



P U T U S A N

NOMOR: 12 / G / 2021 / 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 secara elektronik, yang berlangsung di Gedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Ir. Sutami Nomor 3 Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam sengketa antara:

PT.KIAT MAKMUR, sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan hukum di Kompleks Taman Kota Mas Ruko A2 No. 19, Batam 29432 Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh JANSEN PRASETYO, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan sesuai Identitas Pelajar/Mahasiswa, Tempat tinggal di Villa Panbil Blok B No. 05 RT/RW 003/001, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini selaku Direktur Utama PT. KIAT MAKMUR, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama Perseroan PT. KIAT MAKMUR, sebagaimana yang tertera dalam Pasal 11 ayat 6a Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KIAT MAKMUR Nomor 24 tanggal 15 Desember 1999 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Maria Hilaria Salim, S.H., yang telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-

Halaman 1 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



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

Undangun Republik Indonesia, Nomor:C-8308
HT.01.01.TH.2000 Tahun 2000 tanggal 10 April 2000,
kemudian diubah dalam Akta Nomor 92 tertanggal 15 Juli
2005 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris
Calolina Mulyati, S.H., dan terakhir diubah melalui Akta
Rapat Umum Pemegang Saham PT. KIAT MAKMUR
Nomor 15 tertanggal 05 Januari 2021 dan telah
mendapatkan pengesahan sesuai Keputusan Menteri
Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-
001036.AH.01.02. Tahun 2021, Tentang Persetujuan
Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Kiat
Makmur.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa :

1. JOHAN HARMIWADI S.,S.H;
2. SOPANDI, S.H;
3. ERIC GHESTANO KANDOW, S.H;

Keseluruhannya berkewarganegaraan Indonesia,
Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor
Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan beralamat di
Graha Pena Lt 8 Ruang 805-1 AQ, Kelurahan Teluk
Tering, Kecamatan Batam Kota 29461, Kota Batam,
Provinsi Kepulauan Riau, dengan domisili elektronik:
sembiringlaywer@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tertanggal 09 April 2021;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT;**

M E L A W A N

I. KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS

Halaman 2 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DAN PELABUHAN BEBAS BATAM, berkedudukan di Jalan Jendral

Sudirman No. 1, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan

Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. MOCHAMMAD NASRUN, S.H., M.H., selaku Kepala
Biro Hukum;

2. ANGGY AULIAWAN, S.H., M.H., selaku Kasubag
Advokasi Hukum;

3. GEMA LONTHAR, S.H., selaku Kasubag Pelayanan
dan Konsultasi Hukum;

4. HADY SAPUTRA MANALU, S.H., selaku Staf Biro
Hukum;

5. DWI UTARI PITULAS AGUSTIN. S, S.H., selaku Staf
Biro Hukum;

6. AJI PRIHANDOKO, S.H., selaku Staf Biro Hukum;

7. FITRA RIZKI ATHIYAH, S.H., selaku Staf Biro Hukum;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan

Pegawai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan

Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, beralamat di Jalan

Jenderal Sudirman Nomor: 1 Batam Kota, Kota Batam,

Provinsi Kepulauan Riau, domisili elektronik advokasi.

hukumbpbatam2020@gmail.com, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tertanggal 17 Mei 2021;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

II. PT. PERMATA INTI SELARAS, beralamat di Kota Batam, dalam hal ini

diwakili oleh Juveno Ongkar, Kewarganegaraan

Halaman 3 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta (Direktur PT. Permata Inti Selaras), bertempat tinggal di Ruko Mitra Raya Blok H No. 01 RT 001 RW 005, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Permata Inti Selaras Nomor: 37 tertanggal 23 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Markus Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam, yang telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0026443.AH.01.01.Tahun 2019 tanggal 24 Mei 2019 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Permata Inti Selaras;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa :

1. JON HENDRI, S.H;
2. AKMAL KHAIRIL, S.H;

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Pengacara JON HENDRI, S.H. & PARTNER'S, beralamat kantor di Komplek Perum. Nuansa Arbes Blok C No. 5, Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau domisili elektronik: kayla.kaysa@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Juni 2021;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Halaman 4 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 12/PEN-DIS/2021/PTUN.TPI, tanggal 11 Mei 2021 tentang Lolos Dismissal;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 12/PEN-MH/2021/PTUN.TPI, tanggal 11 Mei 2021 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
3. Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 12/PEN-PPJS/2021/PTUN.TPI, tanggal 11 Mei 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 12/PEN-PP/2021/PTUN.TPI tanggal 11 Mei 2021 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 12/PEN-HS/2021/PTUN.TPI, tanggal 21 Juni 2021 tentang Penetapan Hari Sidang Terbuka Untuk Umum;
6. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 12/PEN-HS/2021/PTUN.TPI tanggal 13 Juli 2021 tentang Pergantian Majelis Hakim;
7. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 12/PEN-HS/2021/PTUN.TPI tanggal 22 Juli 2021 tentang Pergantian Majelis Hakim;
8. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 12/PEN-HS/2021/PTUN.TPI tanggal 27 Juli 2021 tentang Pergantian Majelis Hakim;
9. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 12/PEN-HS/2021/PTUN.TPI tanggal 28 Juli 2021 tentang Pergantian Majelis Hakim;

Halaman 5 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



10. Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 12/PEN-PPJS/2021/PTUN.TPI, tanggal 14 Juni 2021 tentang Pergantian Panitera Pengganti Sementara;
11. Telah membaca Putusan Sela Nomor: 12/G/2021/PTUN-TPI, tanggal 22 Juni 2021;
12. Telah membaca bukti-bukti surat dari Para Pihak yang telah diajukan di Persidangan;
13. Telah mendengar keterangan 3 (tiga) orang saksi dari pihak Tergugat sedangkan pihak Penggugat dan pihak Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi di Persidangan;
14. Telah mendengar keterangan Para Pihak di Persidangan;
15. Telah membaca Berita Acara Perkara *a quo*;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 6 Mei 2021 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal 11 Mei 2021, di bawah Register Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI, dan telah diperbaiki tanggal 21 Juni 2021, Penggugat mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

A. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 106 Tahun 2020, Tanggal 03 Juni 2020, Tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, selanjutnya disebut sebagai: **OBJEK SENGKETA**;

Halaman 6 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



**B. KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA
TANJUNG PINANG.**

1. Bahwa Pasal 87 UNDANG-UNDANG REPUBLIK Indonesia NOMOR 30 TAHUN 2014 TENTANG ADMINISTRASI PEMERINTAHAN, menyatakan sebagai berikut:

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam UndangUndang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UndangUndang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

2. Bahwa Pasal 1 angka 9 dan angka 10 UU PERATUN menyatakan sebagai berikut:

"9. 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"

"10. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan

Halaman 7 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku.”;

3. Bahwa yang menjadi unsur-unsur suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagai berikut: 1). Penetapan tertulis; 2). Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; 3). Berisi tindakan hukum Tata usaha Negara berdasarkan peraturan perundang- undangan; 4). Bersifat konkret, individual, dan final; dan 5). Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
4. Menurut R. Wiyono, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, 2013, Sinar Grafika, halaman 28-29, disebutkan: keputusan atau penetapan tertulis (*beschikking*) yang bersifat “konkret, individual, dan final”.
 - Konkret, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, umpamanya keputusan mengenai pembongkaran rumah si A, izin usaha bagi si B, dan pemberhentian si A sebagai pegawai negeri;
 - Individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, maka tiap - tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan, umpama keputusan tentang pembuatan atau pelebaran jalan dengan lampiran yang menyebutkan nama - nama yang terkena keputusan tersebut;
 - Final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, serta tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain;

Halaman 8 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Alasan dan dasar hukum pengajuan gugatan ini termasuk karena penerbitan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana maksud Pasal 53 ayat (2) UU PERATUN, yang berbunyi:

"Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

6. Pengadilan Tata Usaha Negara adalah bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan pada Pasal 1 angka 1 dan Pasal 47 UU PERATUN Jo. Pasal 1 angka 8 dan Pasal 2 dari Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administratif Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang selengkapnya berbunyi:

Pasal 1 UU PERATUN

1. *Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara.*

Pasal 47 UU PERATUN

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Pasal 1 PERMA No. 6/2018

Dalam Peraturan Mahkamah Agung ini yang dimaksud dengan:

8. *Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;*

Pasal 2 UU PERATUN

Halaman 9 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrative;
- (2) Pengadilan memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku;

Pasal 3 Perma No. 6 Tahun 2018.

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintah menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;
 - (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau Tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah;
7. Bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melaksanakan upaya administratif dengan mengajukan keberatan melalui Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021 dan diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana diatur Pasal 77 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah yang ditanggapi Tergugat melalui Surat Nomor: B-903/A3.1/KL.02.02/3/2021 tertanggal 15 Maret 2021 yang baru diterima oleh Penggugat pada tanggal 22 Maret 2021. Namun, karena Tergugat tidak menindaklanjuti dengan penetapan keputusan, sehingga Penggugat kemudian mengajukan Banding Administratif melalui Surat tertanggal 25 Maret 2021 perihal: Banding Administratif Terhadap PT. Kiat Makmur, atas Surat Tanggapan Tergugat kepada Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku Atasan Tergugat

Halaman 10 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2016 tentang Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 29 Februari 2016, akan tetapi sampai dengan diajukannya gugatan ini, Penggugat belum menerima tanggapan / penyelesaian Banding Administratif dari Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

8. Berdasarkan ketentuan dan fakta hukum diatas, objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 dan angka 10 UU PERATUN dan gugatan ini merupakan sengketa tata usaha Negara yang pengajuannya telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) UU PERATUN, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang berwenang untuk memeriksa dan memutus Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini, terlebih domisili Tergugat berkedudukan di Kota Batam;

C. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

1. Tenggang waktu pengajuan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diatur pada Pasal 55 UU PERATUN Jo. Pasal 2 ayat (1), Pasal 3, dan Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018, disebutkan:

Pasal 55 UU PERATUN.

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung **sejak saat diterimanya** atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Pasal 2 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018.

Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif.**

Pasal 3 Perma No. 6 Tahun 2018.

Halaman 11 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintah menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut.
- (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau Tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah;

Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018.

Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.

2. Bahwa peraturan administrasi negara sebagai dasar penerbitan objek sengketa adalah Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan ("Perka No. 3 Tahun 2020"), namun dalam Perka No. 3 Tahun 2020 tidak mengatur upaya administratif, sehingga Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah ("Undang - Undang Administrasi Pemerintah") menjadi acuan dan pedoman upaya administratif yang diatur dalam Pasal 75 ayat (1), (2), Pasal 77, dan Pasal 78 yang menyatakan:

Pasal 75 ayat (1), (2).

- (1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;

Halaman 12 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



- (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- a. keberatan; dan
 - b. banding

Pasal 77

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

Pasal 78

- (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan;
 - (3) Dalam hal banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikabulkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan banding;
 - (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
 - (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
 - (6) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);
3. Berawal dari tindakan semena-mena yang dilakukan oleh Ditpam BP Batam (*in casu* Tergugat) datang ke lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat serta membongkar pagar dan mencabut papan nama PT. Kiat Makmur, maka Penggugat mengajukan keberatan melalui Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021 perihal Pernyataan Keberatan Atas Tindakan Pengawasan dan Permohonan Penegasan Hak pada Bidang Tanah seluas 30.100 M2 berlokasi di Jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dimana surat Penggugat tersebut telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 02 Maret 2021 dan baru ditanggapi melalui Surat Nomor: B-903/A3.1/KL.02.02/3/2021 tertanggal 15 Maret 2021 dan **baru diterima oleh Penggugat pada tanggal 22 Maret 2021**, yang pada pokoknya menjelaskan: *pengalokasian lahan kepada PT. Kiat Makmur dibatalkan sesuai Surat Keputusan Pembatalan Nomor 106 Tahun 2020 dan Surat*

Halaman 14 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Pembatalan nomor B-390/A3/KL.02.02/06/2020 tanggal 17

Juni 2020;

4. Oleh karena Penggugat sebelumnya tidak pernah diberitahu tentang adanya pembatalan pengalokasian lahan dan bahkan Penggugat tidak pernah menerima surat peringatan dari Tergugat, maka Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021 patut dinyatakan sebagai surat keberatan dari Penggugat dan diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana diatur Pasal 77 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah;
5. Surat tanggapan Tergugat atas surat keberatan Penggugat sebagaimana angka 17 diatas, telah melanggar atau bertentangan dengan yang ditentukan dalam Pasal 77 ayat (4) Undang - Undang Administrasi Pemerintah, karena baru diterima oleh Penggugat pada tanggal 22 Maret 2021, atau **telah melebihi 10 hari kerja, sehingga keberatan Penggugat dianggap telah dikabulkan sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (6) Undang - Undang Administrasi Pemerintah.** Namun karena Tergugat tidak menindaklanjuti dengan penetapan keputusan, sehingga Penggugat kemudian mengajukan Banding Administratif atas Surat Tanggapan Tergugat kepada Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku Atasan Tergugat sesuai Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2016 tentang Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 29 Februari 2016 yang terdiri dari:

Ketua merangkap Anggota : Menteri Koordinator Bidang
Perekonomian

Halaman 15 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota

1. Menteri Dalam Negeri;
2. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia;
3. Menteri Keuangan;
4. Menteri Perdagangan;
5. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
6. Panglima Tentara Nasional Indonesia;
7. Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia;
8. Sekretaris Kabinet;
9. Gubernur Kepulauan Riau;
10. Ketua Dewa Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Kepulauan Riau;
11. Walikota Batam;

6. Banding Administratif telah diajukan oleh Penggugat melalui Surat tertanggal 25 Maret 2021 perihal: Banding Administratif Terhadap PT. Kiat Makmur, yang seluruhnya dikirimkan melalui pengiriman tercatat (TIKI) pada tanggal **25 Maret 2021**, sehingga telah diajukan sesuai Pasal 78 ayat (1) Undang - Undang Administrasi Pemerintah. Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam telah menerima surat Banding Administratif yang diajukan oleh Penggugat, akan tetapi sampai dengan diajukannya gugatan ini, Penggugat belum menerima tanggapan / penyelesaian Banding Administratif dari Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. **Dengan demikian keberatan yang**

Halaman 16 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



diajukan oleh Penggugat dianggap dikabulkan oleh Dewan Kawasan
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai bunyi Pasal
78 ayat (5) Undang - Undang Administrasi Pemerintah;

7. Uraian-uraian di atas, membuktikan secara sederhana bahwa pengajuan gugatan sengketa tata usaha negara ini diajukan setelah dilakukan upaya administratif sesuai yang ditentukan dalam Pasal 55 UU PERATUN Jo. Pasal 2 ayat (1), Pasal 3, dan Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 Jo. Pasal 75 ayat (1), (2), Pasal 77, dan Pasal 78 Undang - Undang Administrasi Pemerintah, namun Tergugat tidak melaksanakan ketentuan yang berlaku sebagaimana diuraikan diatas, sehingga pengajuan gugatan sengketa Tata Usaha Negara ini secara hukum harus dinyatakan diterima;

D. KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PERATUN"), menyatakan 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"*.
2. Bahwa PT. Kiat Makmur / Penggugat merupakan penerima alokasi lahan dari Tergugat, dengan data sebagai berikut:
 - Luas Lahan : 30.100 M²;
 - Peruntukan/Lokasi : Jasa dan Perumahan;
 - Lokasi : Wilayah Pengembangan Batu Ampar, tepatnya di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota

Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

- Nomor & Tanggal PL: 22030021 tanggal 11 Januari 2002;
 - UWT (Lunas 30 Thn): s/d 10 Januari 2032;
 - Akta Perjanjian : 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006;
 - Surat Keputusan : 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006 tanggal 07 Juli 2006;
3. Dokumen pengalokasian lahan yang diterima oleh PT. Kiat Makmur / Penggugat telah ditingkatkan menjadi sertipikat sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2013 tanggal 28 Desember 2007 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam;
4. Sebagaimana diketahui secara jelas oleh Tergugat, bahwa perekonomian Kota Batam mulai menurun sejak tahun 2012 dan semakin terpuruk sejak mewabahnya Covid-19 ke seluruh negara-negara di dunia yang mengakibatkan banyaknya perusahaan yang menutup usahanya dan pindah ke negara lain seperti Vietnam dan Filipina, serta adanya himbauan atau larangan bagi negara asing untuk masuk ke Batam sehingga berdampak terhadap perekonomian dan daya beli masyarakat khususnya pembelian terhadap properti (ruko atau rumah). Melihat keadaan yang sedemikian, menjadi riskan bagi *developer (in casu* Penggugat selaku penerima alokasi lahan) untuk melakukan pembangunan;
5. Pemerintah (*in casu* Tergugat) seharusnya secara bijaksana dan peka dalam bertindak, harus memperhatikan dan memperhitungkan kepentingan pihak-pihak yang telah berinvestasi di Kota Batam, karena pengusaha (*developer*) sebelum melakukan pembangunan tentunya terlebih dahulu memperhitungkan pemasaran atas properti yang hendak dibangun, maka dari itu sudah seharusnya Tergugat mempertimbangkan fakta tentang

Halaman 18 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat drastisnya penurunan penjualan properti atas bangunan baru di Kota Batam, misalnya pertokoan jalan menuju Ocarina banyak yang terbengkalai, dan bahkan maraknya penjualan rumah bekas di Batam merupakan fakta yang tidak dapat dipungkiri tentang daya beli terhadap properti sangat menurun, seharusnya pemerintah (*in casu* Tergugat) mempertimbangkan keadaan yang sedemikian;

6. Agar menjadi perhatian dari Majelis Hakim, bahwa Tergugat tidak dirugikan dengan belum dilakukannya pembangunan diatas tanah yang dialokasikan oleh Tergugat. Namun demikian, Tergugat secara sepihak telah membatalkan alokasi lahan PT. Kiat Makmur / Penggugat, tanpa melalui surat peringatan dan bahkan objek sengketa yang baru diinformasikan secara tertulis kepada Penggugat melalui surat Nomor: B-903/A3.1/KL.02.02/3/2021 tanggal 15 Maret 2021 setelah Penggugat melalui kuasanya mengajukan surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021 perihal pernyataan keberatan atas Tindakan pengawasan dan permohonan penegasan hak dan pada bidang tanah seluas 30.100 M2 berlokasi di Jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
7. Pembatalan alokasi lahan PT. Kiat Makmur / Penggugat tentunya telah menimbulkan kerugian baik secara materi maupun dari segi kepentingan bagi Penggugat, karena:
 - PT. Kiat Makmur telah melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita 30 Tahun, atas tanah yang dialokasikan kepadanya, yang baru akan berakhir pada tanggal 10 Januari 2032 sesuai dengan Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 934/F/PL/IV/2006 tanggal 06 April 2006;

Halaman 19 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT. Kiat Makmur telah melakukan pengurusan dokumen - dokumen yang diperlukan untuk pembangunan antara lain:
 - a. Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 22030021 tanggal 11 Januari 2002;
 - b. Akta Perjanjian Nomor 204 Tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006 tentang pengalokasian, penggunaan, dan pengurusan tanah atas bagian - bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri pulau batam nomor: 204 tanggal 23 Mei 2003, dibuat dihadapan Soehendro Gautama, Sarajana Hukum, Notaris Di Batam;
 - c. Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006 tanggal 07 Juli 2006 tentang Pengalokasian dan Penggunaan tanah atas bagian - bagian tertentu dari tanah hak pengelolaan otorita pengembang daerah industri pulau batam;
 - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2013 tanggal 28 Desember 2007;

8. Uraian tersebut diatas tidak dapat dipungkiri oleh Tergugat, dimana Penggugat merupakan pihak yang kepentingannya dirugikan akibat penerbitan Objek Sengketa yang membatalkan alokasi lahan PT. Kiat Makmur /Penggugat, sehingga telah memenuhi persyaratan yang ditentukan sebagaimana Pasal 53 ayat (1) PERATUN;

E. ALASAN DAN DASAR PENGAJUAN GUGATAN

1. Sebagaimana diuraikan diatas, PT. Kiat Makmur / Penggugat merupakan penerima alokasi lahan dari Tergugat, dengan data sebagai berikut :
 - Luas Lahan : 30.100 M².

Halaman 20 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peruntukan/Lokasi : Jasa dan Perumahan.
 - Lokasi : Wilayah Pengembangan Batu Ampar, tepatnya di Jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau
 - Nomor & Tanggal PL : 22030021 tanggal 11 Januari 2002.
 - UWT (Lunas 30 Thn) : s/d 10 Januari 2032;
 - Akta Perjanjian : 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006;
 - Surat Keputusan : 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006 tanggal 07 Juli 2006;
2. Dokumen pengalokasian lahan yang diterima oleh PT. Kiat Makmur / Penggugat telah ditingkatkan menjadi sertifikat sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2013 tanggal 28 Desember 2007 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam;
 3. Bahwa Penggugat telah melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita 30 Tahun, atas tanah yang dialokasikan kepadanya, yang baru akan berakhir pada tanggal 10 Januari 2032 sesuai dengan Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 934/F/PL/IV/2006 tanggal 06 April 2006;
 4. Bahwa Penggugat telah melakukan pengurusan dokumen - dokumen yang diperlukan untuk pembangunan antara lain:
 - a. Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 22030021 tanggal 11 Januari 2002;
 - b. Akta Perjanjian Nomor 204 Tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006 tentang pengalokasian, penggunaan, dan pengurusan tanah atas bagian - bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri pulau batam nomor: 204 tanggal 23 Mei 2003, dibuat dihadapan Soehendro Gautama, Sarajana Hukum, Notaris Di Batam;

Halaman 21 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006 tanggal 07 Juli 2006 tentang Pengalokasian dan Penggunaan tanah atas bagian - bagian tertentu dari tanah hak pengelolaan otorita pengembang daerah industri pulau batam;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2013 tanggal 28 Desember 2007;
5. Selain itu, sebagaimana diketahui secara jelas oleh Tergugat, bahwa perekonomian Kota Batam mulai menurun sejak tahun 2012 dan semakin terpuruk sejak mewabahnya Covid-19 ke seluruh negara-negara di dunia yang mengakibatkan banyaknya perusahaan yang menutup usahanya dan pindah ke negara lain seperti Vietnam dan Filipina, serta tidak adanya himbuan atau larangan bagi negara asing untuk masuk ke Batam sehingga berdampak terhadap perekonomian dan daya beli masyarakat khususnya pembelian terhadap properti (ruko atau rumah). Melihat keadaan yang sedemikian, menjadi riskan bagi *developer* (*in casu* Penggugat selaku penerima alokasi lahan) untuk melakukan pembangunan;
6. Pemerintah (*in casu* Tergugat) seharusnya secara bijaksana dan peka dalam bertindak, harus memperhatikan dan memperhitungkan kepentingan pihak-pihak yang telah berinvestasi di Kota Batam, karena pengusaha (*developer*) sebelum melakukan pembangunan tentunya terlebih dahulu memperhitungkan pemasaran atas properti yang hendak dibangun, maka dari itu sudah seharusnya Tergugat mempertimbangkan fakta tentang sangat drastisnya penurunan penjualan properti atas bangunan baru di Kota Batam, misalnya pertokoan jalan menuju Ocarina banyak yang terbengkalai, dan bahkan maraknya penjualan rumah bekas di Batam merupakan fakta yang tidak dapat dipungkiri tentang daya beli terhadap properti sangat

Halaman 22 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurun, seharusnya pemerintah (*in casu* Tergugat) mempertimbangkan keadaan yang sedemikian;

7. Agar menjadi perhatian dari Majelis Hakim, bahwa Tergugat tidak dirugikan dengan belum dilakukannya pembangunan diatas tanah yang dialokasikan oleh Tergugat. Namun demikian, Tergugat secara sepihak telah membatalkan alokasi lahan PT. Kiat Makmur / Penggugat, tanpa melalui surat peringatan dan bahkan objek sengketa yang baru diinformasikan secara tertulis kepada Penggugat melalui surat Nomor: B-903/A3.1/KL. 02.02/3/2021 tanggal 15 Maret 2021 setelah Penggugat melalui kuasanya mengajukan surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021 perihal pernyataan keberatan atas Tindakan pengawasan dan permohonan penegasan hak dan pada bidang tanah seluas 30.100 M2 berlokasi di Jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, namun objek sengketa sendiri tidak pernah diberikan kepada Penggugat;
8. Perlu ditegaskan bahwa bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, PT Kiat Makmur / Penggugat **belum pernah menerima surat peringatan baik peringatan pertama, kedua atau ketiga dari Tergugat**. Apabila Tergugat berdalih telah mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat, tentunya harus dibuktikan dengan tanda terima penerimaan surat, atau harus dibuktikan dengan surat pengumuman di media cetak. Surat peringatan harus tersampaikan dengan baik, jika belum tersampaikan maka sudah sepatutnya dilakukan pengiriman ulang atau ditujukan ke alamat yang defenitif agar tersampaikan;
9. Mengingat Penggugat tidak pernah menerima surat peringatan dalam bentuk apapun dari Tergugat, maka menjadi nyata penerbitan objek sengketa dilakukan Tergugat dengan semena-mena, cacat hukum administratif, bertentangan dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia

Halaman 23 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 12 tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran *Corona Virus Disease 2019* (COVID-19), dimana Covid-19 secara hukum dikategorikan sebagai **keadaan memaksa (force majeure)** yaitu penundaan kewajiban membangun yang sifatnya sementara, berlaku sampai keadaan halangan pulih kembali;

10. Oleh karena objek sengketa diterbitkan tanpa melalui adanya surat peringatan dan dilakukan pada saat bencana yang sifatnya *overmacht* maka terbukti penerbitan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) UU PERATUN. Dimana menurut R. Wiyono, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, 2013, Sinar Grafika, halaman 90-91, objek gugatan yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan ketentuan - ketentuan dalam peraturan perundang - undangan yang bersifat prosedural atau formal.
2. Bertentangan dengan ketentuan - ketentuan dalam peraturan perundang - undangan yang bersifat materiil atau substantial.
3. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang.

11. Sebagaimana diuraikan pada bagian tenggang waktu diatas, diketahui tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1), (2), dan (3) UU PERATUN;

Pasal 53

- (1) Batas waktu kewajiban untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Halaman 24 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (3) Apabila dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, maka permohonan tersebut dianggap dikabulkan secara hukum;

12. Selain itu, penerbitan objek sengketa secara materiil atau substansial bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, khususnya Pasal 1 angka 14 dan Pasal 104 yang menyatakan:

Pasal 1 angka 14

Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah **karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya** atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Pasal 104

- (1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah;
- (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan **karena terdapat cacat hukum administratif dalam**

Halaman 25 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

13. Alasan penerbitan objek sengketa **BUKAN** alasan pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 14 dan Pasal 104 dari Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, yang menjadi alasan pembatalan menurut ketentuan tersebut yakni **keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;**
14. Berdasarkan Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan, Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam pada intinya menyebutkan: *Akibat dari pembatalan Perjanjian ini: apabila pembayaran UWTO telah dilakukan oleh PIHAK KEDUA, maka **PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan UWTO atas selisih waktu yang belum terpakai**, terhitung sejak tanggal pembatalan dalam Surat Keputusan Pembatalan sesuai tarif UWTO yang dibayar oleh PIHAK KEDUA;*
15. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata berbunyi: *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya.* Sehingga penerbitan objek sengketa bertentangan dengan ketentuan - ketentuan dalam Surat Perjanjian yang berlaku sebagai peraturan perundang - undangan yang bersifat materiil atau substantial karena hak Penggugat baru akan berakhir pada tanggal 10 Januari 2032;
16. Penerbitan objek sengketa bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) berdasarkan pada Pasal 53 ayat (2) huruf b UU

Halaman 26 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERATUN Jo. Pasal 10 ayat (1) UU Administrasi Pemerintah, dengan penjelasannya sebagai berikut:

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

Oleh karena Tergugat tidak menanggapi dan / atau menolak permohonan tersebut dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja sebagaimana ditentukan Pasal 53 ayat (1), (2), dan (3) UU Administrasi Pemerintah, maka Penggugat beranggapan permohonannya telah dikabulkan oleh Tergugat. Dengan demikian penerbitan objek sengketa telah melanggar asas kepastian hukum. Selain itu, hal ini juga bertentangan dengan Asas Kepercayaan dan Menanggapi Pengharapan yang Wajar (*legal expectation*) adalah asas yang menghendaki agar setiap tindakan yang dilakukan pemerintah harus menimbulkan pengharapan yang layak bagi warga negara. Jika suatu harapan sudah terlanjur diberikan kepada warga negara (janji-janji, keterangan-keterangan, aturan-aturan kebijaksanaan dan rencana-rencana), maka harapan tersebut harus dipenuhi dan tidak boleh ditarik kembali;

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

Halaman 27 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah menerbitkan objek sengketa tanpa didahului dengan surat peringatan, atau dengan surat peringatan yang cacat hukum administratif; Dengan demikian penerbitan objek sengketa telah melanggar asas kecermatan;

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

Bahwa PT. Kiat Makmur telah melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita 30 Tahun, atas tanah yang dialokasikan kepadanya, yang baru akan berakhir pada tanggal 10 Januari 2032 sesuai dengan Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 934/F/PL/IV/2006 tanggal 06 April 2006;

Bahwa PT. Kiat Makmur telah melakukan pengurusan dokumen - dokumen yang diperlukan untuk pembangunan antara lain:

- a. Gambar Penetapan Lokasi No. 22030021 tanggal 11-01-;
- b. Akta perjanjian pengalokasian, penggunaan, dan pengurusan tanah atas bagian - bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri pulau batam nomor: 204/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006.
- c. Akta Perubahan Perjanjian No. 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006 tentang pengalokasian, penggunaan, dan pengurusan tanah atas bagian - bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri pulau batam nomor: 204/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006.

Halaman 28 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



- d. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006 tanggal 07 Juli 2006 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembang Daerah Industri Pulau Batam;
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2013 tanggal 28 Desember 2007 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam.

Oleh karena Penggugat telah menanamkan investasinya dengan membayar kewajiban-kewajiban serta mengurus surat atau dokumen lahan, maka Tergugat sepatutnya tidak sewenang - wenang dan secara sepihak mencabut alokasi lahan PT. Kiat Makmur yang telah bersertifikat dan dilakukan pada saat pandemi/*overmacht*. Dengan demikian telah jelas terbukti bahwa penerbitan objek sengketa bertentangan dengan asas “tidak menyalahgunakan kewenangan”.

- d. Yang dimaksud dengan “asas pelayanan yang baik” adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Bahwa Penggugat sudah mengajukan keberatan atas surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021 perihal pernyataan keberatan atas Tindakan pengawasan dan permohonan penegasan hak dan pada bidang tanah seluas 30.100 M2 berlokasi di Jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

Dengan demikian, Tergugat berkewajiban untuk menyelesaikan keberatan Penggugat tersebut **selambat - lambatnnya 10 hari kerja**

Halaman 29 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



yakni tanggal 15 Maret 2021 sebagaimana ditentukan pada Pasal 77 ayat (4) Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah. Sehingga seharusnya keberatan Penggugat **dianggap dikabulkan dan ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan** oleh Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (5) dan (6) Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah; Namun pada kenyataannya, Tergugat baru menanggapi keberatan Penggugat melalui Surat Nomor: B-2250/A3.1/KL.02.02/7/2020 tertanggal **10 Juli 2020** dan baru diterima oleh Penggugat pada tanggal **15 Juli 2020**, yang pada pokoknya menolak keberatan dari Penggugat. Dengan demikian Tergugat tidak melaksanakan asas pelayanan yang baik kepada Penggugat;

17. Bahwa penerbitan objek sengketa juga bertentangan dengan asas persamaan yang adalah asas perlakuan yang sama di depan hukum. Dimana dalam Surat Nomor B-903/A3.1/KL.02.02/3/2021 yang merupakan surat tanggapan atas keberatan yang disampaikan oleh Penggugat, pada pokoknya Tergugat menyampaikan bahwa karena PT Kiat Makmur/Penggugat tidak melaksanakan pembangunan, maka pengalokasian lahan kepada PT Kiat Makmur/Penggugat dibatalkan sesuai dengan surat Keputusan Pembatalan Nomor 106 Tahun 2020 dan Surat Pemberitahuan Pembatalan Nomor B-390/A3/KL.02.02/6/2020 tanggal 17 Juni 2020. Bahwa berdasarkan asas persamaan tersebut, bukankah Tergugat seharusnya juga memberikan perlakuan yang sama terhadap lahan-lahan alokasi dari Tergugat yang belum melaksanakan pembangunan;



F. PERMOHONAN PENUNDAAN

1. Bahwa alokasi lahan PT. Kiat Makmur / Penggugat telah dibatalkan oleh Tergugat, sehingga terbuka kemungkinan bagi Pihak Ketiga untuk memohonkan alokasi atas lahan PT. Kiat Makmur / Penggugat, dan Tergugat dapat mengalokasikannya kembali kepada Pihak Ketiga. Sehingga kondisi saat ini sifatnya sangat mendesak;
2. Apabila Tergugat telah mengalokasikan kembali ex-lahan PT. Kiat Makmur / Penggugat kepada Pihak Ketiga, maka untuk menghindari konflik baru antara Penggugat dengan Pihak Ketiga maka sudah sepatutnya melalui gugatan ini, Pihak Ketiga tersebut tidak melakukan perbuatan hukum lebih lanjut sehubungan dengan ex-lahan PT. Kiat Makmur / Penggugat;
3. Maka dari itu, permohonan penundaan objek sengketa sangat beralasan hukum untuk dikabulkan berdasarkan pada ketentuan pasal 67 ayat (2), (3), dan (4) UU PERATUN yang menyatakan:

Ayat (2):

“Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap”;

Ayat (3):

“Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketa”;

Ayat (4):

Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):

- a. dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan;

b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut;

4. Selain itu, objek sengketa bukan untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan yang mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut sebagaimana ditentukan dalam Perpres Nomor 30 Tahun 2015, Pasal 1 angka 5 Jo. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993;

Uraian - uraian tersebut diatas, menunjukkan bahwa penerbitan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku dan asas - asas umum pemerintahan yang baik, sehingga terdapat alasan yang sangat mendesak untuk dilakukan penundaan;

Maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk memutus dengan amar berbunyi sebagai-berikut:

G. PETITUM

DALAM PENUNDAAN

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Objek Sengketa Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mewajibkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan Tergugat berupa:
Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 106 Tahun 2020, Tanggal 03 Juni 2020, Tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan

Halaman 32 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan **batal atau tidak sah**:

Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 106 Tahun 2020, Tanggal 03 Juni 2020, Tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

3. Mewajibkan Tergugat untuk **mencabut**:

Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 106 Tahun 2020, Tanggal 03 Juni 2020, Tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawabannya melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 2 Juli 2021 dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Halaman 33 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



DALAM EKSEPSI

**A. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN YANG DIRUGIKAN
ATAS DITERBITKANNYA OBJEK SENGKETA OLEH TERGUGAT**

1. Bahwa berdasarkan hasil evaluasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat diketahui tidak ada pembangunan sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian yang telah ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat, dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa Penggugat telah *wanprestasi* tidak mentaati dan melaksanakan kewajiban pembangunan sebagaimana tertuang dalam Pasal 13 Akta Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006;

Dalam Surat Perjanjian telah diatur kewajiban-kewajiban Penggugat, salah satunya pembangunan fisik. Namun, ternyata dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, Penggugat tidak melaksanakan kewajiban melakukan pembangunan fisik, sehingga sesuai Pasal 17 ayat (1) yaitu;

Dalam hal Pihak Kedua tidak mampu memenuhi ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang ditetapkan dan disepakati oleh para pihak dalam akta ini serta surat pernyataan kesanggupan yang telah ditandatangani oleh pihak kedua pada waktu mengajukan permohonan lahan, maka kesempatan menggunakan tanah menjadi gugur yang berakibat batalnya pengalokasian tanah sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian ini.



Jika mengacu pada ketentuan Pasal 17 ayat (1) diatas, maka telah terpenuhi sebab-sebab untuk dapat dibatalkannya alokasi lahan.

Selain itu juga, pada Diktum Kedua Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006 tanggal 7 Juli 2006 tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, menyatakan:

- Dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan bahwa pemegang alokasi tersebut diatas wajib:
 1. Mentaati dan mengikuti segala peraturan perundang-undangan, dan/atau ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
 2. Mentaati dan melaksanakan hak dan kewajiban serta tanggungjawabnya sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003, dibuat dihadapan Soehendro Gautama, Sarjana Hukum, Notaris di Batam Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Atas dasar tersebut diatas serta mempertimbangkan hasil evaluasi yang telah dilakukan secara fakta terlihat Penggugat tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian dimaksud yaitu melakukan pembangunan fisik sesuai perjanjian yang telah disepakati, maka oleh karena itu Tergugat menerbitkan **Objek Sengketa Keputusan Kepala Badan**



**Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas
Batam Nomor 106 Tahun 2020 tanggal 3 Juni 2020 tentang
Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-
Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan
Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas
Batam**, dengan Gambar Penetapan Lokasi Nomor 22030021 tanggal 11

Januari 2002 yang terletak di Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub
Wilayah pengembangan Sei Ladi, seluas 30.100 m², peruntukan jasa;

2. Dengan diterbitkannya Objek Sengketa dimaksud, maka sudah jelas
Penggugat bukan lagi sebagai pihak yang memiliki hak atas lahan
dimaksud dan Penggugat juga sudah tidak memiliki hubungan hukum
dengan Penggugat sehingga atas dasar tersebut dapat disimpulkan
Penggugat bukanlah pihak yang memiliki kepentingan yang dirugikan
atas terbitnya Objek Sengketa;

Dikarenakan Penggugat bukan pihak berkepentingan yang dirugikan
atas terbitnya Objek Sengketa, sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1)
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9
Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi; (1)

*Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya
dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan
gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan
agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan
batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi
dan/atau rehabilitasi, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi
syarat formil mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha
Negara;*



Oleh karena itu, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING* ATAS LAHAN SELUAS 30.100 M²

1. Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, 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*;
2. Bahwa Objek Sengketa Sengketa Perkara Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI adalah **Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 106 Tahun 2020 tanggal 3 Juni 2020 tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam**, dengan Gambar Penetapan Lokasi Nomor 22030021 tanggal 11 Januari 2002 yang terletak di Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah pengembangan Sei Ladi, seluas 30.100 m², peruntukan jasa; Berdasarkan **asas *Praesumptio Iustae Causa*** yang artinya keputusan pemerintah harus selalu dianggap benar dan sah sebelum ada keputusan hukum tetap yang menyatakan bahwa keputusan dimaksud

Halaman 37 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



itu tidak berlaku. Asas tersebut dipertegas dalam ketentuan Pasal 67 ayat (1) Jo. Pasal 115 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi;

Pasal 67 ayat (1); *Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat.*

Pasal 115; *Hanya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan.*

Dengan demikian, mengingat Penggugat tidak memiliki kepentingan yang dirugikan dan Penggugat juga sudah tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan Tergugat, bahwa mengacu pada **asas Praesumptio Iustae Causa** sebagaimana tersebut diatas Objek Sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat **MASIH TETAP BERLAKU**, sehingga atas dasar tersebut Penggugat sudah tidak lagi memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang sehingga sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, secara yuridis gugatan tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

C. GUGATAN MASIH TERLAMPAU DINI (PREMATURE) DIKARENAKAN TIDAK MELALUI UPAYA ADMINISTRATIF YANG DIAMANAHKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Halaman 38 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi; *(1) Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi*, Jo. ketentuan pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi; *Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrative;*
2. Membantah dalil Penggugat pada angka 7 halaman 5-6, yang menyatakan *Bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melaksanakan upaya administratif dengan mengajukan keberatan melalui Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021 dan diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana diatur Pasal 77 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah yang ditanggapi Tergugat melalui Surat Nomor: B- 903/A3.1/KL.02.02/3/2021 tertanggal 15 Maret 2021 yang baru diterima oleh Penggugat pada tanggal 22 Maret 2021;*

Bahwa upaya administratif yang diajukan Penggugat tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah melewati batas waktu, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi

Halaman 39 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



Pemerintah, yang berbunyi; (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama **21 (dua puluh satu) hari kerja** sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

Bahwa Objek Sengketa diterbitkan pada tanggal **3 Juni 2020** dan telah diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B-390/A3/KL.02.02/6/2020 tanggal **17 Juni 2020**. Dengan demikian, maka tenggang waktu pengajuan keberatan 21 hari sejak diumumkannya Keputusan dihitung mulai dari **17 Juni 2020**. Mengingat Penggugat baru mengajukan keberatan melalui Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal **01 Maret 2021**, bila dihitung jatuh tempo pengajuan keberatan dimulai dari **17 Juni 2020** maka tenggang waktu 21 hari jatuh pada tanggal **7 Juli 2020**. Berdasarkan hal tersebut, maka upaya administratif yang ditempuh Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan yang diamanahkan dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah, sehingga Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk menjawab sesuai peraturan yang berlaku;

3. Namun apabila Penggugat baru mengetahui Objek Sengketa melalui Surat Tergugat Nomor: B-5536/A3.1/KL.02.02/12/2020 tertanggal **30 Desember 2020** hal Tanggapan Surat (*Surat Tergugat Nomor: 001/BPB/XII/2020 tertanggal 3 Desember 2020 hal Revisi Alamat dan Permohonan Klarifikasi*), dengan demikian bila dihitung jatuh tempo pengajuan keberatan dimulai dari **30 Desember 2020**, maka tenggang waktu 21 hari jatuh pada tanggal **20 Januari 2021**. Mengingat Penggugat baru mengajukan keberatan melalui Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021, maka upaya



administratif yang ditempuh Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan yang diamanahkan dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah, sehingga Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk menjawab sesuai peraturan yang berlaku;

4. Atas hal tersebut diatas, mengingat bahwa Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 77 ayat (1) dimaksud dan sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. ketentuan pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka gugatan perkara Tata Usaha Negara Tanjung Pinang No. 12/G/2021/PTUN.TPI yang diajukan Penggugat tidak menempuh upaya administratif (*premature*) yang ditentukan peraturan perundang-undangan, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal yang telah disebutkan pada bagian eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi. Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Tergugat, antara lain:

A. BAHWA TERGUGAT ADALAH PEMEGANG HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH-TANAH DI PULAU BATAM SESUAI DENGAN PERATURAN



**PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, SEHINGGA TERGUGAT
BERWENANG MENERBITKAN OBJEK SENGKETA**

1. Bahwa Tergugat adalah pemegang Hak Pengelolaan Lahan di wilayah Pulau Batam, Pulau Rempang dan Pulau Galang, sehingga Tergugat merupakan instansi yang memiliki kewenangan untuk mengalokasikan lahan dan menerbitkan Objek Sengketa. Selanjutnya Tergugat juga memiliki kewenangan untuk melaksanakan kebijakan pengembangan dan pengendalian pembangunan pulau Batam, termasuk didalamnya kewenangan untuk merencanakan dan mengatur peruntukan dan penggunaan tanah di daerah industri pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha dan fasilitas-fasilitas lainnya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan di pulau Batam;
2. Adapun kewenangan tersebut yang dimiliki Tergugat dalam mengalokasikan lahan maupun penerbitan Objek Sengketa adalah 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 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;
Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan:
 - a) *Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;*
 - b) *Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:*

Halaman 42 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.*
- 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 diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 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,*

Halaman 43 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan
Pulau Janda Berias dan gugusannya;*

- b. Pasal 2A: Pengelolaan, pengembangan dan pembangunan
Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam
dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;*
- c. Pasal 3: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri
Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan
Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas
Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada
Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan
Perundang-undangan;*
- d. Pasal 4: Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi
kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau
Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang 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 Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan
Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan
Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan
Bebas Batam mengatur hal sebagai berikut:

- a. Pasal 12 ayat (1) Badan Pengusahaan Batam mempunyai
tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan,*

Halaman 44 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi-fungsi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.

- b. 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.*

3. Bahwa atas dasar kewenangan tersebut, Tergugat telah mengalokasikan lahan kepada Penggugat dengan menerbitkan dokumen berupa :

- a) Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006 tanggal 7 Juli 2006;
- b) Gambar Penetapan Lokasi Nomor 22030021 tanggal 11 Januari 2002;
- c) Akta Perjanjian Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006.

4. Bahwa dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya sebagai Badan yang diberikan tugas/tanggung jawab untuk mengembangkan investasi di Pulau Batam, Tergugat juga memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap alokasi lahan yang telah diberikan kepada investor hal tersebut termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan

Halaman 45 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



kewajiban-kewajiban seperti yang tertuang dalam perjanjian pengalokasian. Bentuk pengawasan yang dilakukan tersebut berupa tindakan memberikan surat peringatan maupun pembatalan alokasi lahan (penerbitan Objek Sengketa);

5. Bahwa salah satu kewajiban yang harus dipenuhi oleh penggugat selaku penerima alokasi adalah melakukan pembangunan fisik diatas lahan tersebut, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 13 Akta Perjanjian Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006, yaitu:

Pasal 13 ayat (1)

"Pihak Kedua wajib untuk mengurus Fatwa Planologi dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Pihak Pertama dan/atau instansi yang berwenang dalam jangka waktu paling lambat 90 hari sejak diterbitkannya Perubahan Akta Perjanjian ini".

Pasal 13 ayat (2)

"Pihak Kedua dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), wajib untuk memulai aktifitas pembangunan fisik bangunan secara kontinyu;

Pasal 13 ayat (3)

"Pihak Kedua dalam jangka waktu paling lama 15 (lima belas) bulan sejak diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), wajib untuk melaksanakan pembangunan fisik/konstruksi bangunan secara kontinyu sampai dengan selesai, sebagaimana tertuang dalam ketentuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Pihak Kedua.

Pasal 13 ayat (4)



"Yang dimaksud melaksanakan pembangunan fisik secara kontinyu sampai dengan selesai adalah melaksanakan pembangunan seluruh pekerjaan fisik bangunan yang terdiri atas pekerjaan struktur (sub structure/pondasi bangunan dan upper structure/badan dan atap bangunan), pekerjaan arsitektur dan pekerjaan mechanical/electrical sesuai dengan dokumen IMB dan time schedule yang telah disetujui sampai dengan dikeluarkannya SBPMB (Surat Bukti Pembangunan Melaksanakan Bangunan).

Pasal 13 ayat (5)

"Apabila Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan salah satu aktifitas dari ayat (1) dan/atau ayat (2) ayat (3) Pasal 13 diatas, maka pengalokasian tanah batal demi hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 dibawah nanti.

6. Bahwa fakta dan nyatanya, setelah Tergugat menerbitkan dokumen alokasi lahan kepada Penggugat, Penggugat tidak melaksanakan pembangunan di atas lahan yang dialokasikan sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor 22030021 tanggal 11 Januari 2002 yang terletak di Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah pengembangan Sei Ladi, seluas 30.100 m², peruntukan jasa;
7. Bahwa berdasarkan hasil evaluasi dan pengawasan yang dilakukan oleh Tergugat, diketahui Penggugat tidak melakukan pemanfaatan dan pembangunan di atas alokasi lahan tersebut, untuk selanjutnya Tergugat melakukan tindakan:
 - a) Tergugat menerbitkan Surat Peringatan I Nomor: B/2314/A3.4-A3.45/LH.02/4/2017 tertanggal 12 April 2017 kepada Penggugat yang pada pokoknya memerintahkan Penggugat untuk segera melaksanakan pembangunan fisik atas lahan yang telah

Halaman 47 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



- dialokasikan sekaligus menyerahkan rencana detail pembangunan dan jadwal pelaksanaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan;
- b) Bahwa berdasarkan hasil monitoring Tergugat terhadap alokasi lahan Penggugat setelah diterbitkannya Surat Peringatan I sebagaimana dijelaskan pada poin a di atas, diketahui bahwa Penggugat belum juga melaksanakan pembangunan fisik sekaligus menyerahkan rencana detail pembangunan dan jadwal pelaksanaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka atas dasar tersebut Tergugat kembali mengirimkan Surat Peringatan II Nomor: B/3862/A3.4/LH.02/6/2017 tertanggal 19 Juni 2017;
- c) Bahwa setelah diterbitkan Surat Peringatan II tersebut, Mengingat tidak ada itikad baik dari Penggugat, maka Tergugat kembali mengirimkan Surat Peringatan III Nomor: B/546/A3/LH.02/8/2017 tanggal 9 Agustus 2017, yang pada pokoknya Surat Peringatan III menjelaskan apabila Penggugat tidak melaksanakan pembangunan fisik, maka Tergugat segera membatalkan pengalokasian lahan milik Penggugat;
- d) Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat menerbitkan Objek Sengketa Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 106 Tahun 2020 tanggal 3 Juni 2020 tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e) Selanjutnya pembatalan tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Nomor: B-390/A3/KL.02.02/6/2020 tertanggal 17 Juni 2020.
8. Bahwa sehubungan hasil evaluasi dan pengawasan terhadap alokasi lahan Penggugat (PT Kiat Makmur) dan dengan tidak dilaksanakan kewajiban Penggugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian, maka pengalokasian lahannya dibatalkan dan cukup dibuktikan dengan adanya wanprestasi Penggugat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 17 ayat (1) dan (2) Akta Perjanjian Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006, yang berbunyi:
- ayat (1); *“dalam hal pihak kedua tidak mampu memenuhi ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang ditetapkan dan disepakati oleh para pihak dalam akta ini serta surat pernyataan kesanggupan yang telah ditandatangani oleh pihak kedua pada waktu mengajukan permohonan lahan, maka kesempatan menggunakan tanah menjadi gugur yang berakibat batalnya pengalokasian tanah sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian ini”.*
- ayat (2); *“dalam hal pembatalan alokasi tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, para pihak telah saling sepakat bahwa pembatalan tersebut tanpa harus dimintakan kepada hakim sebagai yang dimaksud dalam pasal 1266 kitab undang-undang hukum perdata Indonesia, cukup dibuktikan dengan adanya wanprestasi.*
9. Berdasarkan Surat Perjanjian tersebut, pembatalan alokasi lahan dengan penerbitan surat keputusan/Objek Sengketa merupakan konsekuensi logis dari perjanjian yang disepakati kedua belah pihak (perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak) dan harus

Halaman 49 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



diterima oleh Penggugat. Hal demikian sesuai dengan ketentuan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Bagian Kedelapan Hapusnya Hak Guna Bangunan Pasal 35 ayat (1) yang menyatakan: Hak Guna Bangunan hapus karena dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

- 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - 2) **tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan.**
10. Bahwa sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, diatur Kewajiban Pemegang Hak Bangunan antara lain disebutkan pada pasal 30 huruf b, yaitu menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
11. Bahwa sebagai pelaksanaan amanat ketentuan pasal 30 huruf b PP No. 40 tahun 1996 tersebut, dalam pemberian alokasi lahan oleh Tergugat kepada Pengugat tersebut telah dibuatkan Akta Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-

Halaman 50 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006, yang berisi persyaratan-persyaratan dan kewajiban-kewajiban penggugat selaku penerima alokasi lahan;

12. Bahwa Perjanjian Pengalokasian Lahan antara Penggugat dan Tergugat mengikat sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maka sepatutnya Penggugat melaksanakan dan tunduk pada setiap ketentuan-ketentuan yang ada dalam Perjanjian tersebut;
13. Bahwa prinsip pengalokasian lahan yang diberikan Tergugat kepada Penggugat adalah untuk dilakukan pembangunan di atas lahan yang dialokasikan tersebut sesuai dengan peruntukkan dan didasarkan pada Surat Perjanjian yang telah disepakati antara Tergugat dan Penggugat. Dengan dilaksanakannya pembangunan di atas lahan tersebut oleh Penggugat diharapkan memberikan kontribusi bagi perekonomian serta kesejahteraan bagi masyarakat Batam namun hal ini tidak dilakukan oleh Penggugat sehingga dapat dikatakan Penggugat tidak memiliki komitmen untuk meningkatkan investasi dan kesejahteraan bagi masyarakat di Pulau Batam;
14. Berdasarkan uraian penjelasan di atas, sudah cukup bagi Majelis Hakim untuk menilai bahwa penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan prosedur yang berlaku, oleh karenanya gugatan penggugat tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

**B. BAHWA FUNDAMENTUM PETENDI PENGGUGAT TIDAK DIDASARI
FAKTA-FAKTA HUKUM YANG SEBENARNYA**

1. Membantah dalil Penggugat poin 5-6 halaman 15 dan poin 9 halaman 16, pada pokoknya Tergugat jelaskan bahwa Penggugat telah memiliki

Halaman 51 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mengajukan atau mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dokumen-dokumen dimaksud antara lain:

- a) Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006 tanggal 7 Juli 2006;
- b) Gambar Penetapan Lokasi Nomor 22030021 tanggal 11 Januari 2002;
- c) Akta Perjanjian Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006;
- d) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2013 tanggal 28 Desember 2007.

Bahwa atas dasar tersebut diatas Penggugat seharusnya dengan itikad baik melakukan pengurusan IMB pada instansi terkait yaitu di Pemerintah Kota Batam namun sampai dengan dibatalkannya alokasi lahan hal tersebut tidak juga dilakukan;

Keterangan Penggugat yang menyatakan bahwa pada tahun 2012 terjadi penurunan perekonomian serta akibat mewabahnya Covid-19 yang mengakibatkan menurunnya daya beli masyarakat terhadap sektor properti adalah **keterangan yang mengada-ada dan dan tidak mendasar;**

Perlu Tergugat jelaskan bahwa hal tersebut diatas tidak bisa dijadikan alasan bagi Penggugat untuk tidak melaksanakan pembangunan, mengingat Penggugat sudah lengkap memiliki dokumen untuk melakukan pengurusan IMB sejak tahun 2007 dan hal tersebut tidak kunjung dilakukan sampai dengan saat ini. Berikutnya pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa Berdasarkan Keputusan Presiden



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) pernyataan tersebut secara nyata memperlihatkan bahwa Penggugat hanya mencari alasan untuk menunda melaksanakan pembangunan diatas lokasi tersebut dan Penggugat tidak punya komitmen untuk melakukan pembangunan sebagaimana yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian;

Selanjutnya, sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya ketentuan Pasal 13 ayat (1) s/d ayat (5) Akta Perjanjian Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006, maka berdasarkan hasil evaluasi telah terbukti Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sebagai penerima alokasi lahan dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan hal tersebut telah terjadi jauh sebelum pandemi virus Covid-19 ini melanda Batam dengan demikian, dalil Penggugat tidak melaksanakan pembangunan dikarenakan perekonomian Kota Batam mulai menurun sejak tahun 2012 dan semakin terpuruk sejak mewabahnya Covid-19, Tergugat simpulkan **ALASAN TERSEBUT HANYALAH ALASAN PEMBENAR PENGUGAT YANG TIDAK SESUAI FAKTA DAN TIDAK BERDASAR HUKUM.**

2. Membantah dalil Penggugat poin 7-8 halaman 15-16, bahwa justru dengan tidak dilakukannya pembangunan diatas alokasi lahan oleh Penggugat berakibat tidak terjadi pertumbuhan ekonomi serta penyerapan tenaga kerja sehingga Tergugat dalam hal ini dirugikan mengingat tujuan awal diberikannya alokasi lahan adalah untuk meningkatkan perekonomian Kota Batam.

Halaman 53 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Selanjutnya Tergugat jelaskan bahwa dengan tidak dilakukan pembangunan diatas tanah yang dialokasikan oleh Tergugat kepada Penggugat, telah sangat merugikan kepentingan Tergugat dalam meningkatkan nilai investasi serta memberikan peningkatan dalam pertumbuhan ekonomi Pulau Batam. Apabila Penggugat melakukan pemanfaatan atas lahan maka tidak hanya komitmen yang telah dilaksanakan namun juga memberikan manfaat kepada masyarakat, pekerja maupun pengembangan Pulau Batam. Namun faktanya sampai pada saat ini Penggugat tidak melakukan pemanfaatan atas lahan dimaksud;

Perlu Tergugat jelaskan, bahwa berdasarkan hasil monitoring dan evaluasi yang dilakukan, Tergugat telah mengirimkan Surat Peringatan I, II dan III ke alamat **Komplek Nagoya Newton Blok E No, 15**. Alamat tersebut digunakan Tergugat untuk surat-menyurat sejak tahun 2001 yang diketahui melalui Surat Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 607/IP/KA/C/2001 tertanggal 16 Oktober 2001 perihal izin prinsip, Surat PT Asuransi Central Asia Reg No. 29-44-02-001451 tertanggal 22 Oktober 2002, Faktur-Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan otorita dicicil sejak tahun 2002 s/d 2006, surat-surat PT Kiat Makmur, dan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Kiat Makmur Nomor 92 tanggal 15 Juli 2005, menjelaskan bahwa alamat PT Kiat Makmur berada di kantor Perseroan, Komplek Nagoya Newton Blok E Nomor 15-16, Batam. Sehingga, sampai dengan Penggugat (PT Kiat Makmur) menyampaikan Surat Nomor 001/BPB/XII/2020 tertanggal 3 Desember 2020 hal Revisi Alamat dan Permohonan Klarifikasi, dimana Peggugat (PT Kiat Makmur) yang dahulu beralamat di Komplek Nagoya Newton Blok E Nomor 15-16

Halaman 54 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpindah menjadi Taman Kota Mas Ruko A2 No.19, Batam, masih menggunakan alamat **Komplek Nagoya Newton Blok E No, 15;**

Dengan demikian, berdasarkan hal tersebut diatas, maka selanjutnya alamat surat menyurat antara Penggugat dan Tergugat tidak lagi menggunakan alamat lama dan selanjutnya menggunakan alamat **Taman Kota Mas Ruko A2 No.19, Batam,** sebagaimana dalam surat

Tergugat Nomor B-5536/A3.1/KL.02.02/12/2020 tertanggal 30 Desember 2020 hal Tanggapan Surat;

Sehingga, telah terbukti berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas bahwa Penggugat yang merasa tidak pernah mendapati Surat Peringatan dari Tergugat setidaknya Penggugat baru mengetahui setelah Penggugat melalui kuasanya mengajukan surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021, adalah **PERNYATAAN YANG TIDAK BERDASARKAN FAKTA-FAKTA DAN KETENTUAN YANG BERLAKU.**

4. Membantah dalil Penggugat poin 12-13 halaman 17-18, bahwa perlu Tergugat jelaskan bahwa Penggugat telah **SALAH DAN TIDAK CERMAT** dalam menerapkan dan menafsirkan peraturan perundang-undangan, dimana Penggugat dalam dalil gugatannya menilai penerbitan Objek Sengketa secara materiil atau substansial bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, khususnya Pasal 1 angka 14 dan Pasal 104;
- Tergugat jelaskan kembali bahwasannya penerbitan Objek Sengketa selain berpedoman dengan Peraturan Kepala BP Batam juga berpedoman pada ketentuan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang

Halaman 55 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu pada Bagian Kedelapan Hapusnya Hak Guna Bangunan Pasal 35 ayat (1) yang menyatakan: Hak Guna Bangunan hapus karena dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

- 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
- 2) **tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan.**

Dengan demikian, berdasarkan asas *lex superior derogat legi inferior* yaitu hukum yang lebih tinggi mengesampingkan hukum yang rendah, maka Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tidak dapat dijadikan rujukan dalam perkara ini;

Sehingga, telah terbukti bahwasannya Penggugat telah salah dan keliru dalam menerapkan peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai pedoman dalil gugatan perkara *a quo*;

5. Membantah dalil Penggugat poin 15 halaman 18, pada pokoknya Tergugat jelaskan bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata berbunyi: *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya.* Hal ini justru semakin memperlihatkan bahwa sebenarnya pihak yang telah melanggar dan tidak memenuhi klausul perjanjian yang telah disepakati adalah Penggugat itu sendiri, mengingat secara fakta diketahui bahwa

Halaman 56 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



Penggugat sampai pada saat ini melakukan pembangunan diatas alokasi lahannya mengacu pada Surat Perjanjian Pasal 17 ayat (1) dan (2) :

ayat (1); *"dalam hal pihak kedua tidak mampu memenuhi ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang ditetapkan dan disepakati oleh para pihak dalam akta ini serta surat pernyataan kesanggupan yang telah ditandatangani oleh pihak kedua pada waktu mengajukan permohonan lahan, maka kesempatan menggunakan tanah menjadi gugur yang berakibat batalnya pengalokasian tanah sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian ini"*.

ayat (2); *"dalam hal pembatalan alokasi tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, para pihak telah saling sepakat bahwa pembatalan tersebut tanpa harus dimintakan kepada hakim sebagai yang dimaksud dalam pasal 1266 kitab undang-undang hukum perdata Indonesia, cukup dibuktikan dengan adanya wanprestasi"*.

Berdasar uraian-uraian tersebut diatas sudah cukup bagi Majelis Hakim untuk menilai bahwa dalil-dalil Penguat hanyalah keterangan yang tidak didasari dengan fakta-fakta hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

C. BAHWA PENERBITAN OBJEK SENGKETA TELAH SESUAI DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAH YANG BAIK (AAUPB)

Bahwa penerbitan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka keberatan yang diajukan Penguat atas dasar AAUPB haruslah ditolak. Namun demikian apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat tetap pada pendirian bahwa penerbitan Objek Sengketa telah sesuai peraturan dan prosedur yang berlaku serta telah memenuhi AAUPB:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Asas Kepastian Hukum, adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan Peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

Membantah dalil Penggugat angka 16 poin a halaman 18-19, Tergugat jelaskan Bahwa berpedoman pada **asas *Praesumptio iustae Causae*** yang artinya keputusan pemerintah harus selalu dianggap benar dan sah sebelum ada keputusan hukum tetap yang menyatakan bahwa keputusan dimaksud itu tidak berlaku dan asas tersebut dipertegas dalam ketentuan Pasal 67 ayat (1) Jo. Pasal 115 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah disebutkan dalam materi Eksepsi, maka penerbitan Objek Sengketa merupakan pengejawantahan dari semangat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar karena Tanah yang telah dialokasikan Tergugat kepada Penggugat terdahulu dalam jangka waktu yang telah ditentukan telah ditelantarkan begitu saja padahal sejatinya lahan tersebut harusnya bermanfaat untuk perkembangan investasi Kota Batam;

Hal selaras dengan ketentuan sebagaimana yang telah diuraikan diatas pada Pasal 17 ayat (1) dan (2) Akta Perjanjian Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu

Halaman 58 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, mengenai berakhirnya Perjanjian pengalokasian lahan cukup dibuktikan dengan adanya wanprestasi Penggugat;

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

Membantah dalil Penggugat angka 16 poin b halaman 19, Tergugat jelaskan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa sebelumnya telah melakukan monitoring dan evaluasi terhadap lahan Penggugat, dimana Penggugat tetap tidak berkomitmen untuk memanfaatkan lahan tersebut meskipun Tergugat dengan itikad baik telah berulang kali memberikan kesempatan serta melakukan upaya-upaya seperti yang sudah disebutkan untuk menyelesaikan permasalahan. Namun Penggugat tetap tidak melaksanakan Perjanjian sehingga berakibat Tergugat menerbitkan Objek Sengketa;

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

Membantah dalil Penggugat angka 16 poin c halaman 19-20, Tergugat jelaskan bahwa dalam menerbitkan Objek Sengketa sebelumnya telah

Halaman 59 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan monitoring serta evaluasi diatas lahan Penggugat, Tergugat juga dengan itikad baik telah memberikan kesempatan dengan seluas-luasnya kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan kewajiban melakukan pembangunan diatas lahan dimaksud. namun dikarenakan sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, Penggugat tetap tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan Perjanjian yang telah disepakati yaitu tidak melaksanakan pembangunan dan Penggugat dianggap tidak sanggup dan tidak serius untuk melaksanakan pembangunan sesuai dengan kesepakatan, atas dasar tersebutlah kemudian Tergugat menerbitkan Objek Sengketa dengan alasan bahwa Penggugat telah mencederai Akta Perjanjian Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, mengenai berakhirnya Perjanjian pengalokasian lahan cukup dibuktikan dengan adanya wanprestasi Penggugat, terutama ketentuan Pasal Pasal 13 ayat (1) s/d ayat (5) Akta Perjanjian Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006, maka berdasarkan hasil evaluasi telah terbukti Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sebagai penerima alokasi lahan dalam jangka waktu yang telah ditentukan;

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

Halaman 60 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



Membantah dalil Penggugat angka 16 poin d halaman 20-21, Tergugat jelaskan bahwa seluruh tindakan dan upaya-upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Tergugat dapat dipertanggungjawabkan dan telah memenuhi seluruh persyaratan dan prosedur pembatalan alokasi lahan, menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Dikarenakan Penggugat mengajukan keberatan melalui Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal **01 Maret 2021** telah melampaui batas tenggang waktu 21 hari sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, maka Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk menjawab sesuai peraturan yang berlaku;

5. Asas Persamaan, adalah asas perlakuan yang sama di depan hukum. Membantah dalil Penggugat angka 17 halaman 21, Tergugat jelaskan bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa dikarenakan Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya, maka Tergugat telah memberikan kesempatan bagi para investor untuk menanamkan modalnya pada lokasi Objek Sengketa yang memberikan peningkatan nilai investasi serta memberikan peningkatan dalam pertumbuhan ekonomi Pulau Batam demi kesejahteraan dan kemanfaatan yang seluas-luasnya yang dapat dirasakan masyarakat Pulau Batam, sebagaimana yang dijamin dalam butir ke-5 Pancasila yaitu keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia;

DALAM PENUNDAAN

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dalam eksepsi dan jawaban Tergugat, menurut Tergugat tidak ada alasan yang mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat dirugikan atas dilaksanakan Objek Sengketa, sehingga berdasarkan uraian yang telah disampaikan Tergugat maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak permohonan penundaan pelaksanaan Objek Sengketa yang diajukan oleh Penggugat;

Bahwa dengan berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dengan ini Tergugat mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan yang dirugikan dan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* dan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan gugatan masih terlampau dini (*premature*) dan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM PENUNDAAN

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa yang diminta Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; dan
- 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 atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya yang telah dikirim melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal **2 Juli 2021** dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Halaman 62 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



A. DALAM EKSEPSI

**“EKSEPSI PREMATUR”, SURAT REF.NO.02/FHJSR-KM.PT/2021
TANGGAL 01 MARET 2021 TERKAIT DENGAN KEBERATAN ATAS
TINDAKAN PENGAWASAN DAN PERMOHONAN PENEGASAN HAK
“BUKAN KEBERATAN TERHADAP PENERBITAN OBJEK SENGKETA”.**

1. Eksepsi ini diajukan berpedoman pada apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 3 sampai dengan halaman 4, untuk lebih jelasnya disalin sebagaimana dibawah ini:

“berawal dari tindakan semena-mena yang dilakukan oleh Ditpam BP Batam (in casu Tergugat) datang ke lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat serta membongkar pagar dan mencabut papan nama PT. Kiat Makmur, maka Penggugat mengajukan keberatan melalui Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021 perihal Pernyataan Keberatan Atas Tindakan Pengawasan dan Permohonan Penegasan Hak pada bidang tanah seluas 30.100 M2 berlokasi di jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.....”

“Oleh karena Penggugat sebelumnya tidak pernah diberitahu tentang adanya pembatalan pengalokasian lahan dan bahkan Penggugat tidak pernah menerima surat peringatan dari tergugat, maka Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021 dinyatakan sebagai surat keberatan dari Penggugat dan diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana diatur Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah”;

2. Konklusi dari apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 3 sampai dengan halaman 4 diatas adalah Penggugat telah mengajukan keberatan terhadap tindakan yang

Halaman 63 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Ditpam BP.Batam, sehingga menjadi ada kekeliruan berfikir jika menjadi diasumsikan sebagai keberatan atas penerbitan objek sengketa, karena objek sengketa sendiri merupakan keputusan tata usaha negara sedangkan sikap Ditpam BP. Batam diartikan sebagai tindakan bukan penetapan tertulis sesuai maksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Maka dari itu, dalil dalam yang diuraikan Penggugat pada surat gugatannya cukup menunjukkan Penggugat telah mengajukan gugatan tanpa terlebih dahulu menempuh upaya administratif sebagaimana telah disyaratkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan {penyebutannya disingkat menjadi Perma 6/2018};
4. Pasal 2 ayat (1) Perma 6/2018 berbunyi: **“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.”**
5. Uraian pada halaman 3 sampai dengan halaman 4 surat gugatan Penggugat dihubungkan dengan bunyi Pasal 2 ayat (1) Perma 6/2018 menjadi alasan yang cukup dibenarkan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

TERGUGAT II INTERVENSI MERUPAKAN INVESTOR YANG MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH MELELUI PROSEDUR YANG BERLAKU SEHINGGA HAK-HAK TERGUGAT II INTERVENSI SEBAGAI

Halaman 64 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



**PENERIMA ALOKASI YANG BERITIKAD BAIK HARUSLAH DILINDUNGI
OLEH NEGARA DAN HUKUM.**

6. Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan alokasi lahan yang terletak di Jalan Gajah Mada, Wilayah Pengembangan Sekupang, Sub Wilayah Pengembangan Sekupang dengan peruntukan perumahan, apartemen dan jasa berdasarkan surat permohonan Nomor: 001/PIS/KNT/IV/2020 tanggal 06 April 2020 dengan melampirkan dokumen berkas yang berhubungan dengan itu;
7. Sesuai hasil analisa terhadap kelengkapan dokumen yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dan berdasarkan Berita Acara Rapat POKJA Evaluasi dan Pengalokasian Lahan Nomor: 038/POKJA/KL/6/2020 tanggal 09 Juni 2020, dinyatakan permohonan Tergugat II Intervensi memenuhi kriteria yang disyaratkan oleh Tergugat;
8. Tergugat II Intervensi telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya dan mengikuti prosedur untuk pengalokasian lahan, diantaranya:
 - a. Tergugat II Intervensi telah mengurus dan memiliki Gambar Penetapan Lokasi PT. Permata Inti Selaras dengan Nomor Penetapan Lokasi : 220010768 tanggal 19 Agustus 2020;
 - b. Tergugat II Intervensi membayar dan melunasi Uang Wajib Tahunan (UWT) Alokasi Lahan untuk jangka waktu 30 Tahun sesuai Faktur Tagihan UWT Alokasi Lahan No. Faktur: C.0990082003 tanggal 27 Agustus 2020 melalui setoran tunai sebagaimana formulir multi pembayaran Bank Mandiri tanggal 22 Oktober 2020;
 - c. Tergugat II Intervensi membayar dan melunasi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Rekomendasi Hak Atas Tanah, ID Faktur: 202008010925 tanggal 27 Agustus 2020 melalui setoran tunai sebagaimana formulir multi pembayaran Bank Mandiri tanggal 22

Halaman 65 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oktober 2020, dan selanjutnya diterbitkan Rekomendasi Pemberian hak atas tanah diaas Hak Pengelolaan BP Batam Nomor: B-5612/KA-A3-A3.1/10/2020 tanggal 22 Oktober 2020;
- d. Tergugat II Intervensi membayar dan melunasi Faktur Tagihan Biaya Pengukuran, ID Faktur: 202008010926 tanggal 27 Agustus 2020 melalui setoran tunai sebagaimana formulir multi pembayaran Bank Mandiri tanggal 22 Oktober 2020;
- e. Tergugat II Intervensi membayar dan melunasi Faktur Tagihan Biaya Pengukuran, ID Faktur: 202011009584 tanggal 20 November 2020 melalui setoran tunai sebagaimana Tanda Bukti Pembayaran PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk tanggal 26 November 2020;
- f. Tergugat II Intervensi telah mengurus dan memperoleh Surat Keputusan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam No. 12629/A3/L/12/2020 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu dari Pada Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada PT. Permata Inti Selaras tanggal 16 Desember 2020;
- g. Tergugat II Intervensi telah mengurus dan menandatangani Perjanjian Penggunaan Lahan No 8567/A3/L/12/2020 tanggal 22 Desember 2020;
- h. Tergugat II Intervensi telah mengurus dan memiliki Izin Lingkungan tertanggal 7 April 2021;
- i. Tergugat II Intervensi telah mengurus dan memiliki Izin Lokasi tertanggal 7 April 2021;
- j. Tergugat II Intervensi telah mengurus dan memiliki Izin Usaha, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) tertanggal 7 April 2021;

Halaman 66 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Tergugat II Intervensi telah mengurus, merubah dan memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB) 0220107461854 tertanggal 15 April 2020 dengan KBLI;
- l. Tergugat II Intervensi membayar dan melunasi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 dan Tahun 2021;
- m. Tergugat II Intervensi sedang mengurus AMDAL dengan menggandeng HELCIA, dimana telah dilaksanakan rapat tim teknis komisi penilai Amdal Kota Batam sebagaimana Berita Acara Nomor: 004/BA/KA-ANDAL/DLH/BTM/IV/2021 raptanggal 22 April 2021;
9. Uraian tersebut diatas membuktikan keseriusan Tergugat II Intervensi mengikuti seluruh prosedur dan kewajiban dalam permohonan pengalokasian lahan sehingga selayaknya menurut hukum untuk dilindungi;

TERGUGAT II INTERVENSI SEBAGAI INVESTOR YANG BERITIKAD

BAIK MENURUT HUKUM HARUS DILINDUNGI.

10. Tergugat II Intervensi dalam memperoleh tanah yang tersebut dalam objek sengketa adalah dengan menempuh seluruh prosedur, aturan dan tata cara permohonan alokasi lahan yang berlaku di BP. Batam/Tergugat. Sebagai penerima alokasi lahan, Tergugat II Intervensi telah menjalankan dan melunasi seluruh kewajibannya serta dalam tahap pengurusan Amdal dan dokumen-dokumen perizinan lainnya yang dibutuhkan sehingga hal tersebut merupakan bagian dari investasi yang telah ditanamkan oleh Tergugat II Intervensi;
11. Oleh karena Tergugat II Intervensi telah memenuhi persyaratan sebagai penerima alokasi lahan, dan Tergugat merupakan instansi yang diberikewenangan untuk mengalokasikan lahan di Pulau Batam, maka Tergugat II Intervensi adalah penerima alokasi lahan yang beritikad baik,

Halaman 67 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga hak-hak dan kepentingan hukum Tergugat II Intervensi atas lahan/tanah yang telah dialokasikan sepatutnyalah dilindungi oleh hukum;

PERMOHONAN PENUNDAAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT SUDAH SEPATUTNYA UNTUK DITOLAK.

12. Bahwa oleh karena Penggugat telah lalai serta tidak mempergunakan tanah sesuai dengan peruntukannya yakni dengan tidak melaksanakan pembangunan yang merupakan kewajiban dari setiap penerima alokasi lahan di Batam, sedangkan tanah tersebut telah dialokasikan kembali kepada Tergugat II Intervensi setelah diterbitkannya objek sengketa dan Tergugat II Intervensi dengan sungguh-sungguh untuk membangun dan mempergunakan lahan sesuai peruntukan yang telah diperjanjikan maka sudah sepatutnya yang Mulia: Majelis Hakim menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat;

13. Gugatan yang diajukan justru menghambat hak-hak hukum Tergugat II Intervensi untuk melaksanakan pembangunan diatas lahan yang dialokasikan karena saat ini Tergugat II Intervensi sudah merencanakan pembangunan yang akan Tergugat II Intervensi sampaikan di pembuktian;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dengan ini Tergugat II Intervensi mohon agar kiranya yang Mulia: Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- menerima eksepsi Tergugat II Intervensi;
- menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 68 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara;

Atau apabila yang Mulia: Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan dan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Repliknya melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal **6 Juli 2021**;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, telah mengajukan Dupliknya melalui Sistem Informasi Pengadilan masing-masing tertanggal **9 Juli 2021**;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil Gugatan, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya atau pembandingnya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini, dan diberi tanda **Bukti P - 1 s/d Bukti P - 10**, adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Foto tindakan Ditpam BP pada lahan objek sengketa, (sesuai dengan print out);
2. Bukti P-2 : Tanda Terima tanggal 02 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan Ref. No. 02/FHJSR-KM.PT/2021 tanggal 01 Maret 2021 Perihal. Pernyataan Keberatan Tindakan Pengawasan Dan Permohonan Penegasan Hak Dan Pada Bidang Tanah seluas 30.100 M² berlokasi di Jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau (sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P-3 : Surat Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Batam Nomor : B-

Halaman 69 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

903/A3.1/KL.02.02/3/2021 tanggal 15 Maret 2021, Perihal :

Pemberitahuan (sesuai dengan fotokopi);

4. Bukti P-4 : Resi Pengiriman TIKI :

1. Nomor 660024460928, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Gubernur Kepulauan Riau, berikut lampiran surat;
2. Nomor 660024460822, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Kepulauan Riau, berikut lampiran surat;
3. Nomor 660024460547, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Menteri Koordinator Bidang Perekonomian RI, berikut lampiran surat;
4. Nomor 660024460691, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Walikota Batam, berikut lampiran surat;
5. Nomor 660024460402, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Menteri Dalam Negeri RI, berikut lampiran surat;
6. Nomor 660024460266, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia, berikut lampiran surat;
7. Nomor 660024460099, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Sekretaris Kabinet, berikut lampiran surat;

Halaman 70 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Nomor 660024459962, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia, berikut lampiran surat;

9. Nomor 660024459805, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Panglima Tentara Nasional Indonesia, berikut lampiran surat;

10. Nomor 660024459636, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional, berikut lampiran surat;

11. Nomor 660024459426, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Menteri Perdagangan RI, berikut lampiran surat;

12. Nomor 660024459216, tanggal 25 Maret 2021 atas Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan, yang ditujukan kepada Menteri Keuangan RI, berikut lampiran surat (sesuai dengan aslinya, catatan : Lampiran fotokopi sesuai fotokopi);

5. Bukti P-5 : Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006 tanggal 07 Juli 2006 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas nama PT. Kiat Makmur (sesuai dengan aslinya);

Halaman 71 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P-6 : Akta Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 (Fotokopi sesuai turunan);
7. Bukti P-7 : Gambar Penetapan Lokasi PT. Kiat Makmur Nomor 22030021 tanggal 11 Januari 2002 (sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P-8 : Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) :
 1. No: 2607/F/PL/XI/2002 tanggal 11 Nopember 2002;
 2. No: 2982/F/PL/XII/2002 tanggal 27 Desember 2002;
 3. No: 3635/F/PL/XI/2004 tanggal 30 November 2004;
 4. No: 1508/F/PL/V/2005 tanggal 04 Mei 2005;
 5. No: 1945/F/PL/VI/2005 tanggal 06 Juni 2005;
 6. No: 2582/F/PL/VIII/2005 tanggal 08 Agustus 2005;
 7. No: 2954/F/PL/IX/2005 tanggal 08 September 2005;
 8. No: 3341/F/PL/X/2005 tanggal 10 Oktober 2005;
 9. No: 943/F/PL/IV/2006 tanggal 06 April 2006;dan bukti pembayaran UWTO melalui Bank Mandiri atas nama PT. Kiat Makmur (sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P-9A: Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2013/Tiban Indah, Tanggal 28 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 00933/2007, Tanggal 27 Nopember 2007, Luas 30100 M², Yang Terletak di Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau Atas Nama Perseroan Terbatas KIAT MAKMUR (sesuai dengan asli);
11. Bukti P-9B: Surat Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : B/1324/KPL-

Halaman 72 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ST/L/X/2007 tanggal 08-10-2007 Perihal : Permohonan Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan OPDIPB untuk Hak Guna Bangunan (sesuai dengan aslinya);

12. Bukti P-9C: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 604/2021 tanggal 24 Mei 2021 atas nama Perseroan Terbatas KIAT MAKMUR (sesuai dengan aslinya);

13. Bukti P-10: Perubahan Akta Perjanjian Nomor : 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 204 Tanggal 23 Mei 2003, dibuat dihadapan Soehendro Gautama, Sarjana Hukum, Notaris di Batam (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil Jawaban Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya atau pembandingnya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini, dan diberi tanda **Bukti T - 1 s/d Bukti T - 40** adalah sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006 tanggal 07 Juli 2006 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, (sesuai fotokopi dan stempel dan paraf sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T-2 : Turunan Akta Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah

Halaman 73 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Industri Pulau Batam Nomor : 204 Tanggal 23 Mei 2003

(sesuai dengan aslinya);

3. Bukti T-3 : Perubahan Akta Perjanjian Nomor : 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/LVI/2006 Tanggal 27 Juni 2006 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 204 Tanggal 23 Mei 2003, dibuat dihadapan Soehendro Gautama, Sarjana Hukum, Notaris di Batam, (sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T-4 : Gambar Penetapan Lokasi PT. Kiat Makmur Nomor : 22030021 tanggal 11-01-2002, (sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T-5 : Salinan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 106 Tahun 2020 tanggal 3 Juni 2020 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, (sesuai fotokopi dan stempel salinan sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T-6 : Surat Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan Nomor Ref. No. 02/FHJSR-KM.PT/2021 Perihal. Pernyataan Keberatan Atas Tindakan Pengawasan dan Permohonan Penegasan Hak dan pada Bidang Tanah seluas 30.10 M² berlokasi di Jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, beserta lampirannya (sesuai dengan fotokopi);

Halaman 74 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T-7 : Surat Direktur Pengelolaan Lahan BP Batam Nomor : B-5536/A3.1/KL.02.02/12/2020 tanggal 30 Desember 2020 Hal. Tanggapan Surat (sesuai dengan fotokopi);
8. Bukti T-8 : Print out dari website www.posindonesai.co.id/id/tracking No. 29411C2TL004700 (sesuai Print Out);
9. Bukti T-9 : Surat Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi Nomor : B-390/A3/KL.02.02/6/2020 tanggal 17 Juni 2020 Hal. Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan yang ditujukan kepada Direktur PT. Kiat Makmur (sesuai fotokopi dan stempel sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10 : Laporan Hasil Peninjauan Lokasi (LHPL) Nomor A220/LHPL/2/2020 tanggal 14 Februari 2020 atas nama PT. Kiat makmur beserta lampiran foto peninjauan lokasi (sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti T-11 : Amplop pengiriman Surat Nomor : B-390/A3/KL.02.02/6/2020 tanggal 17 Juni 2020, (sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T-12 : Surat Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 607/IP/KA/X/2001 tanggal 16 Oktober 2001 Hal. Izin Prinsip ditujukan kepada PT. Kiat Makmur, (sesuai dengan fotokopi);
13. Bukti T-13 : Surat Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : B/12/KA/L/III/2004 tanggal 09 Maret 2004 Hal. Revisi Izin Prinsip ditujukan kepada PT. Kiat Makmur, (sesuai dengan fotokopi);
14. Bukti T-14 : Surat General Manager PT. Kiat Makmur Out Ref No : 04/OB/KM/LO/IV/06 tanggal 20 April 2006 Hal. Revisi Surat Perjanjian dan Permohonan SKEP, (sesuai dengan aslinya);

Halaman 75 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bukti T-15 : Surat Jaminan Pelaksanaan (Performance Bond) PT. Asuransi Centra Asia (ACA) tanggal 22 Oktober 2020 kepada PT. Kiat Makmur, (sesuai dengan fotokopi);
16. Bukti T-16: Surat Kepala Kantor Pengelolaan Lahan Kabid. Evaluasi Lahan dan Bangunan BP Batam Nomor : B/2314/A3.4-A3.45/LH.02/ 4/2017, tanggal 12 April 2017, Hal : Peringatan Ke-1 Peringatan Ke-1 (Kesatu) (sesuai dengan fotokopi);
17. Bukti T-17: Resi Pengiriman PT. Pos Indonesia No. Barcode : 1509129 1689 dan Lampiran daftar kiriman tanggal 12-4-2017, (sesuai dengan fotokopi);
18. Bukti T-18: Surat Kepala Kantor Pengelolaan Lahan BP Batam Nomor : B/3862/A3.4/LH.02/6/2017 tanggal 19 Juni 2017, Hal : Peringatan Ke-2 (Kedua) (sesuai fotokopi);
19. Bukti T-19: Resi Pengiriman PT. Pos Indonesia No. Barcode : 157543723 54 dan Lampiran daftar kiriman tanggal 21-6-2017 (sesuai dengan fotokopi);
20. Bukti T-20: Surat Anggota 3/Deputi Bidang Pengusahaan Sarana Usaha BP Batam Nomor : B/546/A3/LH.02/8/2017 tanggal 9 Agustus 2017, Hal : Peringatan Ke-3 (Ketiga) (sesuai fotokopi);
21. Bukti T-21: Resi Pengiriman PT. Pos Indonesia No. Barcode : 15754967 395 dan lampiran daftar kiriman tanggal 10-8-2017 (sesuai dengan fotokopi);
22. Bukti T-22: Surat Direktur PT. Kiat Makmur No.:001/BPB/XII/2020 tanggal 3 Desember 2020, Perihal : Revisi Alamat dan Permohonan Klarifikasi (sesuai dengan fotokopi);

Halaman 76 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bukti T-23: Surat Direktur Pengelolaan Lahan BP Batam Nomor : B-1325/A3.1/KL.02.02/4/2021 tanggal 7 April 2021, Hal : Pemberitahuan (sesuai dengan fotokopi stempel asli);
24. Bukti T-24: Print out dari website www.posindonesia.co.id/id/tracking No. Tracking 18216923230 (sesuai Print Out);
25. Bukti T-25: Bukti Tanda Terima Surat (antar langsung dan foto pengantaran) atas surat :
- Nomor : B-390/A3/KL.02.02/7/2020;
 - Salinan Keputusan Kepala BP Batam Nomor 106 Tahun 2020 (objek sengketa);
 - Nomor : B-5536/A3.1/KL.02.02/12/2020;
 - Nomor : B-1325/A3.1/KL.02.02/4/2021 dan lampiran foto (sesuai Print Out);
26. Bukti T-26: Surat Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi BP Batam Nomor : B-458/A3/KL.02.02/7/2020 tanggal 9 Juli 2020, Hal : Permohonan Penghapusan Hak Guna Bangunan (sesuai Print Out);
27. Bukti T-27: Bukti Terima Kiriman PT. Pos Indonesia Nomor Resi : 29411C2TG002501 beserta print out tracking dari website www.posindonesia.co.id/id/tracking dan daftar kiriman tanggal 10-7-2020 (sesuai dengan fotokopi);
28. Bukti T-28: Foto Udara Lahan Objek Sengketa atas nama PT. Kiat Makmur (sesuai Print Out);
29. Bukti T-29: Surat Kuasa Khusus dari PT. Kiat Makmur kepada Firma Hukum Johan Harmiwadi S, S.H., dan Sopinadi, S.H., tertanggal 18 Januari 2021, (sesuai dengan fotokopi);

Halaman 77 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bukti T-30: Amplop pengiriman surat Nomor : B-390/A3/KL.02.02/2020 ke alamat "Komp. Executive Center Blok I No. 1A Batam (sesuai dengan aslinya);
31. Bukti T-31: Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No: 48/F/PL/V/2000 tanggal 25 Mei 2000 (sesuai dengan fotokopi);
32. Bukti T-32: Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas Pengalokasian Tanah Diatas Tanah HPL Otorita Batam Nomor : 138/JD/PL/V/2000 tanggal 25 Mei 2000 (sesuai dengan fotokopi);
33. Bukti T-33: Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No : 483/F/PL/V/2000 tanggal 25 Mei 2000 (sesuai dengan fotokopi);
34. Bukti T-34: Foto Pemasangan Plang oleh BP Batam tanggal 22 Oktober 2020 (sesuai Print Out);
35. Bukti T-35: Foto Plang nama PT. Kiat Makmur terpasang di sebelah Papan Pemberitahuan BP Batam (sesuai Print Out);
36. Bukti T-36: Foto Pengantar Surat Pembatalan PT. Kiat Makmur tanggal 21 April 2021 (sesuai Print Out);
37. Bukti T-37: Foto Pembongkaran papan nama Perusahaan PT. Kiat Makmur tanggal 18 Desember 2020 (sesuai Print Out);
38. Bukti T-38: Peta SWP Lama dan SWP Sekarang (Perubahan pembagian wilayah administrasi pengalokasian lahan BP Batam) (sesuai Print Out);
39. Bukti T-39: Foto udara area sempadan lahan objek sengketa (sesuai Print Out, stempel dan tanda tangan asli);
40. Bukti T-40 : Surat Tugas Direktur Pengamanan Aset BP Batam Nomor : 205/A3.4/12/2020 tanggal 18 Desember 2020 beserta lampiran (sesuai dengan fotokopi);

Halaman 78 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil Jawaban Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya atau pembandingnya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini, dan diberi tanda **Bukti T II. Int - 1 s/d Bukti T II. Int - 24** adalah sebagai berikut :

1. Bukti T II. Int-1 : Surat Direktur PT. Permata Inti Selaras No. 001/PIS/KNT/IV/ 2020 tanggal 06 April 2020 Hal. Permohonan Alokasi Lahan Perumahan (sesuai dengan fotokopi);
2. Bukti T II. Int-2 : Daftar Isian Permohonan Alokasi Lahan PT. Permata Inti Selaras tanggal 06 April 2020, (sesuai dengan fotokopi);
3. Bukti T II. Int-3 : Surat Pernyataan PT. Permata Inti Selaras tanggal 06 April 2020 (sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T II. Int-4 : NPWP : 75.085.829.2-225.000 atas nama Juveno Ongkar NIK : 2171102503910001 (sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T II. Int-5 : Kartu Tanda Penduduk NIK :2171102503910001 atas nama Juveno Ongkar (sesuai dengan fotokopi);
6. Bukti T II. Int-6 : Nomor Induk Berusaha (NIB) 0220107461854 tertanggal 15 April 2020 (fotokopi sesuai print out system);
7. Bukti T II. Int-7 : Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Permata Inti Selaras Nomor : 37 tertanggal 23 Mei 2019 beserta Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0026443.AH.01.01 Tahun 2019 Tentang Pengesahan Pendirian Badan

Halaman 79 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Perseroan Terbatas PT. Permata Inti Selaras
tertanggal 24 Mei 2019 (sesuai dengan aslinya);

8. Bukti T II. Int-8 : Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Perumahan (fotokopi sesuai print out);
9. Bukti T II. Int-9 : Time Schedule Proyek Pembangunan Perumahan 35.000 m² (sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti T II. Int-10 : Denah/Gambar Rancangan Pembangunan PT. Permata Inti Selaras (fotokopi sesuai print out);
11. Bukti T II. Int-11 : Gambar Penetapan Lokasi PT. Permata Inti Selaras No. 220010768 tanggal 19 Agustus 2020 (sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T II. Int-12 : Faktur Tagihan UWT Alokasi Lahan PT. Permata Inti Selaras No. Faktur: C.0990082003 tanggal 27 Agustus 2020 beserta Bukti Setoran Bank Mandiri tanggal 22 Oktober 2020 beserta Bukti Formulir Multi Pembayaran Bank Mandiri tanggal 22 Oktober 2020 (sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T II. Int-13 : Surat Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : B-5612/KA-A3-A3.1/10/2020 tanggal 22 Oktober 2020, Perihal. Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah diatas Hak Pengelolaan BP Batam (sesuai dengan aslinya);
14. Bukti T II. Int-14 : Faktur Tagihan Biaya Administrasi Rekomendasi Hak Atas Tanah, ID Faktur : 202008010925 tanggal 27 Agustus 2020 beserta Bukti Formulir Multi Pembyaran

Halaman 80 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Mandiri tanggal 22 Oktober 2020 (sesuai dengan aslinya);

15. Bukti T II.Int-15 : Faktur Tagihan Biaya Administrasi Rekomendasi Hak Atas Tanah, ID Faktur : 202008010926 tanggal 27 Agustus 2020 beserta Bukti Formulir Multi Pembyaran Bank Mandiri tanggal 22 Oktober 2020 (sesuai dengan aslinya);

16. Bukti T II.Int-16 : Faktur Tagihan Biaya Pengukuran, ID Faktur : 202011009584 tanggal 20 November 2020 beserta Bukti Virtual Account Billing Bank BNI tanggal 26 November 2020 (sesuai dengan aslinya);

17. Bukti T II.Int-17 : Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 12629/A3/L/12/2020 tanggal 16 Desember 2020 Tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada PT. Permata Inti Selaras (sesuai dengan aslinya);

18. Bukti T II.Int-18 : Perjanjian Penggunaan Lahan No. 8567/A3/L/12/2020 tanggal 22 Desember 2020 (sesuai dengan aslinya);

19. Bukti T II.Int-19 : Izin Lingkungan PT. Permata Inti Selaras tertanggal 7 April 2021 (fotokopi sesuai print out system);

20. Bukti T II.Int-20 : Izin Lokasi PT. Permata Inti Selaras tertanggal 7 April 2021 (fotokopi sesuai print out system);

Halaman 81 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti T II.Int-21 : Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) PT. Permata Inti Selaras tertanggal 7 April 2021, (fotokopi sesuai print out system);

22. Bukti T II.Int-22 : Berita Acara Rapat Tim Teknis Komisi Penilai Amdal Kota Batam Pembahasan Formulir Kerangka Acuan (KA) Rencana Kegiatan Pembangunan Pertokoan, Perumahan, Dan Apartemen "Permata View" Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau oleh Permata Inti Selaras Nomor : 004/BA/KA-ANDAL/DLH/ BTM/IV/2021 tanggal 22 April 2021 beserta Bukti Kwitansi Tanda Terima Biaya Pengurusan AMDAL tanggal 04 Januari 2021, Invoice No: 01/I-HGI/I/2021 dan Surat Penawaran Harga No: 01/PH-HGI/I/2021 tanggal 04 Januari 2021 (fotokopi kwitansi sesuai dengan aslinya);

23. Bukti T II.Int-23 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020 NOP: 21.71.003.002.002-1562.0 beserta Tanda Bukti Pembayaran dari Bank BJB tanggal 8 Maret 2021 (sesuai dengan aslinya);

24. Bukti T II.Int-24 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021 NOP: 21.71.003.002.002-1562.0 beserta Tanda Bukti Pembayaran dari Bank BJB 8 Maret 2021 (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat kelokasi lahan objek sengketa PT. KIAT MAKMUR yang terletak di Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Sei Ladi, seluas 30.100 m² yang dilakukan pada tanggal **28 Juli 2020**, selengkapny

Halaman 82 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang menjadi bagian dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Tergugat di persidangan pada tanggal **29 Juli 2021** dan tanggal **5 Agustus 2021** telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yakni :

1. **FYKA FAHALA** : Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tanggal lahir : Batam, 16-08-1987, Pekerjaan Pegawai BP Batam, Jenis Kelamin Laki-Laki, Tempat tinggal Perumahan Lavenda Residence Blok A No. 49 Batam Center, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

Bersumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan bekerja di BP Batam sejak tahun 2012 sampai sekarang;
- Bahwa saksi menerangkan bertugas dibagian Direktorat Pengelolaan Lahan sampai sekarang;
- Bahwa saksi menerangkan sebagai Kepala Seksi/Kasi Penataan Penggunaan Lahan Tupoksinya menerbitkan Surat Peringatan dan Surat Pembatalan atas rekomendasi dari Seksi Evaluasi dan Pengawasan;
- Bahwa saksi menerangkan secara umum awal mula keluarnya surat peringatan saksi melakukan evaluasi, itu berupa pengawasan perizinan, pengawasan kelengkapan dokumen sampai dengan pelaksanaan pembangunan, dari Seksi Evaluasi menanyakan ke Bagian Seksi Pengawasan apakah sudah dilakukan peninjauan lapangan, apakah sudah sesuai dengan rencana pembangunan, apakah sudah sesuai dengan dokumen-dokumennya, apabila dokumen-dokumen tidak sesuai lalu diserahkan kepada Seksi Penataan untuk menerbitkan surat peringatan dan surat pembatalan;

Halaman 83 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan penerbitan surat peringatan dan surat pembatalan masih dalam bidang Kasubdit Evaluasi dan Seksi Pengawasan serta Seksi Penataan;
- Bahwa saksi menerangkan sebelum mengeluarkan surat peringatan diperiksa dulu dokumen-dokumennya kita tanyakan kepada seksi lain yang bersangkutan;
- Bahwa saksi menerangkan tiga kali mengeluarkan surat peringatan, surat peringatan ke-2 merupakan kelanjutan surat peringatan pertama karena jangka waktunya 14 (empat belas) hari setelah surat peringatan pertama maka dikeluarkan surat peringatan ke-2 Setelah dikeluarkan Surat Evaluasi Pengawasan di lapangan;
- Bahwa saksi menerangkan surat peringatan ke-3 (SP3) selanjutnya dikeluarkan pembatalan;
- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah dilakukan pemanggilan ketika surat peringatan dikeluarkan kepada PT atau kepada seseorang karena didalam Perka BP Batam tidak ada memuat pemanggilan di lapangan jika tidak sesuai maka dikeluarkan surat peringatan;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada pemanggilan kepada yang bersangkutan karena pengalokasian pemberian lahan itu sudah mereka jelaskan apa yang akan mereka bangun dan dalam jangka waktu berapa lama mereka membangun;
- Bahwa saksi menerangkan dari surat peringatan ke-3 jangka waktunya 7 (tujuh) hari untuk proses pembatalan dan untuk mengeluarkan Surat pembatalan tidak ada dilakukan pemanggilan oleh BP Batam;
- Bahwa saksi menerangkan PT. Kiat Makmur alokasi lahan diberikan tahun 2002, SPJ Skep tahun 2006 atas lahan seluas 30.100 M² berlokasi di Batu Ampar tempatnya di Sungai Ladi, Sekupang, Batam,

Halaman 84 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pada saat itu saksi yang memproses PL tersebut dan menerbitkan surat pembatalan;

- Bahwa saksi membenarkan sebelum mengeluarkan surat pembatalan ada SPJ, Skep, Gambar PL, Surat Peringatan sampai surat pembatalan;
- Bahwa saksi menerangkan setelah SPJ, Skep, Gambar PL, surat perjanjian tentang pemanfaatan lahan dokumen lain yang dikeluarkan surat keputusan mungkin surat rekomendasi untuk menerbitkan surat ke BPN;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada dokumen lain yang dikeluarkan sejak BP Batam mengeluarkan surat pembatalan;
- Bahwa saksi menerangkan untuk SP1, SP2 dan SP3 penyampaiannya dilakukan oleh saksi, cuma sekarang penyampaiannya melalui Pos Tercatat;
- Bahwa saksi menerangkan Direktorat Pengawasan Lahan mempunyai 4 Subdit yaitu : 1. Subdit Pengalokasian, 2. Subdit Evaluasi, 3, Subdit Pelayanan Informasi, 4. Subdit Pemampatan Lahan;
- Bahwa saksi menerangkan bertugas di Subdit Evaluasi sejak bulan Januari 2020;
- Bahwa saksi menerangkan alamat definitif dalam mengeluarkan Surat Peringatan tertuang dalam korespondensi yang ada pada surat perjanjian kalau tidak ada pada surat perjanjian pasti ada didalam surat permohonan lain atau dari dokumen lainnya seperti izin prinsip atau yang lain-lain karena ada juga di dalam surat perjanjian itu tidak dicantumkan alamat korespondensi;
- Bahwa saksi menerangkan surat pembatalan dikirim sesuai dengan alamat yang tercantum di dalam dokumen PT. Kiat Makmur dikirim

Halaman 85 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jangka waktu pengiriman surat pembatalan tidak bisa bersamaan setelah ditanda tangani baru dikirim;

- Bahwa saksi menerangkan cara pengiriman surat surat melalui surat tercatat PT. Pos;
- Bahwa saksi menerangkan sesuai dengan pemeriksaan dokumen pengiriman surat pembatalan itu kembali, selanjutnya kita mencoba mengirimkan kembali kealamat tersebut tapi alamat tersebut sudah tidak ada di Taman Resort, maka kami mencari alamat yang lain yang ada di dalam dokumen yang ada di BP Batam, didalam dokumen tersebut kami menemukan alokasi yang lain dengan alamat yang lain yang berbeda dan kami mengirim kealamat di Sungai Panas Blok i;
- Bahwa saksi menerangkan pengiriman surat kedua bulan Agustus 2020 sekitar bulan Desember 2021 PT. Kiat Makmur mengirimkan alamat terbaru kepada BP Batam, alamatnya yaitu Taman Kotamas;
- Bahwa saksi menerangkan mengirimkan kembali surat pemberitahuan kealamat yang baru setelah menerima surat dari PT. Kiat Makmur, kami menjawabnya serta melampirkan dokumen surat pemberitahuan dan Surat Keputusan Pembatalan, surat kirim tanggal 30 Desember 2021, tetapi surat itu kembali juga dari Taman Kotamas dan catatan kembali dari tracking Pos kosong;
- Bahwa saksi menerangkan terkait bukti T-7, T-8, T-11, T-22, yang diperlihatkan dipersidangan maksud suratnya kita menjawab surat PT. Kiat Makmur Nomor 001 tanggal 3 Desember 2020, Perihal : Revisi alamat dari Nagoya Hilton menjadi Taman Kotamas dan klarifikasi, selanjutnya mereka meminta klarifikasi atas pemasangan plang Pengumuman dilahan yang bertuliskan lahan ini dalam Pengawasan BP Batam, dalam surat tersebut telah kirimkan data-data surat peringatan

Halaman 86 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa SP1, SP2 dan SP3 karena PT. Kiat Makmur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana di dalam Surat Peringatan, terus sudah dilakukan peninjauan lapangan ada nomor suratnya bulan Pebruari 2020 dan disampaikan bahwa alokasi PT. Kiat Makmur sudah dibatalkan dengan Surat Keputusan Pembatalan Juni 2020, surat tersebut dikirim kealamat Taman Kotamas alamat yang baru tapi tidak sampai juga;

- Bahwa saksi menerangkan lampiran-lampiran surat yang sudah di keluarkan surat pembatalan, ada Surat Keputusan Pembatalan, Surat tanggapan tanggal 30 Desember 2020, selanjutnya karena surat ini tidak sampai di bulan Desember 2020, disampaikan lagi di bulan April 2021 ke PT. Kiat Makmur selanjutnya diantar langsung ke Taman Kotamas dan diterima oleh Muhammad Fauzan;
- Bahwa saksi menerangkan pemasangan plang pemberitahuan terhadap semua pengalokasian yang sudah habis masa berlakunya atau yang telah dibatalkan maka di pasang plang, bulan Juni 2020 dilakukan pembatalan maka kita lakukan pemasangan plang pengawasan dilokasi tersebut, idealnya lahan ini sudah kembali kepada BP Batam menjadi kewenangan BP Batam terhadap lahan tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan pemasangan plang dilakukan oleh Direktorat Lahan dengan Ditpam;
- Bahwa saksi menerangkan sewaktu pemasangan plang tidak ada pemberitahuan kepada PT. Kiat Makmur karena alokasi lahan sudah dibatalkan sehingga hak-haknya sudah hilang jadi tidak perlu pemberitahuan kepada pemilik lahan sebelumnya, diatur dalam Perka Nomor 3 Tahun 2020;
- Bahwa saksi menerangkan betul tidak ada pemberitahuan kepada pemilik alokasi lahan sebelumnya karena idealnya sudah ada surat

Halaman 87 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan pembatalan dan surat pemberitahuan pembatalan tidak mungkin lagi kami menyurati ex pemegang alokasi lahan terkait pemasangan plang;

- Bahwa saksi menerangkan ketika pemasangan plang PT. Kiat Makmur keberatan;
- Bahwa saksi menerangkan kewajiban penerima alokasi lahan tertuang didalam surat perjanjian, didalam surat perjanjian tersebut memuat tentang kapan mereka harus mengurus dokumen perizinan, dokumen perizinan ini berupa Fatwa Planologi dan Izin Mendirikan Bangunan kalau kedua ini tidak diurus tidak mungkin mereka bisa melaksanakan pembangunan;
- Bahwa saksi menerangkan proses Izin Mendirikan Bangunan itu ada di Pemerintah Kota, tapi seyogianya Izin Mendirikan Bangunan itu diberikan apabila setelah penerima alokasi lahan memiliki SHGB dan memiliki dokumen planologi;
- Bahwa saksi menerangkan kewajiban penerima alokasi lahan tertuang didalam Perka Nomor 3 tahun 2020 itu terkait kelengkapan dokumen perizinan dan dalam dokumen perjanjian juga sudah disebutkan perjanjian itu secara detail telah tersebut kapan mereka mengurus perizinan dan kapan mereka melaksanakan pembangunan dan kapan mereka menempati;
- Bahwa saksi menerangkan kriteria penerima alokasi lahan yang mendapat surat peringatan tidak hanya tidak melaksanakan pembangunan tetapi terkait juga dokumen perizinan pembangunan, dari direktorat lahan tidak mungkin memberikan peringatan seandainya mereka sedang melakukan proses pengurusan perizinan pembangunan,

Halaman 88 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena dokumen perizinan pembangunan ini menjadi tolak ukur kami dalam mengeluarkan surat peringatan;

- Bahwa saksi menerangkan sesuai laporan peninjauan lapangan yang saksi terima bulan Februari 2020 surat peringatan ketiga sebagai dasar pembatalan itu, lokasi tersebut belum terbangun;
- Bahwa saksi menerangkan UWTO PT. Kiat Makmur sudah lunas karena sudah diterbitkan surat perjanjian dan surat ukur;
- Bahwa saksi menerangkan UWTO yang sudah dibayar PT. Kiat Makmur sesuai dengan Perka Nomor 3 tahun 2020 terhadap lahan alokasi yang sudah dibatalkan, UWTO yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan sudah menjadi pendapatan PB Batam, didalam surat perjanjian juga tercantum apabila alokasi tersebut dibatalkan maka UWTONya tidak dikembalikan;
- Bahwa saksi menerangkan proses pembatalan SHGB adanya di BPN tapi dengan adanya surat pemberitahuan pembatalan keputusan, saksi informasikan kepada BPN bahwa alokasi lahan tersebut sudah dibatalkan dan pembatalan SHGB langsung disurati BPN;
- Bahwa saksi menerangkan tanggapan BPN menyurati kita bukan untuk PT. Kiat Makmur atas pembatalan alokasi lahan yang terakhir dalam rangka untuk membatalkan Sertipikat, BPN meminta untuk memberikan SHGB yang asli yang pada BP Batam;
- Bahwa saksi menerangkan setahu saksi pembatalan alokasi lahan PT. Kiat Makmur alokasi lahan itu sudah dialihkan PT. Permata Inti Persada;
- Bahwa saksi menerangkan tidak tahu SHGBnya sudah dibatalkan atau belum;
- Bahwa saksi menerangkan pengalokasian lahan PT. Kiat Makmur sudah dibatalkan tapi SHGBnya belum dibatalkan untuk itu saksi telah

Halaman 89 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkoordinasi dengan BPN tapi saksi belum ketemu langkah-langkah apa yang akan diambil karena tidak mungkin lahan yang dibatalkan SHGBnya belum dibatalkan;

- Bahwa saksi menerangkan dalam mengeluarkan surat peringatan dan surat pembatalan berdasarkan Perka Nomor 3 tahun 2020 karena surat peringatan itu tahun 2017 maka Perka yang dipergunakan adalah Perka Nomor 11 Tahun 2016;
- Bahwa saksi menerangkan Perka BP Batam telah dua kali mengalami perubahan Perka;
- Bahwa saksi menerangkan SP1 dikeluarkan bulan April 2017 dasar hukumnya menggunakan Perka Nomor 11 Tahun 2016, SP2 dikeluarkan bulan Juni 2017 dasar hukumnya menggunakan Perka Nomor 10 Tahun 2017, SP3 dikeluarkan bulan Agustus 2017 dasar hukumnya menggunakan Perka Nomor 10 Tahun 2017;
- Bahwa saksi menerangkan ketentuan yang mengatur surat peringatan itu Perka Nomor 11 Tahun 2016 menyebutkan bahwa penerima alokasi jika tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tercantum didalam surat perjanjian maka akan diterbitkan surat peringatan;
- Bahwa saksi menerangkan teknis pengiriman surat peringatan pertama (SP1) dikirim melalui surat tercatat, tujuh hari setelah itu akan diterbitkan SP2;
- Bahwa saksi menerangkan korespondensi pengiriman SP1, SP2 dan SP3 telah sesuai sebagaimana dokumentasi alokasi lahan seluruh dokumen PT. Kiat Makmur untuk alamatnya ke Nagoya Hilton;
- Bahwa saksi menerangkan didalam Perka pemanggilan pemilik lahan tidak diatur, apabila tidak diatur maka otomatis setelah SP1, SP2, SP3

Halaman 90 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semestinya saksi melakukan pembatalan bukan pemanggilan jika saksi melakukan pemanggilan maka saksi melanggar aturan;

- Bahwa saksi menerangkan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari surat peringatan pertama (SP1) PT. Kiat Makmur harus memberi tanggapan;
- Bahwa saksi menerangkan dasar pembatalan di Perka Nomor 3 Tahun 2020, proses analisa meneliti isi perjanjian, perjanjian seperti apa, dalam waktu 30 (tiga puluh) hari apabila tidak dilakukan pengurusan Fatwa Planologi dan Izin Mendirikan Bangunan itu merupakan kelalaian penerima alokasi, jadi dasar kita melakukan pembatalan alokasi, ada SP1, SP2, SP3 sudah dikeluarkan dari tahun 2006 sampai 2021 tapi belum terbangun, saksi rasa itu saja sudah cukup, dicek dokumen belum ada perubahan, dicek kelengkapan masih sama ketika tahun 2006 belum terbangun masih sama dengan tahun 2020 itu saja sudah cukup untuk melakukan pembatalan;
- Bahwa saksi menerangkan pemasangan plang dialokasi lahan September tahun 2020;
- Bahwa saksi menerangkan jaminan pelaksanaan pembangunan merupakan PNPB Kota Batam, jaminan pelaksanaan pembangunan itu dapat dikembalikan kepada penerima alokasi lahan setelah melaksanakan pembangunan dan apabila tidak melaksanakan pembangunan maka jaminan pelaksanaan pembangunan menjadi milik BP Batam;
- Bahwa saksi menerangkan jangka waktu pembangunan berdasarkan Perka untuk mengurus perizinan tergantung pada pengurusan perizinannya setelah penerima menerima alokasi berapa lama dia mampu mengurus perizinannya, secara lebih diteil tergantung pada isi muatan perjanjiannya;

Halaman 91 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan didalam Perka Nomor 3 Tahun 2020 tidak ada diatur tentang pencabutan SHGB;
- Bahwa saksi menerangkan dasar hukum MOU antara Kepala BP Batam dengan Kementerian ATR BPN itu ada, diturunannya ada termuat perjanjian kerjasama dengan Direktorat Pengolahan Lahan BP Batam dengan Kantor Pertanahan;
- Bahwa saksi menerangkan terhadap seluruh lahan di Kota Batam HPLnya adalah dalam penguasaan BP Batam maka untuk penerbitan SHGB harus rekomendasi dari saksi dengan adanya pembatalan alokasi lahan maka otomatis saksi menyampaikan rekomendasi pembatalan SHGB kepada BPN untuk melakukan pencabutan, mereka akan melakukan pencabutan dengan meminta SHGB aslinya;
- Bahwa saksi menerangkan menyurati BPN tidak untuk mencabut SHGB hanya memberikan informasi bahwa alokasi lahan ini sudah dibatalkan oleh BP Batam;
- Bahwa saksi menerangkan mendapatkan alamat untuk mengirimkan surat pembatalan didapat didalam dokumen faktur, izin prinsip dan didalam dokumen surat-surat PT. Kiat Makmur;
- Bahwa saksi menerangkan pemberitahuan perubahan alamat PT. Kiat Makmur bulan Desember 2020;
- Bahwa saksi menerangkan menerbitkan surat pembatalan, secara administrasi ada rekomendasi dari hasil evaluasi, ada laporan hasil pengawasan, pemeriksaan dokumen-dokumen lainya seperti perjanjian;

2. HENRITUAHTA GINTING : Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tanggal lahir : Batam, 13-07-1985, Pekerjaan Pegawai BP Batam, Jenis Kelamin Laki-Laki, Tempat tinggal Pondok Asri Indah Blok Q No. 5 RT 005

Halaman 92 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW 008, Kelurahan Sungai Panas, Kecamatan

Batam Kota, Provinsi Kepulauan Riau;

Berjanji memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan yang disengketakan PT. Kiat Makmur di daerah Baloi;
- Bahwa saksi menerangkan bekerja Kantor BP Batam dibagian Subdit Evaluasi dan Pengawasan Penggunaan Lahan sebelumnya dibagian Subdit Keuangan;
- Bahwa saksi bekerja di BP Batam dari tahun 2015 sampai sekarang;
- Bahwa saksi menerangkan dibagian Subdit Evaluasi ke Subdit Pengawasan Penggunaan Lahan sejak tahun 2017;
- Bahwa saksi menerangkan PT. Kiat Makmur adalah PT yang diberikan alokasi tahun 2002 dengan surat perjanjian tahun 2006 oleh BP Batam dan belum membangun dialokasi tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui dilokasi lahan memang tidak ada pembangunan sama sekali ketika melakukan peninjauan lapangan berdasarkan tugas tahun 2020;
- Bahwa saksi menerangkan setelah melakukan peninjauan lapangan ke lahan PT. Kiat Makmur sesuai dengan surat tugas lalu membuat laporan tertanggal 14 Februari 2020 sesuai dengan kondisi di lapangan;
- Bahwa saksi menerangkan membuat laporan dalam bentuk LHPL;
- Bahwa saksi menerangkan yang membuat draf laporan saksi yang menanda tangannya Kepala Seksi;
- Bahwa saksi menerangkan setelah laporan selesai dibuat lalu dikirim ke bagian lahan karena Subdit Evaluasi dan Subdit Pengawasan Pembangunan itu ada tiga Seksi lagi yaitu 1. Seksi Pengawasan, 2. Seksi Evaluasi, 3. Seksi Penataan;

Halaman 93 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan hasil laporan diserahkan kepada Seksi Penataan;
- Bahwa saksi menerangkan Tupoksinya melakukan peninjauan lapangan dan membuat laporan hasil peninjauan lapangan dalam bentuk LHPL;
- Bahwa saksi menerangkan ada 4 orang petugas dari BP Batam, 1 (satu) orang Kepala Seksi dan 3 (tiga) orang staf;
- Bahwa saksi menerangkan ketika peninjauan lapangan ke lokasi lahan dijumpai lahan belum terbangun;
- Bahwa saksi menerangkan sewaktu kami lahan itu tidak ada pagar;
- Bahwa saksi menerangkan pernah mengantar langsung surat ke PT. Kiat Makmur beralamat di Taman Kotamas;
- Bahwa saksi menerangkan mengantar surat pakai ekspedisi pada bulan April 2021, yang menerimanya Muhammad Fauzan yang saksi yakin dia karyawan PT. Kiat Makmur;
- Bahwa saksi menerangkan ada bukti terima surat, foto terima surat;
- Bahwa saksi menerangkan ketika melakukan peninjauan lapangan sampai ditengah maupun dibelakang tanah itu tidak ada pagar;
- Bahwa saksi menerangkan pada saat dilahan tidak ada melihat orang yang menjaga lahan itu;
- Bahwa saksi menerangkan sekitar bulan Desember 2020 ketika dilapangan saksi melihat plang berwarna kuning yang bertuliskan PT. Kiat Makmur;
- Bahwa saksi menerangkan isi plang BP Batam merupakan pengawasan BP Batam terhadap lahan itu saksi juga terlibat dalam pemasangan plang itu sekitar bulan Oktober 2020;
- Bahwa saksi menerangkan ketika pemasangan plang itu tidak ada orang yang keberatan, plang itu juga menandakan lahan itu milik BP Batam;

Halaman 94 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan terhadap lahan yang sudah dibatalkan alokasinya, dilakukan pemasangan plang oleh saksi bersama rekan-rekan telah sesuai prosedurnya;
- Bahwa saksi menerangkan Plang dipasang setelah alokasi lahan dibatalkan;
- Bahwa saksi menerangkan ketika mengantar surat kealamat PT. Kiat Makmur bertemu dengan Pak Muhammad Fauzan saksi jelaskan saya dari BP Batam ingin mengantarkan surat lalu suratnya diterima Pak Muhammad Fauzan selanjutnya saksi meminta beliau untuk menandatangani tanda terima surat;
- Bahwa saksi menerangkan ketika peninjauan lapangan saksi memfoto lahan itu dengan menggunakan drone hasilnya memang lahan itu kosong;
- Bahwa saksi menerangkan melakukan peninjauan lapangan sekitar 5 menit atau 10 menit lalu dengan rekan-rekan memeriksa lahan itu sampai ketengah karena akses jalan tidak ada semak belukar kami pijak-pijak;
- Bahwa saksi menerangkan kehadiran saksi dilahan itu tidak ada yang keberatan sama sekali;
- Bahwa saksi menerangkan meninjau lapangan tidak perlu memberitahu kepada PT. Kiat Makmur langsung saja kelapangan;
- Bahwa saksi menerangkan pada waktu kelapangan pagar tidak ada;
- Bahwa saksi menerangkan semua lahan di Batam ini dalam pengawasan BP Batam terhadap lahan yang belum dibangun;
- Bahwa saksi menerangkan mengantar surat ke PT. Kiat Makmur tanggal 21 April 2020 terkait surat pembatalan alokasi lahan;
- Bahwa saksi menerangkan melakukan evaluasi turun kelapangan dilahan PT. Kiat Makmur sebanyak 3 (tiga) kali, pertama kelapangan membuat

Halaman 95 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laporan LHPL, kedua kelapangan melakukan pemasangan plang, ketiga kelapangan sewaktu sidang pemeriksaan setempat;

- Bahwa saksi menerangkan mengantar surat karena diperintahkan atasan saksi karena banyaknya surat yang kembali maka saksi diperintahkan untuk mengirim surat-surat yang kembali dari kantor Pos salah satunya ke PT. Kiat Makmur;
- Bahwa saksi menerangkan tidak tahu ada atau tidak evaluasi atau kajian-kajian dilakukan oleh Tim evaluasi dan pengawasan lahan terhadap lahan PT.Kiat Makmur, saksi dan Tim hanya suruh meninjau lokasi lahan saja salah satunya PT. Kiat Makmur;

3. **PURAE M ORASILAM SINAMBELA** : Kewarganegaraan Indonesia,
Tempat tanggal lahir : Pematangsiantar, 04-09-1969,
Pekerjaan Pegawai BP Batam, Jenis Kelamin Laki-
Laki, Tempat tinggal Baloi Ditpam Blok K No. 6 RT
004 RW 004, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Batam
Kota, Provinsi Kepulauan Riau;

Berjanji memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan bekerja di BP Batam sejak tahun 1991 sekarang menjabat sebagai Kepala Seksi Pengamanan Dan Patroli kurang lebih 7 (tujuh) tahun mulai tahun 2002 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi menerangkan Direktorat Pengamanan BP Batam ada 3 (tiga) Subdit yaitu 1. Subdit Pengamanan Lingkungan, 2. Subdit Pengamanan Asset, 3. Subdit Litigasi dan Perkara dan saksi di Subdit Pengamanan Lingkungan;
- Bahwa saksi menerangkan tugasnya menyiapkan patroli lahan, pengawasan lingkungan, penindakan, membantu pelaksanaan ketertiban, mencegah kerusakan lingkungan di lingkungan BP Batam;

Halaman 96 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui objek yang disengketakan di daerah Sungai Ladi terakhir kelahan tanggal 18 Desember 2020 ketika melakukan pembongkaran pagar dan pembongkaran plang papa nama PT. Kiat Makmur;
- Bahwa saksi melakukan pembongkaran pagar berdasarkan Nota Dinas dan Surat Tugas;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada pemberitahuan pembongkaran pagar itu kepada PT. Kiat Makmur karena alokasi lahan tersebut sudah dibatalkan;
- Bahwa saksi menerangkan kelokasi lahan untuk melakukan pembongkar pagar, ketika dilokasi bertemu dengan Pengacara PT. Kiat Makmur Johan Sembiring dia mengatakan pagar jangan dibongkar dulu karena kami akan melakukan perlawanan tetapi saksi katakan kami diperintahkan atasan untuk membongkar pagar ini dan mencabut plang PT. Kiat Makmur;
- Bahwa saksi menerangkan setelah melakukan pembongkaran balik kekantor untuk membuat laporan ke Atasan;
- Bahwa saksi menerangkan Johan Sembiring berada dilahan itu memberitahukan bahwa dia Pengacara PT. Kiat Makmur dengan menunjukan surat kuasanya;
- Bahwa saksi menerangkan bukti T-37 terkait foto kegiatan pembongkaran, ketika mereka sebelum pembongkaran pagar dan foto ketika sesudah pembongkaran pagar dan plang PT. Kiat Makmur, pada saat itu dilarang oleh Pengacara PT. Kiat Makmur Johan Sembiring namun kita tetap bekerja melakukan pembongkaran;

Halaman 97 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan pada saat akan melakukan pembongkaran pagar dan pencabutan, plang papan nama PT. Kiat Makmur selain Direktorat Pengamanan dari Tim Evaluasi juga ada;
- Bahwa saksi menerangkan Saudara Johan Sembiring berusaha untuk menghentikan pembongkaran tapi ada disampaikan secara lisan oleh Tim Evaluasi bahwa lahan ini bukan lagi milik PT. Kiat Makmur karena alokasinya sudah dibatalkan oleh BP Batam;
- Bahwa saksi menerangkan setelah menerima Nota Dinas untuk melakukan pembongkaran saksi dan Tim melakukan briefing dan berkomunikasi dengan bagian lahan untuk menegaskan kembali bahwa lahan ini sudah mempunyai ketetapan sudah dilakukan pembatalan, selanjutnya saksi bergerak kelapangan;
- Bahwa saksi menerangkan benar pada tanggal 18 Desember 2020 diperintahkan untuk membongkar pagar keseluruhannya;
- Bahwa saksi menerangkan sewaktu melakukan pembongkaran pagar tidak ada dilakukan pemberitahuan akan tetapi Pengacara PT. Kiat Makmur sudah dilahan artinya dia sudah tahu ada pembongkaran dari BP Batam;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui setelah dilakukan pembongkaran Pengacara PT. Kiat Makmur mengirimkan surat keberatan kepada BP Batam;
- Bahwa saksi menerangkan ada menunjukan kepada Pengacara PT. Kiat Makmur surat pembatalan lahan PT. Kiat Makmur;
- Bahwa saksi menerangkan Pengacara PT. Kiat Makmur mengatakan lahan jangan dibongkar selesai dulu proses hukumnya;
- Bahwa saksi menerangkan melihat dilahan itu sekarang berdiri pagar lagi setelah pembongkaran ketika patroli;

Halaman 98 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi dalam Pemeriksaan Perkara ini tidak mengajukan Saksi, meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat masing-masing telah menyampaikan kesimpulannya pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal **13 Agustus 2021** sedangkan Pihak Tergugat II Intervensi tidak menyampaikan kesimpulannya, meskipun telah diberikan kesempatan;

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

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa di atas;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah sebagaimana di dalam *fundamentum petendi* dan *petitum* Gugatan Penggugat dalam sengketa *a quo* adalah:

"Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 106 Tahun 2020, Tanggal 03 Juni 2020, Tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam" (vide Bukti T-5), selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;

Halaman 99 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Pemeriksaan Persiapan perkara *a quo*, Majelis Hakim telah mendengar keterangan dari Penggugat dan Tergugat bahwa lahan sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa *a quo* telah beralih dan dialokasikan kepada pihak ketiga (Tergugat II Intervensi) atas nama PT. Permata Inti Selaras, maka untuk mengakomodasi maksud dan tujuan dari ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan demi tercapainya hasil pemeriksaan yang obyektif serta demi kepastian hukum dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini, telah dipanggil secara patut Calon pihak ketiga yang berkepentingan yaitu PT. Permata Inti Selaras;

Menimbang, bahwa pada Pemeriksaan Persiapan dengan acara perbaikan Gugatan tanggal 21 Juni 2021, telah hadir Kuasa Hukum dari PT. Permata Inti Selaras yang bernama Jon Hendri, S.H., dan telah di dengarkan keterangannya yang pada pokoknya menyatakan lahan yang di maksud dalam Objek Sengketa tersebut adalah benar telah dialihkan kepada PT. Permata Inti Selaras serta menyerahkan surat permohonannya untuk masuk sebagai Pihak Intervensi dalam perkara *a quo*:

Menimbang, bahwa terhadap permohonan PT. Permata Inti Selaras tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI, tanggal 22 Juni 2021, dengan menetapkan PT. Permata Inti Selaras sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

Halaman 100 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ketiganya dalam pertimbangan ini akan disebut sebagai Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan Jawabannya tertanggal 2 Juli 2021 dalam persidangan secara elektronik pada tanggal 2 Juli 2021, yang mana selain menjawab mengenai Pokok Sengketa juga telah mengajukan Eksepsi antara lain mengenai:

1. Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Yang Dirugikan Atas Diterbitkannya Objek Sengketa Oleh Tergugat;
2. Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* Atas Lahan Seluas 30.100 M²;
3. Gugatan Masih Terlampau Dini (*Premature*) Dikarenakan Tidak Melalui Upaya Administratif Yang Diamanahkan Peraturan Perundang-Undangan;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah memberikan Jawabannya tertanggal 29 Juni 2021 pada persidangan secara elektronik pada tanggal 2 Juli 2021, yang mana selain menjawab mengenai Pokok Sengketa juga telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Prematur", Surat Ref.No.02/Fhjsr-Km.Pt/2021 Tanggal 01 Maret 2021 Terkait Dengan Keberatan Atas Tindakan Pengawasan Dan Permohonan Penegasan Hak "Bukan Keberatan Terhadap Penerbitan Objek Sengketa".

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik tertanggal 06 Juli 2021 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil terkait eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut serta tetap pada dalil dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan dan bantahan Penggugat terkait dalil eksepsi dalam Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi juga telah menanggapi dan membantah masing-masing dalam

Halaman 101 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dupliknya tertanggal 9 Juli 2021 yang pada prinsipnya tetap pada jawaban yang telah diajukan semula;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

- (1) *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;*
- (2) *Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;*
- (3) *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait dalil eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut sekaligus pertimbangan hukum mengenai aspek formalitas gugatan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Eksepsi Kepentingan dan Legal Standing Terhadap Gugatan Penggugat:

Menimbang, bahwa untuk menilai adanya kepentingan Penggugat mengajukan gugatan, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya menyatakan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini juga sejalan dengan asas *point d'interest point d'action* yang mengandung makna bahwa tidak ada gugatan tanpa adanya kepentingan;

Menimbang, bahwa penggugat dalam dalil gugatannya pada pokoknya menyatakan terbitnya objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baik, sehingga dalam tuntutananya Penggugat telah memohon agar objek sengketa dibatalkan dan dicabut oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil eksepsi dalam jawabannya telah menyatakan pada Pokoknya Penggugat tidak memiliki kepentingan yang dirugikan dan tidak memiliki legal standing mengajukan gugatan atas terbitnya objek sengketa *a quo* dikarenakan Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya yaitu melaksanakan pembangunan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 Jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006 tanggal 27 Juni 2006, serta terbitnya objek sengketa berdasarkan asas *Praesumptio Iustae Causa* yang artinya keputusan pemerintah harus selalu dianggap benar dan sah sebelum ada keputusan hukum tetap yang menyatakan bahwa keputusan dimaksud itu tidak berlaku. Asas tersebut dipertegas dalam ketentuan Pasal 67 ayat (1) Jo. Pasal 115 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan dalil eksepsi Tergugat tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan yang dirugikan dan tidak memiliki legal standing mengajukan gugatan atas terbitnya objek sengketa *a quo* merupakan hal yang akan Majelis Pertimbangan nantinya dalam pokok sengketa, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, namun Majelis Hakim dalam hal ini dari aspek formalitas tetap akan mempertimbangkan

Halaman 103 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang kepentingan dan legal standing Penggugat dalam mengajukan gugatan dengan pertimbangannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam menilai kepentingan Penggugat, Majelis Hakim menggunakan penilaian berdasarkan aspek kepentingan secara substantif yaitu terkait dengan nilai yang harus dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab dan pembuktian dipersidangan, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum berkaitan dengan ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Objek Sengketa sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 204, Tanggal 23 Mei 2003, Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (vide bukti P-6 = bukti T-2), jo. Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006, tanggal 27 Juni 2006, tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 204 tanggal 23 Mei 2003, di buat dihadapan Soehendro Gautama, Sarjana Hukum, Notaris di Batam (vide bukti P-10 = bukti T-3), serta Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006, tanggal 07 Juli 2006, tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (vide bukti P-5= bukti T-1), Penggugat dapat diketahui sebagai penerima alokasi lahan dari Tergugat untuk jenis usaha/Kegiatan di bidang Jasa dan Perumahan

Halaman 104 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

guna peruntukkan/keperluan Jasa dan Perumahan dengan Hak Guna Bangunan selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal 11 Januari 2002 sampai dengan tanggal 10 Januari 2032 atas tanah yang terletak di wilayah pengembangan Batu Ampar, Sub. Wilayah Pengembangan Batu Ampar, dengan luas keseluruhan = 30.100 M² (tiga puluh ribu seratus meter persegi), untuk seluas 4.000 M² (empat ribu meter persegi) dengan peruntukan jasa, dan seluas 26.100 M² (dua puluh enam ribu seratus meter persegi) dengan peruntukan perumahan, sebagaimana dimaksud dalam gambar penetapan Lokasi Nomor: 22030021 tanggal 11 Januari 2002 (vide bukti P-5= bukti T-1);

- Bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) secara lunas untuk jangka waktu 30 (tiga puluh tahun), (vide konsideran menimbang point 3 bukti P-5= bukti T-1 dan vide bukti P-8);
- Bahwa terhadap lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat tersebut juga telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2013, Tanggal 28 Desember 2007, Surut Ukur Nomor: 00933/2007, Tanggal 27-11-2007, Luas 30.100 M², yang terletak di Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Kiat Makmur (vide bukti P-9A);
- Bahwa Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 106 Tahun 2020, Tanggal 03 Juni 2020, Tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam” (vide Bukti T-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, dapat diketahui Penggugat sebagai badan hukum perdata adalah penerima alokasi

Halaman 105 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lahan dari Tergugat sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa *a quo* untuk jenis usaha/Kegiatan di bidang Jasa dan Perumahan guna peruntukkan/keperluan mendirikan Jasa dan Perumahan dengan Hak Guna Bangunan selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal 11 Januari 2002 sampai dengan tanggal 10 Januari 2032 dan terhadap lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat tersebut juga telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2013, Tanggal 28 Desember 2007, Surut Ukur Nomor: 00933/2007, Tanggal 27-11-2007, Luas 30.100 M², yang terletak di Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Kiat Makmur (vide bukti P-9A) serta Penggugat telah melunasi pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) secara lunas untuk jangka waktu 30 (tiga puluh tahun), (vide konsideran menimbang point 3 bukti P-5= bukti T-1 dan vide bukti P-8), sehingga dengan diterbitkannya objek sengketa *a quo* berupa pembatalan terhadap lahan yang telah di alokasikan kepada Penggugat sebagaimana dimaksud di atas sebelum jangka waktunya berakhir yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun terhitung mulai tanggal 11 Januari 2002 sampai dengan tanggal 10 Januari 2032, maka Majelis Hakim berpendapat dari aspek formalitas sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Penggugat memiliki kepentingan dan legal standing untuk mengajukan gugatan *a quo*:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dikarenakan terkait dalil eksepsi Tergugat termasuk dalam eksepsi lain yang pengujiannya akan diputus bersama dengan pokok sengketa dan secara aspek formalitas Penggugat memiliki kepentingan dan legal standing untuk mengajukan gugatan *a quo*, maka Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat tentang Pengugat tidak memiliki kepentingan yang dirugikan dan tidak

Halaman 106 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



memiliki legal standing mengajukan gugatan tidaklah beralasan dan patut untuk ditolak;

Eksepsi tentang Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi baik dalam gugatan, Duplik dan Kesimpulan Tergugat serta dari pembuktian baik bukti surat dan saksi yang diajukan dalam persidangan telah mendalilkan terkait eksepsi tentang upaya administratif yang ditempuh oleh Penggugat sebelum mengajukan gugatan *a quo*, masing-masing secara lengkap sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa putusan ini, namun yang dapat di rangkum sebagai berikut:

1. Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Masih Terlampaui Dini (*Premature*)

Dikarenakan Tidak Melalui Upaya Administratif Yang D Amanahkan Peraturan Perundang-Undangan;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil Tergugat menyatakan gugatan masih terlampaui dini (*premature*) dikarenakan tidak melalui upaya administratif yang diamanahkan Peraturan Perundang-undangan adalah sebagai berikut:

- Bahwa Objek Sengketa diterbitkan pada tanggal 3 Juni 2020 dan telah diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B-390/A3/KL.02.02/6/2020 tanggal 17 Juni 2020. Dengan demikian, maka tenggang waktu pengajuan keberatan 21 hari sejak diumumkannya Keputusan dihitung mulai dari 17 Juni 2020. Mengingat Penggugat baru mengajukan keberatan melalui Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021, bila dihitung jatuh tempo pengajuan keberatan dimulai dari 17 Juni 2020 maka tenggang waktu 21 hari jatuh pada tanggal 7 Juli 2020. Berdasarkan hal tersebut, maka upaya administratif yang ditempuh Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diamanahkan dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah, sehingga Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk menjawab sesuai peraturan yang berlaku;

- Namun apabila Penggugat baru mengetahui Objek Sengketa melalui Surat Tergugat Nomor: B-5536/A3.1/KL.02.02/12/2020 tertanggal 30 Desember 2020 hal Tanggapan Surat (*Surat Tergugat Nomor: 001/BPB/XII/2020 tertanggal 3 Desember 2020 hal Revisi Alamat dan Permohonan Klarifikasi*), dengan demikian bila dihitung jatuh tempo pengajuan keberatan dimulai dari 30 Desember 2020, maka tenggang waktu 21 hari jatuh pada tanggal 20 Januari 2021. Mengingat Penggugat baru mengajukan keberatan melalui Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021, maka upaya administratif yang ditempuh Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan yang diamanahkan dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah, sehingga Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk menjawab sesuai peraturan yang berlaku;
- Bahwa upaya administratif yang diajukan Penggugat adalah terkait tindakan faktual Tergugat, yaitu tindakan pengawasan lahan objek sengketa berupa pembongkaran pagar dan pencabutan plang nama PT Kiat Makmur, sementara yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo* oleh Penggugat adalah ketetapan tertulis Tergugat berupa Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 106 Tahun 2020 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam. Dengan demikian telah jelas bahwa Gugatan *a quo* mengandung cacat formil.

Halaman 108 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



2. Eksepsi Tergugat II Intervensi Tentang Eksepsi Prematur”, Surat Ref.No.02/Fhjsr-Km.Pt/2021 Tanggal 01 Maret 2021 Terkait Dengan Keberatan Atas Tindakan Pengawasan Dan Permohonan Penegasan Hak “Bukan Keberatan Terhadap Penerbitan Objek Sengketa”;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil eksepsi Tergugat II Intervensi dapat dirangkum sebagai berikut:

- Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 3 sampai dengan halaman 4 diatas adalah Penggugat telah mengajukan keberatan terhadap tindakan yang dilakukan oleh Ditpam BP.Batam, sehingga menjadi ada kekeliruan berfikir jika menjadi diasumsikan sebagai keberatan atas penerbitan objek sengketa, karena objek sengketa sendiri merupakan keputusan tata usaha negara sedangkan sikap Ditpam BP. Batam diartikan sebagai tindakan bukan penetapan tertulis sesuai maksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Maka dari itu, dalil dalam yang diuraikan Penggugat pada surat gugatannya cukup menunjukkan Penggugat telah mengajukan gugatan tanpa terlebih dahulu menempuh upaya administratif sebagaimana telah disyaratkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan {penyebutannya disingkat menjadi Perma 6/2018}.

Pasal 2 ayat (1) Perma 6/2018 berbunyi: “Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.”



Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas terkait dengan upaya administratif yang ditempuh Penggugat, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara umum dan bersamaan dengan ruang lingkup apakah upaya administratif yang ditempuh oleh Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan? dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam menguji terkait kewajiban dan mekanisme dalam menempuh upaya administratif sebelum mengajukan gugatan tata usaha negara, maka Majelis Hakim mempedomani ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif."

Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;*
- (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau Tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;*

Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif:

- (1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di PTUN dihitung 90 hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh pihak atau diumumkan oleh badan.*
- (2) Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak saat mengetahui KTUN yang merugikan kepentingannya.*

Menimbang, bahwa mempedomani ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari peraturan dasar penerbitan keputusan dari objek sengketa tidak mengatur upaya administratif, maka dalam hal ini Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Pasal 75 dan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) berbunyi :

Pasal 75:

- (1) *Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.*
- (2) *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*
 - a. *keberatan; dan*
 - b. *banding*
- (3) *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali:*
 - b. *ditentukan lain dalam undang-undang; dan*
 - c. *menimbulkan kerugian yang lebih besar.*
- (4) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib segera menyelesaikan Upaya Administratif yang berpotensi membebani keuangan negara.*
- (5) *Pengajuan Upaya Administratif tidak dibebani biaya.*

Pasal 77:

- (1) *Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.*
- (2) *Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.*
- (3) *Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan.*
- (4) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.*
- (5) *Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.*
- (6) *Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.*
- (7) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).*

Halaman 111 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya telah menyatakan sebelumnya tidak pernah diberitahu tentang adanya pembatalan pengalokasian lahan, sehingga berawal dari tindakan yang dilakukan oleh Ditpam BP Batam (*in casu* Tergugat) datang ke lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat serta membongkar pagar dan mencabut papan nama PT. Kiat Makmur, maka Penggugat mengajukan keberatan melalui Surat Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021 tertanggal 01 Maret 2021 perihal Pernyataan Keberatan Atas Tindakan Pengawasan dan Permohonan Penegasan Hak pada Bidang Tanah seluas 30.100 M² berlokasi di Jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dimana surat Penggugat tersebut telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 02 Maret 2021 dan baru ditanggapi melalui Surat Nomor: B-903/A3.1/KL.02.02/3/2021 tertanggal 15 Maret 2021 dan baru diterima oleh Penggugat pada tanggal 22 Maret 2021, yang pada pokoknya menjelaskan: *pengalokasian lahan kepada PT. Kiat Makmur dibatalkan sesuai Surat Keputusan Pembatalan Nomor 106 Tahun 2020 dan Surat Pemberitahuan Pembatalan nomor B-390/A3/KL.02.02/06/2020 tanggal 17 Juni 2020;*

Menimbang, bahwa Penggugat kemudian mengajukan Banding Administratif atas Surat Tanggapan Tergugat kepada Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku Atasan Tergugat sesuai Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2016 tentang Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 29 Februari 2016, Banding Administratif telah diajukan oleh Penggugat melalui Surat tertanggal 25 Maret 2021 perihal: Banding Administratif Terhadap PT. Kiat Makmur, yang seluruhnya dikirimkan melalui pengiriman tercatat (TIKI) pada tanggal 25 Maret 2021, sehingga telah diajukan sesuai Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan. Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam telah menerima surat Banding Administratif

Halaman 112 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan oleh Penggugat, akan tetapi sampai dengan diajukannya gugatan ini, Penggugat belum menerima tanggapan / penyelesaian Banding Administratif dari Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Dengan demikian keberatan yang diajukan oleh Penggugat dianggap dikabulkan oleh Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai bunyi Pasal 78 ayat (5) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana telah diuraikan di atas, maka berdasarkan jawab-jawab dan pembuktian dipersidangan, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum berkaitan dengan upaya administratif yang telah ditempuh oleh Penggugat sebelum mengajukan gugatan *a quo* sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2020, Tergugat telah memasang plang dilahan objek sengketa *a quo* yang berisi "Alokasi Lahan ini Dalam Pengawasan Badan Pengusahaan Batam" (vide bukti T-34);
- Bahwa pada tanggal 14 Desember telah ditemukan plang nama PT. Kiat Makmur (Penggugat) telah terpasang di sebelah Papan Pemberitahuan BP Batam (vide bukti T-35);
- Bahwa Tergugat melalui Direktur Pengamanan Aset telah mengeluarkan Surat Tugas Nomor 205/A3.4/12/2020, tanggal 18 Desember 2020 yang pada pokoknya berisi penugasan penertiban lahan di lokasi Eks. PT. Kiat Makmur (Penggugat), (vide bukti T-40);
- Bahwa pada tanggal 18 Desember 2020 telah dilakukan pembongkaran papan nama dan pagar Perusahaan PT. Kiat Makmur oleh Direktorat Pengamanan Aset BP Batam, yang mana pada saat tersebut telah hadir juga kuasa hukum Penggugat atas nama Johan Harmiwadi S, S.H., yang

Halaman 113 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat tersebut menyatakan keberatan atas tindakan yang dilakukan oleh Ditpam BP Batam, namun salah seorang anggota Ditpam BP Batam yang bernama Puraem O. Sinambela menyatakan telah memberitahukan dan memperlihatkan kepada Kuasa Hukum Penggugat tentang Surat Keputusan pembatalan lahan Penggugat (objek sengketa *a quo*) (vide bukti P-1 dan T-37 serta Keterangan Saksi Puraem O. Sinambela);

- bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dari Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan telah mengirimkan Surat Kepada Tergugat yaitu Surat Nomor: Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021, tanggal 01 Maret 2021, Perihal: Pernyataan Keberatan atas tindakan pengawasan dan permohonan penegasan hak dan pada bidang tanah seluas 30.100 M² berlokasi di Jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau (vide bukti P-2 = T-6);
- Bahwa terhadap tanggapan dari Surat Penggugat (vide bukti P-2 = T-6), Tergugat telah menanggapi dengan mengirimkan surat Nomor: B-903/A3.1/KL.02.02/3/2021, tanggal 15 Maret 2021, perihal: Pemberitahuan (vide bukti P-3);
- Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dari Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan telah mengirimkan Surat berupa Banding Administratif atas Surat Tanggapan Tergugat kepada Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku Atasan Tergugat, Banding Administratif telah diajukan oleh Penggugat melalui Surat tertanggal 25 Maret 2021 perihal: Banding Administratif Terhadap PT. Kiat Makmur (vide bukti P-4);
- Bahwa Tergugat telah mengirimkan surat kepada Direktur PT. Kiat Makmur (Penggugat) yang beralamat di Komp. Nagoya Newton Blok E Nomor 15 yaitu Surat Nomor: B-390/A3/KL.02.02/6/2020, tanggal 17 Juni 2020, Hal:

Halaman 114 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan (vide bukti T-9), namun berdasarkan bukti T-11 dapat diketahui surat tersebut kembali atau tidak terkirim kepada Penggugat di karenakan berdasarkan stempel dari PT. Pos Indonesia terconteng pindah alamat (vide bukti T-11);

- Bahwa Penggugat telah mengirimkan kepada Tergugat yaitu Surat Nomor: 001/BPB/XII/2020, tanggal 3 Desember 2020, Perihal: Revisi Alamat dan Permohonan Klarifikasi, yang mana pada pokoknya surat tersebut berisi bahwa sejak 1 Januari 2015 Kantor Koresponden PT. Kiat Makmur (Penggugat) yang semula di Komplek Nagoya Newton Blok E No. 15-Batam telah pindah ke Kompleks Taman Kota Mas Ruko Blok A2, Nomor 19, Jalan Baloi Batam 29440, email: ptkiatmakmur@gmail.com dan Penggugat juga telah memohon klarifikasi atas pemasangan plang pengumuman di lahan Penggugat yang bertuliskan "Alokasi Lahan ini Dalam Pengawasan Badan Pengusahaan Batam (vide Bukti T-22);
- Bahwa atas tanggapan dari Surat Penggugat sebagaimana dimaksud dalam bukti T-22 tersebut di atas, Tergugat telah mengirimkan Surat kepada Direktur PT. Kiat Makmur (Penggugat) yang beralamat di Komplek Taman Kota Mas Ruko A2 Nomor 19, Tlp. 0778-4801196, Batam 29432, yaitu Surat Nomor: B-5536/A3.1/KL.02.02/12/2020, tanggal 30 Desember 2020, Hal: Tanggapan Surat, yang mana dalam satu point surat tersebut telah memberitahukan pembatalan alokasi lahan Penggugat dan surat pemberitahuan pembatalan Nomor: B-390/A3/KL.02/06/2020 tanggal 17 Juni 2020 (vide bukti T-7), yang mana selanjutnya dapat diketahui bahwa surat tersebut tidak sampai kepada Penggugat atau kembali kepada Tergugat pada tanggal 6 Januari 2021 (vide bukti T-8 dan T-23);
- Bahwa Tergugat telah mengirimkan kembali Surat kepada Direktur PT. Kiat Makmur yang bealamat di di Komplek Taman Kota Mas Ruko A2 Nomor 19,

Halaman 115 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tlp. 0778-4801196, Batam 29432, yaitu Surat Nomor: B-1325/A3.1/KL.02/4/2021, tanggal 7 April 2021, Hal Pemberitahuan, yang mana pada pokoknya surat tersebut berisi bahwa surat tanggapan yang Tergugat (vide bukti T-7) dari surat Penggugat (vide bukti T-22) yang telah dikirimkan kepada Penggugat tertanggal 30 Desember 2020 kembali kepada BP Batam pada tanggal 6 Januari 2021 dan Pemberitahuan bahwa Pengalokasian Lahan kepada PT. Kiat Makmur dibatalkan sesuai Surat Keputusan Pembatalan Nomor: 106 Tahun 2020 tanggal 3 Juni 2020 dan Surat Pemberitahuan Pembatalan Nomor: B-390/A3/KL.0202/06/2020 tanggal 17 Juni 2020 (vide bukti T-23) dan surat ini gagal antar dan kembali kepada Tergugat (vide bukti T-24);

- Bahwa Tergugat telah menugaskan Saudara Hendri Ginting guna mengantarkan secara langsung Bukti T-9, T-5, T-7 dan T-23 ke alamat baru Penggugat yang kemudian surat itu telah diterima oleh Muhammad Fauzan pada tanggal 21 April 2021 di Kantor PT. Kiat Makmur (vide bukti T-25 dan T-36 serta keterangan saksi Hendri Ginting);

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut di atas, dapat diketahui berdasarkan bukti T-9, vide bukti T-7, bukti T-23 dan bukti T-24 secara substansi berupa surat pemberitahuan Pembatalan alokasi lahan Penggugat (objek sengketa *a quo*) yang telah dikirimkan oleh Tergugat kepada Penggugat, namun berdasarkan bukti T-11, bukti T-8, bukti T-23, dan bukti T-24 dapat diketahui surat-surat Tergugat tersebut tidak terkirim atau kembali kepada Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa benar dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan sebelum Penggugat mengirimkan surat keberatan (vide bukti P-2 = T-6) Penggugat tidak pernah menerima surat Pemberitahuan pembatalan alokasi lahan Penggugat sebagaimana di maksud dalam objek sengketa *a quo*;

Halaman 116 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, bukti T-34, bukti T-35, bukti T-37 dan bukti T-40 serta Keterangan Saksi Puraem O. Sinambela dapat diketahui Tergugat melalui Direktorat Pengamanan Aset telah melakukan beberapa tindakan Penertiban lahan dilokasi lahan sebagaimana di maksud dalam objek sengketa *a quo* dan sebagai tindak lanjut dari terbitnya objek sengketa *a quo*, yang mana berdasarkan bukti-bukti tersebut telah terjadi pemasangan plang dari masing-masing pihak dan terakhir pada tanggal 18 Desember 2020 telah dilakukan pembongkaran papan nama dan pagar Perusahaan PT. Kiat Makmur oleh Direktorat Pengamanan Aset BP Batam, yang mana pada saat tersebut telah hadir juga kuasa hukum Penggugat atas nama Johan Harmiwadi S, S.H., yang menyatakan keberatan atas tindakan yang dilakukan oleh Ditpam BP Batam, namun salah seorang anggota Ditpam BP Batam yang bernama Puraem O. Sinambela menyatakan telah memberitahukan dan memperlihatkan kepada Kuasa Hukum Penggugat tentang Surat Keputusan pembatalan lahan Penggugat (objek sengketa *a quo*) (vide bukti P-1 dan T-37 serta Keterangan Saksi Puraem O. Sinambela), maka Majelis Hakim berpendapat secara tidak langsung atau sebatas informasi Penggugat sudah mengetahui adanya objek sengketa *a quo* sebagai akibat dilakukannya tindakan tersebut namun secara nyata Penggugat tidak pernah mendapatkan Surat pemberitahuan pembatalan alokasi lahannya dan memiliki objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-25 dan T-36 serta keterangan saksi Hendri Ginting dapat diketahui bahwa Penggugat baru menerima surat pemberitahuan pembatalan alokasi lahan sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa *a quo* pada tanggal 21 April 2021 di Kantor PT. Kiat Makmur yang diterima oleh Muhammad Fauzan, sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat baru mengetahui dan menerima secara nyata surat Pemberitahuan

Halaman 117 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan alokasi lahan sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa *a quo* dan objek sengketa *a quo* pada tanggal 21 April 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dari Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan telah mengirimkan Surat Kepada Tergugat yaitu Surat Nomor: Ref.No.02/FHJSR-KM.PT/2021, tanggal 01 Maret 2021, Perihal: Pernyataan Keberatan atas tindakan pengawasan dan permohonan penegasan hak dan pada bidang tanah seluas 30.100 M² berlokasi di Jalan Sungai Ladi, Tiban Indah, Sekupang Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau (vide bukti P-2 = T-6), yang mana surat tersebut Penggugat menyatakan dalam dalil gugatannya sebagai upaya administratif berupa keberatan sebelum Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, sehingga Majelis Hakim selanjutnya akan menguji apakah surat yang dimaksud oleh Penggugat tersebut bisa dikategorikan sebagai bentuk upaya administratif berupa keberatan Penggugat atas terbitnya objek sengketa *a quo*?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan menilainya secara kasuistis dengan tetap secara substansi berpedoman pada ketentuan yang terkait dengan upaya administratif, yang mana Penggugat merupakan pihak yang dituju oleh Keputusan yang menjadi objek sengketa *a quo*, namun berdasarkan fakta hukum Penggugat tidak pernah menerima Pemberitahuan Pembatalan alokasi lahannya atau Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo*, namun juga Tergugat telah terlebih dahulu melakukan tindakan berupa penertiban lahan yang dialokasikan kepada Penggugat sebagai tindak lanjut dari terbitnya objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan upaya administratif berupa keberatan yang mana dalam surat keberatan tersebut termuat substansi penegasan hak (vide bukti P-2= bukti T-6), sehingga berdasarkan hal tersebut

Halaman 118 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan objek sengketa *a quo* sedangkan secara nyata-nyata Penggugat baru mengetahui dan menerima pemberitahuan objek sengketa *a quo* pada tanggal 21 April 2021 dari surat yang dikirim atau diantar langsung oleh Tergugat melalui Saudara Hendri Ginting (vide bukti T-25 dan bukti T-36, serta keterangan saksi saudara Hendri Ginting) yang mana pemberitahuan tersebut diterima Penggugat setelah Penggugat terlebih dahulu menempuh upaya administratif berupa keberatan (vide bukti P-2= bukti T-6) terhadap objek sengketa *a quo* yang didasarkan pada tindakan penertiban lahan sebagai tindak lanjut dari terbitnya objek sengketa *a quo* dan berdasarkan fakta hukum tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat berdasarkan kasuistis permasalahan tersebut dan untuk memenuhi rasa keadilan serta lebih mendasarkan pada nilai atau substansi yang dituju dari ketentuan terkait mekanisme upaya administratif, maka surat Penggugat (vide bukti P-2 = T-6) dapat dianggap sebagai upaya administratif berupa keberatan Penggugat atas terbitnya objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan upaya administratif Pengugat telah lewat jangka waktu 21 hari sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah, yang berbunyi; *(1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan,* yang dihitung sejak Objek Sengketa diterbitkan pada tanggal 3 Juni 2020 dan telah diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B-390/A3/KL.02.02/6/2020 tanggal 17 Juni 2020 dan/atau apabila Penggugat baru mengetahui Objek Sengketa melalui Surat Tergugat Nomor: B-5536/A3.1/KL.02.02/12/2020 tertanggal 30 Desember 2020 hal Tanggapan Surat (*Surat Tergugat Nomor:*

Halaman 119 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

001/BPB/XII/2020 tertanggal 3 Desember 2020 hal Revisi Alamat dan Permohonan Klarifikasi), dengan demikian bila dihitung jatuh tempo pengajuan keberatan dimulai dari 30 Desember 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-11, bukti T-8 dan Bukti T-23, surat yang dimaksud oleh Tergugat tersebut di atas tidak pernah diterima oleh Penggugat dan surat kembali kepada Tergugat, sedangkan surat Penggugat (vide bukti T-25 dan T-36 serta keterangan saksi Hendri Ginting) baru diterima Penggugat pada tanggal 21 April 2021 yaitu setelah Penggugat mengirimkan surat berupa upaya keberatan (vide bukti P-2 = T-6) yang mana di dalam surat tersebut selain berisi keberatan atas tindakan penertiban lahan oleh Tergugat juga berisi penegasan hak dimana atas tindakan tersebut Penggugat belum atau tidak pernah menerima Surat Pemberitahuan objek sengketa *a quo*, sehingga Majelis Hakim juga berpendapat berdasarkan kasuistis permasalahan tersebut dan untuk memenuhi rasa keadilan serta lebih mendasarkan pada nilai atau substansi yang dituju dari ketentuan terkait mekanisme upaya administratif, maka tenggang waktu 21 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah, haruslah dilihat sejak kurun waktu antara dilakukannya tindakan penertiban lahan yang dilakukan oleh Ditpam BP Batam yaitu pada tanggal 30 Desember 2020 sampai dengan Penggugat secara nyata telah menerima surat pembatalan objek sengketa *a quo* yaitu pada tanggal 21 April 2021 (vide bukti T-25 dan T-36, serta keterangan saksi Hendri Ginting), maka secara kasuistis dalam kurun waktu tersebutlah kesempatan Penggugat untuk mengajukan upaya administratif berupa keberatan terhadap terbitnya objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan juga dengan dalil yang menyatakan Penggugat belum melaksanakan Upaya administratif terhadap terbitnya objek sengketa *a quo* dikarenakan Penggugat sudah mengetahui objek sengketa *a*

Halaman 120 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo dari surat yang dikirimkan langsung kepada Penggugat pada tanggal 21 April 2021 (vide bukti T-25 dan T-36, serta keterangan saksi Hendri Ginting) sedangkan upaya keberatan yang dilakukan Tergugat sebelumnya bukan terhadap objek sengketa *a quo* tetapi terhadap tindakan faktual, maka Majelis Hakim berpendapat selain sesuai dengan apa yang telah Majelis Hakim pertimbangkan di atas, mengingat juga atas surat keberatan Penggugat tersebut Tergugat telah menanggapi dengan mengirimkan surat Nomor: B-903/A3.1/KL.02.02/3/2021, tanggal 15 Maret 2021, perihal: Pemberitahuan (vide bukti P-3), selanjutnya atas tanggapan surat Tergugat tersebut juga, selanjutnya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dari Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan telah mengirimkan Surat berupa Banding Administratif atas Surat Tanggapan Tergugat kepada Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku Atasan Tergugat, Banding Administratif telah diajukan oleh Penggugat melalui Surat tertanggal 25 Maret 2021 perihal: Banding Administratif Terhadap PT. Kiat Makmur (vide bukti P-4) yang mana terhadap banding administratif Penggugat tersebut sampai gugatan diajukan tidak ditanggapi, sehingga apabila Penggugat nantinya harus menempuh kembali upaya administratif setidaknya-tidaknya sejak tanggal 21 April 2021, maka menurut hemat Majelis Hakim akan mengulangi hal yang sama dan hasil yang penyelesaian upaya administratif yang sama, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim demi memenuhi rasa keadilan, untuk lebih efektif penyelesaian perkara dan berdasarkan asas Peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan serta melihat secara kasuistis terhadap permasalahan tersebut, Maka Majelis Hakim menganggap secara substansi Upaya Administratif yang ditempuh oleh Penggugat telah terpenuhi sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah;

Halaman 121 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait tenggang waktu pengajuan gugatan, berdasarkan fakta hukum Penggugat telah mengirimkan surat keberatan (vide P-2 = T-6) pada tanggal 1 Maret 2021, dan Tergugat telah menanggapi dengan mengirimkan surat Nomor: B-903/A3.1/KL.02.02/3/2021, tanggal 15 Maret 2021, perihal: Pemberitahuan (vide bukti P-3), selanjutnya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dari Firma Hukum Johan Sembiring & Rekan telah mengirimkan Surat berupa Banding Administratif atas Surat Tanggapan Tergugat kepada Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku Atasan Tergugat, melalui Surat tertanggal 25 Maret 2021 perihal: Banding Administratif Terhadap PT. Kiat Makmur (vide bukti P-4) yang mana atas Banding Administratif tersebut sampai gugatan Penggugat tertanggal 6 Mei 2021 yang diterima dan di daftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada tanggal 11 Mei 2021, maka Majelis Hakim berpendapat Pengajuan gugatan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang menyatakan *Tenggang waktu pengajuan gugatan di PTUN dihitung 90 hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh pihak atau diumumkan oleh badan.*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan upaya administratif yang ditempuh oleh Penggugat telah sesuai berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif maka *Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa sengketa a quo setelah*

Halaman 122 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempuh upaya administratif.” Sehingga Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya menyatakan Upaya Administratif Penggugat bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah ditolak;

DALAM POKOK SENGKETA;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat dalam Gugatan, Replik dan Kesimpulan mendalilkan penerbitan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat dalam Gugatan, Replik dan Kesimpulan tersebut, Tergugat dalam Jawaban, Duplik dan Kesimpulan serta Tergugat II Intervensi dalam Jawaban dan Duplik mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat dan Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa permasalahan pokok yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut adalah mengenai apakah penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik?;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai isu hukum yang pertama terkait apakah penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa suatu keputusan tata usaha negara dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila

Halaman 123 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural, substansial, atau dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang (*vide* penjelasan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986);

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa ketiga aspek tersebut merupakan dasar pengujian (*toetsingsgronden*) guna menentukan apakah keputusan tata usaha negara yang di gugat tersebut sesuai dengan hukum (*rechtmatig*) atau sebaliknya;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, pengujian dilakukan secara *ex tunc* yakni pengujian dilakukan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang telah ada sebelum terbitnya objek sengketa atau sebagai dasar terbitnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut:

Kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa:

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah *Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 106 Tahun 2020, Tanggal 03 Juni 2020, Tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam"* (*vide* Bukti T-5);

Menimbang, bahwa untuk menguji aspek kewenangan Majelis Hakim akan mempedomani aturan sebagai berikut:

Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam:

Pasal 2A ayat (1)

Halaman 124 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam:

Pasal 6 ayat (2) b

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.*

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam, menetapkan:

- 1. Memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah di gugusan Pulau-pulau Janda Berias, Tanjung Sau & Nginang dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;*

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan:

Pasal 1 angka 1

Badan Pengusahaan Batam selanjutnya disebut BP Batam adalah Badan yang diberi kewenangan untuk mengelola Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

Pasal 1 angka 3

Pengelolaan Lahan adalah rangkaian kegiatan yang meliputi perencanaan, pengalokasian, pengawasan, dan evaluasi;

Pasal 1 angka 4

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, dalam hal ini pemegangnya adalah Badan Pengusahaan Batam;

Pasal 26

- (1) Sub Direktorat Evaluasi dan Pengawasan Penggunaan Lahan melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL;*
- (2) Dalam hal tidak dilaksanakannya realisasi dan pemenuhan kewajiban sebagaimana dimaksud ayat (1), Badan Pengusahaan Batam melakukan tindakan evaluasi dengan tahapan sebagai berikut:*
 - a. Sub Direktorat Evaluasi dan Pengawasan Penggunaan Lahan mengirimkan Surat Peringatan Ke-1 (Kesatu);*

Halaman 125 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



- b. Apabila setelah 15 hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan Ke-1 (Kesatu) pengguna lahan tidak melaksanakan kewajibannya, maka akan diterbitkan Surat Peringatan Ke-2 (Kedua);
 - c. Apabila setelah 7 hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan Ke-2 (Kedua) pengguna lahan tidak melaksanakan kewajibannya, maka akan diterbitkan Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga); dan
 - d. Apabila setelah 7 hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga) pengguna lahan tidak melaksanakan kewajibannya, maka akan dilakukan pembatalan alokasi lahan;
- (3) Apabila Surat Peringatan ke-1 atau Surat Peringatan ke-2 atau Surat Peringatan ke-3 sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a, b, c di atas tidak diterima oleh Pengguna Lahan dengan dibuktikan pengembalian dari ekspedisi, maka BP Batam akan mengumumkan melalui satu media cetak local dan laman website BP Batam untuk satu kali penerbitan;
 - (4) Apabila 7 hari setelah pengumuman terakhir diterbitkan tidak ada tanggapan dari Pengguna Lahan, maka akan dilakukan pembatalan alokasi lahan;
 - (5) Apabila setelah diterbitkan surat peringatan kesatu atau peringatan kedua atau peringatan ketiga Pengguna Lahan memenuhi kewajibannya, namun kemudian kembali melalaikannya, maka tindakan evaluasi akan dilanjutkan pada tahapan selanjutnya;
 - (6) Pembatalan alokasi lahan sebagaimana ayat (2) huruf d dan ayat (4) di atas, BP Batam menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Lahan dan Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan;
 - (7) Peringatan dan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (4) di atas juga dilakukan terhadap lahan yang dimanfaatkan hanya sebagian saja;
 - (8) Sebelum dilakukan tindakan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) di atas, Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan melakukan pengukuran untuk menunjukkan luas serta koordinat lokasi yang akan dievaluasi;
 - (9) Pembatalan alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) di atas, dilakukan terhadap dokumen alokasi lahan induk dan selanjutnya BP Batam cq Direktorat Pengelolaan Lahan menerbitkan dokumen alokasi lahan terhadap lokasi yang telah terbangun;
 - (10) Direktorat Pengelolaan Lahan menyampaikan data alokasi lahan yang telah dibatalkan atau habis masa berlakunya kepada Direktorat Pengamanan Aset untuk dilakukan pengamanan;
 - (11) Terhadap alokasi lahan yang telah dibatalkan, dipasang papan pemberitahuan oleh BP Batam;
 - (12) Dalam hal penyiapan Surat Keputusan Pembatalan, Direktorat Pengelolaan Lahan dapat berkoordinasi dengan Biro Hukum BP Batam.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari objek sengketa, di temukan fakta hukum bahwa objek sengketa di terbitkan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama Muhammad Rudi (vide bukti T-5) (*in casu* Tergugat) yaitu berupa Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan dan Pengusahaan Kawasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, yang mana telah membatalkan pengalokasian lahan kepada PT. Kiat Makmur dengan Gambar Penetapan Lokasi Nomor 22030021, tanggal 11 Januari 2002 yang terletak di Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Sei Ladi, Seluas 30.100 M², Peruntukan Jasa, yang didasarkan pada pertimbangan bahwa PT. Kiat Makmur sebagai penerima alokasi lahan tidak menaati dan melaksanakan kewajiban pembangunan sebagaimana tertuang dalam Perubahan Surat Perjanjian Nomor 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/LVI/2006, tanggal 27 Juni 2006 dan dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 26 ayat (6) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian peraturan yang menjadi dasar penerbitan Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan dan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam di atas dihubungkan dengan fakta hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan kewenangan yang di miliki oleh Tergugat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berwenang dalam menerbitkan objek sengketa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai Prosedur dan Substansi penerbitan objek sengketa secara bersama-sama, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Pertimbangan Aspek Prosedur:

Menimbang, bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020

Halaman 127 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan, dengan substansi yang dipermasalahkan terkait alasan pembatalannya dikarenakan pada pertimbangan bahwa PT. Kiat Makmur sebagai penerima alokasi lahan tidak menaati dan melaksanakan kewajiban pembangunan sebagaimana tertuang dalam Perubahan Surat Perjanjian Nomor 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006, tanggal 27 Juni 2006 dan dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 26 ayat (6) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka untuk menguji prosedur penerbitan objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim akan berpedoman Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan:

Pasal 25

- (1) Kegiatan Monitoring dilaksanakan oleh Direktorat Pengelolaan Lahan cq. Subdit Evaluasi dan Pengawasan Penggunaan Lahan;
- (2) Kegiatan Monitoring dilakukan sejak awal pengalokasian meliputi hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pelaksanaan kewajiban BP Batam kepada pengguna lahan berupa penerbitan dokumen-dokumen alokasi lahan;
 - b. Realisasi pengurusan dokumen penggunaan lahan/teknis terkait;
 - c. Realisasi pelaksanaan pembangunan sesuai peruntukkan dan/atau pemanfaatan pada keseluruhan alokasi lahan sesuai dengan jangka waktu pada jadwal pelaksanaan pembangunan yang disepakati;
 - d. Pemenuhan kewajiban pengguna lahan sesuai dengan SPPL;
 - e. Memonitor jangka waktu alokasi lahan yang akan berakhir; dan
 - f. Memonitor laporan realisasi penggunaan lahan dan pembangunan;

Pasal 26

- (1) Sub Direktorat Evaluasi dan Pengawasan Penggunaan Lahan melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL;
- (2) Dalam hal tidak dilaksanakannya realisasi dan pemenuhan kewajiban sebagaimana dimaksud ayat (1), Badan Pengusahaan Batam melakukan tindakan evaluasi dengan tahapan sebagai berikut:
 - a. Sub Direktorat Evaluasi dan Pengawasan Penggunaan Lahan mengirimkan Surat Peringatan Ke-1 (Kesatu);

Halaman 128 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



- b. Apabila setelah 15 hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan Ke-1 (Kesatu) pengguna lahan tidak melaksanakan kewajibannya, maka akan diterbitkan Surat Peringatan Ke-2 (Kedua);
 - c. Apabila setelah 7 hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan Ke-2 (Kedua) pengguna lahan tidak melaksanakan kewajibannya, maka akan diterbitkan Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga); dan
 - d. Apabila setelah 7 hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga) pengguna lahan tidak melaksanakan kewajibannya, maka akan dilakukan pembatalan alokasi lahan;
- (3) Apabila Surat Peringatan ke-1 atau Surat Peringatan ke-2 atau Surat Peringatan ke-3 sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a, b, c di atas tidak diterima oleh Pengguna Lahan dengan dibuktikan pengembalian dari ekspedisi, maka BP Batam akan mengumumkan melalui satu media cetak local dan laman website BP Batam untuk satu kali penerbitan;
 - (4) Apabila 7 hari setelah pengumuman terakhir diterbitkan tidak ada tanggapan dari Pengguna Lahan, maka akan dilakukan pembatalan alokasi lahan;
 - (5) Apabila setelah diterbitkan surat peringatan kesatu atau peringatan kedua atau peringatan ketiga Pengguna Lahan memenuhi kewajibannya, namun kemudian kembali melalaikannya, maka tindakan evaluasi akan dilanjutkan pada tahapan selanjutnya;
 - (6) Pembatalan alokasi lahan sebagaimana ayat (2) huruf d dan ayat (4) di atas, BP Batam menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Lahan dan Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan;
 - (7) Peringatan dan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (4) di atas juga dilakukan terhadap lahan yang dimanfaatkan hanya sebagian saja;
 - (8) Sebelum dilakukan tindakan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) di atas, Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan melakukan pengukuran untuk menunjukkan luas serta koordinat lokasi yang akan dievaluasi;
 - (9) Pembatalan alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) di atas, dilakukan terhadap dokumen alokasi lahan induk dan selanjutnya BP Batam cq Direktorat Pengelolaan Lahan menerbitkan dokumen alokasi lahan terhadap lokasi yang telah terbangun;
 - (10) Direktorat Pengelolaan Lahan menyampaikan data alokasi lahan yang telah dibatalkan atau habis masa berlakunya kepada Direktorat Pengamanan Aset untuk dilakukan pengamanan;
 - (11) Terhadap alokasi lahan yang telah dibatalkan, dipasang papan pemberitahuan oleh BP Batam;
 - (12) Dalam hal penyiapan Surat Keputusan Pembatalan, Direktorat Pengelolaan Lahan dapat berkoordinasi dengan Biro Hukum BP Batam.

Pasal 47

- i. Surat peringatan atas alokasi lahan yang sudah diterbitkan sebelum Peraturan ini dinyatakan tetap berlaku dan ditindaklanjuti berdasarkan Peraturan ini.
- j. Tahapan tindakan evaluasi terhadap alokasi lahan sebelum terbitnya Peraturan ini dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Peraturan ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selama proses persidangan, ditemukan fakta hukum yang berkaitan dengan aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa, dengan uraian sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 16 Oktober PT. Kiat Makmur telah mendapatkan izin prinsip terhadap lokasi lahan dengan luas kurang lebih 40.000 M² yang terletak di wilayah sub wilayah Batu Ampar, distrik Baloi, peruntukan Jasa (vide bukti T-12);
- Bahwa pada tanggal 09 Maret 2004 PT. Kiat Makmur (Penggugat) telah mendapatkan revisi Izin Prinsip terhadap luas dan peruntukan yang semula Peruntukan Jasan seluas ± 40.000 M², menjadi Peruntukan Perumahan seluas ± 26.100 M² dan Jasa seluas ± 4000 M² (vide bukti T-13);
- Bahwa PT. Kiat Makmur telah mendapatkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor 22030021, tanggal 11 Januari 2002 yang terletak di Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Sei Ladi, Seluas 30.100 M², Peruntukan Jasa (vide bukti T-4);
- Bahwa pada tanggal 23 Mei 2003 di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H dilaksanakan Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan atas tanah bagian-bagian tertentu dari pada tanah pengelolaan otorita pengembangan daerah industri pulau batam, seluas 30.100 M², yang terletak di Sei Ladi, Sub. Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Batam, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 (vide bukti T-2);
- Bahwa pada tanggal 20 April 2006, PT Kiat Makmur telah mengirimkan Surat kepada Kasubdit Hak atas Tanah Daerah Industri Pulau Batam, yaitu Surat Nomor: 04/OB/KM/LO/IV/06, tanggal 20 April 2006, Hal: Revisi Surat Perjanjian dan Permohonan Skep (vide bukti T-14);

Halaman 130 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 27 Juni 2006 Penggugat dan Tergugat telah sepakat merubah isi Akta Perjanjian Nomor 204 tanggal 23 Mei 2003 yang selanjutnya sebagai mana termuat dalam Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006, tanggal 27 Juni 2006 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 204 Tanggal 23 Mei 2003, di buat dihadapan Soehendro Gautama, Sarjana Hukum, Notaris di Batam (vide bukti T-3);
- Bahwa pada tanggal 07 Juli 2006 telah terbit Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006, tanggal 07 Juli 2006, tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (vide bukti P-5= bukti T-1), Penggugat dapat diketahui sebagai penerima alokasi lahan dari Tergugat untuk jenis usaha/Kegiatan di bidang Jasa dan Perumahan guna peruntukkan/keperluan mendirikan Jasa dan Perumahan dengan Hak Guna Bangunan selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal 11 Januari 2002 sampai dengan tanggal 10 Januari 2032 atas tanah yang terletak di wilayah pengembangan Batu Ampar, Sub. Wilayah Pengembangan Batu Ampar, dengan luas keseluruhan = 30.100 M² (tiga puluh ribu seratus meter persegi), untuk seluas 4.000 M² (empat ribu meter persegi) dengan peruntukan jasa, dan seluas 26.100 M² (dua puluh enam ribu seratus meter persegi) dengan peruntukan perumahan, sebagaimana dimaksud dalam gambar penetapan Lokasi Nomor: 22030021 tanggal 11 Januari 2002 (vide bukti P-5= bukti T-1);

Halaman 131 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) secara lunas untuk jangka waktu 30 (tiga puluh tahun), (vide konsideran menimbang point 3 bukti P-5= bukti T-1 dan vide bukti P-8);
- Bahwa terhadap lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat tersebut juga telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2013, Tanggal 28 Desember 2007, Surut Ukur Nomor: 00933/2007, Tanggal 27-11-2007, Luas 30.100 M², yang terletak di Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Kiat Makmur (vide bukti P-9A);
- Bahwa Penggugat telah membayar uang jaminan dan jaminan pelaksanaan Pembangunan atas lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat sebagaimana Surat Keputusan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2826/KPTS/KA-AT/L/VII/2006, tanggal 07 Juli 2006, tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Perubahan Akta Perjanjian Nomor: 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006, tanggal 27 Juni 2006 (vide bukti T-15 dan T-32);
- Bahwa pada tanggal 12 April 2017 Tergugat telah mengirimkan surat kepada PT. Kiat Makmur dengan surat tercatat melalui Kantor Pos Indonesia Persero, yaitu Surat Nomor: B/2314/A3.4-A3.45/LH.02/4/2017, tanggal 12 April 2017, Hal: Peringatan ke-1 (kesatu), yang berisi agar Penggugat segera melaksanakan pembangunan fisik atas lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat sekaligus menyerahkan rencana detail pembangunan dan jadwal pelaksanaan berikut surat pernyataan kesanggupan membangun sesuai dengan peruntukan beserta sanksinya (vide bukti T-16 dan T-17);
- Bahwa pada tanggal 19 Juni 2017, Tergugat telah mengirimkan surat kepada PT. Kiat Makmur dengan surat tercatat melalui Kantor Pos Indonesia

Halaman 132 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persero, yaitu Surat Nomor: B/3862/A3.4/LH.02/6/2017, tanggal 19 Juni 2017, hal: Peringatan Kedua (Kedua) yang pada pokoknya berisi agar Penggugat segera melaksanakan pembangunan fisik atas lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat (vide bukti T-18 dan bukti T-19);

- Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2017, Tergugat telah mengirimkan surat kepada PT. Kiat Makmur dengan surat tercatat melalui Kantor Pos Indonesia

Persero, yaitu Surat Nomor: B/546/A3.4/LH.02/8/2017, tanggal 9 Agustus 2017, hal: Peringatan Ke-3 (Ketiga) yang pada pokoknya berisi agar Penggugat segera melaksanakan pembangunan fisik atas lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat (vide bukti T-20 dan bukti T-21);

- Bahwa pada tanggal 14 Februari 2020, Tergugat telah melakukan evaluasi dan pengawasan dengan melakukan peninjauan lapangan terhadap lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat dimana berdasarkan hasil evaluasi dan pengawasan tersebut belum ada pelaksanaan pembangunan (vide bukti T-10);

- Bahwa Penggugat telah mengirimkan kepada Tergugat yaitu Surat Nomor: 001/BPB/XII/2020, tanggal 3 Desember 2020, Perihal: Revisi Alamat dan Permohonan Klarifikasi, yang mana pada pokoknya surat tersebut berisi bahwa sejak 1 Januari 2015 Kantor Koresponden PT. Kiat Makmur (Penggugat) yang semula di Komplek Nagoya Newton Blok E No. 15-Batam telah pindah ke Kompleks Taman Kota Mas Ruko Blok A2, Nomor 19, Jalan Baloi Batam 29440, email: ptkiatmakmur@gmail.com dan Penggugat juga telah memohon klarifikasi atas pemasangan plang pengumuman di lahan Penggugat yang bertuliskan "Alokasi Lahan ini Dalam Pengawasan Badan Pengusahaan Batam (vide Bukti T-22);

- Bahwa Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

Halaman 133 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



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

Nomor 106 Tahun 2020, Tanggal 03 Juni 2020, Tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam” (vide Bukti T-5);

- Bahwa lahan sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa *a quo*, telah beralih kepada Tergugat II Intervensi yang didasarkan kepada Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 12629/A3/L/12/2020, tanggal 16 Desember 2020, tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kepada PT. Permata Inti Selaras (vide bukti TII INTV-17) dan berdasarkan Perjanjian Penggunaan Lahan Nomor: 8567/A3/L/12/2020, tanggal 22 Desember 2020 (vide bukti TII INTV-18);

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat untuk melaksanakan pembangunan di atas lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat, yaitu dengan surat peringatan I pada tanggal 12 April 2017, surat peringatan II pada tanggal 19 Juni 2019 dan surat peringatan III pada tanggal 9 Agustus 2017 (vide bukti T-16, T-18 dan T-20);

Menimbang, bahwa peringatan I, II dan III yang diterbitkan dari kurun waktu tahun 2017 (vide bukti T-16, T-18 dan T-20) adalah tetap berlaku dan ditindaklanjuti berdasarkan peraturan ini (Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020), sebagaimana mempedomani Pasal 47 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan, yang menyebutkan bahwa “i. Surat peringatan atas alokasi lahan yang sudah diterbitkan sebelum Peraturan ini dinyatakan tetap berlaku dan ditindaklanjuti

Halaman 134 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Peraturan ini serta j. Tahapan tindakan evaluasi terhadap alokasi lahan sebelum terbitnya Peraturan ini dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Peraturan ini”;

Menimbang, bahwa sebelum diterbitkannya objek sengketa *a quo*, pada tanggal 14 Februari 2020, Tergugat telah melakukan evaluasi dan pengawasan dengan melakukan peninjauan lapangan terhadap lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat dimana berdasarkan hasil evaluasi dan pengawasan tersebut belum ada pelaksanaan pembangunan (vide bukti T-10);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan tidak pernah menerima surat peringatan ke-1 (kesatu), Surat Peringatan Ke-2 (Kedua) dan Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga) serta tidak diumumkan melalui media cetak, maka berdasarkan fakta hukum dapat diketahui Tergugat telah mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat dengan surat tercatat melalui Kantor Pos Indonesia Persero yang pada pokoknya berisi peringatan kepada Penggugat untuk melaksanakan pembangunan di atas lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat, yaitu dengan surat peringatan I pada tanggal 12 April 2017, surat peringatan II pada tanggal 19 Juni 2019 dan surat peringatan III pada tanggal 9 Agustus 2017 (vide bukti T-16, bukti T-17, bukti T-18, bukti T-20 dan bukti T-21), yang mana surat tersebut telah dikirimkan ke alamat Komplek Nagoya Newton Blok E Nomor 15, Batam dan terhadap surat yang dikirimkan tersebut tidak kembali kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan tidak diterimanya surat-surat peringatan tersebut di atas oleh Penggugat dikarenakan adanya perubahan alamat sebagaimana baru dapat diketahui oleh Tergugat melalui surat yang dikirimkan Penggugat kepada Tergugat yaitu Surat Nomor: 001/BPB/XII/2020, tanggal 3 Desember 2020, Perihal: Revisi Alamat dan Permohonan Klarifikasi, yang mana pada pokoknya surat tersebut berisi bahwa sejak 1 Januari 2015

Halaman 135 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Koresponden PT. Kiat Makmur (Penggugat) yang semula di Komplek Nagoya Newton Blok E No. 15-Batam telah pindah ke Kompleks Taman Kota Mas Ruko Blok A2, Nomor 19, Jalan Baloi Batam 29440, email: ptkiatmakmur@gmail.com (vide Bukti T-22), maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat alamat yang dituju dari surat peringatan yang telah dikirimkan Tergugat kepada Penggugat adalah benar sesuai alamat semula Penggugat sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam suratnya tersebut (vide Bukti T-22) yaitu di Komplek Nagoya Newton Blok E No. 15-Batam, sehingga terlepas dari diterima atau tidaknya surat peringatan tersebut dikarenakan sejak 1 Januari 2015 Penggugat sudah pindah alamat ke Kompleks Taman Kota Mas Ruko Blok A2, Nomor 19, Jalan Baloi Batam 29440, adalah tidak bisa dibebankan kesalahan kepada Tergugat karena Penggugat sendiri baru memberitahukan perpindahan alamat tersebut kepada Tergugat pada tanggal 3 Desember 2020 yaitu setelah surat-surat peringatan tersebut dikirimkan apalagi secara substansi dari surat-surat peringatan tersebut saat dilakukan evaluasi dan pengawasan pada tanggal 14 Februari 2020 oleh Tergugat dengan melakukan peninjauan lapangan terhadap lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat dimana berdasarkan hasil evaluasi dan pengawasan tersebut belum ada pelaksanaan pembangunan (vide bukti T-10), seharusnya Penggugat setiap ada perubahan alamat telah menyampaikannya kepada Tergugat setidaknya sejak perindahan tersebut yaitu pada tanggal 1 Januari 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 26 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan yang mengatur “*apabila Surat Peringatan ke-1 atau Surat Peringatan ke-2 atau Surat*

Halaman 136 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan ke-3 sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a, b, c di atas tidak diterima oleh Pengguna Lahan dengan dibuktikan pengembalian dari ekspedisi, maka BP Batam akan mengumumkan melalui satu media cetak local dan laman website BP Batam untuk satu kali penerbitan”, namun berdasarkan fakta hukum surat-surat peringatan yang dikirimkan kepada Penggugat (vide bukti T-16, bukti T-17, bukti T-18, bukti T-20 dan bukti T-21) tidak pernah kembali atau dibuktikan pengembalian dari ekspedisi kepada Tergugat sehingga Tergugat tidak perlu mengumumkannya dalam media cetak atau *local* dan laman website BP Batam untuk satu kali penerbitan, maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah menerima surat peringatan dan tidak di umumkan dalam media cetak tidak beralasan hukum serta patut untuk di tolak;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menerbitkan objek sengketa *a quo* yaitu berupa surat keputusan pembatalan alokasi lahan Penggugat (vide bukti T-5 dan T-25) dan juga Tergugat telah menerbitkan surat pemberitahuan pembatalan alokasi lahan (vide bukti T-25) yang telah diterima Penggugat pada tanggal 21 April 2021 (vide bukti T-25 dan T-36 serta keterangan saksi Hendri Ginting);

Menimbang, berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan Penerbitan Objek Sengketa *a quo* oleh Tergugat secara prosedur sudah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 26 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan;

Halaman 137 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/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)



Aspek Subtansi

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek substansial penerbitan Objek Sengketa, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang relevan, sebagai berikut:

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan:

Pasal 38 ayat (3)

Dibatalkan sebelum jangka waktunya berakhir karena:

- a. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam SPPL;*
- b. Tidak dilaksanakannya realisasi dan pemenuhan kewajiban sebagaimana dimaksud pada Pasal 26;*
- c. Tidak dipenuhinya ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau*
- d. Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;*

Menimbang, bahwa alasan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat adalah sebagaimana tertuang dalam Konsideran Menimbang Surat Keputusan Objek Sengketa, yaitu: bahwa PT. Kiat Makmur sebagai penerima alokasi lahan tidak menaati dan melaksanakan kewajiban pembangunan sebagaimana tertuang dalam Perubahan Surat Perjanjian Nomor 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006, tanggal 27 Juni 2006 dan dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 26 ayat (6) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (vide Bukti T-5);

Menimbang, bahwa Pasal 13 Surat Perjanjian Nomor 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006, tanggal 27 Juni 2006, Mengatur sebagai berikut:

- (1) PIHAK KEDUA wajib untuk mengurus Fatwa Planologi (FP) dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada PIHAK PERTAMA dan/atau Instansi yang berwenang dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sejak diterbitkannya perubahan Akta Perjanjian ini;*
- (2) PIHAK KEDUA dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) wajib untuk memulai aktifitas pembangunan fisik/konstruksi bangunan secara kontinyu;*
- (3) PIHAK KEDUA dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) bulan sejak diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), wajib untuk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan pembangunan fisik/konstruksi bangunan secara kontinyu sampai dengan selesai, sebagaimana tertuang dalam ketentuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) PIHAK KEDUA;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil pengakuan Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan sebagaimana diketahui secara jelas oleh Tergugat, bahwa perekonomian Kota Batam mulai menurun sejak tahun 2012 dan semakin terpuruk sejak mewabahnya Covid-19 ke seluruh negara-negara di dunia yang mengakibatkan banyaknya perusahaan yang menutup usahanya dan pindah ke negara lain seperti Vietnam dan Filipina, serta tidak adanya himbauan atau larangan bagi negara asing untuk masuk ke Batam sehingga berdampak terhadap perekonomian dan daya beli masyarakat khususnya pembelian terhadap properti (ruko atau rumah). Melihat keadaan yang sedemikian, menjadi riskan bagi *developer* (*in casu* Penggugat selaku penerima alokasi lahan) untuk melakukan pembangunan.

Menimbang, bahwa selama proses persidangan, ditemukan fakta hukum yang berkaitan dengan aspek substansi penerbitan objek sengketa, dengan uraian sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan keterangan dokumen-dokumen yang dimiliki Penggugat terhadap lahan yang telah dialokasikan kepadanya sebagai mana termuat dalam dalil gugatan dan yang terungkap selama persidangan berlangsung, dapat diketahui Penggugat belum mengurus dan memiliki Fatwa Planologi (FP) dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana di syatkan dalam Pasal 13 Surat Perjanjian Nomor 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006, tanggal 27 Juni 2006;
- Bahwa pada tanggal 14 Februari 2020, Tergugat telah melakukan evaluasi dan pengawasan dengan melakukan peninjauan lapangan terhadap lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat dimana berdasarkan hasil

Halaman 139 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

evaluasi dan pengawasan tersebut belum ada pelaksanaan pembangunan (vide bukti T-10);

- Bahwa berdasarkan hasil sidang pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Juli 2021, dapat diketahui di atas lahan yang telah di alokasikan kepada Penggugat tidak terdapat pembangunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas yang mana Penggugat belum mengurus dan memiliki Fatwa Planologi (FP) dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana di syatkan dalam Pasal 13 Surat Perjanjian Nomor 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006, tanggal 27 Juni 2006 dan tidak dilaksanakannya pembangunan berdasarkan hasil evaluasi dan pengawasan dengan melakukan peninjauan lapangan terhadap lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat (vide bukti T-10) dan hasil sidang pemeriksaan setempat (vide berita acara sidang pemeriksaan setempat), maka Majelis Hakim berkesimpulan penerbitan objek sengketa *a quo* secara substansi telah sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan;

Menimbang, bahwa terkait pernyataan Penggugat dalam dalil gugatannya yang menyatakan tidak dapat dilaksanakannya Pembangunan dikarenakan perekonomian Kota Batam mulai menurun sejak tahun 2012 dan semakin terpuruk sejak mewabahnya Covid-19 ke seluruh negara-negara di dunia yang mengakibatkan banyaknya perusahaan yang menutup usahanya dan pindah ke negara lain seperti Vietnam dan Filipina, serta tidak adanya himbauan atau larangan bagi negara asing untuk masuk ke Batam sehingga berdampak terhadap perekonomian dan daya beli masyarakat khususnya pembelian terhadap properti (ruko atau rumah). Melihat keadaan yang sedemikian, menjadi risiko bagi *developer* (*in casu* Penggugat selaku penerima alokasi lahan) untuk

Halaman 140 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembangunan, maka Majelis Hakim berpendapat mempedomani ketentuan Pasal 13 Surat Perjanjian Nomor 204-1/SPJ-NOT/KD-AT/L/VI/2006, tanggal 27 Juni 2006 seharusnya Penggugat paling tidak sejak tahun 2007 sudah melaksanakan pembangunan dan wabah Covid sendiri baru terjadi di tahun 2019, serta dari fakta-fakta persidangan juga dapat diketahui tidak ada koordinasi dan pemberitahuan tentang hal-hal yang menjadi kendala Penggugat dalam melaksanakan pembangunan kepada Tergugat sebagai Pemegang Hak Pengelolaan lahan yang telah dialokasikan kepada Penggugat atau sebaliknya Penggugat tidak membuktikan bahwa terhadap kendala tidak terlaksananya Pembangunan telah berkoordinasi dengan Tergugat, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan alasan Penggugat tersebut tidak dapat diterima dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dalil gugatan Penggugat yang menyatakan agar menjadi perhatian dari Majelis Hakim, bahwa Tergugat tidak dirugikan dengan belum dilakukannya pembangunan diatas tanah yang dialokasikan oleh Tergugat, maka terhadap dalil Penggugat tersebut dengan telah terbuktinya terbitnya objek sengketa *a quo* baik secara prosedur dan subrtansi telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa lebih kepada kewajiban Tergugat dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan wewenang yang ada padanya dalam rangka untuk menjamin iklim investasi yang kondusif, memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan umum dengan pelayanan perizinan yang lebih cepat, efisien dan efektif sebagaimana termuat dalam konsiderans Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan

Halaman 141 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan Lahan, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan dalil Penggugat tersebut tidak dapat diterima dan haruslah ditolak;

Menimbang, berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan penerbitan Objek Sengketa *a quo* telah sesuai prosedur dan substansi sebagaimana telah diatur dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 25, Pasal 26, Pasal 38 dan Pasal 47 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa penerbitan Objek Sengketa telah bertentangan dengan asas kepastian hukum, asas kecermatan, Asas tidak menyalahgunakan Kewenangan, Asas Pelayanan yang baik dan Asas Persamaan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantahnya sebagaimana tertuang dalam Jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat terkait penerbitan Objek Sengketa bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka sejalan dengan pertimbangan mengenai peraturan perundang-undangan (*vide supra*) secara mutatis mutandis juga dijadikan dasar dalam pengujian Objek Sengketa berdasarkan asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama asas kepastian hukum dan asas kecermatan, hal mana telah terbukti bahwa:

1. Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah mendasari dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau sudah tepat dalam penggunaan peraturan terhadap posisi hukum Penggugat, oleh karenanya telah sesuai dengan asas kepastian hukum; dan;

Halaman 142 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah sesuai dengan asas kecermatan karena penerbitan Objek Sengketa telah mendasarkan dan sesuai dengan informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau keputusan dan/atau tindakan yang dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan sebagaimana dalil Tergugat dalam jawabannya;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan di atas maka Pengadilan berpendapat bahwa penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum dan asas kecermatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan di atas, Pengadilan berkesimpulan penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

DALAM PENUNDAAN:

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat memuat dalil permohonan penundaan pelaksanaan Objek Sengketa yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dengan telah dibataalkannya alokasi lahan Penggugat oleh Tergugat, sehingga terbuka kemungkinan bagi pihak Ketiga untuk memohonkan alokasi lahan atas lahan PT. Kiat Makmur/Penggugat, dan Tergugat dapat mengalokasikannya kembali kepada Pihak Ketiga, sehingga Kondisi ini sifatnya sangat mendesak
- Bahwa objek sengketa bukan untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan yang mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut sebagaimana ditentukan dalam perpres Nomor 30 Tahun 2015, Pasal 1 angka 5 jo. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993

Halaman 143 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 67 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

Ayat (2)

Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

Ayat (4)

Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) : a. dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan; b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah Majelis Hakim pertimbangkan mengenai pokok persengketaan dalam perkara ini, tidak ditemukan adanya keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan, sehingga alasan permohonan penundaan pelaksanaan Objek Sengketa yang didalilkan Penggugat tidaklah memenuhi ketentuan Pasal 67 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Majelis Hakim berkesimpulan terhadap permohonan penundaan Penggugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, tanpa tergantung pada fakta-fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah mengambil beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu, untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Halaman 144 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 jls. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

DALAM PENUNDAAN:

- Menolak permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.981.000,00 (Satu juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada hari **Jumat**, tanggal **13 Agustus 2021** oleh kami **Dra. MARSINTA ULI SARAGIH, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **AZZAHRAWI, S.H., M.H.** dan **VIVI AYUNITA KUSUMANDARI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik dengan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada hari **Senin**,

Halaman 145 dari 147 Halaman. Putusan Perkara Nomor: 12/G/2021/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal **16 Agustus 2021** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dan dibantu oleh **AGUS MUSTAPA, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi dalam Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang.

HAKIM ANGGOTA I,

ttd.

AZZAHRAWI, S.H., M.H.

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd.

Dra. MARSINTA ULI SARAGIH S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA II,

ttd.

VIVI AYUNITA KUSUMANDARI, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

AGUS MUSTAPA, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara Nomor : 12/G/2021/PTUN.TPI :

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,00
2. Panggilan	: Rp. 116.000,00
3. PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,00
4. Meterai	: Rp. 20.000,00
5. Redaksi	: Rp. 10.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	: Rp.1. 600.000,00
7. ATK Perkara	: Rp. 150.000,00
8. Pemberkasan (PBKS 1)	: Rp. 25.000,00

J u m l a h : Rp. 1.981.000,00

(Satu juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu Rupiah)