



**P U T U S A N**

**NOMOR: 10/G/2021/PTUN.TPI**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa secara elektronik telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:

**MUKSIN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan buruh harian lepas, tempat tinggal Tanjung Uma RT. 002/RW. 001, Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, domisili elektronik muksintguma@gmail.com;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Eduard Kamaleng, S.H.
2. Naris Situmorang, S.H.

Keduanya warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat/ Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Pengacara Eduard Kamaleng, S.H & Partners, yang beralamat di Ruko Pasir Putih, Komplek Batamas Trikarsa Equalita Blok M No.12, Ocarina, Batam Center, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, domisili elektronik kamaleng718@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 014/EK&P/SK/IV/2021, tanggal 21 April 2021;

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

**MELAWAN**

1. **KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 1 Batam Centre Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

*Halaman 1 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Stefanus Haryanto Trijono, S.H., LL.M.
2. Johannes Bagus Dharmawan, S.H., M.Kn.
3. Raminda Unelly Maret Sembiring, S.H., M.H.
4. Davidson Sembiring, S.H.
5. Ignatius Gema Oktavianto, S.H

Kesemuanya warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Firma Hukum Adnan Kelana Haryanto & Hermanto ("AKHH") beralamat di Jl. Raden Patah, Komp. Sumber Jaya, Blok A No. 5-6, Nagoya, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, domisili elektronik : ignatiusgema@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2021;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT I;**

## 2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM, berkedudukan di Jalan

Jaksa Agung R. Soeprpto, Sungai Harapan, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Nama : Sugianto Tampubolon, S.H., M.H.

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil

Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Batam

2. Nama : Irwan Toni, S.H.

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil

Jabatan : Analis Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Batam

3. Nama : Novi Kusumawati, S.H.

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil

Halaman 2 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota  
Batam

4. Nama : Asep Riwanto Sinaga, S.H

Pekerjaan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Sipil  
(PPNPN)

Jabatan : Staf Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa  
di Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Batam

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Batam, Jalan Jaksa Agung R. Suprpto Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, domisili elektronik siepmppbatam@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 12/SKU-21.71/V/2021, tanggal 25 Mei 2021;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT II;**

- 3. PT. CAHAYA DINAMIKA HARUMABADI,** Badan Hukum Perdata berbentuk Perseroan Terbatas, beralamat di Jalan Budi Kemuliaan Blok PH No. 90, Kelurahan Kampung Seraya, Kecamatan Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Cahaya Dinamika Harumabadi Nomor: 74, Tanggal 07 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Hatma Wigati Kartono, S.H., Notaris di Kota Batam, yang telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-43225.AH.01.02.Tahun 2009, tertanggal 02 September 2009. Yang mana Akta ini telah mengalami perubahan terakhir dengan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Cahaya Dinamika Harumabadi Nomor 14, Tanggal 10 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Vivin, S.H., M.Kn. Notaris berkedudukan di Batam. Sehingga

Halaman 3 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan Pasal 12 Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Cahaya Dinamika Harumabadi Nomor 74 Tanggal 07 Juni 2008, dibuat dihadapan Hatma Wigati Kartono, S.H., Notaris di Kota Batam Jo Akta Risalah Rapat Umum pemegang Saham Luar Biasa PT. Cahaya DInamika Harumabadi No. 14, Tanggal 10 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Vivin, S.H., M.Kn. Notaris berkedudukan di Kota Batam, dalam hal ini sah dan berhak diwakili oleh **PO HOA**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga (Direktur PT. Cahaya Dinamika Harumabadi), bertempat tinggal di Jl. Budi Kemulyaan, RT/RW. 003/001, Kelurahan Kampung Seraya, Kecamatan Batu Ampar, Kota Batam. Provinsi Kepulauan Riau, domisili elektronik: pt.cahayadinamikaharumabadi@gmail.com;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Kornelis Boli Balawanga, S.H.
2. Hendri Irawan, S.H.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kabalawanga & Hendri Ak (KBHAK) Law Office, beralamat di Ruko Tiban Mas No. 48, Jl. Gajah Mada, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, domisili elektronik: hendribinabdkarim@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus No. 57/SKK-KBHAK/V/2021, tanggal 31 Mei 2021;

Selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang tersebut,

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 10/PEN-DIS/2021/PTUN.TPI, tanggal 5 Mei 2021 tentang Lolos Dismissal;

*Halaman 4 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 10/PEN-MH/2021/PTUN.TPI, tanggal 5 Mei 2021 tentang Susunan Majelis Hakim;
- Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 10/ PEN-PPJS/2021/PTUN.TPI, tanggal 5 Mei 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 10/PEN-PP/2021/PTUN.TPI, tanggal 5 Mei 2021 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 10/PEN-PHS/2021/PTUN.TPI, tanggal 2 Juni 2021 tentang Penetapan Penundaan Hari Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 10/PEN-HS/2021/PTUN.TPI, tanggal 16 Juni 2021, tentang Penetapan Hari Sidang;
- Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 10/ PEN-PPJS/2021/PTUN.TPI, tanggal 14 Juni 2021 tentang Penunjukan Penggantian Sementara Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 10/PEN-PHS/2021/PTUN.TPI, tanggal 2 Juli 2021 tentang Penetapan Penundaan Hari Sidang;
- Telah membaca Putusan Sela Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI, tanggal 21 Juni 2021;
- Telah memeriksa, mempelajari dan meneliti berkas perkara serta data-data awal perkara ini;
- Telah membaca bukti-bukti surat dari para pihak yang telah diajukan di Persidangan;

Halaman 5 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah mendengar keterangan 1 (satu) orang saksi dari pihak Tergugat II Intervensi di Persidangan;
- Telah mendengar keterangan Para Pihak di Persidangan;
- Telah membaca Berita Acara Perkara *a quo* ;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 30 April 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal 3 Mei 2021, dengan Register Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI, dan telah diperbaiki secara formal tanggal 16 Juni 2021;

### I. OBJEK SENGKETA:

1. Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, (yang diterbitkan oleh Tergugat I, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa I);
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/ Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/ 10/ 2018, luas lahan 83.973 M2, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, (yang diterbitkan oleh Tergugat II, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa II);

### II. KEWENANGAN MENGADILI :

Halaman 6 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan :

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

2. Bahwa objek sengketa berupa :

- 2.1 Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;

- 2.2 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/ Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/ 10/ 2018, luas 83.973 M2, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam;

Yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Berdasarkan uraian diatas Penggugat menyimpulkan bahwa tempat kedudukan Tergugat I dan Tergugat II merupakan wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang untuk memeriksa dan mengadili objek sengketa perkara aquo;

Halaman 7 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kedua objek sengketa a quo adalah merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang telah bersifat konkret, individual dan final dan telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, hal ini sesuai dengan ketentuan 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 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”;*

- a. *Konkret* karena Objek Sengketa tersebut nyata-nyata dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II, tidak abstrak tetapi berwujud tertentu dan dapat ditentukan apa yang harus dilakukan berdasarkan Surat Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam dan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 tentang tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan kawasan sesuai dengan fungsi-fungsi kawasan Pulau Batam dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang merupakan lembaga nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan;
- b. *Individual* karena Objek Sengketa tersebut ditujukan oleh Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Pengalokasian Lahan

Halaman 8 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan Tergugat I kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kemudian di kuatkan lagi dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan Tergugat II atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;

c. *Final* karena Objek Sengketa sudah berlaku definitif dan menimbulkan suatu akibat hukum di mana berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Pengalokasian Lahan kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, yang diterbitkan oleh Tergugat I (Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam) Dan berlanjut dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi yang diterbitkan oleh Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam), berdasarkan Surat Keputusan ini akan terus berjalan apabila tidak ada gugatan ini;

d. *Menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat*, oleh karena dengan terbitnya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Pengalokasian Lahan kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, yang diterbitkan oleh Tergugat I (Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam) Dan selanjutnya diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi oleh Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam) tersebut, telah menimbulkan kerugian langsung bagi Penggugat yang kehilangan penghasilan atas hasil tanam tumbuh dan tempat tinggal diatas tanah/lahan kebun tersebut,

Halaman 9 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang selama kurang lebih 28 (dua puluh delapan) tahun dimiliki dan digarap oleh Penggugat;

Bahwa kedua objek sengketa a quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi :

*“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 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;

4. Bahwa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa *“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara”*;

Selanjutnya Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan *“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama”*;

Halaman 10 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif bebunyi :

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

Bahwa telah dilakukannya upaya administratif terhadap objek sengketa yaitu Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi (disebut objek sengketa 1). Dan kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/ Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/ 10/ 2018, luas 83.973 M2, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (disebut objek sengketa 2). Dimana upaya administratif yang dilakukan setelah diketahui oleh Penggugat adanya kegiatan memagar tanah/lahan kebun yang telah digarap oleh Penggugat selama kurang lebih 28 (dua puluh delapan) tahun, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya menyurati Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam), yang berkedudukan Jalan Jaksa Agung R. Soeprpto, Sungai Harapan, Kecamatan Sekupang, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, sebagaimana Surat Nomor :

Halaman 11 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

002/KA-EK&P/PI/2021, tanggal 26 Januari 2021, perihal permohonan informasi, kemudian dibalas oleh Tergugat II dengan Surat Nomor: UK.01.03/109-21.71.200/II/2021, tanggal 2 Februari 2021, perihal Informasi status lahan. Dimana Badan Pertanahan Kota Batam tersebut mengatakan;

- a. Setelah dilakukannya cek lokasi pada tanggal 29 Januari 2021 atas lahan saudara Muksin dengan PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, sebagian lokasi saudara Muksin masuk didalam PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;
- b. Bahwa lokasi PT. Cahaya Dinamika Harumabadi di Tanjung Uma sudah terbit Sertifikat Hak Atas Tanah;

Bahwa selanjutnya setelah adanya informasi dari Tergugat II, yang mengatakan tanah/lahan kebun Penggugat telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, kemudian setelah itu Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat I atas diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Pengalokasian Lahan Dan Tergugat II atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebagian Tanah Kebun Milik Penggugat (Muksin) kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, sebagaimana Surat Nomor: 006/KA-EK&P/SK/II/2021, tanggal 9 Februari 2021 perihal Keberatan Atas diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam tentang Pengalokasian lahan dan sertifikat hak guna bangunan atas sebagian tanah/lahan kebun milik klien kami Muksin kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi; Kemudian surat keberatan Penggugat di jawab oleh Tergugat II dengan surat nomor: MP.01.01/204-21.71.600/II/2021, tanggal 23

*Halaman 12 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2021, perihal keberatan atas diterbitkannya sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebagian Tanah Kebun milik Muksin kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, yang mana isi surat jawaban Tergugat II tersebut mengatakan silakan mengajukan pemblokiran sertifikat melalui loket pelayanan Kantor Pertanahan Kota Batam, sedangkan Tergugat I tidak pernah membalas atas surat keberatan dari Penggugat;

Bahwa setelah adanya jawaban dari Tergugat II, maka kembali Penggugat melalui kuasa hukumnya menyurati Tergugat I (Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam) sesuai dengan surat nomor: 008/KA-EK&P/PD/II/2021, tanggal 18 Februari 2021, perihal permintaan data, yang mana tidak ada tanggapan atau jawaban dari Tergugat I. Dan Penggugat menyurati Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam) surat nomor: 009/KA-EK&P/PD/II/2021, tanggal 18 Februari 2021, perihal permintaan data. Kemudian dibalas oleh Tergugat II dengan surat nomor : PH.01.01/228.2-21.71.300/II/2021, tanggal 26 Februari 2021, perihal permintaan data, yang mana isi dari surat tersebut :

- a. Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang daerah industri Pulau Batam pasal 6 ayat (2) huruf a “ seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
- b. Bahwa berdasarkan peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2013 tentang Pelayanan Informasi Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, pada BAB IV kategori Informasi

Halaman 13 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Publik yang dikecualikan pasal 12 ayat 4 huruf (i) Informasi yang dikecualikan meliputi, Buku tanah, surat ukur, dan warkahnya;

6. Bahwa berdasarkan seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang diuraikan di atas, Kedua Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi kriteria sebagai Objek Sengketa tata usaha negara sebagaimana termuat dalam Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta Tergugat I berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman No. 1 Batam Center, kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dan Tergugat II berkedudukan di Jalan Jaksa Agung R. Soeprato, Sungai Harapan, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, dengan demikian maka Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara ini;

### III. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN :

1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara terhitung sejak diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;* sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, tentang upaya administratif maka warga masyarakat yang dirugikan

Halaman 14 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan /atau Tindakan. Upaya Administratif sebagaimana pada ayat (1) terdiri atas: a. Keberatan; dan b, Banding. Berdasarkan pasal ini maka Penggugat memiliki hak untuk melakukan upaya administratif terhadap Keputusan dan/atau Tindakan. Selain itu, dalam pasal 76 ayat (1), yakni Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh warga masyarakat. Sedangkan dalam ayat (2) yakni: Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), warga masyarakat dapat mengajukan banding kepada atasan Pejabat. Selain itu, dalam ayat (3) disebutkan: Dalam hal warga masyarakat tidak menerima penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 76 ayat (1), (2) dan ayat (3), maka Penggugat dapat mengajukan gugatan karena tidak ada penyelesaian keberatan dari pihak Tergugat I dan Tergugat II. Juga dalam Pasal 77 ayat (1) yaitu: Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Dalam ayat (2), bahwa Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan. lalu dalam ayat (3) disebutkan: Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai

Halaman 15 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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 keberatan. Kemudian, dalam ayat (4) yakni Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Selanjutnya dalam Pasal 78 ayat (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan ini, karena tidak menerima respon dari Tergugat I dan Tergugat II sampai gugatan ini diajukan;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2), maka kedua Objek Sengketa, Penggugat tidak pernah menerima atau mengetahui diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat I dan Tergugat II. Dimana sekitar bulan Januari 2019 Penggugat datang ke lahan kebun yang digarap oleh Penggugat, saat itu Penggugat melihat telah dipagarnya lahan kebun milik Penggugat; Bahwa selanjutnya Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya administratif dengan cara menyurati Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam), yang berkedudukan Jalan Jaksa Agung R. Soeprato, Sungai Harapan, Kecamatan Sekupang, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, sebagaimana Surat Nomor : 002/KA-EK&P/PI/II/2021, tanggal 26 Januari 2021, perihal permohonan informasi, kemudian dibalas oleh Tergugat II dengan Surat Nomor: UK.01.03/109-21.71.200/II/2021, tanggal 2 Februari 2021, perihal Informasi status lahan. Dimana Badan Pertanahan Kota Batam tersebut mengatakan:

- a. Setelah dilakukannya cek lokasi pada tanggal 29 Januari 2021 atas lahan saudara Muksin dengan PT. Cahaya Dinamika

Halaman 16 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

Harumabadi, sebagian lokasi saudara Muksin masuk didalam PT.

Cahaya Dinamika Harumabadi;

- b. Bahwa lokasi PT. Cahaya Dinamika Harumabadi di Tanjung Uma sudah terbit Sertifikat Hak Atas Tanah;

Bahwa kemudian setelah itu Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat I dan Tergugat II atas diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Pengalokasian Lahan Dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebagian Tanah Kebun Milik Penggugat (Muksin) kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, sebagaimana Surat Nomor: 006/KA-EK&P/SK/II/2021, tanggal 9 Februari 2021 perihal Keberatan Atas diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam tentang Pengalokasian lahan dan sertifikat hak guna bangunan atas sebagian tanah kebun milik klien kami Muksin kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi. Kemudian surat keberatan Penggugat di jawab oleh Tergugat II dengan surat nomor: MP.01.01/204-21.71.600/II/2021, tanggal 23 Februari 2021, perihal keberatan atas diterbitkannya sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebagian Tanah Kebun milik Muksin kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi. sedangkan Tergugat I tidak pernah membalas surat keberatan dari Penggugat;

Bahwa setelah adanya jawaban dari Tergugat II, maka kembali Penggugat melalui kuasa hukumnya menyurati Tergugat I (Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam) sesuai dengan surat nomor: 008/KA-EK&P/PD/II/2021, tanggal 18 Februari 2021, perihal permintaan data. Dan menyurati Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam)

*Halaman 17 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat nomor: 009/KA-EK&P/PD/II/2021, tanggal 18 Februari 2021, perihal permintaan data. Kemudian Tergugat I tidak membalas surat Penggugat, sedangkan Tergugat II membalas surat Penggugat dengan surat nomor : PH.01.01/228.2-21.71.300/II/2021, tanggal 26 Februari 2021, perihal permintaan data, yang mana isi dari surat tersebut:

- a. Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang daerah industri Pulau Batam pasal 6 ayat (2) huruf a “ seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
- b. Bahwa berdasarkan peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2013 tentang Pelayanan Informasi Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, pada BAB IV kategori Informasi Publik yang dikecualikan pasal 12 ayat 4 huruf (i) Informasi yang dikecualikan meliputi, Buku tanah, surat ukur, dan warkahnya;
4. Bahwa selanjutnya menurut Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 5 Perma No. 6 Tahun 2018, gugatan diajukan dalam batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta masih dalam batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau pejabat yang menangani penyelesaian upaya administratif. Oleh karena itu, Penggugat melalui kuasanya melakukan upaya administratif berupa Surat Keberatan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 18 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Nomor: 006/KA-EK&P/SK/II/2021, tanggal 9 Februari 2021 perihal Keberatan Atas diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam tentang Pengalokasian lahan dan sertifikat hak guna bangunan atas sebagian tanah kebun milik klien kami Muksin kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, yang mana Tergugat I tidak menjawab surat keberatan Penggugat. Sedangaka Tergugat II menjawab surat keberatan dari Penggugat, dengan surat nomor: MP.01.01/204-21.71.600/II/2021, tanggal 23 Februari 2021, perihal keberatan atas diterbitkannya sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebagian Tanah Kebun milik Muksin kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, maka tenggang waktu dalam mengajukan gugatan belum melewati batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari;

Bahwa sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya Keputusan yang merugikannya". Sejalan dengan itu, tanggal 02 Februari 2021 dari surat Jawaban Tergugat II, Penggugat mendapat informasi status lahan adanya Objek Sengketa *a quo* pada status lahan, kemudian Penggugat mengajukan Surat Keberatan tanggal 09 Februari 2021, sehingga tanggal 09 Februari menjadi patokan untuk melihat bahwa Gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sampai diajukannya pendaftaran gugatan tanggal 30 April 2021 dan menjadi 81 (delapan puluh satu) hari sehingga pengajuan gugatan oleh Penggugat masih dalam batas tenggang waktu yang ditetapkan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi

Halaman 19 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif jo Pasal 55  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang  
Peradilan Tata Usaha Negara;

## IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN :

1. Bahwa Ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan:

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

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

2. Bahwa Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan

Halaman 20 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi. Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/ Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/ 10/ 2018, luas 83.973 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa Penggugat berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 18 Februari 1991, yang diberikan oleh A DJALIL DON selaku Ayah Kandung Penggugat, untuk mengurus Tanah/Lahan Kebun yang telah digarap oleh A DJALIL DON sejak tahun 1951, yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M<sup>2</sup>.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)), yang terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II,. Adapun batas- batas kebun tersebut sebagai berikut :

- a. Sebelah Barat berbatas dengan Kebun A. Rasak;
- b. Sebelah Timur berbatas dengan Kebun Usman. K;
- c. Sebelah Utara berbatas dengan Kebun M. Taha;
- d. Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun Ismail;

Bahwa selanjutnya dari luas lahan kebun Penggugat yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M<sup>2</sup>.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)), yang terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II tersebut, telah dikuasai oleh PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, kurang lebih seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi). Dimana dahulu sebelum di pagar oleh PT. Cahaya Dinamika

*Halaman 21 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harumabadi, diatas lahan tersebut terdapat satu (1) unit bangunan rumah permanen sebagai tempat tinggal, tanaman tumbuh berupa pisang 200 pohon, nangka 150 pohon, mangga 20 pohon,petai 10 pohon, ubi kayu 700 pohon dan serai 70 pohon, serta benda-benda lainnya, yang terletak di Tanjung Uma Desa Patam RT 01 RW 02 Tanjung Uma, sekarang di kenal dengan Perkampungan Tua Tanjung Uma RT 007 RW 06 Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

Bahwa Akibat di terbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Pengalokasian Lahan oleh Tergugat I kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi yang dikeluarkan oleh Tergugat II, atas lahan kebun Pengugat seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), maka sangat merugikan dan Menghilangkan Hak Penggugat, yang telah kurang lebih 28 (dua puluh delapan) tahun menggarap tanah/lahan kebun milik Penggugat, yang dahulunya diatas tanah/lahan kebun tersebut terdapat satu (1) unit bangunan rumah permanen sebagai tempat tinggal, tanaman tumbuh berupa pisang 200 pohon, nangka 150 pohon, mangga 20 pohon,petai 10 pohon, ubi kayu 700 pohon dan serai 70 pohon, serta benda-benda lain;

## V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN :

1. Bahwa Penggugat adalah anak kandung dari A DJALIL DON, yang telah diberikan Kuasa untuk mengurus lahan kebun, berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 18 Februari 1991, yang diberikan A DJALIL DON selaku ayah kandung Penggugat kepada Penggugat, atas Tanah/Lahan Kebun yang telah digarap sejak tahun 1951, yang

*Halaman 22 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M<sup>2</sup>.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)), yang terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II,. Adapun batas- batas kebun tersebut sebagai berikut :

- a. Sebelah Barat berbatas dengan Kebun A. Rasak;
- b. Sebelah Timur berbatas dengan Kebun Usman. K;
- c. Sebelah Utara berbatas dengan Kebun M. Taha;
- d. Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun Ismail;

2. Bahwa dari luas tanah/lahan kebun Penggugat yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M<sup>2</sup>.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)), yang terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II tersebut, telah dikuasai oleh PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, kurang lebih seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi). Dimana dahulu sebelum adanya Pemagaran tanah/lahan kebun tersebut, di atasnya terdapat satu (1) unit bangunan rumah permanen sebagai tempat tinggal, tanaman tumbuh berupa pisang 200 pohon, nangka 150 pohon, mangga 20 pohon,petai 10 pohon, ubi kayu 700 pohon dan serai 70 pohon, serta benda-benda lain yang dapat di nilai ganti rugi, yang terletak di Tanjung Uma Desa Patam RT 01 RW 02 Tanjung Uma, sekarang di kenal dengan Perkampungan Tua Tanjung Uma RT 007 RW 06 Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

3. Bahwa dasar kepemilikan tanah/lahan kebun oleh Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Batam cq Camat Lubuk Baja, cq Lurah Tanjung Uma cq Ketua RT 007 dan Ketua RW 06 jo Inventarisasi Penguasaan Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) yang ditandatangani oleh petugas inventarisasi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Batam tanggal 09-10-2019 jo Surat Kepala Kantor

*Halaman 23 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Batam Nomor UK.01.03/109-21.71.200/II/2021  
tanggal 2 Februari 2021;

4. Bahwa telah di terbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi oleh Tergugat I. Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/ Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/ 10/ 2018, luas 83.973 M2, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, yang diterbitkan oleh Tergugat II, untuk lahan kurang lebih seluas 5.000 M2 (lima ribu meter persegi), yang mana bagian dari lahan kebun yang telah di kuasai Penggugat yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M2.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)), terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II tersebut, sangat merugikan dan Menghilangkan hak Penggugat, yang diatasnya terdapat satu (1) unit bangunan rumah permanen sebagai tempat tinggal, tanaman tumbuh berupa pisang 200 pohon, nangka 150 pohon, mangga 20 pohon,petai 10 pohon, ubi kayu 700 pohon dan serai 70 pohon, serta benda-benda lain;
5. Bahwa kepemilikan, penguasaan dan penggarapan tanah/lahan kebun seluas kurang lebih 5.000 M2 (lima ribu meter persegi), yang diberikan Tergugat I dan Tergugat II kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, telah lama dalam penguasaan dan penggarapan Penggugat, yang

Halaman 24 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melampaui diatas 20 tahun dilakukan dengan itikad baik, secara terbuka, serta terus menerus dan tidak pernah diganggu gugat, kemudian dibenarkan oleh Lurah atau Kepala Desa setempat maka sah menurut hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 24 ayat (2) huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*“penguasaan tersebut dilakukan dengan baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.”*

jo Pasal 4 ayat (1), Pasal 9 ayat (2) dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

6. Bahwa tanah/lahan kebun seluas kurang lebih 5.000 M2 (lima ribu meter persegi) milik Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahun kepada Negara tentunya Negara mengakui adanya kepemilikan tanah/lahan kebun oleh Penggugat, sebab Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/SPPT Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu bukti pendukung kepemilikan tanah/lahan kebun selain akta jual beli tanah dan sertifikat tanah ;
7. Bahwa Tergugat I telah mengalokasikan tanah/lahan kebun milik Penggugat seluas kurang lebih 5.000 M2 (lima ribu meter persegi) kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi dan Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi di atas tanah/lahan kebun milik Penggugat. Dimana lahan kebun yang dikuasai oleh Penggugat tersebut belum ada penyelesaian, pembebasan dan pembayaran ganti rugi dari Tergugat I sebagai lembaga pemerintah yang berwenang atas tanah/lahan di wilayah Pulau Batam, maka secara administratif telah menyalahi kewenangan;

Halaman 25 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa seharusnya sebelum Tergugat I telah mengalokasikan tanah/lahan kebun milik Penggugat seluas kurang lebih 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi semestinya Tergugat I terlebih dahulu melakukan pembebasan dan pembayaran ganti rugi atas tanah/lahan kebun, bangunan dan tanaman baru Tergugat I mengalokasikan lahan tersebut kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;
9. Bahwa Tergugat I mengalokasikan lahan kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi telah melanggar pasal 9 ayat (2) huruf (d) Peraturan Kepala BP Batam Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan karena tidak melalui survei terlebih dahulu untuk memastikan tanah/lahan yang dialokasikan kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi dalam keadaan tidak sengketa atau milik orang lain;
10. Bahwa pengalokasian lahan oleh Tergugat I kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi juga bertentangan dengan poin 3 Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam. Poin 3 Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tersebut berbunyi:  
*“apabila diatas areal tanah yang diberikan dengan hak pengelolaan tersebut masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat, maka pembayaran ganti ruginya wajib diselesaikan terlebih dahulu oleh penerima hak, demikian pula pemindahan penduduk ke tempat pemukiman baru”*;
11. Bahwa kemudian telah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, yang diterbitkan Tergugat II, seharusnya sebelum menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan,

Halaman 26 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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 II terlebih dahulu melakukan survey dan Verifikasi, terhadap lahan yang didaftarkan Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Yang bertujuan untuk memastikan tanah/lahan yang dialokasikan kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi dalam keadaan tidak sengketa atau milik orang lain, sebagaimana diatur dalam ketentuan Keputusan Menteri Dalam Negeri Poin 3 Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam;

12. Bahwa oleh karenanya, maka pembebasan dan pembayaran ganti rugi wajib diselesaikan terlebih dahulu dan penilaian besarnya nilai ganti rugi harus meliputi, yaitu tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah atau kerugian lain yang dapat dinilai serta biaya ongkos pemindahan ketempat pemukiman baru atau tempat usaha baru sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tersebut diatas;
13. Bahwa pada tanggal 9 Februari 2021, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan keberatan kepada Tergugat I atas terbitnya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Pengalokasian Lahan kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi dan Tergugat II atas diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, akan tetapi Tergugat I tidak membalasnya tanpa alasan yang jelas, sedangkan Tergugat II membalasnya melalui Surat Nomor : MP.01.01/204-21.71.600/II/2021 tanggal 23 Februari 2021 yang isinya menyatakan bahwa keberatan Penggugat dapat mengajukan pemblokiran sertipikat berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

*Halaman 27 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Cara Blokir dengan melampirkan dokumen kepemilikan lahan yang jelas dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

14. Bahwa oleh karena Penggugat belum mendapatkan Surat Keputusan dari Tergugat I maupun Tergugat II yang mana Surat Keputusan tersebut merupakan objek sengketa dari perkara a quo, maka Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang yang menangani dan mengadili perkara ini karena kewajiban memiliki kewenangan sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 63 ayat (2) huruf (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara agar meminta dari Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan data-data berupa objek sengketa a quo, dan Surat Perjanjian (SPJ) yang berhubungan dengan perkara ini kepada Penggugat guna untuk memperbaiki dan melengkapi gugatan Penggugat dalam pemeriksaan persiapan;
15. Bahwa penerbitan Surat Keputusan objek sengketa aquo oleh Tergugat I dan Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat II kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi sebelum dilakukan pembebasan dan pembayaran ganti rugi tanah/lahan kebun, bangunan dan tanaman kepada Penggugat sangat bertentangan dengan poin 3 Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam juga melanggar pasal 1 ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan jo pasal 1 ayat (1), ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata

*Halaman 28 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Pasal 1 ayat (2) berbunyi :

*“pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”;*

Pasal 1 ayat (3) berbunyi :

*“pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah”;*

Pasal 1 ayat (4) berbunyi :

*“Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.”*

Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut berbunyi:

*“penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai, sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang perbidang tanah, meliputi :*

- a. Tanah*
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah*
- c. Bangunan*
- d. Tanaman*
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau*
- f. kerugian lain yang dapat dinilai*

Dalam Penjelasan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 :

*Yang dimaksud dengan kerugian lain dapat dinilai adalah kerugian nonfisik yang dapat disertakan dengan nilai uang,*

*Halaman 29 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

*misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi dan nilai atas properti sisa;*

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 berbunyi :

*“pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”;*

Pasal 1 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 berbunyi:

*“ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”;*

16. Bahwa Surat Keputusan Tergugat I dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat II tersebut juga telah melanggar Konstitusi Negara Republik Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Proses Amandemen Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, pasal 28G ayat (1) dan 28H ayat (1) dan (4);

Pasal 28G ayat (1) berbunyi :

*“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”;*

Pasal 28H ayat (1) berbunyi :

*“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”;*

Halaman 30 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 28H ayat (4) berbunyi :

*“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”;*

17. Bahwa Surat Keputusan Tergugat I dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat II tersebut merupakan objek sengketa *a quo* juga bertentangan dengan Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;

Pasal 36 ayat (1) berbunyi :

*“setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum”;*

Pasal 36 ayat (2) berbunyi :

*“tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum”*

Pasal 37 ayat (1) berbunyi :

*“pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum, hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;*

18. Bahwa objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat I selain bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan bersifat prosedur formal karena Surat Keputusan tersebut diterbitkan oleh Tergugat I tidak memenuhi syarat sahnya keputusan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 52 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Halaman 31 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 52 ayat (1) berbunyi :

*“Syarat sahnya Keputusan meliputi :*

- a. Ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;*
- b. Dibuat sesuai prosedur; dan*
- c. Substansi yang sesuai dengan objek Keputusan.”*

Pasal 52 ayat (2) berbunyi :

*“Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.”;*

Maka surat keputusan dibuat oleh Tergugat I tersebut adalah tidak sah dan membawa akibat hukum keputusan tersebut menjadi tidak mengikat sejak keputusan atau tindakan tersebut ditetapkan serta akibat hukum yang ditimbulkan di anggap tidak pernah ada sebagaimana di atur dalam ketentuan Pasal 70 ayat (1) huruf (c) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi :

Pasal 70 ayat (1) huruf (c) berbunyi :

*“dibuat oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang bertindak sewenang-wenang”;*

Pasal 70 ayat (2) berbunyi :

*“Akibat hukum keputusan dan/atau tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi :*

- a. Tidak mengikat sejak keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan; dan*
- b. Segala akibat hukum yang ditimbulkan dianggap tidak pernah ada.”*

Bahwa menurut ketentuan Pasal 71 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi :

*Halaman 32 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Keputusan dan/atau Tindakan dapat dibatalkan apabila:*

- a. terdapat kesalahan prosedur; atau*
- b. terdapat kesalahan substansi";*

19. Bahwa sesuai dengan fungsi dan kedudukannya adalah subjek hukum atau Pejabat Tata Usaha Negara Tergugat I dalam menerbitkan surat keputusannya yang menjadi objek sengketa telah melanggar Keputusan Walikota Nomor : KPTS.105/HK/III/2004 tanggal 23-03-2004 tentang Penetapan Wilayah Perkampungan Tua Di Kota Batam jo Maklumat Kampung Tua tanggal 22 Maret 2010 jo Surat Kesepakatan Bersama tanggal 21 Januari 2015 antara Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan Walikota Batam mengetahui Gubernur Kepulauan Riau yang mana tanah/lahan kebun milik Penggugat seluas kurang lebih 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) masuk dalam wilayah perkampungan tua Tanjung Uma Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau; Bahwa sangat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

Pasal 53 ayat (2) huruf (a) berbunyi :

*"Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku";*

Pasal 53 ayat (2) huruf (b) berbunyi :

*"Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik";*

Halaman 33 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

jo Pasal 1 angka (17) dan Pasal 8 ayat (2) huruf (b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;

Pasal 1 angka (17) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi :

*“Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang selanjutnya disingkat AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi pejabat pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan”;*

Pasal 8 ayat (2) huruf (b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi :

*“AUPB (Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik)”;*

20. Bahwa ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009: *“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: (b) keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”;*

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

Halaman 34 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

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

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

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

Bahwa Asas Kepastian Hukum ini jelas tidak dialami oleh Penggugat. Dimana Penggugat kurang lebih 28 (dua puluh delapan) tahun telah menguasai dan menggarap dilakukan dengan itikad baik, secara terbuka, serta terus menerus dan tidak pernah diganggu gugat, kemudian dibenarkan oleh Lurah atau Kepala Desa setempat maka sah menurut hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 24 ayat (2) huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, perjuangan dan pengorbanan tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat I, yang seolah-olah tidak mau tahu apa yang

*Halaman 35 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedang diperjuangkan oleh Penggugat. Dalam hal ini Tergugat I tanpa adanya Pembebasan lahan dan melakukan survei ke lokasi, langsung mengalokasikan kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, yang kemudian di perkuat oleh Tergugat II dengan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi ;

Bahwa jelas tindakan Tergugat I dan Tergugat II tidak mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan, sehingga telah melanggar Asas Kepastian Hukum dan telah merugikan Penggugat;

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

Bahwa keputusan Tergugat I dan Tergugat II telah memperlihatkan tidak adanya pertimbangan sedikitpun terhadap segala prestasi dan upaya pencapaian yang telah diperoleh Penggugat untuk memenuhi seluruh persyaratan sebelum mengalokasikan lahan kebun Penggugat. Hal ini sama sekali tidak di lihat oleh Tergugat I yang seolah-olah telah menutup mata terhadap seluruh pengorbanan Penggugat selama ini yang telah kurang lebih 28 (dua puluh delapan) tahun menguasai dan menggarap dilakukan dengan itikad baik, secara terbuka, serta terus menerus dan tidak pernah diganggu gugat, atas luas lahan kebun Penggugat yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M2.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)), yang terletak

*Halaman 36 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II tersebut berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 18 Februari 1991, yang diberikan A DJALIL DON selaku ayah kandung Penggugat kepada Penggugat, kemudian di perkuat lagi dengan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Batam cq Camat Lubuk Baja, cq Lurah Tanjung Uma cq Ketua RT 007 dan Ketua RW 06 jo Inventarisasi Penguasaan Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) yang ditandatangani oleh petugas inventarisasi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Batam tanggal 09-10-2019 jo Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor UK.01.03/109-21.71.200/II/2021 tanggal 2 Februari 2021. Dimana dahulu sebelum dilakukannya Pemagaran, diatas tanah/lahan kebun tersebut terdapat satu (1) unit bangunan rumah permanen sebagai tempat tinggal, tanaman tumbuh berupa pisang 200 pohon, nangka 150 pohon, mangga 20 pohon, petai 10 pohon, ubi kayu 700 pohon dan serai 70 pohon, serta benda-benda lainnya, yang saat ini telah dikuasai oleh PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, kurang lebih seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka jelas dan transparan tidak adanya asas keberpihakan sedikitpun terhadap Penggugat;

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

*Halaman 37 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sangat nyata dan jelas yakni adanya unsur kesengajaan Tergugat I untuk tidak melakukan upaya survei lokasi dan pembebasan lahan pencarian terhadap tanah/lahan kebun Penggugat. Padahal Penggugat telah melakukan upaya penyelesaian administrasi dan prosedur yang harus dilewati oleh Penggugat. Oleh karena itu, tidak didukung dengan informasi yang cukup telah dilakukan Keputusan dan atau tindakan, sehingga bertentangan dengan Asas Kecermatan, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Pengalokasian Lahan, yang diterbitkan oleh Tergugat I kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi yang diterbitkan oleh Tergugat II, untuk lahan seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), yang mana bagian dari lahan kebun yang telah di kuasai Penggugat yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M<sup>2</sup>.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)), terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II tersebut, dengan kesengajaan, kelemahan dan ketidakcermatan Tergugat I dan Tergugat II. Sebab, Penggugat yang telah menguasai dan Menggarap lahan kebun Penggugat yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M<sup>2</sup>.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)), yang terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II tersebut, kurang lebih selama 28 (dua puluh delapan) tahun yang dilakukan dengan itikad baik, secara terbuka, serta terus menerus dan tidak pernah diganggu gugat tidak pernah

Halaman 38 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan Surat pemberitahuan dari Tergugat I dan ganti rugi pembebasan lahan, sebelum mengalokasikan lahan kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;

- Bahwa selanjutnya adanya Keputusan Walikota Nomor: KPTS.105/HK/III/2004 tanggal 23-03-2004 tentang Penetapan Wilayah Perkampungan Tua Di Kota Batam jo Maklumat Kampung Tua tanggal 22 Maret 2010 jo Surat Kesepakatan Bersama tanggal 21 Januari 2015 antara Kepala Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan Walikota Batam mengetahui Gubernur Kepulauan Riau yang mana tanah/lahan kebun milik Penggugat seluas kurang lebih 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) masuk dalam wilayah perkampungan tua Tanjung Uma Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Artinya, dugaan sengaja dan pembiaran sangat jelas menunjukkan ketidakcermatan Tergugat I maupun Tergugat II;

- d. ASAS TIDAK MENYALAHGUNAKAN KEWENANGAN adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan atau Pejabat Pemerintah tidak menggunakan kewenangan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan atau tidak mencampuradukan kewenangan;
- Bahwa asas ini sangat dialami oleh Penggugat, yang telah kurang lebih 28 (dua puluh delapan) tahun menguasai dan menggarap dilakukan dengan itikad baik, secara terbuka, serta terus menerus dan tidak pernah diganggu gugat, atas luas lahan kebun Penggugat yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan

Halaman 39 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(11.200 M2.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)), yang terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II tersebut berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 18 Februari 1991, yang diberikan A DJALIL DON selaku ayah kandung Penggugat kepada Penggugat, kemudian di perkuat lagi dengan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Batam cq Camat Lubuk Baja, cq Lurah Tanjung Uma cq Ketua RT 007 dan Ketua RW 06 jo Inventarisasi Penguasaan Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) yang ditandatangani oleh petugas inventarisasi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Batam tanggal 09-10-2019 jo Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor UK.01.03/109-21.71.200/II/2021 tanggal 2 Februari 2021. Dimana diatas lahan tersebut terdapat satu (1) unit bangunan rumah permanen sebagai tempat tinggal, tanaman tumbuh berupa pisang 200 pohon, nangka 150 pohon, mangga 20 pohon,petai 10 pohon, ubi kayu 700 pohon dan serai 70 pohon, serta benda-benda lainnya. Ditambah lagi telah adanya Keputusan Walikota Nomor : KPTS.105/HK/III/2004 tanggal 23-03-2004 tentang Penetapan Wilayah Perkampungan Tua Di Kota Batam jo Maklumat Kampung Tua tanggal 22 Maret 2010 jo Surat Kesepakatan Bersama tanggal 21 Januari 2015 antara Kepala Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan Walikota Batam mengetahui Gubernur Kepulauan Riau yang mana tanah/lahan kebun milik Penggugat seluas kurang lebih 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) masuk dalam wilayah perkampungan tua Tanjung Uma Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

Halaman 40 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. ASAS KETERBUKAAN adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia Negara;

Bahwa cukup jelas dan transparan yakni asas keterbukaan ini tidak pernah dialami oleh Penggugat. Buktinya, sampai saat gugatan ini dilayangkan, Penggugat tidak pernah menerima data-data pengalokasian tanah/lahan kebun Penggugat, meskipun Penggugat telah melakukan upaya administratif, meminta data atas pengalokasian tanah/lahan kebun tersebut kepada Tergugat I, namun Tergugat I tidak pernah membalas dan menanggapi surat dari Penggugat;

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

Bahwa dengan adanya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi yang diterbitkan oleh Tergugat I kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 001111/Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/

*Halaman 41 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

10/ 2018, luas lahan 83.973 M2, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi yang diterbitkan oleh Tergugat II. untuk lahan seluas kurang lebih 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), yang mana bagian dari lahan kebun yang telah di kuasai Penggugat yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M2.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)), terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II tersebut, sangat jelas memperlihatkan bentuk pelayanan Tergugat I tidak tepat waktu, tidak sesuai dengan prosedur, dan tidak memenuhi standar pelayanan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Buktinya, Penggugat tidak pernah menerima Surat Pemberitahuan pengalokasian tanah/lahan kebun Penggugat dan tidak pernah dilayangkan surat ke alamat resmi Penggugat. Hal ini sangat transparan telah merugikan Penggugat yang telah berjuang dengan pengorbanan yang besar, namun diabaikan begitu saja oleh Tergugat I;

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

Bahwa sangat jelas pula yakni Tergugat I tidak memiliki motivasi yang baik untuk membantu Penggugat yang telah kurang lebih 28 (dua puluh delapan) tahun, Penggugat menguasai dan

*Halaman 42 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

menggarap atas tanah/lahan kebun yang dilakukan dengan itikad baik, secara terbuka, serta terus menerus dan tidak pernah diganggu gugat, atas luas tanah/lahan kebun Penggugat yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M2.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)), yang terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II tersebut berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 18 Februari 1991, yang diberikan A DJALIL DON selaku ayah kandung Penggugat kepada Penggugat, kemudian di perkuat lagi dengan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Batam cq Camat Lubuk Baja, cq Lurah Tanjung Uma cq Ketua RT 007 dan Ketua RW 06 jo Inventarisasi Penguasaan Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) yang ditandatangani oleh petugas inventarisasi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Batam tanggal 09-10-2019 jo Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor UK.01.03/109-21.71.200/II/2021 tanggal 2 Februari 2021. Dimana dahulu diatas lahan tersebut sebelum adanya pemagaran, terdapat satu (1) unit bangunan rumah permanen sebagai tempat tinggal, tanaman tumbuh berupa pisang 200 pohon, nangka 150 pohon, mangga 20 pohon,petai 10 pohon, ubi kayu 700 pohon dan serai 70 pohon, serta benda-benda lainnya. Ditambah lagi telah adanya Keputusan Walikota Nomor : KPTS.105/HK/III/2004 tanggal 23-03-2004 tentang Penetapan Wilayah Perkampungan Tua Di Kota Batam jo Maklumat Kampung Tua tanggal 22 Maret 2010 jo Surat Kesepakatan Bersama tanggal 21 Januari 2015 antara Kepala Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan Walikota Batam mengetahui Gubernur Kepulauan Riau yang mana tanah/lahan kebun milik

*Halaman 43 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat seluas kurang lebih 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) masuk dalam wilayah perkampungan tua Tanjung Uma Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

21. Bahwa apabila dianalisis secara cermat berdasarkan pada Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 khususnya poin 3 dan poin 1 serta peraturan lainnya yang berlaku, maka jelas dan nyata terbukti bahwa Tergugat I telah melanggar peraturan perundang-undangan, maka harus dinyatakan batal atau tidak sah, karena Tergugat I merekomendasikan dokumen lahan berupa Surat Keputusan Pengalokasian Lahan yang tidak mempunyai kekuatan hukum kepada Tergugat II sehingga Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum pula, maka Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi adalah dinyatakan batal atau tidak sah berdasarkan pada fakta hukum yang demikian tidak tertutup kemungkinan ada dugaan kolusi dalam proses pengalokasian lahan dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah dengan indikasi ini perlu dibuktikan secara hukum menurut prosedur dan mekanisme hukum yang berlaku oleh aparat penegak hukum yang berwenang agar supermasi hukum dapat ditegakkan;
22. Bahwa untuk menghindari kerugian Penggugat serta timbulnya konsekuensi hukum yang lebih luas di kemudian hari yaitu melakukan kegiatan pembangunan diatas tanah milik Penggugat yang selama ini belum dilakukan pembebasan dan pembayaran nilai ganti rugi atas tanah/lahan kebun, bangunan, tanaman serta benda-benda lain yang dapat dinilai ganti ruginya maka Penggugat mohon

Halaman 44 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa Perkara ini agar dapat memutuskan menyatakan batal atau tidak sah terhadap ke dua objek sengketa a quo yang diterbitkan oleh Tergugat I maupun Tergugat II secara tidak sah dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AUPB ;

## VI. PERMOHONAN PENUNDAAN :

- Bahwa berdasarkan Pasal 67 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :  
Ayat (2) :“Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada keputusan 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 sengketanya”
- Bahwa atas lahan kebun Penggugat seluas kurang lebih 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) yang bagian dari luas lahan yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M<sup>2</sup>.(sebelas ribu dua ratus meter persegi)),yang terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01. RW. II tersebut berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 18 Februari 1991, yang diberikan A DJALIL DON selaku ayah kandung Penggugat kepada Penggugat, kemudian di perkuat lagi dengan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Batam cq Camat Lubuk Baja, cq Lurah Tanjung Uma cq Ketua RT 007 dan Ketua RW 06 jo Inventarisasi Penguasaan Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) yang ditandatangani oleh petugas

Halaman 45 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

inventarisasi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Batam tanggal 09-10-2019 jo Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor UK.01.03/109-21.71.200/II/2021 tanggal 2 Februari 2021. Dimana dahulu diatas lahan tersebut sebelum adanya pemagaran lahan kebun, terdapat satu (1) unit bangunan rumah permanen sebagai tempat tinggal, tanaman tumbuh berupa pisang 200 pohon, nangka 150 pohon, mangga 20 pohon,petai 10 pohon, ubi kayu 700 pohon dan serai 70 pohon, serta benda-benda lainnya;

- Bahwa dikarenakan telah dipagarnya tanah/lahan kebun milik Penggugat, sehingga menghilangkan dan merubuhkan satu (1) unit bangunan rumah permanen sebagai tempat tinggal, tanaman tu mbuh berupa pisang 200 pohon, nangka 150 pohon, mangga 20 pohon,petai 10 pohon, ubi kayu 700 pohon dan serai 70 pohon, serta benda-benda lainnya, maka sebelum bertambahnya lebih banyak kerugian yang dialami Penggugat, dan ini merupakan alasan yang sangat mendesak, yaitu untuk menghindari kerugian Penggugat serta timbulnya konsekuensi hukum yang lebih meluas dikemudian hari, yaitu melakukan kegiatan Pembangunan diatas tanah/lahan kebun milik Penggugat. Dimana selama ini belum dilakukan pembebasan dan pembayaran ganti rugi atas tanah/lahan kebun, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang dapat dinilai ganti ruginya kepada Penggugat maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar mengeluarkan Penetapan Penundaan pelaksanaan ke dua objek sengketa a quo yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 46 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

## VII. PETITUM :

Berdasarkan pada hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan dengan amarnya :

### DALAM PENUNDAAN :

#### 1. Mengabulkan permohonan Penundaan Pelaksanaan :

1.1 Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat I berupa Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;

1.2 Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat II berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/ Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/ 10/ 2018, luas 83.973 M2, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;

#### 2. Mewajibkan :

2.1 Tergugat I untuk menunda Pelaksanaan Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat I berupa Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-

*Halaman 47 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau penetapan lain dikemudian hari;

- 2.2 Tergugat II untuk menunda Pelaksanaan Surat Keputusan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/ Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/ 10/ 2018, luas 83.973 M2, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau penetapan lain dikemudian hari;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :

2.1 Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;

2.2 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/ Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/ 10/ 2018, luas 83.973 M2, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk

*Halaman 48 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT.

Cahaya Dinamika Harumabadi;

### 3. Mewajibkan kepada :

3.1. Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;

3.2. Tergugat II untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/ Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/ 10/ 2018, luas 83.973 M2, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;

### 4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 28 Juni 2021 pada persidangan elektronik tanggal 28 Juni 2021 pada pokoknya:

#### A. DALAM EKSEPSI

##### 1. EKSEPSI TENTANG KEWENANGAN ABSOLUT;

**BAHWA KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG BERKAITAN DENGAN MASALAH KEPEMILIKAN TIDAK TERMASUK WEWENANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILINYA MELAINKAN WEWENANG**

Halaman 49 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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)



## PERADILAN UMUM DENGAN MELIBATKAN SEMUA PIHAK YANG BERKEPENTINGAN;

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin II, halaman 2 sampai dengan 8 dari Gugatannya. Atas dasar alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa dasar dan alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah (quod non) bahwa Penggugat adalah anak kandung dari A Djalil Don, yang telah diberikan Kuasa untuk mengurus lahan kebun, berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 18 Februari 1991, yang diberikan A Djalil Don selaku ayah kandung Penggugat kepada Penggugat, atas Tanah/Lahan Kebun yang telah digarap sejak tahun 1951, yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan (11.200 M<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus meter persegi), yang terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01, RW.11, Adapun batas-batas kebun tersebut sebagai berikut:
  - a. Sebelah Barat berbatas dengan Kebun A, Rasak;
  - b. Sebelah Timur berbatas dengan Kebun Usman K.;
  - c. Sebelah Utara berbatas dengan Kebun M. Taha;
  - d. Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun Ismail; (quod non)

Untuk membuktikan dalil Penggugat tersebut, yakni terkait apakah benar Penggugat adalah pemilik yang sah atas lahan tersebut, gugatannya seharusnya dimohonkan kepada Peradilan Umum terlebih dahulu, sebelum menguji keabsahan objek sengketa;

- Bahwa sebenarnya Penggugat memahami gugatannya seharusnya dimohonkan kepada Peradilan Umum terlebih dahulu. Karena sebelumnya Penggugat telah mengajukan

*Halaman 50 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri Batam dengan register nomor: 296/Pdt.G/2018/PN Btm. Dimana dalam perkara Nomor: 296/Pdt.G/2018/PN, Majelis Hakim *a quo* telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor: 296/Pdt.G/2018/PN sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan/kompetensi mengadili;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Batam berwenang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan Nomor 296/Pdt.G/2018/PN Btm;
- Menanggihkan biaya perkara ini sampai dengan putusan akhir;
- Dengan demikian adalah patut dan layak, apabila Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk memutus dalam putusan sela:
  - Mengabulkan eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan/kompetensi mengadili;
  - Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara No. 10/G/2021/PTUN.TPI;
  - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankleijke verklaard*);
- Hal ini bersesuaian dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI dan Yurisprudensi- Yurisprudensi sebagai berikut:
  - Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 2018;  
Rumusan hukum kamar tata usaha negara:
    1. Pengujian keabsahan sertipikat hak atas tanah oleh Pengadilan TUN dalam hal terdapat sertipikat hak atas

Halaman 51 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang tumpang tindih, hakim dapat membatalkan sertipikat yang terbit kemudian, dengan syarat:

- a. Pemegang Sertipikat yang terbit terlebih dahulu menguasai fisik tanah dengan iktikad baik; atau
- b. Riwayat hak dan penguasaannya jelas dan tidak terputus; atau
- c. Prosedur penerbitan sertipikat yang terbit terlebih dahulu sesuai dengan peraturan perundang undangan;

2. Dalam hal tidak terpenuhinya syarat sebagaimana pada poin a atau b atau c di atas, maka masalah kepemilikan terlebih dahulu harus diselesaikan melalui proses perkara perdata.

Oleh karena lahan yang diklaim oleh Penggugat (*quod non*) belum bersertipikat, sementara lahan dari Tergugat II Intervensi telah bersertipikat sebagaimana objek sengketa 2, maka masalah kepemilikan terlebih dahulu harus diselesaikan melalui proses perkara perdata;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 93K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 :

*"Bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan perdata untuk memeriksa dan memutusnya";*

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 22/K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 :

*"Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan"*

Halaman 52 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”;*

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 16/K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 :

*“Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya”;*

## **2. EKSEPSITENTANG DALUWARSA;**

**PENGGUGAT TELAH MERASA KEPENTINGANNYA DIRUGIKAN SEJAK TAHUN 2018, DAN TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA 1 SETIDAK - TIDAKNYA SEJAK PUTUSAN PUTUSAN NOMOR 296/PDT.G/2018/PN BTM TERTANGGAL 29 JULI 2019, SEHINGGA GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TELAH MELAMPAUI BATAS WAKTU YANG DITENTUKAN DALAM UU PERATUN DAN PERMA NOMOR 6 TAHUN 2018;**

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 8-13 dari Gugatannya. Dalam gugatannya (*quod non*), Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru menyadari kepentingannya dirugikan pada saat sekitar bulan Januari 2019, saat Penggugat datang ke lahan kebun yang digarap oleh Penggugat lalu Penggugat melihat lahan kebunnya tersebut telah dipagari. Selanjutnya Penggugat melalui kuasa hukumnya menyurati Tergugat II untuk mendapatkan informasi status lahan. Kemudian Tergugat II mengatakan bahwa sebagian lokasi Penggugat masuk di dalam Tergugat II Intervensi dan lokasi Tergugat II Intervensi sudah terbit Sertifikat Hak Tanahnya (*quod non*);
- Bahwa hal tersebut jelas sebuah pernyataan yang dibuat-buat oleh Penggugat karena sebelumnya Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri Batam

*Halaman 53 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Reg. Nomor 296/Pdt.G/2018/PN Btm tertanggal 08 November 2018, yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam dengan Putusan Nomor 296/Pdt.G/2018/PN Btm tertanggal 29 Juli 2019;

- Bahwa dalam gugatan perdatanya, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi saat itu telah mengerjakan proyek dengan meratakan dan membuat akses jalan di atas lahan Penggugat (*quod non*). Artinya, setidaknya-tidaknya pada tahun 2018, saat gugatan perdata tersebut diajukan, Penggugat sudah mengetahui bahwa Tergugat II Intervensi melakukan proyek di atas lahan yang diklaim masih menjadi hak Penggugat tersebut dan Penggugat merasa dirugikan oleh tindakan Tergugat II Intervensi sehingga Penggugat mengajukan gugatan perdata tersebut;
- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah tahu mengenai terbitnya Objek Sengketa dan Penggugat baru mengetahuinya dari surat jawaban Tergugat II mengenai informasi status lahan;
- Bahwa hal tersebut juga adalah sesuatu hal yang mengada-ada karena seperti yang sudah diuraikan di atas, Penggugat telah mengetahui proyek Tergugat II Intervensi setidaknya-tidaknya pada tahun 2018 dimana Penggugat mengajukan gugatan perdata atas hal tersebut kepada Tergugat I;
- Walaupun Penggugat menggunakan alasan tidak mengetahui adanya objek sengketa, hal ini juga menjadi hal yang tidak wajar. Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tanah dalam sengketa *a quo* masih merupakan hak Penggugat. Jika Penggugat mendalilkan demikian, sudah sepatutnya tanah tersebut berada dalam pengawasan Penggugat selaku pihak yang memiliki hak atas tanah

Halaman 54 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

tersebut. Namun, dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru mengetahui pada tahun 2019 mengenai pemagaran di tanahnya, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan pematokan ulang kepada Tergugat I untuk dilakukan pemagaran setidaknya pada bulan Juni 2012;

- Bahkan objek sengketa 1 telah diajukan sebagai bukti dan tercantum dalam Salinan Putusan Nomor 296/Pdt.G/2018/PN Btm tertanggal 29 Juli 2019, halaman 22-23, point r, disebutkan *Bahwa setelah mendapatkan Izin Prinsip dan Gambar Penetapan Lokasi sebagaimana dijelaskan dalam dalil TERGUGAT I pada Poin 17 dalam eksepsi Jawaban TERGUGAT I diatas dan setelah TERGUGAT I menyelesaikan seluruh persyaratan pembayaran Uang Muka, Uang Jaminan Pembangunan, dan Uang Wajib Tahunan Otorita kepada, lalu TERGUGAT II mengeluarkan Keputusan Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (selanjutnya disebut "SKEP"), Nomor: 80 Tahun 2014, tertanggal 11 Juli 2014, Nama: TERGUGAT I, Peruntukan: Jasa, Perumahan, Luas: 152.917 m<sup>2</sup> (Bukti T1-4); Hal mana diakui sendiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, yang menyatakan data objek sengketa 1 didapat dari salinan putusan perdata, ketika Hakim Anggota I menanyakan dari mana Penggugat mendapatkan data objek sengketa I, pada saat pemeriksaan persiapan;*
- Bahwa berdasarkan halaman 38 poin 10 dari Putusan Nomor 296/Pdt.G/2018/PN Btm, Penggugat setidaknya sejak tahun 2018, dimana gugatan perdata diajukan, sebenarnya sudah mengetahui bahwa Tergugat II Intervensi sedang mengajukan

*Halaman 55 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan penerbitan Objek Sengketa 2 kepada Tergugat 2.

Namun, Penggugat tidak mengajukan keberatan kepada Tergugat 2 pada tahun 2018 atau setidaknya setelah terbit Objek Sengketa 2 pada tahun 2019. Sebaliknya, Penggugat baru mengajukan gugatan pada tahun 2021 ini;

- Mengacu pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah, yang menentukan: *"Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan."*

Berdasarkan aturan tersebut, batas waktu pengajuan upaya keberatan terhadap Objek Sengketa 1 adalah 21 hari kerja setelah tanggal 29 Juli 2019. Begitu pula, batas waktu pengajuan upaya keberatan terhadap Objek Sengketa 2 yang diajukan oleh Penggugat juga telah melampaui batas waktu yang ditentukan. Oleh karenanya upaya keberatan yang diajukan oleh Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 77 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah sebagaimana diuraikan diatas;

- Mengacu pada Pasal 2 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menentukan; *"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif."*

Berdasarkan uraian - uraian tersebut diatas, telah jelas - jelas membuktikan bahwa upaya administratif yang diajukan oleh Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan atau

Halaman 56 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

daluwarsa. Sehingga Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, juga menjadi daluwarsa atau melampaui batas waktu yang ditentukan sebagai berikut:

- Berpedoman pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

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

- Berpedoman pada Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 yang selengkapnya berbunyi:

*“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.”*

- Dengan demikian, sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### 3. EKSEPSITENTANG GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);

**BAHWA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENYEBUTKAN DENGAN JELAS DAN PASTI LUAS TANAH DAN BATAS - BATAS OBJEK SENGKETA PADA SAAT PEMERIKSAAN SETEMPAT, BAHKAN DALAM GUGATANNYA, DALIL PENGGUGAT TERKAIT LUASAN LAHAN YANG DIKLAIMNYA BERUBAH-UBAH ATAU TIDAK KONSISTEN, SEHINGGA MENAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);**

- Bahwa pada *draft* Gugatan awal yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, Penggugat mendalilkan *telah*

*Halaman 57 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki, menguasai, dan menggarap tanah/lahan kebun seluas kurang lebih 5.000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) (*quod non*). Namun dalam perbaikan gugatannya, Penggugat mendalilkan adalah anak kandung dari A Djalil Don, yang telah diberikan Kuasa untuk mengurus lahan kebun, berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 18 Februari 1991, yang diberikan A Djalil Don selaku ayah kandung

Penggugat kepada Penggugat, atas Tanah/Lahan Kebun yang telah digarap sejak tahun 1951, yang berukuran 140 x 80 M atau sama dengan 11.200 M<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus meter persegi) (*quod non*);

- Bahwa dalil Penggugat yang berubah - ubah dari awalnya *pemilik* menjadi kuasa dari A Djalil Don (*quod non*), dan dari awalnya seluas 5.000 M<sup>2</sup> menjadi 11.200 M<sup>2</sup> (*quod non*) menimbulkan keraguan terkait dengan kebenaran dari klaim Penggugat tersebut. Terlebih lagi, pada saat pemeriksaan setempat, Penggugat mendasarkan titik - titik batasnya pada 2 (dua) tiang listrik (bukan patok tanah), dan tidak menunjukkan 2 (dua) titik - titik batas lainnya, mengakibatkan tidak dapat diketahui berapa luasan tanah yang diklaim oleh Penggugat, dan berapa luasan tanah yang tumpang tindih (*quod non*) dengan objek sengketa;
- Oleh karena Penggugat tidak dapat menyebutkan dengan jelas dan pasti luas tanah dan batas-batas objek sengketa sehingga apa yang Penggugat terangkan pada saat pemeriksaan setempat tersebut berbeda dengan apa yang dalilkan dalam gugatannya, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur (*obscuru libel*). Hal ini pula yang menjadi alasan bagi Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 296/Pdt.G/2018/PN Btm tertanggal 29 Juli 2019 menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankleijke verklaard*).

Halaman 58 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



- Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### 4. EKSEPSI TENTANG *LEGAL STANDING*;

**BAHWA PENGGUGAT SUDAH TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING* UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO*, KARENA TERGUGAT I TELAH MEMBAYARKAN GANTI RUGI KEPADA ISTRI DAN SELAKU KUASA PENGGUGAT SEBAGAIMANA KWITANSI TERTANGGAL 03 MARET 1997;**

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 13-15 dari Gugatannya. Karena ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mensyaratkan bahwa seseorang atau badan hukum perdata untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara haruslah ada kerugian atau kepentingan yang dirugikan akibat dari diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara sebagai objek sengketa;
- Dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru menyadari bahwa kepentingannya dirugikan yaitu sekitar bulan Januari 2019 saat Penggugat datang ke lahan kebun yang digarap oleh Penggugat lalu Penggugat melihat lahan kebunnya tersebut telah dipagari. Selanjutnya Penggugat melalui kuasa hukumnya menyurati Tergugat II untuk mendapatkan informasi status lahan. Kemudian Tergugat II mengatakan bahwa sebagian lokasi Penggugat masuk di dalam Tergugat II Intervensi dan lokasi Tergugat II Intervensi sudah terbit Sertifikat Hak Tanahnya (*quod non*).
- Bahwa Penggugat telah memberikan kuasa kepada Hendrita, istrinya, sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 01 Februari 1997 yang

*Halaman 59 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui Kepala Desa Patam, Hamzah Usman, yang isinya “*Dengan ini Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa memang benar saya memberi kuasa penuh kepada istri saya: HENRITA untuk mengurus tanah perkebunan saya yang terletak di lokasi RT.01 RW.I, Tanjung Uma, Desa Patam, Kecamatan Batam Barat. Adapun segala sesuatu mengenai kebun tersebut adalah menjadi TANGGUNG JAWAB ISTRI SAYA (HENDRITA).* Selanjutnya Hendrita selaku istri dan kuasa Penggugat melepaskan haknya sebagaimana Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah dan menerima ganti rugi sebagaimana kwitansi tertanggal 03 Maret 1997;

- Bahwa dengan telah dibayarkannya ganti rugi kepada Penggugat melalui Hendrita selaku istri dan kuasanya, maka Penggugat sudah tidak memiliki hak lagi atas kebun tersebut, dan oleh karenanya Penggugat tidak memiliki *legal standing* dan kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa *a quo*;
- Dengan demikian, sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankleijke verklaard*).

## B. DALAM POKOK PERKARA

**BAHWA TERGUGAT I TETAP PADA EKSEPSINYA, NAMUN APABILA YANG MULIA MAJELIS HAKIM BERPENDAPAT LAIN, MOHON AGAR DIPERTIMBANGKAN:**

**1. BAHWA TERGUGAT I SELAKU PEMEGANG HAK PENGELOLAAN BERWENANG UNTUK MENGALOKASIKAN LAHAN KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU;**

- Bahwa sudah menjadi fakta yang tidak terbantahkan lagi bahwasannya Tergugat I adalah Pemegang Hak Pengelolaan Lahan

*Halaman 60 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(HPL) di wilayah Pulau Batam, Pulau Rempang, dan Pulau Galang, berdasarkan peraturan perundang - undangan sebagai berikut:

- 1) Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali diubah, 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:*
    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 di Daerah Industri Pulau Batam memutuskan:

Halaman 61 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*PERTAMA: Memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah di gugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sauh, Ngenang dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;*

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

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

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

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

c. *Pasal 3: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam,*

Halaman 62 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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;*

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

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

*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;*

Halaman 63 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan demikian, penerbitan objek sengketa 1 telah sesuai dengan kewenangan dari pada Tergugat I selaku pemegang hak pengelolaan, dan oleh karenanya sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan dari Penggugat;

**2. BAHWA TERGUGAT I TELAH MEMBAYARKAN GANTI RUGI KEPADA PENGGUGAT MELALUI HENDRITA SELAKU ISTRI DAN KUASANYA BERDASARKAN SURAT KUASA TERTANGGAL 01 FEBRUARI 1997 DAN KWITANSI TERTANGGAL 03 MARET 1997, SEHINGGA PENGALOKASIAN LAHAN KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI SUDAH SESUAI DENGAN PROSEDUR YANG BERLAKU DI INSTANSI TERGUGAT I;**

- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point V halaman 15 sampai 26 gugatannya, karena Penggugat telah memberikan kuasa kepada Hendrita istrinya, sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 01 Februari 1997 yang diketahui Kepada Desa Patam, Hamzah Usman, yang isinya "*Dengan ini Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa memang benar saya memberi kuasa penuh kepada istri saya : HENDRITA untuk mengurus tanah perkebunan saya yang terletak di lokasi RT.01 RW.I, Tanjung Uma, Desa Patam, Kecamatan Batam Barat. Adapun segala sesuatu mengenai kebun tersebut adalah menjadi TANGGUNG JAWAB ISTRI SAYA (HENDRITA).* Selanjutnya Hendrita selaku istri dan kuasa Penggugat melepaskan haknya sebagaimana Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah dan menerima ganti rugi sebagaimana kwitansi tertanggal 03 Maret 1997;
- Dengan demikian, Tergugat I telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah

Halaman 64 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

di Daerah Industri Pulau Batam juga dijelaskan ketentuan sebagai berikut:

*“Apabila di atas areal tanah yang diberikan dengan hak pengelolaan tersebut masih terdapat tanah, bangunan, dan tanaman milik rakyat, maka pembayaran ganti ruginya wajib diselesaikan terlebih dahulu oleh penerima hak demikian pula pemindahan penduduk ke tempat pemukiman baru.”*

**NAMUN APABILA YANG MULIA MAJELIS HAKIM BERPENDAPAT LAIN, MOHON AGAR DIPERTIMBANGKAN BAHWA SURAT KETERANGAN TANAH DAN SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN BUKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH;**

- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa dasar kepemilikan tanah/lahan kebun oleh Penggugat adalah Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Batam cq Camat Lubuk Baja cq Lurah Tanjung Uma cq Ketua RT 007 dan Ketua RW 06 jo Inventarisasi Penguasaan Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (IP4T);
- Bahwa sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), Surat Keterangan Tanah masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah UUPA lahir dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Artinya, Surat Keterangan Tanah tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah;

*Halaman 65 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahun atas tanah seluas kurang lebih 5000 M2 kepada negara dan menganggap Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan ("SPPT PBB") merupakan salah satu bukti pendukung kepemilikan tanah (*quod non*);
- Bahwa SPPT PBB adalah surat keputusan kepala Kantor Pelayanan Pajak (KPP) mengenai pajak terutang yang harus dibayarkan dalam 1 tahun pajak dalam bentuk dokumen yang berisi besarnya utang atas Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dilunasi wajib pajak pada waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Namun, SPPT ini bukanlah bukti kepemilikan objek pajak;
- Dengan demikian, Penggugat bukanlah pemilik atas sebagian lahan dari objek sengketa;

### **3. BAHWA PENGALOKASIAN LAHAN OBJEK SENGKETA KEPADA TERGUGAT INTERVENSI SUDAH SESUAI DENGAN PROSEDUR DAN PERSYARATAN YANG BERLAKU DI INSTANSI DARI TERGUGAT I;**

- Bahwa Tergugat Intervensi telah mengajukan permohonan alokasi lahan melalui Surat No. 05/CDH/BTM/XI/03 tanggal 03 November 2003 perihal permohonan lokasi untuk jasa, perumahan, pendidikan, dan sosial di Tanjung Uma Batu Ampar, dengan melampirkan dokumen legalitas dari Tergugat Intervensi;
- Atas permohonan tersebut, selanjutnya Tergugat I menerbitkan Faktur Tagihan Uang Muka Nomor: 105/FUM-PL/L/III/2004 tertanggal 04 Maret 2004 yang telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi sesuai cap lunas mandiri; Surat Nomor: 95/IP/KA/L/III/2004 tertanggal

Halaman 66 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

05 Maret 2004 hal: Izin Prinsip kepada Tergugat Intervensi; dan  
Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 24030111 tanggal 08 Maret 2004;

- Bahwa Tergugat Intervensi sudah melaksanakan seluruh kewajibannya untuk membayarkan Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan atas pengalokasian tanah diatas tanah HPL Otorita Batam Nomor: 108/JB/PL/III/2004 tertanggal 09 Maret 2004, Faktur lunas UWTO 30 (tiga puluh) tahun sebagaimana tercantum dalam Faktur Tagihan UWTO Nomor : 1182/F/PL/IV/2004 tanggal 06 April 2004, Nomor : 2087/F/PL/VII/2004 tanggal 06 Juli 2004, Nomor : 3167/F/PL/X/2004 tanggal 04 Oktober 2004, Nomor : 3860/F/PL/XII/2004 tanggal 13 Desember 2004, Nomor : 773/F/PL/III/2005 tanggal 14 Maret 2005, Nomor : 2558/F/PL/VIII/2005 tanggal 03 Agustus 2005, Nomor : 3411/F/PL/X/2005 tanggal 13 Oktober 2005, Nomor : 4030/F/PL/XII/2005 tanggal 14 Desember 2005, Nomor : 608/F/PL/III/2006 tanggal 13 Maret 2006, Nomor : 1526/F/PL/VI/2006 tanggal 14 Juni 2006, Nomor : 2384/F/PL/IX/2006 tanggal 19 September 2006, Nomor : 3114/F/PL/XII/2006 tanggal 18 Desember 2006, Nomor : 780/F/PL/III/2007 tanggal 16 Maret 2007, Nomor : 1735/F/PL/VI/2007 tanggal 29 Juni 2007, Nomor : 2487/F/PL/IX/2007 tanggal 28 September 2007, Nomor : 81/F/PL/I/2008 tanggal 16 Januari 2008, Nomor : 579/F/PL/IV/2008 tanggal 03 April 2008, Nomor : 1458/F/PL/VI/2008 tanggal 30 Juni 2008 (cicilan ke I s/d. XVIII) dan Nomor : C.0386051302 tanggal 02 Mei 2013 (cicilan ke 19 & 20 terakhir) sesuai cap lunas PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk tertanggal 08 Mei 2013 dan Kwitansi Nomor : 730/WIL.1/A1.15/5/2013 tanggal 16 Mei 2013, kepada Tergugat I;

Halaman 67 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh karena itu, Tergugat I menerbitkan Surat Perjanjian dengan Tergugat II Intervensi No: 57/SPJ-A1/7/2014 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 11 Juli 2014; Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (selanjutnya disebut "SKEP"), Nomor: 80 Tahun 2014, tertanggal 11 Juli 2014; dan Surat Rekomendasi Pemberian Hak atas Tanah diatas Hak Pengelolaan BP Batam;
- Dengan demikian penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku di instansi Tergugat I. Oleh karenanya sudah cukup dan patut bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat;

#### **4. BAHWA PENERBITAN OBJEK SENGKETA SUDAH SESUAI DENGAN ASAS - ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK;**

- Bahwa Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan meliputi asas:
  - a. "Asas kepastian hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;
  - b. "Asas kemanfaatan" adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara: (1) kepentingan individu yang satu

Halaman 68 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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 kepentingan individu yang lain; (2) kepentingan individu dengan masyarakat; (3) kepentingan Warga Masyarakat dan masyarakat asing; (4) kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain; (5) kepentingan pemerintah dengan Warga Masyarakat; (6) kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang; (7) kepentingan manusia dan ekosistemnya; (8) kepentingan pria dan wanita;
- c. “Asas ketidakberpihakan” adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif;
- d. “Asas kecermatan” adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;
- e. “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;
- f. “Asas keterbukaan” adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur,

Halaman 69 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;

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

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

- Bahwa Tergugat I membantah dalil Penggugat pada angka halaman 26 sampai 35 dalam gugatannya, karena alasan-alasan Penggugat hanya terkait dengan itikadi baik yang dilakukan Penggugat selama 28 tahun menggarap tanah/lahan (*quod non*);
- Tergugat I selaku pemegang Hak Pengelolaan berkewajiban untuk memberikan kepastian hukum kepada Tergugat Intervensi sehubungan dengan pengajuan permohonan alokasi lahan sebagaimana tertuang dalam Surat No: 05/CDH/BTM/03 tertanggal 03 November 2003 hal: Permohonan Alokasi Lahan. Sehingga Tergugat I menindaklanjuti permohonan Tergugat II Intervensi sesuai dengan prosedur yang berlaku. Hal ini juga sebagai bentuk penerapan Asas Pelayanan yang Baik;
- Tergugat I telah menerapkan asas kemanfaatan dalam penerbitan Objek Sengketa, karena Kepmendagri menyebutkan seluruh tanah di Batam menjadi hak pengelolaan BP, dan Penggugat juga sudah menyerahkan tanah tersebut dan menandatangani sendiri. Tergugat berharap dengan diterbitkannya Objek Sengketa kepada Tergugat Intervensi, dan lahan Objek Sengketa dimanfaatkan

Halaman 70 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai peruntukannya, akan menggerakkan perekonomian Batam.

Hal ini juga sebagai bentuk penerapan Asas Kepentingan Umum;

- Tergugat I telah menerapkan asas ketidakberpihakan, karena dari proses permohonan alokasi lahan oleh Tergugat Intervensi sampai dengan terbitnya Objek Sengketa sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sebaliknya Penggugat-lah yang tidak berikhtikad baik dengan mengajukan keberatan dan gugatan atas terbitnya Objek Sengketa, padahal Tergugat I telah memberikan ganti rugi kepada Penggugat;
- Tergugat I telah menerapkan asas kecermatan dalam penerbitan Objek Sengketa, karena Tergugat telah meneliti syarat administratif dan teknis dari permohonan alokasi lahan dari Tergugat Intervensi, yang lengkap dan memenuhi syarat. Sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat untuk menolak permohonan Tergugat Intervensi;
- Tergugat I adalah pemegang hak pengelolaan, dimana hak menguasai atas tanah dari Penggugat telah berakhir saat Penggugat menyerahkan tanah tersebut dan kembali kepada Tergugat I selaku pemegang Hak Pengelolaan. Sehingga Tergugat I berwenang untuk mengalokasikan lahan tersebut kepada Tergugat Intervensi.
- Dengan demikian sudah cukup dan patut bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat.

## **5. BAHWA TERGUGAT I BERKEWAJIBAN UNTUK MENDORONG PEMBANGUNAN DI PULAU BATAM, SEHINGGA KEPENTINGAN UMUM DALAM RANGKA PEMBANGUNAN MENGHARUSKAN DILAKSANAKANNYA OBJEK SENGKETA;**

- Berdasarkan Pasal 8 ayat (2) dari Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas

*Halaman 71 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang, menyatakan: *Kepala Badan Pengusahaan mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi-fungsi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;*

- Sehingga penerbitan objek sengketa patut dipandang untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan. Apabila objek sengketa dilakukan penundaan, maka tentu saja hal ini akan mengakibatkan terhambatnya pembangunan diatas alokasi lahan;
- Terlebih lagi Penggugat tidak menguasai lahan yang diklaimnya (*quod non*), sehingga tidak terdapat keadaan mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan sebagaimana disarankan dalam pasal 67 ayat (2), (3), dan (4) UU Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

Pasal 67 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".*

Pasal 67 Ayat (3):

*"Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya";*

Pasal 67 ayat (4):

*(4) Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):*

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

Halaman 72 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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;*

- Dengan demikian permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya ditolak;

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

## **Dalam Penundaan**

- Menolak permohonan penundaan yang diajukan Penggugat;

## **Dalam Eksepsi**

- Mengabulkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara No. 10/G/2021/PTUN.TPI;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankleijke verklaard*);

## **Dalam Pokok Perkara**

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

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

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 28 Juni 2021 pada persidangan elektronik tanggal 28 Juni 2021 pada pokoknya:

## **I. DALAM EKSEPSI**

### **EKSEPSI TENTANG DALUWARSA**

*Halaman 73 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 77 ayat (1) *"Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah.* ayat (2) *"Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;*

Bahwa berdasarkan peraturan tersebut diatas, batas waktu pengajuan keberatan terhadap Objek Sengketa II adalah 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diterbitkannya Objek Sengketa II yaitu tanggal 30 Januari 2019, sedangkan Penggugat mengirim Surat Keberatan dengan Surat Nomor : 006/KA-EK&P/SK/II/2021 tanggal 09 Februari 2021 sesuai dengan yang Penggugat uraikan dalam gugatannya pada halaman 10 (sepuluh) poin (3). Maka upaya keberatan yang diajukan oleh Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

- b. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."* Serta mengacu pada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 1/PUU-V/2007 yang menyatakan *"Bila kedaluarsa maka warga negara yang menerima/mendapat keputusan termaksud tidak dapat lagi atau hilang haknya untuk*

Halaman 74 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

*mengajukan keberatan dan atau tidak dapat menggugat Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara terkait yang mengeluarkan Keputusan tersebut diatas.”*

Dengan demikian, sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penguat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi merupakan Bagian dari Jawaban Tergugat II;
3. Bahwa sebagaimana telah di ketahui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00919 Kelurahan Tanjung Uma Tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor 00111/Tanjung Uma/2018 Tanggal 17 Oktober 2018 seluas 83.973 m<sup>2</sup> atas nama PT.CAHAYA DINAMIKA HARUMABADI benar telah diterbitkan oleh Tergugat II, terbit diatas Hak Pengelolaan No. 307/Kota Batam (Objek Sengketa II);
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pasal 21 yang berbunyi :  
Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :
  - a. Tanah Negara;
  - b. Tanah Hak Pengelolaan
  - c. Tanah Hak Milik;

Halaman 75 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

6. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, serta sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pasal 22 ayat (2), juga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 4 Ayat (2), Tergugat II telah menerbitkan Objek Sengketa II yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00919 Kelurahan Tanjung Uma Tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor 00111/Tanjung Uma/2018 Tanggal 17 Oktober 2018 seluas 83.973 m<sup>2</sup> atas nama PT.CAHAYA DINAMIKA HARUMABADI terbit diatas Hak Pengelolaan No. 307/Kota Batam, berdasarkan :

- 1) Gambar Penetapan Lokasi Nomor 24030111 Tanggal 08 Maret 2004;
- 2) Surat Perjanjian Nomor: 57/SPJ-A1/7/2017 Tanggal 11 Juli 2014;
- 3) Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian – Bagian tertentu dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tanggal 11 Juli 2014;
- 4) Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah diatas Hak

Halaman 76 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan BP Batam Nomor : B-1236/KA-A3-A3.4/9/2018

tanggal 12 September 2018;

5) Serta dokumen-dokumen pendukung lainnya yang menjadi syarat kelengkapan Pendaftaran Hak diatas Hak Pengelolaan.

7. Bahwa berdasarkan pernyataan diatas terhadap dokumen pada poin (1) hingga poin (4), merupakan dokumen yang dikeluarkan oleh pihak Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang disebut BP Batam;

8. Bahwa berdasarkan gugatan penggugat pada halaman 18 poin (11) “ ... seharusnya sebelum menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan, Tergugat II terlebih dahulu melakukan survey dan verivikasi, terhadap lahan yang didaftarkan Hak Pengelolaan Lahan (HPL);

Bahwa Tergugat II dalam menerbitkan Objek Sengketa II sudah melalui prosedur dan persyaratan yang berlaku;

9. Bahwa apa yang Penggugat uraikan dalam gugatannya pada halaman (9) “ ...maka Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan ini, karena tidak menerima respon dari Tergugat I dan Tergugat II sampai gugatan ini diajukan”. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat adalah hal yang tidak benar karena Tergugat II telah membalas/merespon surat dari Penggugat dengan Surat Nomor : UK.01.03/109-21.71.200/II/2021 tanggal 02 Februari 2021 yang diakui sendiri oleh Penggugat pada gugatannya halaman (6) “... kemudian dibalas oleh Tergugat II dengan Surat Nomor : UK.01.03/109-21.71.200/II/2021 tanggal 02 Februari 2021, Perihal Informasi Status Lahan. dan kemudian Penggugat menyurati kembali Tergugat II dengan Surat Nomor : 006/KA-EK&P/SK/II/2021 tanggal 09 Februari 2021 Perihal Keberatan atas diterbitkannya

Halaman 77 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan Pengalokasian Lahan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas sebagian tanah/lahan kebun milik klien kami Muksin kepada PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, dan Tergugat II kembali membalas/merespon surat tersebut dengan Surat Nomor : MP.01.01/204-21.71.600/II/2021 tanggal 23 Februari 2021;

Bahwa yang Penggugat sampaikan dalam gugatannya bahwa Tergugat II tidak merespon adalah tidak beralasan dan tidak benar, maka dengan demikian sudah cukup patut bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat;

10. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya pada halaman 30 poin (c) bahwa diatas lahan objek sengketa I dan Objek Sengketa II yang masuk kedalam lahan yang di klaim Penggugat adalah wilayah perkampungan tua adalah tidak benar, bahwa perlu Penggugat ketahui berdasarkan Surat dari Pemerintah Kota Batam Nomor : 243/590/XII/2018 Perihal Klarifikasi mengenai Kampung Tua dan Status Jalan di Tanjung Uma pada poin (4) dijelaskan bahwa "Berdasarkan kelengkapan dokumen legalitas lahan yang telah saudara terima dari BP Batam, serta memperhatikan penguasaan fisik di lapangan dan mengingat telah diterbitkannya Sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 307/Tanjung Uma, maka dapat kami sampaikan bahwa lokasi dimaksud *TIDAK TERMASUK DALAM WILAYAH KAMPUNG TUA TANJUNG UMA*"
11. Bahwa tergugat II dalam menerbitkan objek perkara, khususnya yang menyangkut dengan pengukuran, dilaksanakan sesuai dengan penunjukan batas dilokasi sebagaimana sesuai dengan data yang ada pada SKEP, SPJ dan PL;

### III. PETITUM

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan di atas, dengan ini

*Halaman 78 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis hakim berkenan untuk:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Sah dan berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00919 Kelurahan Tanjung Uma Tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor 00111/Tanjung Uma/2018 Tanggal 17 Oktober 2018 seluas 83.973 m<sup>2</sup> atas nama PT.CAHAYA DINAMIKA HARUMABADI;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 28 Juni 2021 pada persidangan tanggal 28 Juni 2021 pada pokoknya :

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA)**

1.1. Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa perkara *a quo* adalah :

- 1) Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika

Halaman 79 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harumabadi yang diterbitkan oleh tergugat I, selanjutnya disebut sebagai ..... Obyek Sengketa I

- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00919, kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/Tanjung Uma/2018 tanggal 17/10/2018, luas lahan 83.973 M2, yang terletak di kelurahan Tanjung Uma, kecamatan Lubuk Baja, kota Batam, propinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. CAHAYA DINAMIKA HARUMABADI, yang diterbitkan oleh Tergugat II, selanjutnya disebut sebagai ..... Obyek Sengketa II

1.2. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan pada halaman 8 sampai dengan halaman 12 surat gugatnya pada pokoknya menyatakan bahwa baru sekitar bulan Januari 2019 Penggugat datang ke lahan kebun yang digarapnya dan Penggugat melihat telah dipagarnya lahan kebun milik Penggugat, sehingga selanjutnya Penggugat melalui Kuasa Hukum melakukan upaya administratif yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 9 Februari 2021;

1.3. Bahwa selanjutnya Penggugat menghitung masa Tenggang Waktu dari tanggal 9 Februari 2021 sampai diajukannya pendaftaran gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada tanggal 30 April 2021;

1.4. Bahwa pada faktanya Penggugat telah mengetahui dengan pasti adanya Obyek Sengketa I yang diterbitkan oleh Tergugat I dan obyek sengketa II yang diterbitkan oleh Tergugat II kepada Tergugat II INTERVENSI pada tahun 2018 dalam Perkara Perdata yang diajukan oleh Penggugat dengan kawan-kawan melawan Tergugat I dan Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor Perkara 296/Pdt.G/2018/PN Btm, dimana

*Halaman 80 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam perkara dimaksud bertindak selaku Penggugat

III;

Bahwa dalam Putusan perkara perdata Nomor 296/Pdt.G/2018/PN Btm di Pengadilan Negeri Batam tersebut

Tergugat II Intervensi yang saat itu bertindak selaku Tergugat I, telah dengan jelas menyebutkan keberadaan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dalam jawabannya sebagai berikut:

8. *"Bahwa setelah melakukan pembayaran Uang Muka, Jaminan Pelaksanaan Pembangunan, dan Uang Wajib Tahunan Otorita sebagaimana dimaksud dalam dalil Tergugat I poin 7 dalam pokok perkara Jawaban Tergugat I di atas, Tergugat II mengeluarkan Keputusan Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 tertanggal 11 Juli 2014, ATAS NAMA : TERGUGAT I, Peruntukan Jasa, Perumahan, Luas : 152.917 m2 (selanjutnya disebut "SKEP");*
9. *Bahwa setelah dikeluarkannya SKEP tersebut, Tergugat I dan Tergugat II membuat dan menanda tangani Surat Perjanjian tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Batam, Nomor 57/SPJ-A1/7/2014, tertanggal 2014 (selanjutnya disebut "Perjanjian");*

Halaman 81 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

10. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I telah melewati Proses-proses tersebut di atas, TERGUGAT II memberikan kepada TERGUGAT I Hak Guna Bangunan, yang saat ini dokumen Hak Guna Bangunannya sedang dalam proses pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut "HGB") atas lahan."

(Vide Putusan Pengadilan Negeri Batam, Perkara Perdata Nomor 296/Pdt.G/2018/PN Btm, Halaman 37 - 38 butir ke-8 - butir ke-10);

Bahwa terhadap fakta-fakta tersebut di atas, menjadi sangat tidak logis apabila Penggugat mengaku baru mengetahui adanya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II a quo pada tahun 2021 ini;

1.5. Bahwa fakta lapangan juga membuktikan adanya penguasaan secara *de facto*/ okupasi oleh Tergugat II Intervensi yang secara nyata dapat diketahui oleh siapapun (*termasuk Penggugat yang berdomisili tidak jauh dari lahan Objek Sengketa*) diantaranya dengan adanya aktifitas pemagaran lahan yang menjadi Objek Sengketa a quo oleh Tergugat II Intervensi, sehingga menjadi *absurd* apabila Penggugat mengaku baru saja mengetahui telah terbitnya Objek Sengketa I (*diterbitkan oleh Tergugat I pada tahun 2014*) pada tahun 2021 ini;

1.6. Bahwa oleh karena Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa I dan Obyek Sengketa II setidaknya sejak bulan November tahun 2018 maka gugatan Penggugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau*

*Halaman 82 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha  
Negara”*

- 1.7. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut;
- 1.8. Bahwa oleh karena Penggugat telah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya pada saat melakukan gugatan perdata melawan Tergugat I dan Tergugat II Intervensi pada bulan November 2018 maka gugatan Penggugat telah nyata melewati batas waktu sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Titerima (*niet Ontvankelijkverklaard*);

## **2. EKSEPSI MENGENAI KAPASITAS PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*)**

*Halaman 83 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan karena tidak menjelaskan alas hak yang kuat sebagai pemilik dan/atau penguasa lahan seluas 11.200 meter persegi karena hanya berdasarkan pada Surat Kuasa tertanggal 18 Februari 1991 yang tidak jelas kebenaran dan keabsahannya dan berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Batam cq Camat Lubuk Baja, cq Lurah Tanjung Uma, cq Ketua RT 007 dan Ketua RW 006 jo Inventarisasi Penguasaan Pemilikan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) tertanggal 2 Februari 2021;

2.2. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatakan bahwa :

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah;

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat;

2.3. Bahwa faktanya Penggugat hanya memiliki Surat Kuasa mengurus lahan yang juga diragukan keabsahannya ataupun keasliannya dan Surat Keterangan Tanah dari lurah yang mana surat-surat tersebut bukan sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat karena tanah garapannya belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Batam sehingga Penggugat sama sekali tidak memiliki bukti hak yang sah atas tanah. Dengan demikian secara hukum Penggugat tidak

Halaman 84 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki hak/kewenangan untuk mengajukan gugatan dikarenakan bagaimana mungkin seseorang yang tidak memiliki alas hak yang kuat dan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tetapi mengajukan gugatan kepada orang lain yang nyata-nyata memiliki tanda bukti hak yang kuat dan sah diakui oleh Negara, seolah-olah lahan/ tanah tersebut merupakan haknya;

2.4. Bahwa fakta lapangan juga menunjukkan, bahwa dalil Penggugat pada Halaman ke-15 Alinea Pertama yang mengaku telah 28 (dua puluh delapan) tahun menggarap lahan yang menjadi Objek Sengketa *a quo* adalah tidak benar, yang mana sejak Tergugat II Intervensi telah menerima persetujuan alokasi lahan oleh BP Batam pada tahun 2004, sama sekali tidak ada tanda-tanda ataupun aktifitas Penggugat menggarap lahan tersebut, terlebih tentang dalil adanya 1 (satu) unit rumah permanen milik Penggugat maupun tanaman-tanaman yang ditanam oleh Penggugat, merupakan dalil-dalil tanpa bukti dan khayalan belaka dari Penggugat;

2.5. Bahwa terhadap fakta-fakta di atas, telah nyata dan tak terbantahkan, baik secara *de jure* maupun *de facto*, Penggugat bukanlah pihak yang secara sah dan meyakinkan benar-benar pemilik maupun menguasai lahan tersebut;

2.6. Bawah berkaitan dengan hal ini, terdapat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan bahwa :

*“Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;*

2.7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan Yurisprudensi sebagaimana tersebut di atas, jelas dan terbukti bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas

Halaman 85 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, oleh karenanya gugatan

Penggugat patut dan layak untuk tidak dapat diterima;

### 3. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

3.1. Bahwa Penggugat mendalilkan tanah/lahan yang dikuasainya berukuran 140 x 80 meter atau seluas 11.200 meter persegi. Dari luas tersebut ada lebih kurang 5.000 (lima ribu) meter persegi berada di dalam lahan milik Tergugat II Intervensi sesuai dengan keterangan Penggugat pada saat pemeriksaan setempat yang dihadiri oleh para pihak dan Majelis Hakim tanggal 9 Juni 2021. Namun anehnya luas tanah lebih kurang 5.000 meter persegi tersebut dihitung oleh Penggugat mulai dari row jalan 35 yang berada di luar pagar milik Tergugat II Intervensi yang jelas-jelas merupakan row jalan milik pemerintah dan bukan lahan milik Tergugat II Intervensi;

3.2. Bahwa selanjutnya pada saat pemeriksaan setempat di dalam pagar lahan milik Tergugat II Intervensi, Penggugat mendalilkan bahwa ada sebagian tanahnya yang masuk dalam lahan Tergugat II Intervensi yang mana di atas tanah tersebut telah diterbitkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II. Namun Penggugat sama sekali tidak bisa membuktikan luas dan tanda batas sempadan lahan/ patok tanah yang benar-benar lahan milik Penggugat yang berada di atas tanah milik Tergugat II Intervensi. Penggugat hanya menunjuk sebuah bukit yang masih penuh dengan semak belukar dalam pagar milik Tergugat II Intervensi sebagai tanah miliknya, padahal tanah tersebut adalah milik Tergugat II Intervensi dan terlebih pula tindakan Penggugat menunjuk tiang listrik PLN sebagai salah satu tanda batas lahan seolah-olah menerk-menerka sesuka hati;

Halaman 86 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

3.3. Bahwa keterangan Penggugat yang tidak konsisten pada pemeriksaan setempat semakin mengaburkan fakta bahwa lahan seluas 5.000 meter persegi tersebut hanya berada di dalam pagar lahan Tergugat II Intervensi ataukah lahan seluas 5.000 meter persegi tersebut dihitung mulai dari pinggir row jalan 35 sebagaimana yang ditunjuk sendiri oleh Penggugat pada saat pemeriksaan setempat karena akan diperoleh luas tanah yang berbeda dari yang didalilkan Penggugat;

3.4. Bahwa batas-batas lahan/ kebun yang Penggugat dalilkan dalam Halaman ke-14 Alinea Kedua dalam gugatannya semakin menunjukkan gugatan Penggugat yang tidak jelas dan kabur. Adapun batas-batas yang Penggugat sebutkan tidak jelas posisinya di mana dan siapa-siapa saja pihak sempadan yang disebutkannya, karena faktanya batas-batas lahan Penggugat yang masuk dalam inventaris lahan rakyat yang masuk dalam lokasi pembebasan lahan yang seterusnya dialokasikan oleh Tergugat I jelas berbeda dengan dalil Penggugat dalam gugatan *a quo*. Bahwa dari hasil ukur tertanggal 22 Januari tahun 1997 oleh Tergugat I bersama masyarakat setempat yang mengakui memiliki lahan di lokasi Objek Sengketa *a quo*, maka batas-batas lahan yang dimiliki Penggugat dulunya yang telah dilakukan ganti rugi oleh Terugugat I adalah sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan M.Taha
- Selatan berbatasan dengan Ismail
- Timur berbatasan dengan Zainun
- Barat berbatasan dengan Suparno

Bahwa klaim Penggugat atas lahannya yang termasuk dalam Objek Sengketa *a quo* seluas 5.000 m<sup>2</sup> juga merupakan klaim yang tidak jelas dan cenderung menerka-nerka belaka. Bahwa di kesempatan lain di saat Penggugat juga menggugat Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 87 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi pada tahun 2018 Penggugat mengklaim lahan dengan luas yang berbeda, yang mana pada kesempatan tersebut Penggugat mengaku melakukan pengukuran di lapangan dan mengklaim lahannya masuk ke Objek Sengketa hanya seluas 2.369 m<sup>2</sup>. Bahwa ketidak konsistenan Penggugat dalam mengklaim luas lahan yang disengketakan juga menyebabkan gugatan Penggugat tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya sehingga menjadi kabur;

Dengan adanya perbedaan-perbedaan ini, tentu menimbulkan keraguan bagi siapapun perihal kebenaran posisi lahan milik Penggugat, apakah benar berada dalam Objek Sengketa *a quo* atau berada di lokasi lain di luar Objek Sengketa *a quo*;

3.5. Bahwa dari fakta yang ada semakin menegaskan bahwa Penggugat tidak mengetahui secara jelas dan/atau benar-benar telah menggarap atau menguasai tanah tersebut karena faktanya juga Penggugat tidak pernah mendirikan bangunan atau memiliki tanaman tumbuh serta menguasai tanah secara terbuka dan terus menerus. Dengan demikian sangat logis jika Penggugat tidak dapat mengetahui dengan pasti berapa luas tanah beserta batas-batasnya yang menjadi milik Penggugat dan menyebabkan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas;

3.6. Bahwa dalam Perkara Perdata Nomor 296/Pdt.G/2018/PN Btm di Pengadilan Negeri Batam yang juga menjadikan lahan Objek Sengketa *a quo* sebagai Objek Sengketanya dan menempatkan Penggugat Perkara *a quo* juga selaku Penggugat dan di posisi lain Tergugat I dalam perkara ini selaku Tergugat II, sementara Tergugat II Intervensi bertindak sebagai Tergugat I, yang mana Majelis Hakim dalam putusannya juga menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan dalam pertimbangan hukumnya adalah karena

Halaman 88 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak dapat menunjukkan dengan jelas dan pasti luas tanah dan batas-batasnya sebagaimana ternyata dalam putusan dimaksud sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa dan dari hasil Pemeriksaaan Setempat atas objek sengketa diperoleh fakta bahwa lahan tersebut terletak di Desa Tanjung Uma Kecamatan Patam, namun Para Penggugat tidak dapat menyebutkan dengan jelas dan pasti luas tanah dan batas-batas objek sengketa sehingga apa yang Para Penggugat terangkan pada saat Pemeriksaan Setempat tersebut berbeda dengan apa yang didalilkan dalam gugatannya, dan objek sengketa yang disebutkan Para Penggugat dalam gugatannya tersebut berbeda lahan sebenarnya dikuasai oleh Tergugat I.”*

(Vide Putusan Pengadilan Negeri Batam, Perkara Perdata Nomor 296/Pdt.G/2018/PN Btm, Halaman 58 alinea ke-4 sampai dengan Halaman 59 alinea ke-1);

3.7. Bahwa terdapat Putusan Kasasi Nomor : 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang juga dapat menjadi Jurisprudensi untuk perkara *a quo* yang di dalamnya telah memberikan abstrak hukum bahwa surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas-batas obyek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar apa yang telah diajukan dalam Eksepsi dianggap bagian tak terpisahkan dan telah diajukan juga dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang tegas-tegas diakui kebenarannya untuk menguatkan dalil jawaban Tergugat II Intervensi;

*Halaman 89 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 8 -12 dalam surat gugatannya tentang TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 hari yang diatur oleh Undang-Undang. Adapun yang menjadi alasan dan dasar penolakan Tergugat II Intervensi adalah :

3.1. Bahwa sejak menerima pengalokasian lahan dari Tergugat I pada tahun 2004, Tergugat II Intervensi mulai melakukan berbagai kegiatan di lapangan namun Tergugat II Intervensi sama sekali tidak pernah menemukan bangunan serta tanaman tumbuh milik Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat;

3.2. Bahwa faktanya Penggugat telah mengetahui dengan pasti adanya Obyek Sengketa I yang diterbitkan oleh Tergugat I dan obyek sengketa II yang diterbitkan oleh Tergugat II kepada Tergugat II INTERVENSI pada tahun 2018 dalam Perkara Perdata yang diajukan oleh Penggugat dengan kawan-kawan melawan Tergugat I dan Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor Perkara 296/Pdt.G/2018/PN Btm;

3.3. Bahwa Penggugat mendalilkan baru mengetahui lahan kebunnya telah dilakukan pemagaran oleh Tergugat II Intervensi pada bulan Januari 2021, padahal faktanya Tergugat II Intervensi telah selesai melakukan pemagaran terhadap seluruh lahannya pada tahun 2017, dan hal mana Penggugat juga mengetahui dan mengalami sendiri bahwa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam dalam perkara Perdata tahun 2018 semua lahan milik Tergugat II Intervensi telah dilakukan pemagaran secara total;

3.4. Bahwa Penggugat tidak jujur menguraikan sejak kapan mengetahui adanya Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II, dan mendalilkan

*Halaman 90 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa baru mengetahui tanah kebunnya telah dilakukan pemagaran pada bulan Januari 2021. Begitu juga dengan upaya keberataan yang dilakukan oleh Penggugat sejak mengetahui kegiatan pemagaran pada bulan Januari 2021 menunjukkan bahwa Penguat memiliki strategi terselubung dan/atau itikad buruk untuk mengelabui Majelis Hakim agar pengajuan gugatan Penggugat dihitung sejak kegiatan pemagaran pada tahun 2021 disusul dengan perhitungan rentang waktu melakukan upaya keberataan administratif;

4. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak dalil Penggugat pada Halaman ke-13 dalam surat gugatan tentang KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas diterbitkannya Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II kepada Tergugat II Intervensi, dimana terdapat tanah Penggugat seluas 5.000 meter persegi di atas lahan Tergugat II Intervensi sehingga Penggugat sangat dirugikan dan kehilangan haknya atas tanah yang digarapnya selama 28 tahun. Adapun alasan dan dasar penolakan Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

- 4.1. Bahwa Obyek Sengketa I diterbitkan oleh Tergugat I dan Obyek Sengketa II yang diterbitkan oleh Tergugat II telah sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundangan-undangan;
- 4.2. Bahwa untuk mendapatkan pengalokasian lahan dari Tergugat I maka Tergugat II Intervensi telah melalui prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dengan tahapan sebagai berikut:
  - 1) Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan dengan surat nomor : 05/CDH/BTM/X1/03, Perihal : Permohonan lokasi untuk jasa perumahan, pendidikan dan sosial di Tanjung Uma, tertanggal 3 November 2003 kepada Tergugat I;

Halaman 91 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa menindaklanjuti permohonan tersebut Tergugat I mengeluarkan izin Prinsip Nomor 95/IP/KA/L/III/2004, tertanggal 5 Maret 2004 serta gambar penetapan lokasi Nomor : 2403111, tertanggal 8 Maret 2004 kepada Tergugat II Intervensi;
- 3) Tergugat II Intervensi kemudian menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I mulai dari pembayaran uang muka, pembayaran jaminan pelaksanaan pembangunan dan pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) lunas 30 tahun;
- 4) Bahwa setelah melaksanakan semua kewajibannya kepada Tergugat I maka Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014, tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama Tergugat II Intervensi, dengan peruntukan jasa dan perumahan, luas 152.917 meter persegi;
- 5) Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi telah melewati semua proses yang ditentukan di atas maka Tergugat I sesuai kewenangannya dan prosedur yang ada merekomendasikan kepada Kantor Pertanahan Kota Batam untuk menerbitkan dokumen Hak Guna Bangunan kepada Tergugat II Intervensi;
- 6) Bahwa selanjutnya Tergugat II sesuai dengan kewenangannya menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/Tanjung Uma/2018 tanggal 17/10/2018, luas lahan 83.973 M2, yang terletak di kelurahan Tanjung Uma, kecamatan Lubuk Baja,

Halaman 92 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

kota Batam, propinsi Kepulauan Riau, atas nama Tergugat II

Intervensi;

4.3. Bahwa Obyek Sengketa I diterbitkan oleh Tergugat I sesuai dengan kewenangan yang diatur dalam 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. Bahwa pada Pasal 6 Ayat (2)-nya disebutkan :

- Seluruh areal tanah yang terletak di pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri pulau Batam;
- Hak Pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri pulau Batam untuk :
  - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
  - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
  - c. 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;
  - d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

4.4. Bahwa sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan dan

Halaman 93 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam, pada poin 3 berbunyi :

*“Apabila di atas areal tanah yang diberikan dengan hak pengelolaan tersebut masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat maka pembayaran ganti ruginya wajib diselesaikan terlebih dahulu oleh penerima hak, demikian pula pemindahan penduduk ke tempat pemukiman yang baru”.*

4.5. Bahwa sesuai dengan poin 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam maka Tergugat I telah menjalankan kewajibannya kepada Penggugat berupa pembebasan lahan dan ganti rugi kepada Penggugat yang dilakukan pada tahun 1997, sebelum Obyek Sengketa dialokasikan secara resmi pada Tergugat II Intervensi pada tahun 2004.

4.6. Bahwa setelah menerima ganti rugi dari Tergugat I, Penggugat tidak tidak lagi memiliki hak atas tanah sehingga sangat jelas dan logis ketika Tergugat II Intervensi menerima alokasi lahan pada tahun 2004 dan melakukan berbagai kegiatan di atas tanah yang dialokasikan oleh Tergugat I, Tergugat II Intervensi sama sekali tidak pernah menemukan bangunan dan tanaman tumbuh sebagaimana didalilkan Penggugat;

4.7. Bahwa setelah Tergugat II Intervensi menerima alokasi lahan dari Tergugat I dan melaksanakan semua kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka Tergugat II Intervensi memiliki hak atas tanah yakni Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak

Halaman 94 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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, maka Tergugat II sesuai kewenangannya menerbitkan

Obyek Sengketa II kepada Tergugat II Intervensi;

4.8. Bahwa Obyek Sengketa I diterbitkan oleh Tergugat I dan Obyek Sengketa II yang diterbitkan oleh Tergugat II kepada Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundangan-undangan; sehingga tidak ada **KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN** dalam perkara *a quo* sebagaimana didalilkan Penggugat;

5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 1 sampai dengan poin 3 halaman 15 dan 16 dalam surat gugatnnya tentang Kepemilikan Lahan oleh Penggugat. Adapun dasar dan alasan penolakan Tergugat II Intervensi sebagai berikut:

5.1. Bahwa Penggugat bukan pemegang tanda bukti hak yang kuat secara hukum atau nyata-nyata lebih rendah dari bukti hak yang Tergugat II Intervensi miliki yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam sehingga Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan;

5.2. Bahwa jika pun ada tanah garapan Penggugat berdasarkan Surat Kuasa mengurus kebun tertanggal 18 Februari 1991, Penggugat juga tetap tidak lagi berhak mengajukan gugatan *a quo* karena telah menerima ganti rugi tanah dari Tergugat I dan telah melepaskan hak atas tanah terhitung sejak ganti rugi diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tahun 1997;

5.3. Bahwa selain menggunakan Surat Kuasa mengurus kebun tertanggal 18 Februari 1991, Penggugat juga mendalilkan bahwa yang menjadi dasar kepemilikan tanah/lahan kebun Penggugat adalah berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Batam Cq Camat Lubuk Baja, Cq Lurah Tanjung Uma, Cq Ketua RT 007 dan Ketua RW 006, menunjukkan bahwa Penggugat tidak konsisten

Halaman 95 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengakui dan menggunakan dasar kepemilikan untuk membuktikan haknya atas tanah;

5.4. Bahwa Surat Keterangan Tanah milik Penggugat yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Batam, Cq Camat Lubuk Baja, Cq Lurah Tanjung Uma, Cq Ketua RT 007 dan Ketua RW 006, tidak memiliki dasar hukum yang kuat/sah dan dianggap tidak pernah ada karena sejak tahun 1984 telah dikeluarkan Larangan Untuk Membuat Surat Keterangan Tanah (SKT) oleh Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/SJ, perihal pencabutan wewenang kepala kecamatan untuk memberikan ijin membuka tanah;

6. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 4 halaman 16 dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Penggugat memiliki tanah seluas 5.000 meter persegi dan pengusaannya dilakukan dengan baik dan dilakukan secara terbuka yang dibuktikan dengan adanya bangunan dan tanaman tumbuh milik Penggugat. Adapun dasar dan alasan penolakan oleh Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

6.1. Bahwa Penggugat melakukan gugatan dengan penuh ilusi karena sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2017 ketika Tergugat II Intervensi melakukan penyelesaian hak-hak pemilik kebun yang masih ada di atas lahan milik Tergugat II Intervensi, sama sekali tidak ditemukan bangunan dan tanaman tumbuh sebagaimana yang didalilkan Penggugat. Justeru di atas lahan yang diklaim oleh Penggugat hanya ditemukan tanaman tumbuh milik orang lain sehingga Tergugat II Intervensi telah melakukan penyelesaian dengan pemilik kebun/tanaman tumbuh atas nama Anggelinus Tula;

6.2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah lama menguasai dan menggarap tanah telah lama melampaui 20 (dua puluh) tahun atau

*Halaman 96 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahkan pada dalil lainnya menyebut selama sekitar 28 (dua puluh delapan) tahun yang dilakukan dengan itikad baik, secara terbuka dan terus menerus serta tidak pernah diganggu gugat adalah khayalan semata dari Penggugat. Faktanya Penggugat sama sekali tidak memiliki bangunan dan tanaman tumbuh di atas lahan Tergugat II Intervensi. Jika ada bangunan dan tanaman tumbuh milik Penggugat sudah tentunya Tergugat II Intervensi melakukan penyelesaian sebagaimana mestinya. Bahwa oleh karena dalil Penggugat tidak berdasarkan fakta dan hanya ilusi Penggugat belaka maka sangat patut dan layak ditolak oleh majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

7. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 6 halaman 17 gugatannya yang menyatakan Penggugat telah membayar pajak bumi dan bangunan setiap tahun kepada Negara sehingga negara mengakui kepemilikan tanah/lahan kebun milik Penggugat.

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat sangat prematur dan keliru serta tidak dapat dibenarkan secara hukum. Bahwa slip pajak bumi dan bangunan bukanlah bukti kepemilikan tanah melainkan hanya bukti pembayaran pajak.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

*“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;*

Bahwa dalil Penggugat yang mengklaim telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahun kepada Negara adalah alasan yang tidak sesuai dengan fakta yang ada karena sejak dilakukan pembebasan

Halaman 97 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

lahan dan ganti rugi oleh Tergugat I, Penggugat tidak pernah lagi membayar Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan obyek pajak yang ada;

8. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 7 sampai dengan poin 10 halaman 17 - 18 gugatannya yang pada pokoknya mempersoalkan tentang belum adanya penyelesaian, pembebasan dan pembayaran ganti dari Tergugat I kepada Penggugat karena faktanya kegiatan pembebasan lahan dan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat dengan kawan-kawannya telah diselesaikan oleh Tergugat I pada tahun 1997, jauh sebelum Tergugat II Intervensi menerima pengalokasian lahan dari Tergugat I. Seterusnya menjadi tidak logis dan *absurd* dalil Penggugat yang mengaku telah menguasai lahan sangat lama dan terus menerus namun baru menuntut pembatalan Objek Sengketa saat ini yang sebaliknya pada faktanya juga Tergugat II Intervensi juga telah lama pula menerima alokasi lahan dari Tergugat I dan seterusnya melakukan aktifitas-aktifitas penguasaan lahan selama ini sehingga dapat diketahui oleh Publik atau rakyat setempat khususnya tempat Penggugat berdomisili, namun seolah-olah Penggugat bersikap tidak tahu atau tidak peduli dan setelah sekian lama baru merasa haknya telah dirampas dan dirugikan;
9. Bahwa dalil Penggugat yang menyebutkan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar peraturan perundang-undangan karena telah mengalokasikan lahan sengketa kepada Tergugat II Intervensi adalah dalil sesat dan tidak masuk akal, bahwa pada faktanya selama proses pengalokasian sampai secara sah terpenuhi syarat-syarat alokasi kepada Tergugat II Intervensi yang mana dalam rentang waktu itu Tergugat II Intervensi telah menunjukkan segala macam aktifitas di atas lahan Objek Sengketa termasuk pemagaran sebagai bagian dari tanda-tanda penguasaan oleh

*Halaman 98 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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 II Intervensi ke hadapan publik maupun Penggugat, namun dalam rentang waktu sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2017 (sekira tiga belas tahun) Tergugat II Intervensi tidak pernah mengalami sengketa dengan Penggugat atau Penggugat datang mempersengkatakan lahan Tergugat II Intervensi karena adanya aktifitas Tergugat II Intervensi di atas lahan Objek Sengketa *a quo* kecuali setelah pengalokasian secara sah Tergugat II Intervensi terima dengan terbitnya Objek Sengketa II oleh Tergugat II pada bulan Januari tahun 2019 dan pada bulan November tahun 2018 Penggugat dan kawan-kawan mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II Intervensi;

Bahwa faktanya, yang Tergugat II Intervensi alami adalah sejak Tergugat II Intervensi menguasai lahan *a quo* sejak tahun 2004 atas persetujuan Tergugat I, Justeru di atas lahan yang diklaim oleh Penggugat hanya ditemukan tanaman tumbuh milik orang lain sehingga Tergugat II Intervensi telah melakukan penyelesaian dengan pemilik kebun/tanaman tumbuh atas nama Anggelinus Tula;

10. Bahwa dalil Penggugat pada Poin ke-10 Posita Gugatannya juga tidak sesuai dengan fakta lapangan, adapun yang sebenarnya tidak pernah Tergugat II Intervensi temukan adanya bangunan rumah dan tanaman milik Penggugat di lahan Objek Sengketa dan terlebih pula Penggugat dan kawan-kawan telah menerima ganti rugi dari Tergugat I pada tahun 1997;

11. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 19 halaman 24 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan Obyek Sengketa I oleh Tergugat I telah melanggar Keputusan Walikota Nomor : KPTS.105/HK/III/2004 tanggal 23 Maret 2004 Tentang Penetapan Wilayah Perkampungan Tua di kota Batam Jo Maklumat Kampung Tua 210 Jo Surat Kesepakatan Bersama tanggal 21 Januari 2015.

Halaman 99 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun dasar dan alasan penolakan Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

11.1. Bahwa sesuai dengan Surat Pemberitahuan dari Tergugat I Nomor: B/8775/A1-A1/5/2020 tertanggal 30 Mei 2013 perihal pemberitahuan, telah dengan tegas diakui bahwa pengalokasian lahan yang diberikan kepada Tergugat II Intervensi oleh Tergugat I sebelum adanya Surat Keputusan Walikota Batam Nomor : KPTS.105/HK/III/2004 tanggal 23 Maret 2004 Tentang Penetapan Wilayah Perkampungan Tua di kota Batam. Bahwa dengan telah ditetapkan kriteria tersebut maka lokasi Tergugat II Intervensi TIDAK MASUK KATEGORI SEBAGAI KAMPUNG TUA;

11.2. Bahwa sesuai kesepakatan rapat Kampung Tua Kota Batam tanggal 21 Januari 2015 yang dibuat oleh Kepala Badan Pengusahaan Batam dan Walikota Batam yang diketahui oleh Gubernur Kepulauan Riau H. Muhammad Sani, pada sesi II poin (2) telah disepakati dengan jelas bahwa :

*“Terhadap lahan yang telah membayar UWTO agar diselesaikan penyelesaian dengan pihak perusahaan, sedangkan bagi yang belum membayar UWTO berusaha untuk dibatalkan/dicabut”;*

11.3. Bahwa oleh karena lahan milik Tergugat II Intervensi tidak berada di atas areal Perkampungan Tua dan Tergugat II telah menjalankan semua kewajibannya termasuk membayar UWTO lunas 30 tahun maka secara hukum tidak ada alasan untuk mencabut/membatalkan lahan Tergugat II Intervensi;

11.4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada maka sangat keliru jika Penggugat mendalilkan bahwa Penerbitan Obyek Sengketa I oleh

Halaman 100 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I kepada Tergugat II Intervensi melanggar Surat Keputusan

Walikota Batam Nomor 105 tahun 2004 Tentang Kampung Tua;

12. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 20 surat gugatannya mulai dari hal 25 – 35 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB). Bahwa dalail Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar AUPB dalam perkara aquo hanya dengan tuduhan tanpa bukti karena sesuai fakta yang ada selama proses penerbitan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II, Tergugat I dan Tergugat II telah bertindak sesuai kewenangan dan prosedur yang ada serta merujuk pada Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

13. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat dalam PERMOHONAN PENUNDAAN halaman 36 dalam surat gugatannya yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk mengeluarkan penetapan penundaan pelaksanaan Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II selama proses sengketa ini berjalan;

Ada pun yang menjadi dasar dan alasan penolakan Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut :

13.1. Bahwa Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II adalah berupa pemberian hak atas tanah kepada Tergugat II Intervensi sehingga hak atas tanah yang telah diterbitkan secara sah tidak dapat dilakukan penundaan. Pemberian hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan suatu putusan pengadilan atau dibatalkan oleh Pejabat yang menerbitkan keputusan TUN atau atasannya;

13.2. Bahwa tidak terdapat keadaan yang sangat mendesak yang dapat mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Obyek

*Halaman 101 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa I dan Obyek Sengketa II yang digugat tetap dilaksanakan sebagaimana diatur dalam Pasal 67 ayat (4) huruf a UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

13.3. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan dalam jawaban ini bahwa dalil Penggugat yang menyatakan memiliki 1 (satu) bangunan rumah beserta tanaman tumbuh yang belum diganti rugi adalah khayalan Penggugat semata karena sejak Tergugat II Intervensi menerima pengalokasian lahan dari Tergugat I tidak pernah ditemukan bangunan dan tanaman tumbuh milik Penggugat, dengan demikian sama sekali tidak ada alasan yang memaksa untuk dilakukan penundaan terhadap Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II;

14. Bahwa oleh karena seluruh dalil gugatan Penggugat telah terbantahkan oleh Tergugat II Intervensi sehingga menjadi terbukti tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dalil-dalil gugatan Penggugat, maka oleh karenanya menjadi adil, patut dan layak bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang melauai Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar sudi kiranya memutuskan dengan amarnya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

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

## **DALAM PENUNDAAN**

Halaman 102 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Permohonan Penundaan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II yang diajukan oleh Penggugat;

## DALAM POKOK PERKARA

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

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, Tergugat II Intervensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik tertulis atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi masing-masing tertanggal 5 Juli 2021 pada persidangan elektronik tanggal 5 Juli 2021 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Duplik tertulis masing-masing tertanggal 9 Juli 2021 pada persidangan elektronik tanggal 9 Juli 2021, yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan Duplik dalam persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-22, sebagai berikut:

1. Bukti P - 1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK: 2171060503670002, tanggal 12-01-2013, atas nama Muksin (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 103 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P - 2 : Surat Kuasa yang dibuat oleh A. Djalil Don kepada Muksin A. Djalil tertanggal 18 Pebruari 1991 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P - 3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, No. SPPT : 14.72.020.002.003-0133.0/96-01, tanggal 31 Maret 96 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P - 4 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), Nomor Objek Pajak (No. SPPT) 14.72.020.002.003-0133.0, tanggal pembayaran 16 Desember 1995 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P - 5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, No. SPPT : 14.72.020.014.003-0133.0/99-01, tanggal 31 Maret 1999 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P - 6 : Inventarisasi Penguasaan Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T), tanggal 09/10/2019 atas nama Muksin (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P - 7 : Surat Pernyataan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Muksin, tanggal 20 Oktober 2018 (fotokopi stempel asli, no. 5 & 8 tanda tangan asli);
8. Bukti P - 8 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, Nomor : UK.01.03/109-21.71.200/II/2021, tanggal 2 Februari 2021, Hal : Informasi Status Lahan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 9 Bukti P - 9 : Surat Kantor Advokat/Pengacara Eduard Kamaleng, S.H. & Partners Nomor : 002/KA-EK&P/PI/2021, tanggal 26 Januari 2021, Perihal : Permohonan Informasi (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 104 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

10. Bukti P - 10 : Surat Kantor Advokat/Pengacara Eduard Kamaleng, S.H. & Partners Nomor : 006/KA-EK&P/SK/II/2021, tanggal 9 Februari 2021, Perihal : Keberatan Atas Diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam Tentang Pengalokasian Lahan Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Sebagian Tanah Kebun Milik Klien Kami Muksin Kepada PT. Cahaya Dinamika Harum Abadi (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti P - 11 : Bukti Resi Pengiriman Via Pos Nomor Transaksi 17999938269, tanggal 9 Februari 2021 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P - 12 : Bukti Resi Pengiriman Via Pos Nomor Transaksi 17999938256, tanggal 9 Februari 2021 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti P - 13 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor : MP.01.01/204-21.71.600/II/2021, tanggal 23 Februari 2021, Perihal : Keberatan Atas Diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Sebagian Tanah Kebun Milik Muksin Kepada PT. Cahaya Dinamika Harum Abadi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti P - 14 : Surat Kantor Advokat/Pengacara Eduard Kamaleng, S.H. & Partners Nomor : 008/KA-EK&P/PD/II/2021, tanggal 18 Februari 2021, Perihal : Permintaan Data (fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti P - 15 : Surat Kantor Advokat/Pengacara Eduard Kamaleng, S.H. & Partners Nomor : 009/KA-EK&P/PD/II/2021, tanggal 18 Februari 2021, Perihal : Permintaan Data (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 105 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

16. Bukti P - 16 : Bukti Resi Pengiriman Via Pos Nomor Transaksi 17999963357, tanggal 18 Februari 2021 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti P - 17 : Bukti Resi Pengiriman Via Pos Nomor Transaksi 17999963360, tanggal 18 Februari 2021 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti P - 18 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor : PH.01.01/228.2-21.71.300/II/2021, tanggal 26 Februari 2021, Hal : Permintaan Data (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti P - 19 : Maklumat Kampung Tua, tanggal 22 Maret 2010 (fotokopi dari fotokopi);
20. Bukti P - 20 : Surat Keputusan Walikota Batam Nomor : KTPS.105/HK/III/2004, tanggal 23-3-202004, tentang Penetapan Wilayah Perkampungan Tua Di Kota Batam (fotokopi dari fotokopi);
21. Bukti P - 21 : Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977, tanggal 18 Pebruari 1977, tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri Pulau Batam (fotokopi dari fotokopi);
22. Bukti P - 22 : Surat Kesepakatan Rapat Kampung Tua Kota Batam, tanggal 21 Januari 2015 (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda TI-1 sampai dengan TI-16, sebagai berikut:

1. Bukti TI - 1 : Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam,

Halaman 106 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 80 Tahun 2014, tanggal 11 Juli 2014, Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

2. Bukti TI - 2 : Putusan No. 296/Pdt.G/2018/PN.BTM, tanggal 29 Juli 2019 (Fotokopi sesuai dengan print out);
3. Bukti TI - 3 : Surat Kuasa yang dibuat oleh Muksin A. Jalil, tanggal 01 Pebruari 1997 (Fotokopi sesuai dengan print out);
4. Bukti TI - 4 : Kartu Tanda Penduduk Nomor K.T.P: 1.01332.002.77.06.96 atas nama Muksin (Fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti TI - 5 : Kartu Keluarga No. 783/PTM/CBB/BTM/1990, tanggal 25 September 1990 (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti TI - 6 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, yang melepaskan hak Muksin Dalil selaku pemilik/penggarap kepada negara untuk kepentingan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Fotokopi sesuai dengan print out);
7. Bukti TI - 7 : Pembayaran ganti rugi tanah/tumbuh-tumbuhan/bangunan/kuburan atas nama pemilik Muksin (Fotokopi sesuai dengan print out);
8. Bukti TI - 8 : Kwitansi No. 19, tanggal 03 Maret 1997, guna pembayaran ganti rugi tanam tumbuh dan tanah di daerah Tanjung Uma Desa Patam Kecamatan Batam Barat (Fotokopi sesuai dengan print out);

Halaman 107 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

9. Bukti TI - 9 : Surat PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, Nomor 05/CDH/BTM/XI/03, tanggal 03 November 2003, Hal : Permohonan Lokasi Jasa Komersial, Perumahan, Pendidikan & Sosial beserta Surat Pernyataan Nomor : 027/CDH-BTM/VIII/2018, tanggal 15 Agustus 2018 dan Salinan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, No : 26, tanggal 15 Oktober 2016 (Fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti TI-10 : Faktur Tagihan Uang Muka, No. 105/FUM-PL/L/III/2004, tanggal 04 Maret 2004 beserta Formulir Setoran Bank Mandiri tanggal 05 Maret 2004 (Fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti TI-11 : Surat Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 95/IP/KA/L/III/2004, tanggal 05 Maret 2004, Hal : Izin Prinsip (Fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti TI-12 : Gambar Penetapan Lokasi PT. Cahaya Dinamika Harumabadi No. 24030111, tanggal 08-03-2004 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti TI-13 : Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas Pengalokasian Tanah Diatas Tanah HPL. Otorita Batam, No. 108/JB/PL/III/2004, tanggal 09 Maret 2004 beserta Formulir Penyetoran Bank BTN, tanggal 10 Maret 2004 (Fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti TI-14 : Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita :  
- Nomor : 1182/F/PL/IV/2004, tanggal 06 April 2004 dan Formulir Setoran Bank Mandiri tanggal 7 April 2004;  
- Nomor : 2087/F/PL/IV/2004, tanggal 06 Juli 2004, berikut kwitansi tanggal 7 Juli 2004 beserta kwitansi

Halaman 108 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

tanggal 7 Juli 2004 dan formulir setoran Bank Mandiri

tanggal 28 Juni 2004;

- Nomor : 3167/F/PL/X/2004 tanggal 04 Oktober 2004, beserta kwitansi tanggal 29 September 2004 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 27 September 2004;

- Nomor : 3860/F/PL/XII/2004 tanggal 13 Desember 2004, beserta kwitansi tanggal 28 Desember 2004 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 27 Desember 2004;

- Nomor : 773/F/PL/III/2005 tanggal 14 Maret 2005, beserta kwitansi tanggal 30 Maret 2005 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 28 Maret 2005;

- Nomor : 2558/F/PL/VIII/2005 tanggal 03 Agustus 2005, beserta kwitansi tanggal 2 Agustus 2005 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 27 Juli 2005;

- Nomor : 3411/F/PL/X/2005 tanggal 13 Oktober 2005, beserta kwitansi tanggal 13 Oktober 2005 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 11 Oktober 2005;

- Nomor : 4030/F/PL/XII/2005 tanggal 14 Desember 2005, beserta kwitansi tanggal 29 Desember 2005 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 27 Desember 2005;

- Nomor : 608/F/PL/III/2006 tanggal 13 Maret 2006, beserta kwitansi tanggal 27 Maret 2006 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 24 Maret 2006;

Halaman 109 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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 : 1526/F/PL/VI/2006 tanggal 14 Juni 2006, beserta kwitansi tanggal 28 Juni 2006 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 27 Juni 2006;
- Nomor : 2384/F/PL/IX/2006 tanggal 19 September 2006, beserta kwitansi tanggal 03 Oktober 2006 dan formulir setoran Bank Mandiri;
- Nomor : 3114/F/PL/XII/2006 tanggal 18 Desember 2006, beserta kwitansi tanggal 28 Desember 2006 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 26 Desember 2006;
- Nomor : 780/F/PL/III/2007 tanggal 16 Maret 2007, beserta kwitansi tanggal 2 April 2007 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 30 Maret 2007;
- Nomor : 1735/F/PL/VI/2007 tanggal 29 Juni 2007, beserta kwitansi tanggal 6 Juli 2007 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 4 Juli 2007;
- Nomor : 2487/F/PL/IX/2007 tanggal 28 September 2007, beserta kwitansi tanggal 4 Oktober 2007 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 3 Oktober 2007;
- Nomor : 81/F/PL/I/2008 tanggal 16 Januari 2008, beserta kwitansi tanggal 23 Januari 2008 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 21 Januari 2008;
- Nomor : 579/F/PL/IV/2008 tanggal 03 April 2008, beserta kwitansi tanggal 14 April 2008 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 11 April 2008;
- Nomor : 1458/F/PL/VI/2008 tanggal 30 Juni 2008 beserta kwitansi tanggal 14 Juli 2008 dan formulir setoran Bank Mandiri tanggal 10 Juli 2008;

Halaman 110 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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 : C.0386051302 tanggal 02 Mei 2013 beserta aplikasi setoran Bank Mandiri, Bukti Penerimaan tanggal 14 Mei 2013 dan kwitansi Nomor : 730/WIL.1/A1.15/5/2013 tanggal 16 Mei 2013; ( fotokopi dari fotokopi);

15. Bukti TI-15 : Surat Perjanjian Nomor : 57/SPJ-A1/7/2014, tanggal 11 Juli 2014, tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Darpada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (Fotokopi dari fotokopi);

16. Bukti TI-16 : Surat Anggota 3/Deputi Bidang Pengusahaan Sarana Usaha, Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : B-1236/KA-A3-A3.4/9/2018, tanggal 12 September 2018, Perihal : Rekomendasi Pemberian Hak atas Tanah Diatas Hak Pengelolaan BP Batam (Fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa Tergugat I menyerahkan Ad-informandum 1 sampai dengan Ad-informandum 9 sebagai berikut:

1. Ad-informandum 1: Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2018, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
2. Ad-informandum 2: Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Ad-informandum 3: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 111 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Ad-informandum 4: Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan;
5. Ad-informandum 5: Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pelabuhan Batam;
6. Ad-informandum 6: Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam;
7. Ad-informandum 7: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam;
8. Ad-informandum 8: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam;
9. Ad-informandum 9: Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-5, sebagai berikut:

1. Bukti TII - 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00919 Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/Tanjung Uma/2018 Tanggal 17 Oktober 2018, Luas 83.973 m<sup>2</sup> atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 112 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti TII - 2 : Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 24030111 tanggal 08 Maret 2004 atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti TII - 3 : Surat Perjanjian Nomor : 57/SPJ-A1/7/2014, tanggal 11 Juli 2014, tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti TII - 4 : Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : 80 Tahun 2014, tanggal 11 Juli 2014, Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi (Fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti TII - 5 : Surat Anggota 3/Deputi Bidang Pengusahaan Sarana Usaha, Nomor : B-1236/KA-A3-A3.4/9/2018, tanggal 12 September 2018, Perihal : Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah Diatas Hak Pengelolaan BP Batam (Fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda TII.Int -1 sampai dengan TII.Int - 18, sebagai berikut:

1. Bukti TII.Int - 1 : Salinan Putusan No. 296/Pdt.G/2018/PN.BTM, tanggal 29 Juli 2019 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 113 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti TII.Int - 2 : Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Cahaya Dinamika Harumabadi Nomor : 74 tanggal 07 Juni 2008 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti TII.Int - 3 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-43225.AH.01.02.Tahun 2009 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti TII.Int - 4 : Salinan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Cahaya Dinamika Harumabadi Nomor 14, tanggal 10 Juli 2019 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti TII.Int - 5 : Surat Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0296234, tanggal 10 Juli 2019, Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Cahaya Dinamika Harumabadi (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti TII.Int - 6 : Surat Direktur PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, Nomor : 05/CDH/BTM/XI/03, tanggal 03 November 2003, Hal : Permohonan Lokasi Jasa Komersial, Perumahan, Pendidikan & Sosial (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti TII.Int - 7 : Surat Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 95/IP/KA/L/III/2004, tanggal 05 Maret 2004, Hal : Izin Prinsip (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti TII.Int-8 : Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 24030111 tanggal 08 Maret 2004 atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 114 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

9. . Bukti TII.Int - 9.1 : Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. Faktur 1182/F/PL/IV/2004, tanggal 6 April 2004 (Fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti TII.Int - 9.2 : Formulir Setoran Bank Mandiri Cabang Batam, tanggal 7 April 2004, dan kliring tanggal 7 April 2004 (Fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti TII.Int - 9.3 : Faktur Tagihan UWTO No. Faktur : C.0386051302, tanggal 02 Mei 2013 (Fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti TII.Int - 9.4 : Kwitansi Nomor : 730/WIL.1/A1.15/5/2013 tanggal 16 Mei 2013 dan Formulir Setoran Bank Mandiri Cabang Batam, tanggal 8 Mei 2013, dan kliring tanggal 8 Mei 2013 (fotokopi dari fotokopi);
- 13 Bukti TII.Int - 10 : Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : 80 Tahun 2014, tanggal 11 Juli 2014, Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti TII.Int-11 : Surat Perjanjian Nomor : 57/SPJ-A1/7/2014, tanggal 11 Juli 2014, tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 115 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bukti TII.Int-12 : Daftar/Gambar Hasil Pengukuran Kebun Penduduk Lama Didesa Patam, Tanjung Uma (Tahap II), tanggal 22 Januari 1997 (fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti TII.Int-13 : Daftar Absensi Masyarakat Penerima Ganti Rugi Tanah Dan Tanaman Didaerah Tanjung Uma Desa Patam Kecamatan Batam Barat (Proyek OPDIPB) (fotokopi dari fotokopi);
- 17 Bukti TII.Int-14 : Surat Direktur Pengelolaan Lahan, Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : B/8775/A1-A1.1/5/2013, tanggal 30 Mei 2013, Hal : Pemberitahuan (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti TII.Int-15 : Kesepakatan Rapat Kampung Tua Kota Batam, tanggal 21 Januari 2015 (fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti TII.Int-16 : Foto kebun, tanaman tumbuh, rumah dan kolam serta pembayaran sagu hati kepada Anjelinus Tula (fotokopi sesuai print out);
20. Bukti TII.Int-17 : Surat Anggota 3/Deputi Bidang Pengusahaan Sarana Usaha Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : B-1236/KA-A3-A3.4/9/2018, tanggal 12 September 2018, Perihal : Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah Diatas Hak Pengelolaan BP Batam (Fotokopi dari fotokopi);
21. Bukti TII.Int-18 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00919 Kelurahan Tanjung Uma tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/Tanjung Uma/2008 Tanggal 17 Oktober 2018, Luas 83.973 m<sup>2</sup> atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 116 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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, Tergugat I, dan Tergugat II tidak mengajukan saksi maupun ahli dalam persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang saksi dalam persidangan perkara ini yaitu:

Nama: **Yohanes Babtista Lojing**, saksi memberikan keterangan dengan berjanji yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui lokasi lahan yang dimaksud dalam objek sengketa yaitu di Kelurahan Tanjung Uma;
- Bahwa saksi mengetahui lahan yang dimaksud dalam objek sengketa karena saksi bekerja di PT. Cahaya Dinamika Harumabadi dari tahun 2016 sampai dengan 2018 yang bertugas untuk membebaskan lahan perusahaan yang ditempati oleh masyarakat;
- Bahwa saksi tidak mengenal Muksin;
- Bahwa saksi mengetahui lahan yang dibebaskan oleh PT. Cahaya Dinamika Harumabadi seluas 15 ha, itu ada dua titik, jadi dua titik itu jalan dari bawah dari simpang bawah sampai ke arah Tanjung Uma (jalan lama) dan kedua ada di seberang jalan, kalau jalan baru sekarang lokasi lahannya berada di sebelah kiri kalau lokasi ke arah Tanjung Uma;
- Bahwa sepengetahuan saksi jalan tersebut dahulu termasuk lahan yang dimiliki oleh PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah jalan tersebut dibangun oleh PT. Cahaya Dinamika Harumabadi atau Pemda;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah masyarakat di wilayah tersebut sudah dibebaskan semua;
- Bahwa saksi pernah mendengar Muksin dan rekan-rekannya menggugat perusahaan di Pengadilan Negeri;
- Bahwa saat ada gugatan perdata pada tahun 2018, lahan tersebut sudah dipagar;

Halaman 117 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sejak tahun 2005 tinggal di RT. 007 RW. 006, Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam, dekat dengan lahan milik PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;
- Bahwa saksi ketika melaksanakan tugas pembebasan lahan yang pertama yang dilakukan adalah menentukan titik batas tanah milik PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, kemudian mendata masyarakat yang memiliki lahan di atas tanah PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;
- Bahwa prosedur pembebasan lahan sampai kepada pembayaran ganti rugi adalah pertama mengetahui lokasi, mengetahui siapa yang menempati atau yang menguasai, pengumpulan KTP, difoto rumahnya, kebunnya, tanaman yang tumbuh di atasnya lalu negosiasi dengan perusahaan, pembayaran kemudian dilakukan pembongkaran;
- Bahwa terhadap lahan yang diklaim oleh Penggugat, yang ada rumah, kebun, tanaman tumbuh dan kolam ikan, berdasarkan data di lapangan adalah atas nama Enjelinus Tula dan sudah dilakukan ganti rugi;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Muksin memiliki kebun di lahan PT. Cahaya Dinamika Harumabadi dan saksi tidak pernah mendengar atau melihat Muksin tinggal disana, waktu pembebasan lahan juga tidak ada nama Muksin;
- Bahwa lokasi lahan tersebut berada di RT.006 RW.006 Kelurahan Tanjung Uma, kecamatan Lubuk Baja dan sewaktu pembebasan lahan diketahui oleh Ketua RT-nya, rumah dan kebun Ketua RT juga turut dibebaskan dan setelah mendapatkan ganti rugi mereka pindah dari sana;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat petugas dari Kantor Pertanahan Kota Batam melakukan pengukuran di lokasi lahan milik PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;

Halaman 118 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar dan mengetahui surat keterangan dari Muksin yang diketahui RT.07/RW.06 pada tahun 2018 mengenai pemilikan tanah di lokasi tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui informasi dari masyarakat bahwa pada tahun 1997 pemerintah sudah melakukan pembebasan lahan tersebut;
- Bahwa catatan orang yang menerima sugu hati/ganti rugi dari perusahaan tidak ada tapi yang menerima sugu hati/ganti rugi langsung dibayarkan perusahaan dan ada kwitansinya;
- Bahwa kondisi lahan saat ini sudah kosong, sudah dipagar dan sepenuhnya sudah dikuasai oleh PT. Cahaya Dinamika Harumabadi;

Menimbang, bahwa seluruh keterangan saksi dari pihak Tergugat II Intervensi selengkapnyanya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 9 Juni 2021 telah dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa pada persidangan elektronik tanggal 13 Agustus 2021, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 13 Agustus 2021, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan dalam perkara *a quo*;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 119 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa yang dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah dalam perkara *a quo* adalah:

1. Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, (yang diterbitkan oleh Tergugat I, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa I) (*vide* Bukti T1-1 = Bukti TII.Int-10);
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/ Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/ 10/ 2018, luas lahan 83.973 M2, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi, (yang diterbitkan oleh Tergugat II, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa II) (*vide* Bukti TII-1 = Bukti TII.Int-18);

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

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini telah masuk permohonan secara tertulis dari PT. Cahaya Dinamika Harumabadi sebagai Pemohon Intervensi yang disampaikan pada tanggal 14 Juni 2021 serta kelengkapan berkas permohonan yang diserahkan pada tanggal 16 Juni 2021 melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) PTUN Tanjungpinang, yang

*Halaman 120 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya memohon agar Pemohon Intervensi dapat masuk menjadi pihak dalam Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI untuk mempertahankan hak dan kepentingannya sebagai penerima alokasi lahan yang dimaksud dalam Objek Sengketa. Selanjutnya terhadap permohonan Pemohon Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI tanggal 21 Juni 2021 dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan dari Pemohon Intervensi atas nama: PT. CAHAYA DINAMIKA HARUMABADI untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI;
2. Menyatakan Pemohon Intervensi atas nama PT. CAHAYA DINAMIKA HARUMABADI sebagai Tergugat II Intervensi;
3. Menanggihkan biaya perkara yang timbul dalam Putusan Sela dan akan diperhitungkan bersama-sama dalam Putusan Akhir perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat I dalam Jawabannya tertanggal 28 Juni 2021 selain mengajukan Jawaban dalam Pokok Sengketa juga mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Kewenangan Absolut;
2. Eksepsi tentang Daluwarsa;
3. Eksepsi tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);
4. Eksepsi tentang Legal Standing;

Menimbang, bahwa bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat II dalam Jawabannya tertanggal 28 Juni 2021 selain mengajukan Jawaban dalam Pokok Sengketa juga mengajukan Eksepsi tentang Daluwarsa;

Menimbang, bahwa bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat II dalam Jawabannya tertanggal 28 Juni 2021 selain mengajukan Jawaban dalam Pokok sengketa juga mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa);
2. Eksepsi mengenai Kapasitas Penggugat dalam Mengajukan Gugatan (*Persona Standi In Judicio*);
3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Halaman 121 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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 Majelis Hakim dalam menyusun pertimbangan hukum akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi dan aspek formal gugatan, kemudian dilanjutkan dengan pertimbangan hukum mengenai pokok sengketa, sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang berkaitan dengan aspek formal gugatan yaitu mengenai kewenangan absolut, kepentingan Penggugat mengajukan gugatan serta tenggang waktu pengajuan gugatan, kemudian dilanjutkan dengan pertimbangan mengenai eksepsi lainnya, sebagai berikut;

### **Eksepsi Tergugat I tentang Kewenangan Absolut**

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya mendalilkan bahwa dasar dan alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah bahwa Penggugat adalah anak kandung dari A Djalil Don yang telah diberikan kuasa untuk mengurus lahan berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 Februari 2991 atas lahan yang digarap sejak tahun 1951 yang berukuran 140 x 80 m yang terletak di Tanjung Uma, Desa Patam RT.01, RW.11, maka untuk membuktikan apakah benar Penggugat adalah pemilik yang sah atas lahan tersebut, gugatan seharusnya dimohonkan kepada Peradilan Umum terlebih dahulu. Selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 93/K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 22/K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 16/K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 200, gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum;

*Halaman 122 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I tentang kewenangan absolut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Majelis Hakim berpendapat bahwa kewenangan masing-masing Peradilan di bawah Mahkamah Agung Republik Indonesia telah dibagi berdasarkan empat lingkungan peradilan yang masing-masing memiliki kewenangan mengadili yang berbeda satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa pengujian hukum yang dilakukan oleh Peradilan Tata Usaha Negara adalah bersifat administratif, yakni tentang sah atau tidaknya penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur, maupun substansinya dalam bidang hukum administrasi, berbeda dengan pengujian yang dilakukan di Peradilan Umum yang melakukan pengujian di bidang hukum keperdataan terhadap pihak manakah yang sesungguhnya mempunyai hak atas sebuah hak kebendaan *in casu* lahan yang disebutkan dalam Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II;

Menimbang, bahwa oleh karena baik Peradilan Tata Usaha Negara maupun Peradilan umum masing-masing memiliki kompetensi absolut yang berbeda maupun pengujian yang dilakukan terletak pada ranah hukum yang berbeda, sehingga tidak relevan menyatakan bahwa pemeriksaan sengketa tata usaha negara baru dapat dilakukan setelah diselesaikannya pemeriksaan sengketa kepemilikannya;

Menimbang, bahwa sebagai salah satu lingkungan peradilan di bawah Mahkamah Agung, kewenangan mengadili Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 47, Pasal 50, Pasal 1 angka 9 dan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diketahui mengenai

*Halaman 123 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah *memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara*;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan /Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final,serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, telah menentukan batasan Sengketa Tata Usaha Negara, sebagai berikut: "*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagaimana disebutkan di atas yang menyatakan bahwa kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa Sengketa Tata Usaha Negara, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sengketa *a quo* merupakan sengketa tata usaha negara ataukah sengketa keperdataan mengenai perselisihan hak atas tanah antara Pengugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II *a quo* merupakan

Halaman 124 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai Objek Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok sengketa yang dipersoalkan Penggugat berkaitan dengan penerbitan Objek Sengketa I oleh Tergugat I dan penerbitan Objek Sengketa II oleh Tergugat II yang mengandung cacat hukum administrasi karena melanggar Peraturan Perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga telah memenuhi kriteria sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena unsur-unsur keputusan tata usaha negara Objek Sengketa telah terpenuhi dan sengketa *a quo* merupakan sengketa tata usaha negara, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kewenangan Pengadilan tata Usaha Negara sehubungan dengan upaya administratif yang harus ditempuh terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, pada pokoknya mengatur bahwa Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai Upaya Administratif diatur dalam Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-10, P-11, P-12 dan P-13 dihubungkan dengan ketentuan mengenai upaya administratif dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan

*Halaman 125 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 6 Tahun 2018, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengugat pada tanggal 9 Februari 2021 telah menempuh upaya administratif berupa keberatan kepada Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang menerbitkan Objek Sengketa I dengan Surat Nomor: 006/KA-EK&P/SK/II/2021, tanggal 9 Februari 2021 serta pada tanggal 9 Februari 2021 juga telah menempuh upaya administratif berupa keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam yang menerbitkan Objek Sengketa II dengan Surat Nomor: 006/KA-EK&P/SK/II/2021, tanggal 9 Februari 2021. Selanjutnya, atas keberatan terhadap Objek Sengketa I yang diajukan Penggugat, Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tidak memberikan tanggapan dan/atau menyelesaikan keberatan Penggugat sedangkan atas keberatan terhadap Objek Sengketa II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam telah menanggapi dengan Surat Nomor: MP.01.01/204-21.71.600/II/2021, tanggal 25 Februari 2021, yang pada pokoknya menyatakan bahwa apabila Penggugat keberatan maka dapat mengajukan pemblokiran sertipikat. Selanjutnya pada tanggal 3 Mei 2021 Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang;

Menimbang, bahwa oleh karena Objek Sengketa I merupakan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Objek Sengketa II merupakan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam yang berada dalam wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang serta dalam gugatannya Penggugat mendalilkan adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan kedua objek sengketa *a quo* dan sebelum mengajukan gugatan *a quo* Penggugat telah menempuh upaya administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,

*Halaman 126 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang secara absolut berwenang memeriksa sengketa, dan oleh karenanya eksepsi Tergugat I tentang kewenangan absolut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I tentang Legal Standing dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kapasitas Penggugat dalam Mengajukan Gugatan (*Persona Standi in Judicio*);

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Eksepsi tersebut berkaitan dengan Kepentingan Penggugat dalam Mengajukan Gugatan sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkannya bersama-sama sebagai berikut;

## **Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Intervensi tentang Kepentingan Penggugat dalam Mengajukan Gugatan**

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Penggugat telah memberikan kuasa kepada Hendrita (istrinya) sebagaimana surat kuasa tertanggal 01 Februari 1997 yang pada pokoknya menyatakan bahwa segala sesuatu mengenai kebun tersebut menjadi tanggung jawab Hendrita. Selanjutnya, Hendrita melepaskan haknya sebagaimana Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah dan menerima ganti rugi sebagaimana kwitansi tertanggal 03 Maret 1997, oleh karenanya dengan telah dibayarkannya ganti rugi kepada Penggugat melalui Hendrita selaku istri dan kuasanya, maka Penggugat sudah tidak memiliki hak lagi atas kebun tersebut dan oleh karenanya Penggugat tidak memiliki legal standing dan kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam Eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan karena tidak menjelaskan alas hak yang kuat

Halaman 127 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

sebagai pemilik dan/atau penguasa lahan karena hanya berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18 Februari 1991 yang tidak jelas kebenaran dan keabsahannya dan berdasarkan Surat keterangan Tanah serta Inventarisasi Penguasaan Pemilikan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) tertanggal 2 Februari 2021 yang mana surat-surat tersebut bukan sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa unsur kepentingan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang- Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan: "*Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi*";

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan, jawab-jinawab serta bukti-bukti surat, saksi dan kesimpulan yang diajukan oleh Para Pihak, ditemukan fakta-fakta hukum berkaitan dengan kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan yang relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara ini sebagai berikut:

1. Bahwa dasar atau alas hak Penggugat atas lahan adalah Surat Kuasa dari A. Djalil Don (ayah Penggugat), tertanggal 18 Februari 1991, untuk mengurus kebun berukuran 140 x 80 m yang terletak di Tanjung Uma Desa Patam RT. 01, RW,II Tanjung Uma, Desa Patam (*vide* Bukti P-2), Surat Pernyataan Riwayat Tanah tertanggal 10 Oktober 2018 (*vide* Bukti P-7), Inventarisasi Penguasaan Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) tanggal 9 Oktober 2019 (*vide* Bukti P-6) serta Surat Kepala Kantor

Halaman 128 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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

Pertanahan Kota Batam Nomor: UK.01.03/109-21.71.200/II/2021, tanggal 2 Februari 2021, Hal: Informasi Status Lahan (*vide* Bukti P-8);

2. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 01 Februari 1997 yang ditandatangani oleh Muksin dan Hendrita, Muksin telah memberikan kuasa penuh kepada Hendrita (Istri) untuk mengurus tanah perkebunan yang terletak di Tanjung Uma, Desa Patam, Kecamatan Batam Barat dan segala sesuatu mengenai kebun tersebut menjadi tanggung jawab Hendrita (*vide* Bukti TI-3, TI-4, TI-5);
3. Bahwa berdasarkan Pembayaran Ganti Rugi Tanah/Tumbuh-Tumbuhan/Bangunan/Kuburan, dengan nama pemilik Muchsin dan luas tanah 10.048 m<sup>2</sup>, disebutkan bahwa ganti rugi berdasarkan rincian jumlah tumbuhan/tanah/bangunan/kuburan adalah sebesar Rp. 1.919.100,- (*vide* Bukti TI-7);
4. Bahwa berdasarkan kwitansi tertanggal 03 Maret 1997, Muchsin Dalil telah menerima uang sebesar Rp. 1.919.100,- dari Satlak Otorita Batam guna membayar ganti rugi tanaman tumbuh dan tanah di daerah Tanjung Uma, Desa Patam, Kecamatan Batam Barat (*vide* Bukti T1-8);
5. Bahwa berdasarkan Daftar Absensi Masyarakat Penerima Ganti Rugi Tanah dan Tanaman di Daerah Tanjung Uma, Desa Patam, Kecamatan Bata Barat (Proyek OPDIPB), tercatat nama dan ditandatangani oleh Muchsin Dalil sebagai pemilik penerima ganti rugi sebesar Rp. 1.919.100,- (*vide* Bukti TII.Int-13);
6. Bahwa Muchsin Dalil telah melepaskan lahan yang terletak di Tanjung Uma, Patam, Kecamatan Batam Barat seluas 10.048 m<sup>2</sup> untuk kepentingan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan telah menerima uang ganti rugi senilai Rp. 1.919.100,- berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, yang ditandatangani oleh Muchsin Dalil (*vide* Bukti TI-6);

Halaman 129 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 11 Juli 2014, Tergugat I telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 80 Tahun 2014 Tertanggal 11 Juli 2014 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi (*vide* Bukti T1-1 = Bukti TII-Int-10);
4. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2019, Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00919, Kelurahan Tanjung Uma, tanggal 30 Januari 2019, Surat Ukur Nomor : 00111/ Tanjung Uma/ 2018, tanggal 17/ 10/ 2018, luas lahan 83.973 M2, yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama PT. Cahaya Dinamika Harumabadi *vide* Bukti TII-1 = Bukti TII-Int-18);
5. Bahwa Muksin pernah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Batam sebagai Penggugat III melawan PT. Cahaya Dinamika Harumabadi sebagai Tergugat I dan Kepala BP Batam sebagai Tergugat II dan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 296/Pdt.G/2018/PN Btm, tanggal 29 Juli 2019, gugatan tidak dapat diterima oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara perdata tersebut kabur (*obsuur libel*) (*vide* Bukti TI-2 = Bukti TII-Int-1);
7. Bahwa berdasarkan Sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 9 Juni 2021, lahan seluas 5000 m<sup>2</sup> yang dinyatakan Penggugat sebagai miliknya, dikuasai oleh Tergugat II Intervensi dan termasuk bagian lahan yang dimaksud dalam Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 9 Juni 2021);

Menimbang bahwa kepentingan mengajukan gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang

*Halaman 130 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengatur bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, kerugian yang timbul dan menjadi dasar dalam mengajukan gugatan sangat berkaitan dengan kepentingan mengajukan gugatan yang mana dalam hukum acara peradilan tata usaha negara, kepentingan tersebut mengandung dua arti yaitu: 1) Kepentingan yang menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dan 2) Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa kepentingan secara substantif adalah nilai yang harus dilindungi oleh hukum dan dapat diukur dengan ada atau tidaknya hubungan hukum antara orang yang merasa dirugikan sebagai Pengugat dengan keputusan tata usaha negara yang menjadi Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa dalam sengketa tata usaha negara yang objek gugatan menyangkut masalah pertanahan, maka kriteria kepentingan yang mutlak harus dipenuhi untuk dapat berproses atau mengajukan gugatan adalah apakah gugatan Penggugat didasarkan pada adanya alas hak untuk pengelolaan tanah yang di atasnya terbit Objek Sengketa?;

Menimbang, bahwa Pengugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya bahwa merasa dirugikan dengan diterbitkannya Objek Sengketa I oleh Tergugat I dan Objek Sengketa II yang diterbitkan oleh Tergugat II, karena telah menghilangkan hak Penggugat untuk menggarap lahan yang di dalamnya

*Halaman 131 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terdapat rumah permanen, tanaman tumbuh serta benda-benda lain dan atas hal tersebut belum ada penyelesaian, pembebasan dan pembayaran ganti rugi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan, dasar atau alas hak Penggugat atas lahan yang dinyatakannya sebagai miliknya adalah Surat Kuasa dari A. Djalil Don (ayah Penggugat), tertanggal 18 Februari 1991, yang mana berdasarkan surat kuasa tersebut, Penggugat diberikan kuasa untuk mengurus kebun berukuran 140 x 80 m yang terletak di Tanjung Uma Desa Patam RT. 01, RW II, Tanjung Uma, Desa Patam (*vide* Bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti TI-6, TI-7, TI-8 dan Bukti TII.Int-13, terhadap lahan yang diurus atau dikelola oleh Penggugat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18 Februari 1991 tersebut (*vide* Bukti P-2), pada tahun 1997 telah dibebaskan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dimana saat itu Penggugat telah menyatakan melepaskan hak atas lahan tersebut dan menerima ganti rugi senilai Rp. 1.919.100,-;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, dengan telah dilepaskannya hak Penggugat atas lahan dan diterimanya ganti rugi berdasarkan tanda bukti penerimaan berupa kwitansi yang ditandatangani oleh Penggugat (*vide* Bukti TI-6 dan TI-8), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah kehilangan hak untuk menguasai lahan tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I menerbitkan Objek Sengketa I pada tanggal 11 Juli 2014 dan Tergugat II menerbitkan Objek Sengketa II pada tanggal 30 Januari 2019 yang artinya bahwa kedua Objek Sengketa tersebut terbit setelah terjadinya peristiwa hukum pelepasan hak dengan ganti rugi sebagaimana telah diuraikan di atas dan berdasarkan Sidang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim menemukan fakta yang kemudian menjadi pengetahuan hakim bahwa Penggugat tidak lagi menguasai lahan tersebut oleh karena lahan tersebut telah berada dalam Penguasaan Tergugat II Intervensi

*Halaman 132 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan terhadapnya telah didirikan pagar, maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan lahan yang dahulu pernah diurus dan dikelolanya berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18 Februari 1991;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan lahan yang terhadapnya telah diterbitkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan atas terbitnya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Penggugat dalam Replik dan Kesimpulannya atas dalil dan bukti-bukti mengenai ganti rugi yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, mengenai tanda tangan dalam bukti-bukti tersebut serta mengenai adanya Surat Pernyataan Riwayat Tanah tertanggal 10 Oktober 2018 (*vide* Bukti P-7), Inventarisasi Penguasaan Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) (*vide* Bukti P-6) serta Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor: UK.01.03/109-21.71.200/II/2021, tanggal 2 Februari 2021, Hal: Informasi Status Lahan (*vide* Bukti P-8) yang juga diakui oleh Penggugat sebagai dasar atau alas hak Penggugat terhadap lahan yang terhadapnya telah diterbitkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, maka untuk membuktikan kepemilikannya terhadap lahan tersebut, Penggugat terlebih dahulu harus menyelesaikannya secara perdata di Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak memiliki kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum dan tidak ada kerugian yang ditimbulkan untuk dapat dijadikan dasar untuk kepentingan berproses atas diterbitkannya kedua Objek Sengketa *a quo* sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

*Halaman 133 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/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, berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan, maka Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Intervensi tentang Kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan beralasan untuk diterima dan terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi yang selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Intervensi tentang Kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan telah diterima, maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

## DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Intervensi tentang Kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan, maka terhadap pokok sengketa gugatan Penggugat sudah tidak perlu dipertimbangkan lagi dan selanjutnya telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

## DALAM PENUNDAAN

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan permohonan penundaan pelaksanaan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dengan mendalilkan yang pada pokoknya bahwa penundaan pelaksanaan kedua Objek Sengketa diperlukan untuk menghindari kerugian Penggugat serta timbulnya konsekuensi hukum yang lebih luas di kemudian hari yaitu adanya kegiatan pembangunan di atas lahan Penggugat dimana selama ini belum dilakukan pembebasan dan pembayaran ganti rugi;

Halaman 134 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 67 ayat (2) dan (4) Undang-Undang 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 dengan mencermati Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II serta berdasarkan fakta dan bukti yang diperoleh selama persidangan perkara *a quo*, Majelis Hakim tidak menemukan adanya keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan, sehingga alasan permohonan penundaan pelaksanaan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang didalilkan Penggugat tidaklah memenuhi ketentuan Pasal 67 ayat (4) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Majelis Hakim berkesimpulan bahwa permohonan penundaan Penggugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya ditentukan dalam amar putusan ini;

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 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

Halaman 135 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

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 Penggugat;

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Intervensi tentang Kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan;

### DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.136.000,00 (Dua Juta Seratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah).

Demikian diputus dalam rapat pemusyawaratan 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 yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada hari **Senin**, tanggal **16 Agustus 2021** oleh Majelis Hakim tersebut di atas dan dibantu oleh

*Halaman 136 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**MUHAMMAD YAMIN, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi dalam Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang.

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

Ttd.

Ttd.

**AZZAHRAWI, S.H., M.H.**

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

Ttd.

**VIVI AYUNITA KUSUMANDARI, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

Ttd.

**MUHAMMAD YAMIN, S.H.**

Halaman 137 dari 138, Putusan Perkara Nomor: 10/G/2021/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara:

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,-
2. Panggilan	:	Rp.	261.000,-
3. PNBP Panggilan	:	Rp.	40.000,-
4. Meterai	:	Rp.	20.000,-
5. Redaksi	:	Rp.	10.000,-
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp.	1.600.000,-
7. ATK perkara	:	Rp.	150.000,-
8. Pemberkasan (PBKS 1)	:	<u>Rp.</u>	<u>25.000,-</u>
J u m l a h		Rp.	2.136.000,-

(Dua Juta Seratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah)

### 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)