lele dan nila dihancurkan, Hetty Matilda Sinambela memerintahkan sopir yang membawa alat berat tersebut untuk menggilas Sdr.Mariati Sitanggung, berhubung Hetty Matilda Sinambela merasa memiliki obyek sengketa III, IV dan V dan kemudian Hetty Matilda Sinambela datang lagi kepada Penggugat dan mengkleim bahwa patok obyek sengketa III, IV dan V ada yang masuk di lahan Penggugat sehingga Hetty Matilda Sinambela memaksa agar ruko yang telah dijadikan sekolah tersebut harus dibongkar namun Penggugat keberatan dan terjadi keributan yang luar biasa dan sampai hari ini upaya dari Hetty Matilda Sinambela tersebut juga tidak membuahkan hasil akan tetapi Penggugat tidak tahu masalah yang akan datang apakah hal ini akan terjadi lagi ataukah akan lebih parah lagi ,sehingga melalui gugatan ini, Penggugat menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan menyelesaikan perkara aquo ini ;-----
6. Bahwa obyek sengketa I dan II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan obyek sengketa III,IV dan V atas nama Hetty Matilda Sinambela adalah kawasan penghijauan/buffer zone ,jika dilihat dari patok jalan maka obyek sengketa I II,III,IV,dan V berada dalam patok jalan ;-----
7. Bahwa jika pun obyek sengketa I II,III IV dan V dapat dialokasikan kepada pihak ketiga maka yang diprioritas / berhak mendapatkan alokasi itu Penggugat bukan PT.Tunas Oase Sejahtera Batam dan Hetty Matilda Sinambela ;-----

Hal 17 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



V. Peraturan Perundang-undang Dan Asas-Asas Umum Pemerintah
Yang Baik (AUPB) Yang Dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II
sebagai berikut :-----

1. Bahwa Gugatan Penggugat sudah memenuhi ketentuan sebagaimana dengan Undang- Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan II atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ,Pasal 53 angka 2 huruf a ;-----

 - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat di Gugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;-----
2. Bahwa Tergugat I dalam menerbitkan obyek sengketa I,II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan obyek sengketa III dan IV telah melanggar Surat Keputusan Ketua Otorita Batam Nomor . 99/ KPTS/ KA/XI/2002 Tanggal 14 November 2002 Tentang Pemanfaatan Buffer Zone Guna Peruntukan Penghijauan, ada pun dalam Surat Keputusan tersebut yang pada poin ketiga yang berbunyi :-----
“ buffer area yang dialokasikan kepada pihak ketiga tersebut diprioritaskan kepada pemohon yang memiliki alokasi lahan (sesuai Gambar Penetapan Lokasi)di belakang lokasi buffer” ;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa I,II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan obyek sengketa III, IV dan V atas nama Hetty Matilda Sinambela telah bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 32 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup ;--
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa I, II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan obyek sengketa III, dan IV dan V atas nama Hetty Matilda Sinambela telah

Hal 18 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 Pasal 22 Ayat (2) yang berbunyi Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasar-kan usul pemegang Hak Pengelolaan ;-----

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa I,II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan obyek sengketa III, dan IV dan V atas nama Hetty Matilda Sinambela telah melanggar Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 Tahun 1977 Pasal 9 yang berbunyi :-----

“Hak guna bangunan dan hak pakai termaksud dalam pasal 7 tunduk pada ketentuan-ketentuan tentang hak-hak tersebut, sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang mengenai hak-hak itu” ;-----

6. Bahwa Tergugat I Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa I,II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan obyek sengketa III, IV dan V atas nama Hetty Matilda Sinambela telah bertentangan dengan :-----
Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, pasal 1 angka 6 menyebutkan bahwa Azas Umum Pemerintahan Negara yang Baik adalah azas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatutan, dan norma hukum, untuk mewujudkan Penyelenggaraan Negara yang bersih dan melanggar asas-asas lainnya sebagai berikut :-----

- a. Asas Kepastian Hukum;-----

Hal 19 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Maksudnya asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan atau pejabat administrasi Negara ;-----

b. Asas Keterbukaan ;-----

asas yang membuka diri terhadap masyarakat untuk memperoleh informasi yang jujur dan benar ,maksud nya bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada saat menerbitkan obyek sengketa tersebut tidak mendahulukan asas keterbukaan bahwa lahan buffer area diprioritas kepada pihak ketiga yang telah mendapat alokasi lahan dibelakang are buffer sebagaimana dimaksud dengan Surat Keputusan Ketua Otorita No. 99/KPTS/KA/XI/2002 Tanggal 14 November 2002 ;-----

7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan kesewenang-wenangan tanpa mencermati, meneliti atas kepatutan untuk di terbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa obyek sengketa I,II atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera dan obyek sengketa III, IV dan V atas nama Hetty Matilda Sinambela sehingga produknya cacat hukum oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum ;-----

8. Bahwa semua hal yang sudah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar mengabulkan hal-hal sebagai berikut :-

Hal 20 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



VI. PETITUM :-----

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah surat keputusan berupa :-----
 - 2.1. Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 28040345 Tanggal 09 April 2008 dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera yang diterbitkan oleh Tergugat I (Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Dan Pelabuhan Bebas Batam) ;-----

 - 2.2. Surat Keputusan (SKEP) No.944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008 Tanggal 03 Juni 2008 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera yang diterbitkan oleh Tergugat I (Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Dan Pelabuhan Bebas Batam) ;-----

 - 2.3. Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 26040315 Tanggal 29 Juni 2006 dengan luas Lahan 1.335.63M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela yang diterbitkan oleh Tergugat I (Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Dan Pelabuhan Bebas Batam) ;-----

 - 2.4. Surat Keputusan (SKEP) No.4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006 Tanggal 26 Desember 2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela yang diterbitkan oleh Tergugat I (Kepala Badan

Hal 21 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Pengusahaan Kawasan Perdagangan Dan Pelabuhan Bebas
Batam) ;-----

2.5. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2069/Kibing
Tanggal 12 Oktober 2011, Nomor SU.00171/2011 Tanggal
21 September 2011 Luas 1335 M2 atas nama Hetty Matilda
Sinambela yang diterbitkan oleh Tergugat II (Kepala Kantor
Pertanahan Kota Batam) ;-----

3. Mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut Surat
Keputusan berupa :-----

3.1. Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 28040345 Tanggal
09 April 2008 dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT.
Tunas Oase Sejahtera yang diterbitkan oleh Tergugat I
(Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Dan
Pelabuhan Bebas Batam) ;-----

3.2. Surat Keputusan (SKEP) No.944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008
Tanggal 03 Juni 2008 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera
yang diterbitkan oleh Tergugat I (Kepala Badan
Pengusahaan Kawasan Perdagangan Dan Pelabuhan Bebas
Batam) ;-----

3.3. Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 26040315 Tanggal
29 Juni 2006 dengan luas Lahan 1.335.63M2 atas nama
Hetty Matilda Sinambela yang diterbitkan oleh Tergugat I
(Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Dan
Pelabuhan Bebas Batam) ;-----

Hal 22 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



3.4. Surat Keputusan (SKEP) No.4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006

Tanggal 26 Desember 2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela yang diterbitkan oleh Tergugat I (Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Dan Pelabuhan Bebas Batam) ;-----

3.5. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2069/Kibing

Tanggal 12 Oktober 2011, Nomor SU.00171/ 2011 Tanggal 21 September 2011 Luas 1335 M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela yang diterbitkan oleh Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam) ;-----

3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa **Pemohon Intervensi (Hetty Matilda Sinambela)** melalui **Kuasa Hukumnya** telah menyampaikan surat tanggal **23 Mei 2018** perihal **Permohonan Intervensi Dalam Perkara Nomor : 5/G/2018/PTUN.TPI** dan terlampir **Surat Kuasa Khusus Nomor : 020/SK/SHAV/2018** tanggal **22 Mei 2018** yang diserahkan kepada Majelis Hakim pada **Pemeriksaan Persiapan** tanggal **23 Mei 2018** dan telah ditetapkan pada **persidangan** tanggal **6 Juni 2018** di dalam **Putusan Sela Nomor : 5/G/2018/PTUN.TPI** tanggal **6 Juni 2018** sebagai **Tergugat II Intervensi** ;----

Menimbang, bahwa dalam **persidangan** tanggal **26 Juni 2018**, **Tergugat I** melalui **Kuasa Hukumnya** atas **gugatan Penggugat** telah menyerahkan **Surat Jawaban** tertanggal **26 Juni 2018** yang di dalamnya memuat **Eksepsi dan Pokok Perkara** yang isinya adalah sebagai berikut:--

A. DALAM EKSEPSI :-----

Hal 23 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR KEPENTINGAN APAPUN TERHADAP OBYEK SENGKETA :-----

-
Bahwa Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar kepemilikan dalam bentuk apapun terhadap lahan yang dijadikan objek sengketa, sehingga tentu saja Penggugat tidak memiliki legal standing terhadap lahan yang menjadi objek sengketa ;-----

-
Bahwa berdasarkan uraian diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat ditolak ;-----

2. GUGATAN PENGGUGAT DALUARSA/ LEWAT WAKTU :-----

Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan batas waktu untuk menyampaikan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam tenggang waktu 90 hari ;-----

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dengan Register Nomor 5/G/2018/PTUN.TPI telah daluarsa, adapun dokumen-dokumen yang menunjukkan daluarsanya Gugatan Penggugat sebagai berikut :-----

1. PUTUSAN PERKARA PERDATA NOMOR 25/PDT.G/2013/PN.BTM

Bahwa PT. Jasa Usaha Bersama dalam putusan perkara ini sebagai Penggugat, PT. Tunas Oase Sejahtera sebagai Tergugat sedangkan Badan Pengusahaan Batam sebagai Turut Tergugat. Adapun pembacaan putusan putusan tersebut tertanggal 12 Juni 2013 ;-----

Hal 24 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Bahwa Perkara Perdata Nomor 25/PDT.G/2013/PN.BTM telah di
putusan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan register
Nomor 1821/K/PDT/2015 tertanggal 23 Februari 2016 ;-----

**2. TATA TERTIB DAN KETENTUAN MENGIKAT DALAM
PERCAKAPAN DAN SOLUSI MASALAH LOKASI DI BATU AJI
TERTANGGAL 24 JANUARI 2008** :-----

Bahwa PT. Jasa Usaha Bersama, Hetty Matilda Sinambela Maupun
PT. Tunas Oase Sejahtera Telah Melakukan Pertemuan Di Ruang
Rapat Tim Pertanahan Gedung Bida Aneks 1 (Kantor Tergugat),
dimana dalam pertemuan tersebut para pihak menyerahkan solusi
penyelesaian sengketa tersebut kepada Badan Pengusahaan Batam
sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;-----

B. POKOK PERKARA :-----

-

Bahwa hal-hal yang telah disebutkan pada bagian eksepsi di atas mohon
dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini, oleh
karenanya tidak perlu diulangi ;-----

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh
Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh
Tergugat ;-----

**1. BAHWA PENGALOKASIAN LAHAN OLEH TERGUGAT TELAH
DILAKUKAN BERDASARKAN KEWENANGAN YANG ADA PADA
TERGUGAT, MENURUT PROSEDUR DAN KETENTUAN
PENGALOKASIAN LAHAN YANG BERLAKU DI BATAM** ;-----

Bahwa benar Tergugat berdasarkan kewenangan yang ada padanya
telah menerbitkan dokumen alokasi lahan atas obyek sengketa kepada

Hal 25 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



PT. Tunas Oase Sejahtera dan Hetty Matilda Sinambela ;-----

-

Bahwa kewenangan penerbitan Objek Sengketa diperoleh Tergugat berdasarkan :-----

-

- 1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 ("Keppres") ;-----

-

Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan :-----

- a) seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;-----
- b) Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :-----

- 1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut ;---
-
- 2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya ;-----
-
- 3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria ;-----

Hal 26 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan

;-

2) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri Pulau Batam memutuskan :-----

Pertama : memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah digugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau dan Nginan dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau ;-----

3) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ("PP KPBPB") yang mengatur antara lain :-----

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

b. Pasal 2A: Pengelolaan, pengembangan,dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

Hal 27 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ;-----

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

d. Pasal 4: Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi
kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau
Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi
kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam
sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada
Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan
Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-
undangan ;-----

4) Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang
Kawasan Batam, Bintan dan Karimun, Bagian Ketiga, tentang Arahan
Perizinan mengatur hal sebagai berikut :-----

Pasal 120 ayat (3): Setiap pemanfaatan ruang di KPBPB Batam
("Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas") yang
berkaitan dengan Hak Pengelolaan atas tanah mengacu pada
ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembentukan
KPBPB Batam ;-----

5) Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan
Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan

Hal 28 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas
Batam mengatur hal sebagai berikut :-----

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

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

-
Dengan demikian seluruh tindakan persetujuan pengalokasian dan
penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat telah memenuhi asas-asas
pemerintahan yang baik, dilaksanakan menurut wewenang yang
dimiliki oleh Tergugat dan telah menempuh prosedur menurut
ketentuan yang berlaku di Badan Pengusahaan Batam ;-----

**2. PENERBITAN OBJEK GUGATAN TELAH SESUAI DENGAN
KETENTUAN PENGALOKASIAN LAHAN MENURUT PERATURAN
YANG BERLAKU SERTA MEMENUHI ASAS-ASAS UMUM
Pemerintahan yang Baik ;-----**

Bahwa keberatan Penggugat sehubungan dengan Asas-asas Umum
Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagaimana disebutkan pada

Hal 29 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



halaman 8 s/d 10 pada Gugatannya, Tergugat menanggapi sebagai berikut :-----

Bahwa Dr. R.O.B Siringoringo SH.,Sth.,MA dalam “ Buku Pintar Menjawab Permasalahan Teori dan Praktik Peradilan Tata Usaha Negara “ halaman 9 menyebutkan :-----

“Pengujian berdasarkan AAUPB hanya dimungkinkan apabila: penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Gugatan merupakan keputusan bebas, yang dikeluarkan atas dasar kewenangan diskresi (freijermessen). Apabila Keputusan Tata Usaha Negara Objek Gugatan merupakan keputusan terikat yang dikeluarkan atas dasar kewenangan yang diatur secara limitative dalam peraturan perundangundangan yang berlaku, pengujian berdasarkan AAUPB tidak diperkenankan, melainkan harus diuji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan” ;--

Bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera maupun Hetty Matilda Sinambela yang dilakukan oleh Tergugat telah berdasarkan kewenangan limitative yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka keberatan yang diajukan Penggugat atas dasar AAUPB haruslah ditolak ;-----

Namun demikian apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat tetap pada pendirian bahwa dokumen alokasi lahan atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera maupun Hetty Matilda Sinambela telah sesuai peraturan dan prosedur yang berlaku serta telah memenuhi AAUPB ;-----

Hal 30 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



1. **Asas Kepastian Hukum** :-----

-

Bahwa Pengalokasian lahan kepada PT. Tunas Oase Sejahtera dan Hetty Matilda Sinambela dilakukan berdasarkan asas keadilan, serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Tergugat sesuai Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 (Kepmendagri) tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri Pulau Batam Jo Keppres No. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 (“Keppres”) Jo Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, serta dengan terlebih dahulu memeriksa kelengkapan permohonan dari PT. Tunas Oase Sejahtera dan Hetty Matilda Sinambela dan ketersediaan lahan, Oleh karena permohonan pengalokasian lahan PT. Tunas Oase Sejahtera dan Hetty Matilda Sinambela telah memenuhi seluruh persyaratan permohonan pengalokasian maka lahan yang menjadi obyek sengketa dalam Gugatan Penggugat adalah milik PT. Tunas Oase Sejahtera dan Hetty Matilda Sinambela, justru akan menimbulkan ketidakpastian hukum apabila Tergugat menolak permohonan Tergugat I Intervensi ;-----

Hal 31 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



2. Asas Kecermatan :-----

-

Bahwa dalam penerbitan Objek Gugatan, Tergugat telah pula menjalankan Asas Kecermatan terbukti dengan telah diperiksa secara cermat dan teliti seluruh persyaratan pengajuan permohonan oleh PT. Tunas Oase Sejahtera dan Hetty Matilda Sinambela agar tidak ada kepentingan pihak lain yang dilanggar ;----

3. Asas Tidak menyalahgunakan Wewenang :-----

-

Bahwa dengan menerbitkan Objek Gugatan setelah terlebih dahulu mempertimbangkan ketersediaan lahan dan kelengkapan dokumen dokumen yang diajukan oleh pemohon (dalam hal ini PT. Tunas Oase Sejahtera dan Hetty Matilda Sinambela) Tergugat telah melaksanakan Asas Tidak menyalahgunakan Wewenang;-----

Justru akan menjadi penyalahgunaan wewenang apabila permohonan yang telah sesuai dengan peraturan yang ada Tergugat tolak tanpa dasar ;-----

4. Asas Pelayanan Yang Baik :-----

-

Bahwa seluruh tindakan yang dilakukan oleh Tergugat, dapat dipertanggungjawabkan dan telah memenuhi seluruh persyaratan dan prosedur penerbitan Objek Gugatan, menurut ketentuan perundangundangan yang berlaku;-----



Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas dengan ini
Tergugat mohon dengan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan
mengadili perkara ini berkenan memutuskan:-----

Dalam Eksepsi :-----

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*
Verklaard);-----

Dalam Pokok Perkara :-----

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

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

Menimbang, bahwa dalam **persidangan** tanggal **26 Juni 2018**,
Tergugat II melalui **Kuasa Hukumnya** atas **gugatan Penggugat** telah
menyerahkan **Surat Jawaban** tertanggal **26 Juni 2018** yang di dalamnya
memuat **Eksepsi dan Pokok Perkara** yang isinya adalah sebagai berikut:--

I. DALAM EKSEPSI :-----

-
- 1. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996
tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai
Atas Tanah, pasal 21 yang berbunyi :-----

Hal 33 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara ;-----
- b. **Tanah Hak Pengelolaan** ;-----
- c. Tanah Hak Milik ;-----

2. Bahwa sebagaimana telah di ketahui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2069 Kelurahan Kibing Tanggal 21 September 2011, Surat Ukur Nomor 00171/2011 Tanggal 21 September 2011 seluas 1.335 m² atas nama Hetty Matilda Sinambela, terbitkan diatas Hak Pengelolaan 12/Pulau Buluh ;-----

3. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pasal 22 ayat (2) yang berbunyi :-----

“Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.”

4. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 4 Ayat (2) yang berbunyi :-----

“ Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, Pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari Pemegang Hak Pengelolaan.” ;-----

5. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, serta peraturan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang

Hal 34 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pasal 22 ayat (2), juga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 4 Ayat (2), Tergugat II telah menerbitkan objek sengketa V yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2069 Kelurahan Kibing Tanggal 21 September 2011, Surat Ukur No. 00171/2011 Tanggal 21 September 2011 seluas 1.335 m² atas nama Hetty Matilda Sinambela, berdasarkan beberapa dokumen pendukung, diantaranya :-----

- a. Gambar Penetapan Lokasi Nomor 26040315 Tanggal 29 Juni 2006 ;-----
 - b. Surat Perjanjian Nomor: 765/SPJ/KD-AT/L/XII/2006 Tanggal 22 Desember 2006 ;-----
 - c. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006 Tanggal 26 Desember 2006 ;-----
 - d. Rekomendasi dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B/4047/KA.Ang.1/ PL/BP-BTM/7/2011 tanggal 13 Juli 2011 ;-----
 - e. Serta dokumen-dokumen pendukung lainnya yang menjadi syarat kelengkapan Pendaftaran Hak diatas Hak Pengelolaan ;-
6. Bahwa berdasarkan pernyataan diatas terhadap dokumen pada poin a hingga poin d, merupakan dokumen yang dikeluarkan oleh

Hal 35 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



pihak Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam
sekarang disebut BP Batam ;-----

-

7. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pasal 22 ayat (2) juga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 4 Ayat (2), dapat disimpulkan bahwa penerbitan Objek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2069/Kibing Tanggal 21 September 2011, Surat Ukur No. 00171/2011 Tanggal 21 September 2011 seluas 1.335 m² atas nama Hetty Matilda Sinambela, berdasarkan dokumen-dokumen dari pihak pemegang Hak Pengelolaan (BP Batam) ;-----

8. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 1 dan 2 halaman 4 (empat) disebutkan bahwa Tergugat II telah menerbitkan objek sengketa 1 dan 2 atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera, dalam hal ini Penggugat sangatlah keliru apabila Penggugat menjadikan Tergugat II turut serta dalam penerbitan objek sengketa 1 dan 2 karena Tergugat II tidak ikut serta/tidak mempunyai wewenang dalam mengeluarkan objek sengketa 1 dan 2 ;-----

9. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 1 dan 2 halaman 4 (empat) disebutkan bahwa Tergugat II telah menerbitkan objek sengketa 3 dan 4 atas nama Hetty Matilda Sinambela, dalam hal ini penggugat sangatlah keliru

Hal 36 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



apabila penggugat menjadikan Tergugat II turut serta dalam penerbitan obsek sengketa 3 dan 4 karena tergugat II tidak ikut serta/tidak mempunyai wewenang dalam mengeluarkan objek sengketa 3 dan 4 ;-----

10. Sehingga berdasarkan fakta yang ada, dalil-dalil yang telah dibuat oleh Penggugat terhadap Tergugat II tidaklah beralasan dan mendasar, serta tidak dapat dipertanggung jawabkan, maka sangat layak bahwasannya dalil-dalil tersebut untuk dinyatakan **ditolak** atau setidaknya **tidak dapat diterima** ;-----

11. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya pada alenia ke 2 (dua) halaman 6 (enam) disebutkan bahwa Penggugat baru mengetahui objek sengketa 5 pada saat majelis hakim meminta fotocopy objek sengketa 5 dari Tergugat II tanggal 16 Mei 2018, akan tetapi pada surat panggilan perkara tanggal 2 Mei 2018 pada poin 3 (tiga) sangat jelas disebutkan tentang adanya objek sengketa 5 (objek gugatan 6), disini sangatlah jelas bahwa Penggugat sudah mengetahui tentang adanya objek sengketa 5 jauh sebelumnya, dalam hal ini Penggugat tidak berkata jujur sesuai dengan fakta ;-----

12. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin c halaman 6 (enam) disebutkan bahwa Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11487 tanggal 9 Mei 2005, berdasarkan data yang ada pada Kantor Tergugat II, tidak ditemukan adanya Sertipikat Hak Guna



Bangunan Nomor 11487 tanggal 9 Mei 2005 ;-----

-

13. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 3, 4, 5 dan 6 halaman 9 (sembilan), Tergugat II menegaskan bahwa Tergugat II tidak ikut serta dalam menerbitkan objek sengketa 1, 2, 3 dan 4 karena yang menerbitkan objek sengketa tersebut diatas jelas Tergugat I bukan Tergugat II :-----

14. Sehingga dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara ini tidak ber-alasan dan dapat dikesampingkan atau ditolak, setidaknya dalil terkait Tergugat II ;-----

-

15. Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami uraikan di atas Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya ;-----

-

II. Dalam Pokok Perkara ;-----

-

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Tergugat II ;-

2. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi merupakan Bagian dari Jawaban Tergugat II ;-----

III. PETITUM :-----

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan di atas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis hakim berkenan untuk :-----

Hal 38 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



1. Menerima eksepsi Tergugat ;-----

-

2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Menyatakan Sah dan berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2069 Kelurahan Kibing Tanggal 21 September 2011, Surat Ukur No. 00171/2011 Tanggal 21 September 2011 seluas 1.335 m² atas nama Hetty Matilda Sinambela ;-----

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;-----

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono) ;-----

Menimbang, bahwa **Pemohon Intervensi (PT. Tunas Oase Sejahtera** diwakili oleh **H. Abdul Karim**) melalui **Kuasa Hukumnya** telah menyampaikan surat tanggal **26 Juni 2018** perihal **Permohonan sebagai Tergugat II Intervensi Dalam Perkara Nomor : 5/G/2018/PTUN.TPI** dan terlampir **Surat Kuasa Khusus** tanggal **11 Juni 2018** yang diserahkan kepada Majelis Hakim pada **Persidangan** tanggal **26 Juni 2018** dan telah ditetapkan pada **persidangan** tanggal **3 Juli 2018** di dalam **Putusan Sela Nomor : 5/G/2018/PTUN.TPI** tanggal **3 Juli 2018** sebagai **Tergugat Intervensi-2** dan **Hetty Matilda Sinambela** sebagai **Tergugat Intervensi-1** ;-----

Menimbang, bahwa dalam **persidangan** tanggal **3 Juli 2018**, **Tergugat Intervensi-1** melalui **Kuasa Hukumnya** atas **gugatan Penggugat**

Hal 39 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



telah menyerahkan **Surat Jawaban** tertanggal **3 Juli 2018** yang di dalamnya memuat **Eksepsi dan Pokok Perkara** yang isinya adalah sebagai berikut:--

DALAM EKSEPSI :-----

1. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel) :-----

- Bahwa setelah mempelajari surat gugatan Penggugat maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah melakukan penggabungan atau kumulasi beberapa gugatan dalam satu gugatan, yaitu :-----
 - gugatan terhadap **objek sengketa I dan II** atas nama **PT. Tunas Oase Sejahtera**, dan ;-----
 - gugatan terhadap **objek sengketa III, IV dan V** atas nama **Hetty Matilda Sinambela**;-----
- Bahwa penggabungan gugatan yang dilakukan Penggugat termasuk **penggabungan yang tidak dibenarkan secara hukum** karena **pemilik (pemegang hak) objek sengketa I dan II berbeda dengan pemilik (pemegang hak) objek sengketa III, IV dan V**. Demikian pula waktu dan alasan penerbitan objek sengketa I dan II juga **berbeda dengan waktu dan alasan penerbitan** objek sengketa III, IV dan V. Sehingga secara hukum kedua gugatan tidak dapat digabung dalam satu gugatan;-----
- Bahwa penggabungan beberapa gugatan yang diajukan Penggugat merugikan kepentingan para Tergugat (khususnya Tergugat III Intervensi) karena telah **terjadi campur-aduk** antara alasan gugatan terhadap objek sengketa I dan II atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera dan alasan gugatan terhadap objek sengketa III, IV dan V atas nama Hetty Matilda Sinambela, **yang sebenarnya masing-masing berdiri**

Hal 40 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



sendiri dan tidak mempunyai hubungan;-----

- Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 53 ayat (1) UU Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor : 9 Tahun 2004 dan UU Nomor : 51 Tahun 2009, berbunyi sebagai berikut :-----

*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh **suatu Keputusan Tata Usaha Negara** dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;*-----

Maka semestinya dalam gugatan hanya dibenarkan terhadap **satu Keputusan Tata Usaha Negara bukan terhadap beberapa Keputusan Tata Usaha Negara**. Dengan demikian surat gugatan Penggugat yang merupakan penggabungan beberapa gugatan dalam satu gugatan adalah **bertentangan atau tidak memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peratun tersebut;**-----

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan beberapa gugatan yang tidak dibenarkan secara hukum maka surat gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur) dan harus **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);**-----

Hal 41 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



2. **Eksepsi Gugatan Penggugat Kadaluwarsa / lewat waktu (verjaring)**

;-

- Bahwa mengenai materi perkara ini, Tergugat III Intervensi telah pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam pada tahun 2012 dengan **Nomor register Perkara : 15/Pdt.G/2012/PN.BTM**, antara **Tergugat III Intervensi sebagai Penggugat** melawan **Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam sebagai Tergugat I** dan **PT. Tunas Oase Sejahtera sebagai Tergugat II**;-----

- Bahwa dalam rangka perkara tersebut dalam tahun 2012 telah dilakukan perundingan atau Mediasi, antara **Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam** yang diwakili oleh **Direktur Pengamanan BP Batam** dengan **PT. Tunas Oase Sejahtera, Hetty Matilda Sinambela dan Mariati Sitanggang (PT. Jasa Usaha Bersama)**, dimana objek sengketa I, II, III, IV dan V telah diungkapkan dalam beberapa kali pertemuan di Kantor Dirpam BP Batam, sehingga Penggugat telah mengetahui objek sengketa I, II, III, IV dan V pada tahun 2012 tersebut. Sedangkan dalil Penggugat mengenai mulai diketahuinya objek sengketa I, II, III, IV dan V di dalam surat gugatannya adalah kebohongan belaka;-----

- Bahwa disamping itu, antara tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 Penggugat telah 2 (dua) kali melaporkan Tergugat III Intervensi kepada Pihak Polres Barelang dan Polsek Sagulung. Di kantor Polisi, Tergugat III Intervensi menunjukkan dasar-dasar hak Tergugat III Intervensi atas lahan tersebut, sehingga laporan Penggugat tidak pernah ditindak lanjuti oleh Pihak Kepolisian;-----

Hal 42 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



- Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari yang ditentukan Pasal 55 UU Nomor : 5 Tahun 1986 (UU Peratun) dan harus **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);**-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa hal-hal yang Tergugat III Intervensi uraikan pada bagian Dalam Eksepsi mohon dianggap telah diulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini;-----
2. Bahwa Tergugat III Intervensi secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan yang menguatkan dalil Jawaban Tergugat III Intervensi;-----

3. Bahwa Tergugat III Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat mengenai **Dasar Gugatan pada halaman 3 dalam surat gugatannya**, yang menyatakan bahwa objek sengketa yang diterbitkan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan UU Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu **konkrit, individual dan final;**-----

Bahwa menurut hukum, **objek sengketa I** berupa Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 28040345 tanggal 09 April 2008 dengan luas lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera dan **objek sengketa III** berupa Penetapan Lokasi (PL) 26040315 tanggal 29 Juni 2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela, **tidak bersifat final** karena objek sengketa I dan objek sengketa III **masih memerlukan tindak lanjut**

Hal 43 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



agar pengalokasian lahan oleh Tergugat I (BP Batam) sah secara hukum, yaitu berupa **Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat I**;-----

Bahwa oleh karena objek sengketa I dan objek sengketa III **tidak memenuhi syarat bersifat final** maka gugatan Penggugat terhadap objek sengketa I dan III harus ditolak seluruhnya;-----

4. Bahwa Tergugat III Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat mengenai **Kepentingan Penggugat pada halaman 4 dalam surat gugatannya**, yang menyatakan Penggugat merasa dirugikan kepentingannya dengan terbitnya objek sengketa I, II, III, IV dan V;-----

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas terbitnya objek sengketa I, II, III, IV dan V karena **persil lahan Penggugat tidak terganggu** dengan terbit objek sengketa I, II, III, IV dan V. Justru Penggugat yang membangun kolam dan bangunan di atas lahan Tergugat III Intervensi sesuai objek sengketa III, IV dan V;-----

Sedangkan mengenai dalil Penggugat yang menyatakan lahan PT. Tunas Oase Sejahtera merupakan buffer zone dan tepat berada di depan lahan Penggugat adalah **tidak benar**, karena sesungguhnya lahan PT. Tunas Oase Sejahtera tepat berada di hadapan lahan Tergugat III Intervensi sebagaimana dimaksud objek sengketa III, IV dan V;-----

5. Bahwa Tergugat III Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat mengenai **Tenggang Waktu pada halaman 5 dan 6 dalam surat gugatannya** karena sebenarnya Penggugat telah mengetahui objek sengketa I, II, III, IV dan V jauh sebelum gugatan ini diajukan, yaitu pada saat dilakukan perundingan atau Mediasi antara BP Batam yang diwakili

Hal 44 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



oleh Direktur Pengamanan dengan pihak PT. Tunas Oase Sejahtera, Hetty Matilda Sinambela dan Mariati Sitanggang (PT. Jasa Usaha Bersama) pada tahun 2012 di Kantor Ditpam BP Batam, sebagaimana diterangkan pada bagian Dalam Eksepsi. Dalil Penggugat mengenai tenggang waktu seluruhnya adalah kebohongan belaka;-----

Khusus mengenai objek sengketa V yang dinyatakan Penggugat baru diketahuinya pada saat Majelis Hakim meminta fotocopi objek sengketa V kepada Tergugat II, pada saat persidangan persiapan perkara No. 5/G/2018/PTUN-TPI pada **tanggal 16 Mei 2018** adalah **sangat menggelikan dan tidak masuk logika/akal sehat** karena bagaimana caranya Penggugat menempatkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini pada saat mendaftarkan surat gugatan tanggal 30 April 2018 sedangkan objek sengketa V yang merupakan keterkaitan Tergugat II, baru diketahui pada tanggal 16 Mei 2018;-----

6. Bahwa Tergugat III Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 5 halaman 7 dalam surat gugatannya**, yang menyatakan Hetty Matilda Sinambela memerintahkan sopir alat berat untuk menggilas Sdr. Mariati Sitanggang karena hal itu adalah **fitnah dan tidak benar**. Pada saat itu, Tergugat III Intervensi ingin melakukan pembersihan lahan/pekerjaan pematangan lahan agar dapat dilakukan pembangunan. Namun Penggugat telah membangun bangunan dan memakai lahan Tergugat III Intervensi, sehingga tindakan Tergugat III Intervensi tersebut masih dalam batas kewajaran yaitu ingin memantapkan lahan Tergugat III Intervensi sendiri agar dapat dilakukan pembangunan, namun dihalang-halangi oleh Penggugat yang merasa berkuasa di lokasi tersebut;-----

Hal 45 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Bahwa pada kejadian itu, Penggugat telah menunjukkan dasar-dasar hak Tergugat III Intervensi kepada Penggugat dan setelah kejadian Penggugat melaporkan Tergugat III Intervensi kepada Pihak Polres Bareleng, dimana Tergugat III Intervensi kembali menunjukkan dasar-dasar hak Tergugat objek sengketa III, IV dan V kepada pihak Kepolisian dan Penggugat;-----

7. Bahwa Tergugat III Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat **pada angka 6 halaman 8 dalam surat gugatannya**, yang menyatakan bahwa lahan objek sengketa III, IV dan V adalah kawasan penghijauan/buffer zone dan berada dalam patok jalan, karena sesungguhnya lahan objek sengketa III, IV dan V **bukanlah buffer zone dan tidak berada di dalam patok jalan**. Terlawan III Intervensi mensomir Penggugat agar membuktikan dalil gugatannya ini;-----

8. Bahwa Tergugat III Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat **pada angka 7 halaman 8 dalam surat gugatannya**, yang menyatakan Penggugat yang berhak mendapat / diprioritaskan atas lahan objek sengketa I, II, III, IV dan V bukan PT. Tunas Oase Sejahtera dan Hetty Matilda Sinambela karena dalil Penggugat bertentangan dengan pernyataan sebelumnya yang menyatakan lahan objek sengketa I, II, III, IV dan V adalah buffer zone dan masuk dalam patok jalan. Apabila lahan objek sengketa I, II, III, IV dan V adalah buffer zone dan termasuk dalam patok jalan, kenapa Penggugat menyatakan berhak atas lahan yang termasuk dalam patok jalan ? Hal ini membuktikan bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan harus ditolak;-----

Hal 46 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



9. Bahwa Tergugat III Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada bagian Peraturan Perundang-undangan Dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Yang Dilanggar Tergugat I dan Tergugat II **pada halaman 8 sampai dengan halaman 10 dalam surat gugatannya;-----**

Adapun yang menjadi alasan Tergugat III Intervensi adalah :-----

- Bahwa lahan objek sengketa III, IV dan V yang dialokasikan kepada Tergugat III Intervensi bukan merupakan buffer zone, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak melanggar Surat Keputusan Ketua Otorita Batam Nomor : 99/KPTS/KA/XI/2002, tanggal 14 Nopember 2002 tentang Pemanfaatan Buffer Zone Guna Peruntukan Penghijauan;-----
- Bahwa penerbitan objek sengketa III, IV dan V oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak bertentangan dengan UU Nomor : 32 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;-----
-
- Bahwa penerbitan objek sengketa III, IV dan V oleh Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan Pasal 22 ayat (2) PP Nomor : 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan dan Pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 Tahun 1977;-----
- Bahwa penerbitan objek sengketa III, IV dan V oleh Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan Asas-asas Pemerintahan Umum Yang Baik, termasuk Asas Kepastian Hukum, Asas Keterbukaan;-----

10. Bahwa oleh karena seluruh dalil gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum maka adil dan patut Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

Hal 47 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Berdasarkan alasan- alasan tersebut di atas maka Tergugat Intervensi-1 memohon kepada Majelis Hakim Yang Mullia agar sudilah kiranya memutuskan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----

-
- 1. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan Tergugat Intervensi-1 untuk seluruhnya;-----
- 2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
-
- 2. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;-----
-

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya;-----

Menimbang, bahwa dalam **persidangan** tanggal **10 Juli 2018**, **Tergugat Intervensi-2** melalui **Kuasa Hukumnya** atas **gugatan Penggugat** telah menyerahkan **Surat Jawaban** tertanggal **10 Juli 2018** yang di dalamnya memuat **Eksepsi dan Pokok Perkara** yang isinya adalah sebagai berikut:--

A. DALAM EKSEPSI :-----



1. **PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR KEPENTINGAN APAPUN TERHADAP OBYEK SENGKETA** :-----

-
Bahwa Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar kepemilikan dalam bentuk apapun terhadap lahan yang dijadikan objek sengketa, di karenakan lahan yang menjadi obyek sengketa tersebut merupakan lahan milik PT. Tunas Oase Sejahtera berdasarkan dokumen alokasi lahan yang diterbitkan oleh Badan perusahaan Batam (Tergugat I), sehingga tentu saja Penggugat tidak memiliki legal standing terhadap lahan yang menjadi objek sengketa ;-----

Bahwa berdasarkan uraian diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat ditolak ;-----
-

2. **GUGATAN PENGGUGAT DALUARSA/ LEWAT WAKTU** :-----

Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan batas waktu untuk menyampaikan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam tenggang waktu 90 hari ;-----

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dengan Register Nomor 5/G/2018/PTUN.TPI telah daluarsa, adapun dokumen-dokumen yang menunjukkan daluarsanya Gugatan Penggugat sebagai berikut:-----

1. **PUTUSAN PERKARA PERDATA NOMOR 25/PDT.G/2013/PN.BTM.-**

Hal 49 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Bahwa PT. Jasa Usaha Bersama dalam putusan perkara ini sebagai Penggugat, PT. Tunas Oase Sejahtera sebagai Tergugat sedangkan Badan Pengusahaan Batam sebagai Turut Tergugat. Adapun pembacaan putusan putusan tersebut tertanggal 12 Juni 2013. Adapun Panitera Pengganti dalam perkara ini bernama Ibnu Fauzi dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini bernama Merrywati.TB (Ketua), Cahyono dan Jarot Widiatmono (Anggota) ;-----

Bahwa Perkara Perdata Nomor 25/PDT.G/2013/PN.BTM telah di putuskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan register Nomor 1821/K/PDT/2015 tertanggal 23 Februari 2016 ;-----

2. TATA TERTIB DAN KETENTUAN MENGIKAT DALAM PERCAKAPAN DAN SOLUSI MASALAH LOKASI DI BATU AJI TERTANGGAL 24 JANUARI 2008 :-----

Bahwa PT. Jasa Usaha Bersama, Hetty Matilda Sinambela Maupun PT. Tunas Oase Sejahtera Telah Melakukan Pertemuan Di Ruang Rapat Tim Pertanahan Gedung Bida Aneks 1 (Kantor Tergugat), dimana dalam pertemuan tersebut para pihak menyerahkan solusi penyelesaian sengketa tersebut kepada Badan Pengusahaan Batam sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;-----

B. POKOK PERKARA :-----

-
- 1. BAHWA ALOKASI LAHAN PT. TUNAS OASE SEJAHTERA TELAH DILAKUKAN BERDASARKAN KEWENANGAN YANG ADA PADA TERGUGAT SELAKU PEMEGANG HPL DI BATAM;**-----

Hal 50 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Bahwa kewenangan penerbitan Objek Sengketa diperoleh Tergugat berdasarkan :-----

-

1). Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 (“Keppres”) ;-----

-

Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan :-----

a) seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;-----

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

1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;--
2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;-----
3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;-----

4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;-----

Hal 51 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



- 2) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri Pulau Batam memutuskan :-----

Pertama : memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah digugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau dan Nginan dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;

- 3) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ("PP KPBPB") yang mengatur antara lain :-----

- a. Pasal 1: Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda Berias dan gugusannya;-----
- b. Pasal 2A: Pengelolaan, pengembangan,dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;-----

Hal 52 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



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

d. Pasal 4: Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralihkepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan;-----

4) Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan dan Karimun, Bagian Ketiga, tentang Arah Perizinan mengatur hal sebagai berikut:-----

Pasal 120 ayat (3): Setiap pemanfaatan ruang di KPBPB Batam ("Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas") yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan atas tanah mengacu pada ketentuan peraturan perundangan-undangan mengenai pembentukan KPBPB Batam ;-----

5) Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Hal 53 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Batam mengatur hal sebagai berikut:-----

-

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

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

-

Dengan demikian seluruh tindakan persetujuan pengalokasian dan penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat I telah memenuhi asas-asas pemerintahan yang baik, dilaksanakan menurut wewenang yang dimiliki oleh Tergugat I dan telah menempuh prosedur menurut ketentuan yang berlaku ;-----

-

2. PENERBITAN LAHAN PT. TUNAS OASE SEJAHTERA TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PENGALOKASIAN LAHAN MENURUT PERATURAN YANG BERLAKU SERTA MEMENUHI ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK;-----

Hal 54 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Bahwa keberatan Penggugat sehubungan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagaimana disebutkan pada halaman 8 s/d 10 pada Gugatannya, Tergugat menanggapi sebagai berikut:-----

Bahwa Dr. R.O.B Siringoringo SH.,Sth.,MA dalam “ Buku Pintar Menjawab Permasalahan Teori dan Praktik Peradilan Tata Usaha Negara “ halaman 9 menyebutkan :-----

“Pengujian berdasarkan AAUPB hanya dimungkinkan apabila: penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Gugatan merupakan keputusan bebas, yang dikeluarkan atas dasar kewenangan diskresi (freijermessen). Apabila Keputusan Tata Usaha Negara Objek Gugatan merupakan keputusan terikat yang dikeluarkan atas dasar kewenangan yang diatur secara limitative dalam peraturan perundangundangan yang berlaku, pengujian berdasarkan AAUPB tidak diperkenankan, melainkan harus diuji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan” ;--

Bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera yang dilakukan oleh Tergugat telah berdasarkan kewenangan limitative yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka keberatan yang diajukan Penggugat atas dasar AAUPB haruslah ditolak;-----

Namun demikian apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II Intervensi tetap pada pendirian bahwa dokumen alokasi lahan atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera telah sesuai peraturan dan prosedur yang

Hal 55 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



berlaku serta telah memenuhi AAUPB ;-----

-

1. **Asas Kepastian Hukum** :-----

-

Bahwa Pengalokasian lahan kepada PT. Tunas Oase Sejahtera dilakukan berdasarkan asas keadilan, serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Tergugat sesuai Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 (Kepmendagri) tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri Pulau Batam Jo Keppres No. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 (“Keppres”) Jo Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam,serta dengan terlebih dahulu memeriksa kelengkapan permohonan dari PT. Tunas Oase Sejahtera dan melihat ketersediaan lahan, Oleh karena permohonan pengalokasian lahan PT. Tunas Oase Sejahtera telah memenuhi seluruh persyaratan permohonan pengalokasian maka lahan yang menjadi obyek sengketa dalam Gugatan Penggugat adalah milik PT. Tunas Oase Sejahtera, justru akan menimbulkan ketidakpastian hukum apabila Tergugat menolak permohonan Tergugat II Intervensi;

Hal 56 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



2. Asas Kecermatan :-----

-

Bahwa penerbitan Objek Gugatan, yang dilakukan oleh Tergugat I telah pula menjalankan Asas Kecermatan terbukti dengan telah diperiksa secara cermat dan teliti seluruh persyaratan pengajuan permohonan yang diajukan oleh PT. Tunas Oase Sejahtera agar tidak ada kepentingan pihak lain yang dilanggar ;-----

3. Asas Tidak menyalahgunakan Wewenang :-----

-

Bahwa dengan menerbitkan Objek Gugatan setelah terlebih dahulu mempertimbangkan ketersediaan lahan dan kelengkapan dokumen dokumen yang diajukan oleh pemohon PT. Tunas Oase Sejahtera, maka Tergugat I telah melaksanakan Asas Tidak menyalahgunakan Wewenang;-----

Justru akan menjadi penyalahgunaan wewenang apabila permohonan yang telah sesuai dengan peraturan yang ada Tergugat tolak tanpa dasar ;-----

4. Asas Pelayanan Yang Baik :-----

-

Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan segera melakukan proses dokumen alokasi lahan yang diajukan oleh PT. Tunas Oase Sejahtera yang telah memenuhi seluruh persyaratan dan

Hal 57 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



prosedur penerbitan Objek Gugatan, menurut ketentuan perundangundangan yang berlaku ;-----

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas dengan ini Tergugat II Intervensi mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:-----

Dalam Eksepsi :-----

- Menerima Eksepsi Tergugat Intervensi-2 untuk seluruhnya ;-----
-
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

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

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain Tergugat Intervensi-2 mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal **10 Juli 2018**, **Penggugat** melalui **Kuasa Hukumnya** menyatakan **tidak mengajukan Replik secara tertulis** atas **Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat Intervensi-2** walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan secara patut untuk itu kepadanya dan secara lisan **Kuasa Hukum Penggugat** menerangkan tidak menerima eksepsi dan Jawaban tersebut dikarenakan pihak Penggugat merasa tidak pernah menggugat PT. Tunas Oase Sejahtera tetapi menggugat orang atau personnya ;-----



Menimbang, bahwa atas Replik yang disampaikan oleh Kuasa Hukum Penggugat secara lisan, **Tergugat Intervensi-2** melalui **Kuasa Hukumnya** secara lisan menyatakan hal-hal yang **Tergugat Intervensi-2** sampaikan di dalam surat jawabannya tetap dipertahankan oleh **Tergugat Intervensi-2** dan menolak pernyataan dari Kuasa Hukum Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal **17 Juli 2018** atas **Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat I, Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat II** serta **Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat Intervensi-1, Penggugat** melalui **Kuasa Hukumnya** telah menyerahkan **Repliknya** tertanggal **17 Juli 2018**, selanjutnya atas **Replik** tersebut, **Tergugat I** melalui **Kuasa Hukumnya** telah menyerahkan **Dupliknya**, kemudian **Tergugat II** melalui **Kuasa Hukumnya** dan **Tergugat Intervensi-1** melalui **Kuasa Hukumnya** telah menyerahkan masing-masing **Dupliknya** tertanggal **24 Juli 2018** dan untuk mempersingkat putusan ini, Replik dan Duplik tersebut tidak dimasukkan dalam uraian Putusan, akan tetapi tetap dianggap sebagai bagian dari Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, **Penggugat** melalui **Kuasa Hukumnya** telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy surat - surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, kecuali **bukti P-1, P-4, P-6, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-19, P-20, P-21, P-22, P-24 dan P-26 fotocopy dari fotocopy, bukti P-3 fotocopy dari fotocopy dengan stempel basah, bukti P-18 fotocopy dari cetakan photo** dan **bukti P-25 ad informandum**, untuk **bukti P-23 batal diajukan**,

Hal 59 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



keseluruhan bukti-bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-1 s/d P-26** yakni sebagai berikut :-----

1. Fotocopy Surat No.4/MW-V/2002 Tanggal 16/5/2002 Atas nama Mariati Sitanggang**(Bukti P-1)** ;
Menjelaskan bahwa Penggugat telah ajukan permohonan lahan obyek sengketa kepada BP.Batam ;
2. Fotocopy Surat permohonan No.03/1705/SPL/BSU Tanggal 27/5/ 2003 atas nama PT.Jasa Usaha Bersama **(Bukti P-2)** ;
Menjelaskan bahwa Penggugat telah ajukan permohonan lahan obyek sengketa kedua kalinya kepada BP.Batam ;-----
3. Fotocopy Surat No.06/PTJUB/2004 Tanggal 24/6/2004 atas nama Mariati Sitanggang**(Bukti P-3)** ;
Menjelaskan bahwa Penggugat telah ajukan permohonan lahan obyek sengketa ketiga kalinya kepada BP.Batam ;-----
4. Fotocopy Surat Pengaduan dari Penggugat kepada Ketua BP.Batam No.PT/JUB/Batam V 2003 Tanggal 22/10/2003.....**(Bukti P-4)** ;
Menjelaskan bahwa Penggugat ajukan pengaduan kepada Ketua BP.Batam karena belum ada tanggapan atas permohonan lahan obyek sengketa ;-----
5. Fotocopy Surat Penolakan No.B/266/DPL/VI/2003 Tanggal 18/6/2003 yang dikeluarkan oleh BP.Batam **(Bukti P-5)**

Hal 60 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Menjelaskan bahwa dari permohonan lahan obyek sengketa tersebut, BP.Batam telah menolak dengan alasan lahan tersebut tidak dapat di alokasikan karena lahan tersebut daerah Buffer Zon ;-----

6. Fotocopy Surat permintaan Informasi Publik dari Dari PT.Jasa Usaha Bersama kepada BP.Batam Tanggal 23/5/2013.....(Bukti P-6)

Menjelaskan bahwa lahan yang dimohon itu adalah Buffer Zone maka pihak Penggugat meminta surat keputusan BP.Batam yang mengatur tentang lahan daerah Buffer Zone ;-----

7. Fotocopy Surat Kesepakatan Penyerahan Lahan obyek sengketa dari PT.Tunas Oase Sejahtera Kepada PT. Jasa Usaha Bersama tanggal 11/8/2007.....(Bukti P-7) ;

Menjelaskan bahwa dengan semua masalah diatas lahan obyek sengketa dan PT.Tunas Oase Sejahtera belum mendapat legal yang sah dari BP.Batam, maka dibuat kesepakatan penyerahan lahan tersebut kepada PT. Jasa Usaha Bersama, akan tetapi PT. Tunas Oase Sejahtera diam-diam ajukan lahan yang sudah diserahkan itu kepada BP.Batam ;-----



8. Fotocopy surat permohonan No.10/JUB/II/2013 dari PT.JUB kepada BP.Batam Tanggal 18/02/2013.....**(Bukti P-8)**

;

Menjelaskan bahwa dalam hal daerah Buffer Zone maka Penggugat meminta secara Surat Keputusan Ketua BP.No.99/KPTS/KA/XI/2002 Tanggal 14/11/2002

9. Fotocopy Surat berita acara serah terima berkas dari BP.Batam kepada Penggugat Tanggal 23/5/2013.....**(Bukti P-9)**

;

Menjelaskan bahwa dengan adanya permintaan secara resmi tentang Surat Keputusan maka BP.Batam menyerahkan SK tersebut dengan dibuatnya berita acara serah terima SK ;-----

10. Fotocopy Surat Keputusan No.99/KPTS/KA/XI/2002 Tanggal 14/11/2002.....**(Bukti P-10)**

;

Menjelaskan bahwa lahan Buffer Zone dapat dialokasi kepada pihak lain di prioritaskan pihak yang lahannya berbatas persis dibelakang buffer zone ;-----

-

11. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi (PL) No. 24040411 dengan luas 1200M2 Tanggal 21/06/2004 atas nama PT. Jasa Usaha Bersama.....**(Bukti P-11)** ;

Menjelaskan bahwa lahan obyek sengkata yang di nyatakan oleh BP. Batam sebagai daerah Buffer



Zone terletak persis dibelakang lahan Penggugat ,
permohonan lahan sudah diajukan namun ditolak
dengan alasan Buffer Zone Surat Keputusan Ketua BP
Batam nyatakan lahan buffer zone dapat dialokasi
kepada pihak ketiga diprioritaskan kepada lahan
dibelakang bufer zone ;-----

12. Fotocopy Surat Ijin Prinsip No.184/IP/KA/LV/2004 Tanggal
26/05/2004 atas nama PT.Jasa Usaha
Bersama.....(**Bukti P-12**) ;
13. Fotocopy Surat KTP Direktur PT.Jasa Usaha Bersama atas
nama Mariati Sitanggang.....(**Bukti
P-13**) ;
14. Fotocopy Surat Keputusan (SKEP) No 2514/KPTS/KD-AT/LV/III/
2004 Tanggal 11 /08/2004 a/n PT.JUB....(**Bukti P-14**)
;
15. Fotocopy Surat Perjanjian (SPJ) No.340/SPJ/KD-AT/LV/III/2004
Tanggal 10/08/2004 atas nama PT.Jasa Usaha
Bersama.....(**Bukti P-15**)
;
16. Fotocopy Surat Fatwa Planologi No 444/FP-REN/X/2004
Tanggal 22/10/2004 atas nama PT.Jasa Usaha
Bersama.....(**Bukti P-16**)
;
17. Fotocopy Surat Sertipikat (HGB) No.11487 Tanggal 9/05/2005
atas nama PT. Jasa Usaha Bersama.....(**Bukti P-17**)
;

Hal 63 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



18. Foto-foto kejadian tahun 2015 dan foto sekolah Pamor
Nusantara

.....(Bukti P-18) ;

Foto A menjelaskan bahwa Tergugat Intervensi-1 melakukan penyerangan terhadap Penggugat yang mana orang-orang diminta bantu oleh Tergugat Intervensi-1 sebahagian adalah preman;-----

Foto B menjelaskan bahwa pihak Ditpam Otorita Batam membantu Tergugat Intervensi-1 untuk menghancurkan kolam Penggugat menurut Tergugat Intervensi-1 bahwa lahan tersebut adalah miliknya, sementara patok yang dipasang oleh BP. Batam sesuai dengan PL Penggugat, jelas bahwa lahan yang ada kolam ikan itu masuk dalam PL Penggugat ;-----

Foto C, D, E, F menjelaskan bahwa Tergugat Intervensi 1 melakukan pemotongan tanah yang mengakibatkan pohon-pohon yang sebagai daerah penghijauan dimusnahkan tanpa ada izin resmi dari pihak terkait ;---

FOTO G dan H menjelaskan bahwa patok tersebut adalah daerah milik jalan yang berbatasan langsung dengan PL Penggugat sebagaimana dimaksud dalam SK No. 99/KPTS/KA/XI/2002 yang menyatakan bahwa lahan buffer zone di prioritaskan kepada pihak ketiga yang berbatas dibelakangnya buffer zone ;-----

Hal 64 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



SK ini ditertibkan oleh BP Batam namun kemudian BP Batamlah yang menodai SK nya sendiri sehingga terkesan perlakuan yang sewenang-wenang dan jika hal ini dibiarkan maka kami yakin berdasarkan SK tentang buffer zone tersebut akan lebih banyak lagi persoalan hukum yang timbul kedepan yang berkaitan dengan buffer zone. Bahwa objek sengketa tersebut adalah daerah milik jalan artinya lahan itu sudah dimiliki pihak lain yang bernama Daerah Milik Jalan (DMJ), bagaimana mungkin dialokasikan kepada orang lain lagi, ini suatu keputusan pejabat yang sangat bertentangan;-----

Foto I dan J menjelaskan bahwa sekolah tempat belajar anak-anak sangat dibutuhkan udara bebas untuk anak-anak dapat berpikir luas dan akses keluar masuk sekolah, jika hal ini dibiarkan maka akses keluar masuk sekolah tidak ada dan anak-anak belajar dengan kondisi terisolasi, hal ini lah yang tidak dipikir oleh BP Batam bagaimana kita dapat wujudkan anak-anak yang cerdas dan mampu bersaing di era globalisasi ini jika mereka belajar dengan keadaan yang terkesan terisolasi ;-----

19. Fotocopy Faktur Tagihan UWTO No.1971/F/PL/VI/2004 Tanggal 18 Juni 2004 atas nama PT. Jasa Usaha Bersama.....**(Bukti P-19)** ;

Hal 65 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



20. Fotocopy Surat Ijin Membangun Bangunan (IMB) No.KPTS.180/IMB/V/2010 Tanggal 25/10/2010 atas nama PT.Jasa Usaha Bersama.....**(Bukti P-20)**
;
21. Fotocopy Surat Gambar Penetapan Lokasi (PL) No. 28040345 Tanggal 09/04/2008 atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera.....**(Bukti P-21)** ;
Obyek sengketa yang batas langsung dibelakang lahan Penggugat ;-----

22. Fotocopy Surat Ijin Prinsip (IP) No.53/IP/KA/L/III/2007 Tanggal 12/03/2007 Atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera.....**(Bukti P-22)**
;
23. Fotocopy Surat Perjanjian (SPJ) No.816/SPJ/KPL-AT/L/VI/2008 Tanggal 02/06/2008 atas nama PT.Tunas Oase Sejahtera.....**(Bukti P-23)**
;
24. Fotocopy Surat Gambar Penetapan Lokasi (PL) No. 26040315 Tanggal 29 Juni 2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela.....**(Bukti P-24)** ;
Obyek sengketa yang berbatas langsung dibelakang lahan Penggugat ;-----
-
25. Fotocopy Pepres No. 87 Tahun 2011.....**(Bukti P-25)** ;
Pada Pasal 94 huruf a s/d f jelas nyatakan bahwa kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi

Hal 66 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



pemanfaatan ruang milik jalan, dengan penjelasan Perpres ini jelas dan nyata Tergugat telah mengalokasikan lahan milik jalan kepada orang lain ;-----

26. Fotocopy Pernyataan pers dari bapak Purnomo Andianton, Humas BP Batam, di media cetak Tribun Batam tanggal 28-02-2017 jam. 14.04 WIB.....**(Bukti P-26)** ;

Bahwa dalam pernyataannya jelas mengatakan bahwa sesuai undang-undang lahan Buffer Zone tidak bisa di gunakan untuk kegiatan apapun selain penghijauan dan pelebaran jalan, dengan penjelasan ini sudah cukup jelas bahwa untuk melakukan kegiatan saja tidak di perbolehkan apalagi dialokasikan kepada pihak lain. Bahwa pada pokoknya posisi Penggugat hanya semata-mata untuk mempertahankan agar lahan Buffer Zone tersebut hanya di gunakan untuk penghijauan seperti pernyataan Bapak Purnomo Andianton, Humas BP. Batam ;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, **Tergugat I** melalui **Kuasa Hukumnya** telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, kecuali **bukti T.I-1 dan T.I-9 fotocopy dari fotocopy** dan **bukti T.I-10 ad informandum** , seluruh bukti tersebut diberi tanda bukti **T.I-1 s/d T.I-11** yakni sebagai berikut :-----

Hal 67 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



1. Fotocopy Izin Prinsip No. 186/IP/KA/L/VI/2005 tertanggal 29 Juni 2005.....**(Bukti T.I-1)** ;
Bukti ini menjelaskan bahwa BP Batam menyetujui permohonan alokasi lahan Hetty Matilda Sinambela ;---
2. Fotocopy Gambar PL No. 26040315 tertanggal 29 Juni 2006.....**(Bukti T.I-2)** ;
Bukti ini menunjukkan bahwa Hetty Matilda Sinambela telah mendapatkan titik Koordinat alokasi lahan dari BP Batam ;-----
3. Fotocopy Surat Perjanjian No. 765 / SPJ / KD – AT/L/XII/2006.....**(Bukti T.I-3)** ;
Bukti ini sangat jelas menunjukkan bahwa lahan seluas 1.335,63 M2 merupakan milik dari Hetty Matilda Sinambela ;-----
4. Fotocopy Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.....**(Bukti T.I-4)** ;
5. Fotocopy Izin prinsip No. 53/IP/KA/L/VI/2005 tertanggal 12 Maret 2007.....**(Bukti T.I-5)** ;



Bukti ini menjelaskan bahwa BP Batam menyetujui permohonan alokasi lahan PT. Tunas Oase Sejahtera ;-

6. Fotocopy Gambar PL No. 28040345 tertanggal 9 April 2008.....**(Bukti T.I-6)** ;

Bukti ini menunjukkan bahwa PT.Tunas Oase Sejahtera telah mendapatkan titik koordinat alokasi lahan dari BP Batam ;-----

7. Fotocopy Surat Perjanjian No. 816 / SPJ / KPL – AT / L / VI/2008.....**(Bukti T.I-7)**

;
Bukti ini sangat jelas menunjukkan bahwa lahan seluas 2.690 M2 merupakan milik dari PT. Tunas Oase Sejahtera;-----

8. Fotocopy Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.....**(Bukti T.I-8)**

- ;
9. Fotocopy Putusan No. 1821/K/PDT/2015.....**(Bukti T.1-9)**

;
Bukti ini sudah sangat jelas menunjukkan bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa a/n.

Hal 69 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Tunas Oase Sejahtera tahun 2015, sehingga kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat yang telah daluarsa ;-----

- 10. Fotocopy Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2014.....(Bukti T.1-10)

;

Bukti ini menunjukkan pengalokasian yang diberikan oleh Tergugat kepada Tergugat Intervensi 1 dan 2 bukan daerah buffer zone melainkan merupakan wilayah pemukiman ;-----

- 11. Fotocopy Surat Peringatan ke 3 dari Tim Terpadu tertanggal 30 Januari 2013(Bukti T.1-11)

;

Bukti ini sangat jelas menunjukkan bahwa Penggugat harus segera membongkar dan mengosongkan lahan;-

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, seluruh bukti tersebut diberi tanda Bukti T.II - 1 s/d T.II - 3 yakni sebagai berikut :-----

- 1. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2069/Kibing tanggal 12 Oktober 2011 dengan luas 1335 m2.....(Bukti T.II-1) ;



Menunjukkan bahwa Buku Tanah Tersebut merupakan Salinan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2069/Kibing atas nama Hetty Matilda Sinambela ;-----

2. Fotocopy Surat Permohonan Hak Guna Bangunan Tanggal 20 Juli 2011 atas nama Hetty Matilda Sinambela.....**(Bukti T.II-2)**

;

Menunjuk bahwa surat permohonan tersebut merupakan Permohonan Hak Atas Tanah yang dimohonkan oleh Hetty Matilda Sinambela kepada Kantor Pertanahan Kota Batam terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2069/Kibing ;-----

3. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 20 Juli 2011 atas nama Hetty Matilda Sinambela **(Bukti T.II-3)**;

Menunjukkan bahwa didalam surat pernyataan tersebut menjelaskan Tanah tersebut dikuasai oleh Hetty Matilda Sinambela sesuai dengan Surat Keputusan Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SKEP), Surat Perjanjian (SPJ), Gambar Penetapan Lokasi (PL), dan Surat Rekomendasi yang diterbitkan oleh BP Batam ;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, **Tergugat Intervensi-1** melalui **Kuasa Hukumnya** telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah diberi materai dengan

Hal 71 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, seluruh bukti tersebut diberi tanda Bukti **T.Int.1-1 s/d T.Int.1-10** yakni sebagai berikut :-----

1. Fotocopy Izin Prinsip No. 186/IP/KA/L/VI/2005 tanggal 29 Juni 2005 atas nama Hetty Matilda Sinambela.....(**Bukti T.Int-1-1**)
;
2. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi No. 26040315 tanggal 29 Juni 2006 dengan luas lahan 1.335,65 M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela(**Bukti T.Int-1-2**)
;
3. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Muka No : 179/FUM-PL/LV/2005 tanggal 12 Mei 2005 sebesar Rp. 1.966.250 (satu juta sembilan ratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah)
.....(**Bukti T.Int-1-3**) ;
4. Fotocopy faktur jaminan pelaksanaan pembangunan dan pengalokasian tanah diatas tanah HPL Otorita Batam Nomor : 109/JB/PL/VII/2006, sebesar Rp. 1.193.719,31 (satu juta seratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus sembilan belas rupiah tiga puluh satu sen)(**Bukti T.Int-1-4**) ;
5. Fotocopy faktur tagihan Uang wajib Otorita Nomor : 1802/F/PL/VII/2006 tanggal 17 Juli 2006 sebesar Rp. 45.782.522,50 (empat puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus dua puluh dua

Hal 72 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



rupiah lima puluh sen).....(**Bukti**

T.Int-1-5) ;

6. Fotocopy Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 4946/KPTS/KD-AT/LVXII/2006 tanggal 26 Desember 2006.....(**Bukti T.Int-1-6)** ;

7. Fotocopy Surat perjanjian pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian – bagian tertentu dari pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 765/SPJ/KD-AT/L/XII/2006 tanggal 22 Desember 2006.....(**Bukti T.Int-1-7)** ;

8. Fotocopy Fatwa Planologi atas nama Hetty Matilda Sinambela(**Bukti T.Int-1-8)** ;

9. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 2069 Provinsi Kepulauan Riau, Kota batam, Kecamatan Batuaji, Kelurahan Kibing tanggal 12 Oktober 2011.....(**Bukti T.Int-1-9)** ;

10. Fotocopy Surat Permintaan Keterangan Nomor : B/1162/XI/2015/reskrim tanggal 27 Nopember 2015 a.n. Kepala Kepolisian Resort Bareleng Kasat Reskrim selaku penyidik M. Yoga Buanadipta Iafi, SIK kepada Hetty Matilda Sinambela atas dugaan pengrusakan yang terjadi pada hari Minggu, tanggal 12 Juli 2015 di dalam lingkungan Sekolah Pamor Nusantara milik Penggugat(**Bukti T.Int-1-10)**

;

Hal 73 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, **Tergugat Intervensi-2** melalui **Kuasa Hukumnya** telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup dan keseluruhan bukti surat tersebut **fotocopy dari fotocopy**, bukti surat tersebut diberi tanda Bukti **T.Int.2-1 s/d T.Int.2-6** yakni sebagai berikut

1. Fotocopy Putusan No. 25/PDT.G/2013/PN.BTM (**Bukti T.Int-2-1**);

Bukti ini menunjukkan bahwa Penggugat merupakan pihak dalam perkara perdata ini ;-----

-

2. Fotocopy Gambar PL No. 28040345 tertanggal 9 April 2008.....(**Bukti T.Int-2-2**) ;

Bukti ini sangat jelas menunjukkan bahwa lahan seluas 2.690 M2 merupakan milik dari PT. Tunas Oase Sejahtera ;-----

-

3. Fotocopy Surat Perjanjian No. 816/SPJ/KPL-AT/LVI/2008(**Bukti T.Int-2-3**)

;

Bukti ini sangat jelas menunjukkan bahwa lahan seluas 2.690 M2 merupakan milik dari PT. Tunas Oase Sejahtera ;-----

-

4. Fotocopy Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 944/KPTS/KD-AT/LVI/2008 Tentang Pengalokasian Dan

Hal 74 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari
 Tanah Hak Pengelolaan Ori pihak Tertorita
 Pengembangan Daerah Industri Pulau
 Batam.....(**Bukti T.Int-2-4**) ;

5. Fotocopy Izin Prinsip No. 53/IP/KA/L/VI/2005 tertanggal 12
 Maret 2007.....(**Bukti
 T.Int-2-5**) ;

Bukti ini sangat jelas menunjukkan bahwa lahan
 seluas 2.690 M2 merupakan milik dari PT. Tunas Oase
 Sejahtera;-----

6. Fotocopy Daftar Hadir Pertemuan/Rapat/Konsultasi/Sidang tim
 Pertanahan.....(**Bukti T.Int.2-6**) ;

Bukti ini sudah sangat bahwa PT. Jasa Usaha
 Bersama hadir dalam rapat tertanggal 24 Januari 2008
 ;-----

Menimbang, bahwa pihak **Penggugat** melalui **Kuasa Hukumnya** telah
 mengajukan **1 (satu) orang saksi fakta** yaitu ;-----

Nama : **NIXON SIHOMBING**, saksi fakta memberikan keterangan **dibawah
 janji** yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal, namun tidak ada hubungan kerja dan
 hubungan keluarga dengan Penggugat dan Kuasa Hukumnya ;-----

- Bahwa saksi tidak kenal, tidak ada hubungan keluarga dan
 hubungan kerja dengan Tergugat I maupun dengan Kuasa
 Hukumnya, dengan Tergugat II maupun dengan Kuasa
 Hukumnya, dengan Tergugat Intervensi-1 maupun dengan Kuasa



Hukumnya serta dengan Tergugat Intervensi-2 maupun dengan
Kuasa Hukumnya ;-----

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak pertengahan tahun
2012 ;-----

- Bahwa dikarenakan adanya permasalahan antara Penggugat
dengan perusahaan yang mengaku bahwa lahan Penggugat
adalah milik perusahaan tersebut, saksi pernah menjadi kuasa
hukum dari Penggugat pada saat adanya gugatan di Pengadilan
Negeri ;-----

- Bahwa saksi ada memperlihatkan kepada Penggugat, surat-surat
yang berkaitan dengan lahan perkara yang didapatkan saksi
dari seseorang ;-----

Menimbang, bahwa seluruh keterangan saksi dari pihak Penggugat
selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang tidak
terpisahkan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa **pihak Tergugat I, pihak Tergugat II, pihak
Tergugat Intervensi-1 dan pihak Tergugat Intervensi-2 tidak ada
mengajukan saksi dalam persidangan perkara ini** walaupun Majelis Hakim
telah memberikan kesempatan secara patut untuk itu kepada para pihak
tersebut ;-----



Menimbang, bahwa atas permintaan Kuasa Hukum Penggugat, pada hari : **Selasa, 28 Agustus 2018** telah dilakukan **Pemeriksaan Setempat** di lokasi perkara yaitu di Kelurahan Kibing Kecamatan Batu Aji Kota Batam yang isi selengkapnya tertuang sebagaimana dalam **Berita Acara Pemeriksaan Setempat** tertanggal **28 Agustus 2018** ;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal **12 September 2018**, **Penggugat** melalui **Kuasa Hukumnya**, **Tergugat I** melalui **Kuasa Hukumnya**, **Tergugat II** melalui **Kuasa Hukumnya**, **Tergugat Intervensi-1** melalui **Kuasa Hukumnya** dan **Tergugat Intervensi-2** melalui **Kuasa Hukumnya**, masing-masing mengajukan **kesimpulannya** tertanggal **12 September 2018** dan untuk mempersingkat putusan ini, **kesimpulan para pihak** tersebut tidak dimasukkan dalam uraian Putusan, akan tetapi tetap dianggap sebagai bagian dari Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat di dalam Berita Acara adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan apa – apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon untuk putusan ;-----

-----**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas yang pada prinsipnya mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II telah bertentangan

Hal 77 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



dengan peraturan perundang-undangan serta telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat oleh Penggugat agar dinyatakan batal atau tidak sah adalah:-----

- 1) Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 28040345 tanggal 09 April 2008 dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera (Bukti P-21=T-6=T Int 2-2) ;-----

- 2) Surat Keputusan (SKEP) Nomor: 944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008 tanggal 03 Juni 2008 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera (Bukti T-8=T Int 2-4) ;-----
- 3) Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 26040315 tanggal 29 Juni 2006 dengan Luas Lahan 1.335,63 M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela (Bukti P-24=T-2=T Int 1-2) ;-----
- 4) Surat Keputusan (SKEP) Nomor: 4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006 tanggal 26 Desember 2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela (Bukti T-4) ;-----
- 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2069/Kibing tanggal 12 Oktober 2011, Nomor SU.00171/2011 tanggal 21 September 2011 Luas 1.335 M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela (Bukti Int 1-9) ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Eksepsi dan Jawabannya masing-masing tertanggal 26 Juni 2018 pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 26 Juni 2008 yang pada pokoknya membantah dalil gugatan penggugat dan menyatakan bahwa penerbitan seluruh objek sengketa telah

Hal 78 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan Pihak ketiga yang terkait dengan surat keputusan yang menjadi objek sengketa perkara ini dan sebagai perwujudan dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga, yaitu:-----

- PT. Tunas Oase Sejahtera sebagai pemegang Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II;-----

- Hetty Matilda Sinambela sebagai pemegang Objek Sengketa III, Objek Sengketa IV dan Objek Sengketa V;-----

dan atas panggilan tersebut, Majelis Hakim pada persidangan yang terbuka untuk umum telah menerima Permohonan dari pihak:-----

- Hetty Matilda Sinambela tertanggal 23 Mei 2018 ;-----
- PT. Tunas Oase Sejahtera tertanggal 26 Juni 2018;-----
untuk masuk sebagai pihak dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa terhadap Kedua Permohonan tersebut Majelis Hakim telah mengambil sikap sebagaimana termuat dalam Putusan Sela masing-masing tanggal 6 Juni 2018 dan tanggal 3 Juli 2018 dan Hetty Matilda Sinambela didudukkan sebagai Pihak Tergugat Intervensi-1 dan PT. Tunas Oase Sejahtera didudukkan sebagai pihak Tergugat Intervensi-2 yang paralel kedudukannya dengan Tergugat I dan Tergugat II ;-----



Menimbang, bahwa dengan diterimanya Pihak Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 tersebut dalam perkara ini oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat, maka:-----

- Tergugat Intervensi-1 telah menyerahkan Jawaban dan Eksepsi tertanggal 3 Juli 2018 pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 3 Juli 2018;-----

- Tergugat Intervensi-2 telah menyerahkan Jawaban dan Eksepsi tertanggal 10 Juli 2018 pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 10 Juli 2018;-----

-
yang berisikan eksepsi serta jawaban terhadap pokok sengketa yang pada pokoknya membantah dalil gugatan penggugat dan menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;----

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat Intervensi-2 tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik secara tertulis yang diajukan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 17 Juli 2018 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil eksepsi dan jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat Intervensi-2 dan tetap pada gugatannya sedangkan atas jawaban Tergugat Intervensi-1, Penggugat tidak mengajukan Replik;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat Intervensi-2 menanggapi Replik tersebut dengan Duplik, masing-masing pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 24 Juli 2018 yang

Hal 80 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



pada prinsipnya tetap pada jawaban serta eksepsi yang telah diajukan semula;-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-26 dengan P-23 yang dibatalkan penyerahannya, kemudian Tergugat I mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda TI-1 sampai dengan TI-11, Tergugat II mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-3, Tergugat Intervensi-1 mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda T.Int 1-1 sampai dengan T.Int 1-10 dan Tergugat Intervensi-2 mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda T.Int 2-1 sampai dengan T.Int 2-6;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama NIXON SIHOMBING ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 tidak mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 telah menyerahkan kesimpulan masing-masing tertanggal 12 September 2018 pada persidangan yang terbuka untuk umum;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap pemeriksaan perkara ini, untuk itu sebelum

Hal 81 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Pengadilan mempertimbangkan mengenai pokok perkara terlebih dahulu
Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang disampaikan
oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2
tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut;-----

DALAM EKSEPSI ;-----

Menimbang, bahwa setelah pengadilan mencermati materi eksepsi
yang disampaikan oleh Tergugat I, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat
Intervensi-2 terhadap gugatan Penggugat, sesuai dengan surat jawabannya
masing-masing tersebut diatas, pada pokoknya terdapat kesamaan maksud
dan tujuan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;-----

1. KEPENTINGAN PENGGUGAT;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan
ketentuan mengenai kepentingan Penggugat sebagaimana yang diatur dalam
pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan

Tata Usaha Negara yang berbunyi;-----

*(1) Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya
dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat
mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang
yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang
disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa
disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;-----*

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat Intervensi-2 menyatakan
bahwa Penggugat tidak memiliki dasar kepemilikan dalam bentuk apapun
terhadap lahan yang dijadikan objek sengketa, sehingga Penggugat tidak



memiliki legal standing terhadap lahan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim telah membaca gugatan Penggugat dan telah memahami bahwa yang menjadi inti permasalahan terhadap objek sengketa dalam perkara ini adalah bahwa Penggugat merupakan pihak yang memiliki lahan yang berbatasan langsung dengan seluruh objek sengketa *a quo* sehingga lahan Penggugat tertutupi dan akses keluar masuk pada lokasi Penggugat terhalang selain itu Penggugat telah mengajukan permohonan sebanyak 3 (tiga) kali untuk memperoleh lahan yang menjadi objek sengketa *a quo* (Bukti P-1, P-2, P-3) dan oleh karenanya Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa *a quo*, maka jelas bahwa Penggugat memiliki kepentingan dengan objek sengketa *a quo* dalam perkara ini, dan oleh karenanya eksepsi Tergugat I dan Tergugat Intervensi-2 mengenai Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan dengan Objek Sengketa adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;-

2. GUGATAN TELAH LEWAT WAKTU;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana yang diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:-----

-

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

Hal 83 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan tenggang waktu dari masing-masing objek sengketa, yaitu:-----

- Objek Sengketa I diketahui pada tanggal 7 Februari 2018;-----
- Objek Sengketa II diketahui pada tanggal 23 Mei 2018 saat dilakukan Pemeriksaan Persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dalam perkara ini;-----

- Objek Sengketa III diketahui pada tanggal 14 Februari 2018;-----
-
- Objek Sengketa IV diketahui pada tanggal 23 Mei 2018 saat dilakukan Pemeriksaan Persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dalam perkara ini;-----

- Objek Sengketa V diketahui pada tanggal 16 Mei 2018 saat dilakukan Pemeriksaan Persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca eksepsi Tenggang waktu yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 yang intinya bahwa gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam pasal 55 tersebut diatas oleh karena Penggugat telah mengetahui kepentingannya dirugikan atas Objek Sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat I pada saat Penggugat mendaftarkan Perkara Perdata dengan Register Nomor: 25/PDT.G/2013/PN.BTM tanggal 13 Juni 2013, yang dalam perkara perdata tersebut melibatkan Tergugat Intervensi-2 dan pada tahun 2012 telah dilakukan perundingan atau mediasi antara

Hal 84 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Tergugat I dengan Tergugat Intervensi-, Tergugat Intervensi-2 dan
Penggugat dimana objek sengketa *a quo* telah diungkapkan;-----

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo* Majelis Hakim telah
menemukan fakta hukum berdasarkan bukti-bukti surat mengenai sejak
kapan objek sengketa *a quo* dipermasalahkan oleh Penggugat antara lain
berupa :--

1. Bahwa Penggugat mendaftarkan Perkara Perdata di Pengadilan
Negeri Batam dalam Register Perkara Nomor:
25/PDT.G/2013/PN.BTM,yang menjadi masalah dalam perkara
tersebut antara lain adalah mengenai Penetapan Lokasi (PL)
Nomor: 28040345, tanggal 09 April 2008 (Objek Sengketa I), Surat
Keputusan Nomor 944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008, tertanggal 3 Juni
2008 (objek sengketa II) yang telah diputus di Pengadilan Negeri
Batam, tanggal 13 Juni 2013 yang amarnya antara lain menyatakan
"Menerima eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat khususnya
mengenai kewenangan absolute mengadili " ((Bukti T Int 2-1, hal.
22,26);-----
2. Bahwa terhadap Perkara Nomor: 25/PDT.G/2013/PN.BTM telah
diputus ditingkat Kasasi dalam Register Perkara Nomor: 1821
K/Pdt/2015 yang dalam pertimbangan hukumnya antara lain
menyatakan bahwa objek gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*
adalah ***tentang pembatalan izin prinsip pengelolaan lahan yang
diterbitkan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat secara
melawan hukum***, sehingga seharusnya pihak yang menjadi
Tergugat adalah Tergugat *in casu* Badan Pengusahaan Kawasan

Hal 85 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, bukan Tergugat sehingga gugatan *a quo* adalah salah pihak karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini (Bukti T1-9, hal 18) ;-----

3. Bahwa telah dilakukan perundingan atau mediasi antara Tergugat I dengan Tergugat Intervensi 1, Tergugat Intervensi 2 dan Penggugat tanggal 24 Januari 2008 (Bukti T Int 2-6) ;-----

4. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat Intervensi-2 pernah mengadakan kesepakatan bersama, tanggal 11 Agustus 2007 (Bukti P-7) ;-----

5. Bahwa dengan adanya permasalahan antara Penggugat, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 atas objek sengketa *a quo* timbul perkara dugaan tindak pidana pererusakan, tanggal 27 November 2015 (Bukti T Int 1-10) ;-----

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut dapat diketahui bahwa permasalahan terhadap penerbitan objek sengketa *a quo* telah ditempuh dengan berbagai macam cara dan upaya hukum oleh Penggugat sehingga walaupun telah ada putusan Kasasi sebagaimana tersebut di fakta hukum poin 2 tetapi tidak menyelesaikan permasalahan tersebut bahkan menimbulkan permasalahan baru yakni adanya dugaan tindak pidana;-----

Hal 86 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2017 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ;-----

E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara :-----
1. Pilihan Hukum Dalam Hal Terjadi Benturan Kaidah Hukum Substantif Dengan Kaidah Hukum Formal ;-----

Bila terjadi benturan antara kaidah hukum substantif dengan kaidah hukum formal secara kasuistis dalam hal kepastian hak atau status hukum seseorang yang telah jelas melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap baik melalui putusan pengadilan perdata, putusan pengadilan pidana ataupun putusan pengadilan tata usaha Negara, maka dengan pertimbangan :-----

- a. Tujuan hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara (PERATUN) adalah dalam rangka melakukan harmonisasi *rechmatigheid beginsel* dan *doelmatigheid beginsel* menuju tujuan utama kebenaran materil, sesuai teori *spanningsverhaltnis* (prioritas baku) dari Gustav Radbruch ;-----
- b. Fungsi hukum formal/hukum acara adalah untuk menegakkan/mempertahankan kaidah hukum materil/substantif ;-----
- c. Mengingat asas hukum *Una Via hakim* harus memilih satu cabang hukum yang lebih memihak keadilan ;-----
- d. Ketentuan dalam Pasal 24 UUD NRI Tahun 1945 bahwa kekuasaan kehakiman adalah bertujuan menegakkan hukum dan keadilan.-----

adalah dipandang lebih tepat dan adil apabila Hakim PERATUN lebih mengutamakan keadilan substantif dibandingkan keadilan formal ;-----

Menimbang, bahwa dari fakta hukum dikaitkan dengan Surat Edaran Nomor 1 Tahun 2017 diatas serta berdasarkan asas keadilan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalam rangka menegakkan hukum dan keadilan Majelis Hakim dalam sengketa *a quo* akan mengutamakan keadilan substantif dibandingkan keadilan formal untuk memperoleh kebenaran materil/ substantif;-----

Menimbang, bahwa Tenggang Waktu pengajuan gugatan Penggugat merupakan syarat formal suatu gugatan yang dapat diajukan di Pengadilan

Hal 87 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Tata Usaha Negara tetapi Majelis Hakim menilai ada keadilan substantif yang perlu diuji dalam objek sengketa *a quo* dan untuk menegakkan hukum dan keadilan sehingga terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu haruslah di tolak ;-----

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libeel*);-----

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa:-----

“Gugatan harus memuat:-----

a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan penggugat atau kuasanya;-----

-

b. Nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;-----

-

c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan”;-----

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi-1 dalam eksepsi mengenai gugatan kabur menyebutkan bahwa gugatan Penggugat merupakan penggabungan beberapa gugatan, sebagaimana yg ditentukan dalam pasal 53 ayat (1) yang menekankan pada kalimat “suatu Keputusan Tata Usaha Negara” maka semestinya dalam gugatan hanya dibenarkan terhadap satu Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga penggabungan beberapa gugatan tidak dibenarkan secara hukum maka oleh karenanya surat gugatan Penggugat menjadi kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;-----

-

Hal 88 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa yang di maksud dengan kata “suatu” adalah menunjukkan bahwa keputusan tersebut berwujud atau Konkrit sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 9 yang berbunyi:-----

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

Menimbang, bahwa dari uraian pasal tersebut diatas dapat dipahami bahwa Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dapat dilihat atau ditunjukkan sebagai suatu hal yang konkrit karena berwujud dan berisikan perihal yang berakibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata, sehingga tidak hanya memberikan pengertian yang sempit dengan mengartikan kata suatu adalah satu, tetapi suatu adalah menunjukkan hal mengenai keadaan dan/atau keberadaan dari surat keputusan;-----

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim telah mencermati penjelasan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menguraikan bahwa yang dapat dituntut dimuka Pengadilan tata Usaha Negara terbatas pada 1 (satu) macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingan Penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah, tuntutan tambahan yang diperbolehkan hanya berupa tuntutan ganti rugi;-----

Menimbang, bahwa jelas Penggugat dalam Petitum gugatannya hanya menuntut pembatalan surat keputusan tata usaha negara berupa kelima

Hal 89 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dan juga telah melewati proses pemeriksaan persiapan, Majelis Hakim berpendapat bahwa didalam surat gugatannya Penggugat telah mencantumkan identitas diri Penggugat atau kuasanya, dan identitas Para Tergugat sesuai dengan ketentuan yang mengaturnya, serta telah menguraikan dasar gugatannya dalam posita gugatan secara jelas bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap kelima objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, dan karenanya gugatan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan pasal 56 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat Intervensi-1 tersebut mengenai gugatan kabur adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II di dalam jawabannya setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil tersebut tidak ada hal-hal yang bersifat eksepsional dan sudah terkait mengenai pokok perkara, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II haruslah dinyatakan di tolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 dinyatakan ditolak

Hal 90 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



seluruhnya, maka untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara, apakah Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan kelima Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* terdapat cacat yuridis, sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah atau sebaliknya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak karena dari segi kewenangan, prosedur maupun substansi materi ternyata kelima objek sengketa dalam sengketa *a quo* tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan atau tidak bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini yang oleh Penggugat dimohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah serta dimohonkan untuk dicabut melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang adalah:-----

- 1) Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 28040345 tanggal 09 April 2008 dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera (Bukti P-21=T-6=T Int 2-2) ;-----

- 2) Surat Keputusan (SKEP) Nomor: 944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008 tanggal 03 Juni 2008 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera (Bukti T-8=T Int 2-4) ;-----
-
- 3) Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 26040315 tanggal 29 Juni 2006 dengan Luas Lahan 1.335,63 M2 atas nama Hetty Matilda

Hal 91 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Sinambela (Bukti P-24=T-2=T Int 1-2) ;-----

4) Surat Keputusan (SKEP) Nomor: 4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006
tanggal 26 Desember 2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela
(Bukti T-4) ;-----

5) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2069/Kibing tanggal
12 Oktober 2011, Nomor SU.00171/2011 tanggal 21 September
2011 Luas 1.335 M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela (Bukti Int
1-9) ;--

Menimbang, bahwa yang menjadi inti persoalan sehingga Penggugat
mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang
adalah bahwa Kelima Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan
Tergugat II melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau
melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----
-

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menolak apa yang
menjadi alasan Penggugat dalam gugatannya, yang pada pokoknya
mendalihkan bahwa penerbitan Kelima Objek Sengketa telah sesuai dengan
peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum
pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai inti pokok
persengketaan di atas, terlebih dahulu Majelis Hakim akan
mempertimbangkan "**Apakah Tergugat I dan Tergugat II berwenang untuk
menerbitkan Objek Sengketa a quo**";-----
-

Hal 92 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan yang telah diatur dalam pasal 6 ayat (2) Keppres Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang berbunyi:-----

(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 Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;-----
- b. Hak Pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:-----
 1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;--
 2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;-----
 3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak-pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;-----
 4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal tersebut diatas, Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagai pihak atau pejabat tata usaha negara yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan Objek Sengketa I,II,III dan IV dalam perkara *a quo*;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah yang berbunyi:-----

Hak Guna Bangunan atas tanah Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;-----

Hal 93 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah yang berbunyi:-----

- (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;-----
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan;-----
- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum diatas Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat II sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam mempunyai kewenangan untuk menerbitkan keputusan tata usaha negara yang menjadi Objek Sengketa V dalam perkara *a quo*;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Objek Sengketa *a quo* telah diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB);-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan ***“Apakah Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan Objek Sengketa a quo, baik secara substansial materil maupun Prosedur formal telah sesuai ataukah tidak dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)?”***;-----

Hal 94 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang muncul dalam proses persidangan, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati proses dari jawab-jinawab, bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan pemeriksaan setempat maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:-----

- Bahwa Penggugat adalah pemilik lahan yang berbatasan langsung dengan kelima Objek Sengketa *a quo*;-----
- Bahwa Penggugat adalah pemegang Gambar Penetapan Lokasi Nomor 24040411 dengan Luas 1200 M2 tertanggal 21 Juni 2004 atas nama PT. Jasa Usaha Bersama (Bukti P-11);-----
- Bahwa Penggugat adalah Pemegang Surat Keputusan (SKEP) Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2514/KPTS/KD-AT/L/III/2004 tertanggal 11 Agustus 2004 atas nama PT. Jasa Usaha Bersama (Bukti P-14);-----
-
- Bahwa Penggugat telah mengajukan Permohonan lahan dan ruko kepada Tergugat I dengan surat Nomor: 04/ MW-V/2002 tertanggal 16 Mei 2002 (Bukti P-1);-----
-
- Bahwa Penggugat kemudian mengajukan permohonan Alokasi Lahan kepada Tergugat I dengan surat Nomor: 03/1705/SPL/BSU tertanggal 27 Mei 2003 (Bukti P-2);-----
- Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan perluasan lahan kepada Tergugat I dengan surat Nomor: 06/PTJUB/2004 tertanggal 24 Juni 2004 (Bukti P-3);-----
-
- Bahwa terhadap rangkaian permohonan tersebut diatas Tergugat I telah menjawabnya dengan surat Nomor: B/266/DPL/VI/2009

Hal 95 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



tertanggal 18 Juni 2003 yang pada intinya menolak permohonan Penggugat atas lahan tersebut karena merupakan buffer zone (Bukti P-5);-----

- Bahwa kemudian kepada Penggugat, Tergugat I telah menyerahkan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 99/KPTS/KA/XI/2002 tentang Pemanfaatan Buffer Zone Guna Peruntukan Penghijauan (Bukti P-10);-----

- Bahwa selanjutnya Tergugat I telah menerbitkan Surat Gambar Penetapan Lokasi Nomor 28040345 tertanggal 9 April 2006 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera yang merupakan Objek Sengketa 1 dalam perkara ini (Bukti P-21=T I-6=T Int 2-2);-----

- Bahwa Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan (SKEP) Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 944/KPTS/KD-AT/LVI/2008 tertanggal 3 Juni 2006 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera yang merupakan Objek Sengketa 2 dalam perkara ini (Bukti T I-8=T Int 2-4);-----

- Bahwa Tergugat I juga telah menerbitkan Surat Gambar Penetapan Lokasi Nomor 26040315 tertanggal 29 Juni 2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela yang merupakan Objek Sengketa 3 dalam perkara ini (Bukti P-24 = T I-2 = T Int 1-2);-----

- Bahwa Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan (SKEP) Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006 tertanggal 26 Desember 2006 atas nama

Hal 96 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Hetty Matilda Sinambela yang merupakan Objek Sengketa IV dalam perkara ini (Bukti T I-4=T Int 1-6);-----

-

- Bahwa selanjutnya Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2069/Kibing tertanggal 12 Oktober 2011, Surat Ukur Nomor 00171/Kibing/2011 tertanggal 21 September 2011, Luas 1.335 M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela yang merupakan Objek Sengketa V dalam perkara ini (Bukti T Int 1-9);-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai substansi dalam perkara *a quo* yang mana Penggugat mendalilkan bahwa lahan yang di atasnya terbit objek sengketa *a quo* merupakan area buffer zone atau area penghijauan di Kota Batam;-----

Menimbang, bahwa pasal 1 huruf aa Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2014 yang berbunyi:-----

Zona Penyangga Hijau Kota (Buffer Zone) adalah Jalur Hijau Kota yang dikembangkan di sisi terluar dari ROW (Daerah Milik Jalan) yang belum dimanfaatkan pada jalan-jalan utama Kota dan di sekeliling Kawasan/Peruntukan/Lokasi Industri untuk mengamankan ROW dan untuk memisahkan Kawasan/Peruntukan/Lokasi Industri dengan pemanfaatan lain disekitarnya;-----

-

Menimbang, bahwa sebagaimana yang tercantum dalam Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 99/KPTS/ KA/XI/2002 tentang Pemanfaatan Buffer Zone Guna Peruntukan

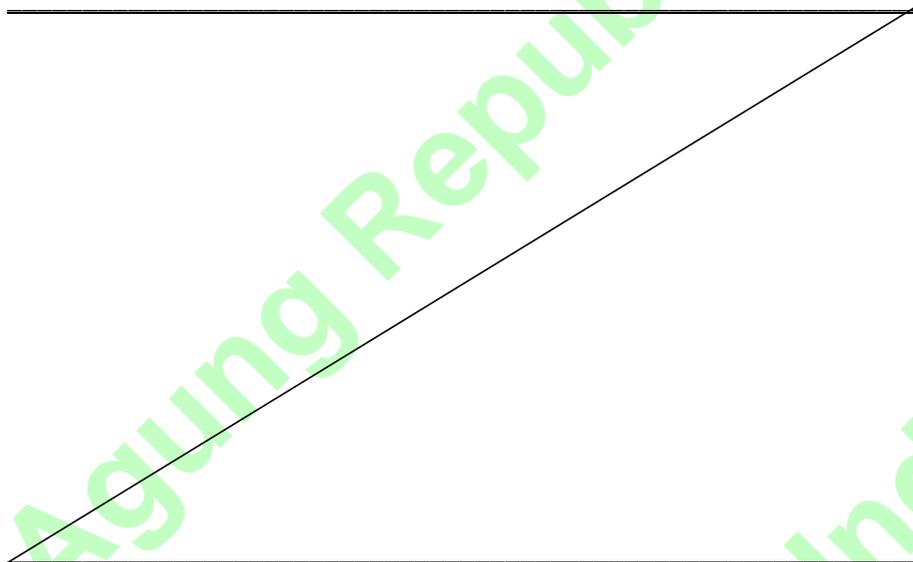
Hal 97 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI

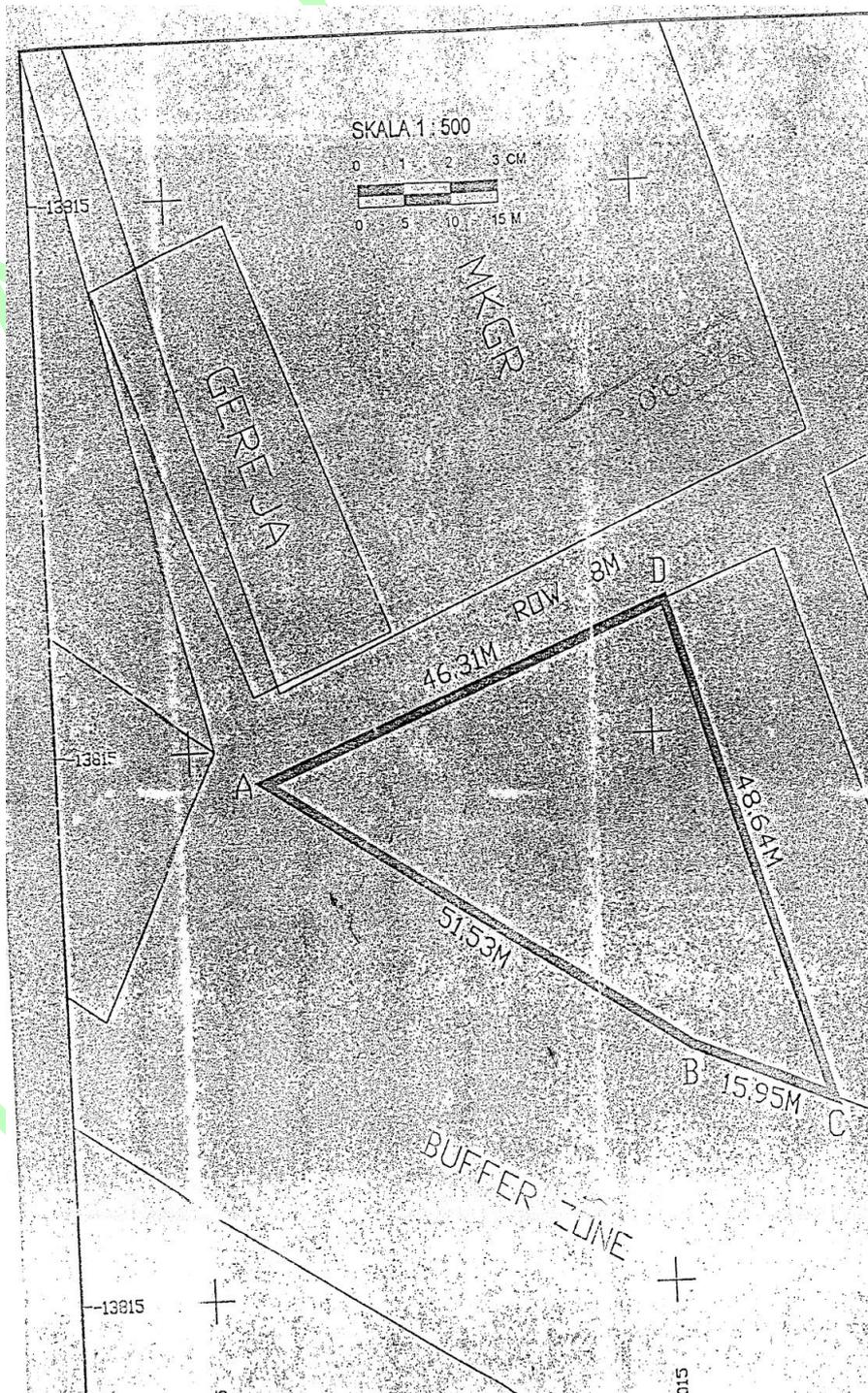


Penghijauan dalam konsideran Memutuskan, Menetapkan Ketiga yang
berbunyi:-----

*Buffer area yang dialokasikan kepada pihak ketiga tersebut
diprioritaskan kepada pemohon yang memiliki alokasi lahan (sesuai
gambar penetapan lokasi dibelakang lokasi buffer yang dimohon);-----*

Menimbang, bahwa Tergugat I telah menerbitkan Gambar Penetapan
Lokasi Nomor 24040411 dengan Luas 1200 M2 tertanggal 21 Juni 2004 atas
nama PT. Jasa Usaha Bersama (Bukti P-11) yang terlampir sebagai berikut:--





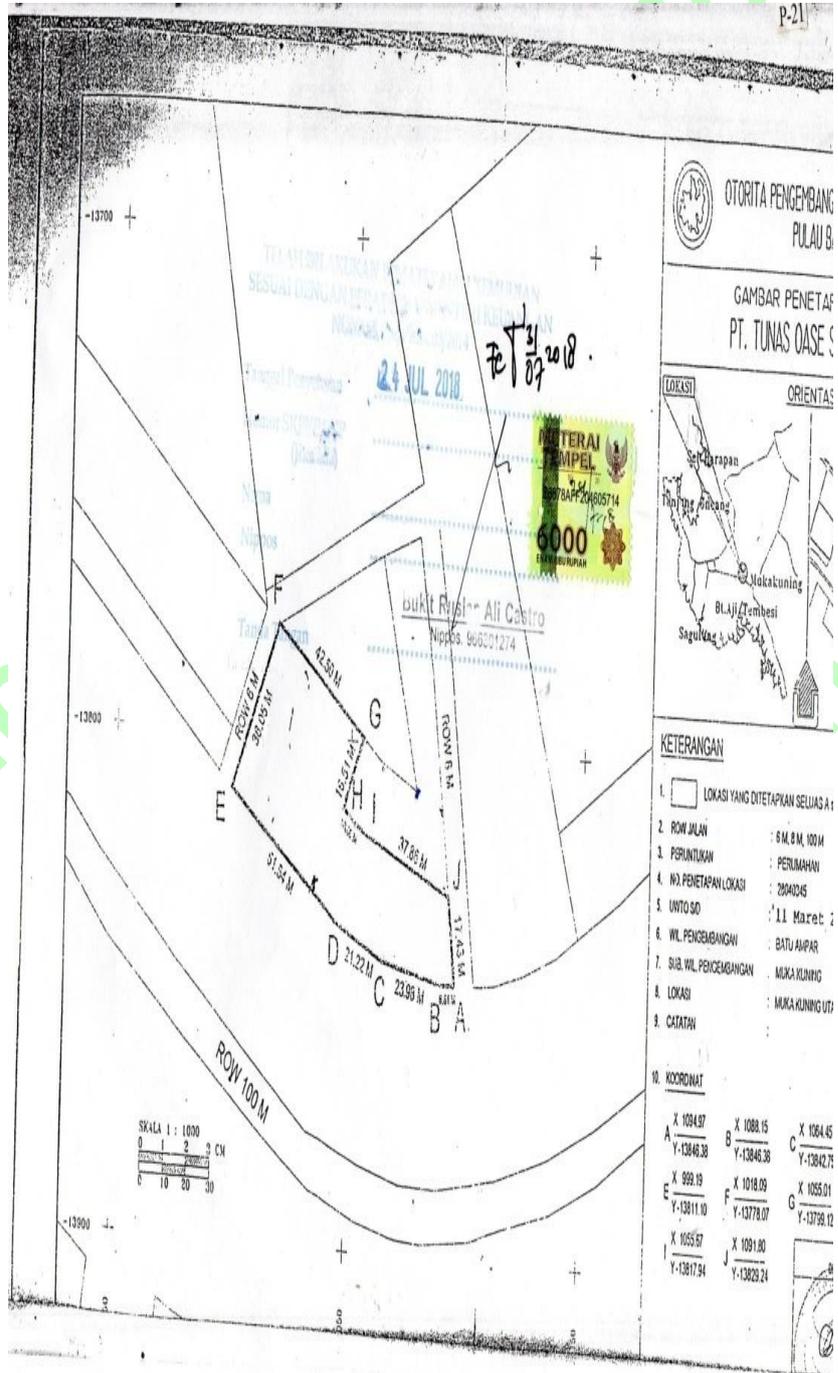
Hal 99 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa dari gambar bukti tersebut dapat dilihat bahwa dari batas lahan milik Penggugat terdapat area buffer zone atau dapat disimpulkan bahwa lahan milik Penggugat berbatasan langsung dengan area buffer zone yang kemudian buffer zone tersebut berbatasan langsung dengan ROW (daerah jalan);-----

Menimbang, bahwa Tergugat I kemudian menerbitkan Objek Sengketa 1 berupa Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 28040345 tanggal 9 April 2008 dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera (Bukti P-21) yang terlampir sebagai berikut:-----

-



Hal 101 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa dari gambar bukti tersebut dapat dilihat dengan jelas bahwa area buffer zone sudah tidak ada lagi dan telah diisi atau ditempati oleh Tergugat Intervensi-2 sebagai pemegang PL (Bukti T Int 2-2);--

Menimbang, bahwa Tergugat I juga menerbitkan Objek Sengketa III berupa Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 26040315 tanggal 29 Juni 2006 dengan Luas Lahan 1.335,63 M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela (Bukti P-24) yang terlampir sebagai berikut:-----

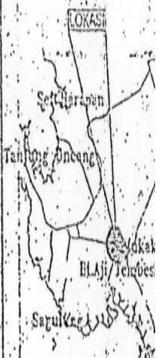
-





OTORITA PEMERINTAH
PUTRAJAYA

GAMBAR PETA
HETTY MAHARANI



KETERANGAN:

1. LOKASI YANG DITENAI
 2. ROW UJUN
 3. PERUNTUKAN
 4. NO. PENETAPAN LOKASI
 5. DIBUKU
 6. JAL. PENGENKANGAN
 7. BUK. JAL. PENGENKANGAN
 8. LOKASI
 9. CAKUPAN
 10. KORDINAT
- | | |
|-------------|-----------|
| X: 1055.01 | X: 1052.2 |
| Y: 43799.12 | Y: 43801 |
| X: 1057.23 | X: 1053.6 |
| Y: 43798.05 | Y: 43784 |
| X: 1056.09 | |
| Y: 43811.07 | |



Menimbang, bahwa dari gambar bukti tersebut dapat dilihat dengan jelas bahwa objek sengketa III sebahagian masuk area buffer zone dari gambar penetapan lokasi Penggugat, yang sudah diisi dan ditempati oleh Tergugat Intervensi-1 sebagai pemegang PL (Bukti T Int 1-2);-----

Menimbang, bahwa dari ketiga Gambar Penetapan Lokasi yang telah diterbitkan oleh Tergugat I tersebut diatas berada pada lahan atau lokasi yang sama, yang mana Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa tanggal 28 Agustus 2018 yang dihadiri oleh Para Pihak yang bersengketa;-----

Menimbang, bahwa pada saat dilakukannya Pemeriksaan Setempat, para pihak yang bersengketa tersebut mengakui batas-batas lahan miliknya masing-masing dan Tergugat I juga mengakui keberadaan lahan-lahan tersebut yang telah dialokasikannya baik kepada Penggugat, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 sebagaimana yang tertera dalam Surat Gambar Penetapan Lahan masing-masing pihak dan terlihat patok jalan ROW 100 masuk ke lokasi objek sengketa 1 (Berita Acara Pemeriksaan Setempat);-

Menimbang, bahwa dari ketiga Gambar Penetapan Lokasi tersebut dapat dilihat bahwa area buffer zone yang semula ada kemudian dialokasikan kepada pihak-pihak yang memperoleh lahan (Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2) di area buffer zone tersebut hingga buffer zone tersebut sama sekali hilang;-----



Menimbang, bahwa area buffer zone dapat dialokasikan kepada pihak yang memohon area/lahan tersebut oleh Pihak Tergugat I sebagaimana Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 99/KPTS/KA/XI/2002 tentang Pemanfaatan Buffer Zone Guna Peruntukan Penghijauan (Bukti P-10);-----

Menimbang, bahwa keputusan tersebut mengatur bahwa lahan yang merupakan area buffer zone tersebut diprioritaskan kepada pemohon yang memiliki alokasi lahan dibelakang lokasi buffer zone yang dimohon;-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah lebih dahulu mengajukan permohonan lahan buffer zone tersebut kepada pihak Tergugat I (Bukti P-1, P-2, P-3) akan tetapi Pihak Tergugat I menolak (Bukti P-5) dengan alasan lahan tersebut adalah buffer zone;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati fakta-fakta hukum diatas dan telah melakukan Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat I dalam menjalankan fungsinya berdasarkan kewenangan yang ada pada jabatannya telah bertindak secara inkonsistensi terhadap ketentuan yang diterbitkan olehnya dan tindakannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara menyangkut alokasi lahan buffer zone di Kota Batam;-----

Menimbang, bahwa dapat juga disimpulkan bahwa semestinya Penggugat sebagai pemegang Penetapan Lokasi yang berbatasan langsung dengan lahan buffer zone tersebut yang lebih dahulu atau diprioritaskan

Hal 106 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



untuk mendapat alokasi lahan buffer zone tersebut;-----

Menimbang, bahwa sikap atau tindakan Tergugat I yang secara bertahap menghilangkan buffer zone pada lahan yang berbatasan langsung dengan Penggugat merupakan sikap/tindakan yang inkonsisten terhadap ketentuan yang berlaku dan tidak berdasar hukum;-----

-

Menimbang, bahwa peraturan yang mengatur mengenai buffer zone belum diubah ataupun direvisi oleh karenanya masih memberlakukan peraturan yang sama pada waktu Penggugat mengajukan permohonan terhadap buffer zone tersebut sampai dengan Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 memperoleh lahan buffer zone tersebut;-----

-

Menimbang, bahwa oleh karena ketentuan tersebut masih berlaku maka terhadap tindakan Tergugat I yang menerbitkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa III diatas lahan buffer zone telah melanggar ketentuan mengenai lahan buffer zone;-----

Menimbang, bahwa dari tindakan Tergugat I yang oleh Majelis Hakim dinilai telah melanggar ketentuan mengenai buffer zone tersebut tidak hanya merugikan Penggugat akan tetapi juga merugikan pihak Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 yang mana telah menerima penetapan lahan diatas lahan buffer zone dengan cara melanggar ketentuan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa sikap Tergugat I yang tidak memprioritaskan Penggugat dalam memperoleh lahan buffer zone yang telah lebih dahulu

Hal 107 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



dimohonkan, yang kemudian selanjutnya secara tidak cermat Tergugat I mengalokasikan lahan buffer zone tersebut kepada Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2, pada akhirnya Majelis Hakim dengan cukup bukti menilai bahwa Tergugat I dengan sengaja melanggar ketentuan yang berlaku yang mana ketentuan tersebut dikeluarkan oleh Tergugat I itu sendiri;-----

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat I yang tidak mengindahkan ketentuan yang dibuat olehnya tersebut juga telah melanggar ketentuan pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme Jo penjelasan pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Peratun mengenai Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu Azas Kepastian Hukum;-----

Menimbang, bahwa Azas Kepastian Hukum menghendaki Pejabat yang menjalankan fungsi pemerintahan wajib mentaati hukum dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun dan hendaknya dapat menjadikan hukum sebagai pedoman yang mengayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindakan yang melanggar hukum;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Objek Sengketa II dan Objek Sengketa IV yang diterbitkan oleh Tergugat I;-----

Menimbang, bahwa Objek Sengketa II yang berupa Surat Keputusan (SKEP) Nomor: 944/KPTS/KD-AT/LVI/2008 tanggal 3 Juni 2008 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera adalah rangkaian dari terbitnya Objek Sengketa 1 berupa Penetapan Lokasi demikian juga halnya Objek Sengketa IV yang

Hal 108 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Surat Keputusan (SKEP) Nomor: 4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006 tanggal 26 Desember 2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela juga merupakan rangkaian dari terbitnya Objek sengketa III berupa Penetapan Lokasi;-----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat I selaku pejabat yang berwenang dalam menerbitkan Objek Sengketa I, II, III dan IV adalah telah melanggar ketentuan yang berlaku serta Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik sehingga menimbulkan ketidakadilan serta kerugian bagi masyarakat dalam hal ini Penggugat oleh karenanya Majelis Hakim berkeyakinan bahwa tuntutan Penggugat yang meminta agar Objek Sengketa I, II, III dan IV untuk dinyatakan batal atau tidak sah sebagaimana yang termuat dalam gugatan Penggugat haruslah dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Objek Sengketa V yang diterbitkan oleh Tergugat II berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2069/Kibing tanggal 12 Oktober 2011, Nomor SU.00171/2011 tanggal 21 September 2011 Luas 1.335 M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela;-----

Menimbang, bahwa Penerbitan Objek Sengketa V didasarkan pada Objek Sengketa III dan Objek Sengketa IV yang oleh Majelis Hakim telah dinyatakan batal sebagaimana pertimbangan diatas, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat terhadap Objek Sengketa V yang juga dimintakan untuk

Hal 109 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI

Disclaimer

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



dinyatakan batal atau tidak sah oleh Penggugat haruslah dikabulkan;-----

-

Menimbang, bahwa oleh karena kelima obyek sengketa *a quo* dinyatakan batal, maka kepada Tergugat I diwajibkan untuk mencabut objek sengketa I, II, III dan IV dan Tergugat II diwajibkan untuk mencabut obyek sengketa V ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian keseluruhan pertimbangan hukum tersebut yang dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penerbitan Objek Sengketa *a quo* dari aspek dari aspek substansial materil tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lagi dari segi prosedur formal penerbitan objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam Pemeriksaan Persidangan, Pemeriksaan Setempat dan fakta-fakta hukum yang ada disertai bukti-bukti dan keterangan saksi yang menunjukkan kegiatan hukum dari para pihak tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 100 dan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan, bahwa:-----

Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim;-----

Hal 110 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



Atas dasar ketentuan Undang-Undang tersebut terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketa hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan masalah hukum dalam perkara ini antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2, sedangkan terhadap bukti-bukti yang kurang relevan tidak dipertimbangkan, dan terhadap bukti-bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka merujuk pada ketentuan yuridis Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap biaya perkara yang timbul dalam sengketa a quo haruslah dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;-----

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Peraturan lain yang berkaitan;-----

----- **M E N G A D I L I** -----

Dalam Eksepsi :-----

-



- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 untuk seluruhnya ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat I, yaitu:-----
 - 1) Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 28040345 tanggal 9 April 2008 dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera;-----
 - 2) Surat Keputusan (SKEP) Nomor: 944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008 tanggal 3 Juni 2008 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera;-----
 - 3) Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 26040315 tanggal 29 Juni 2006 dengan Luas Lahan 1.335,63 M2 atas nama Hetty Matilda Sinambela;-----
 - 4) Surat Keputusan (SKEP) Nomor: 4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006 tanggal 26 Desember 2006 atas nama Hetty Matilda Sinambela;-
3. Mewajibkan kepada Tergugat I untuk mencabut:-----
 - 1) Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 28040345 tanggal 9 April 2008 dengan Luas Lahan 2.690 M2 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera;-----
 - 2) Surat Keputusan (SKEP) Nomor: 944/KPTS/KD-AT/L/VI/2008 tanggal 3 Juni 2008 atas nama PT. Tunas Oase Sejahtera;-----



- 3) **Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 26040315 tanggal 29 Juni 2006**
dengan **Luas Lahan 1.335,63 M2** atas nama **Hetty Matilda Sinambela**;-----
- 4) **Surat Keputusan (SKEP) Nomor: 4946/KPTS/KD-AT/L/XII/2006**
tanggal **26 Desember 2006** atas nama **Hetty Matilda Sinambela**;-
4. **Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat II, yaitu**:-----
 - **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2069/Kibing**
tanggal **12 Oktober 2011, Nomor SU.00171/2011** tanggal
21 September 2011 Luas 1.335 M2 atas nama **Hetty Matilda Sinambela**;-----
5. **Mewajibkan kepada Tergugat II untuk mencabut**:-----
 - **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2069/Kibing**
tanggal **12 Oktober 2011, Nomor SU.00171/2011** tanggal
21 September 2011 Luas 1.335 M2 atas nama **Hetty Matilda Sinambela**;-----
6. **Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Intervensi-1 dan Tergugat Intervensi-2 untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 2.877.000- (dua juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah)**;-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada hari **SENIN**, tanggal **17 September 2018**, oleh kami **ALI ANWAR, S.H., M.H.**, sebagai **Hakim Ketua Majelis**, **DEWI MAHARATI, S.H., M.H.**, dan **DEBORA D. R. PARAPAT, S.H., M.Kn**, masing-masing sebagai **Hakim Anggota**, Putusan

Hal 113 Putusan No. 5/G/2018/PTUN.TPI



tersebut dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari
KAMIS, tanggal **20 September 2018** oleh Majelis Hakim tersebut diatas
dengan dibantu oleh **AHMAD TAUFIK LUBIS, SH., M.H.**, sebagai **Panitera
Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang**, dengan
dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa
Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat Intervensi-2 tanpa
dihadiri oleh Tergugat Intervensi-1 dan ataupun Kuasa Hukumnya ;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

d.t.o

d.t.o

DEWI MAHARATI, S.H., M.H.

ALI ANWAR S.H., M.H.

d.t.o

DEBORA D. R. PARAPAT, S.H., M.Kn.

PANITERA PENGGANTI,

d.t.o

AHMAD TAUFIK LUBIS, SH., M.H.



Rincian Biaya Perkara :

1. Administrasi	: Rp. 150.000.
2. Hak-hak Kepaniteraan	: Rp. 30.000.
3. Panggilan	: Rp. 464.000.
4. Materai	: Rp. 18.000.
5. Redaksi	: Rp. 15.000.
6. Pemeriksaan Setempat	: <u>Rp. 2.200.000.+</u>
Jumlah	: <u>Rp. 2.877.000.</u>

(dua juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah)