



PUTUSAN

Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TANJUNG PINANG

memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara:

PT. BETA BELA NUSA, yang beralamat di Komp. Nagoya Garden Phase II Blok D. No. 78-81, Kel. Kampung Seraya, Kecamatan Batu Ampar, Kota Batam, badan hukum perdata yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian Nomor: 14 tanggal 03 September 2014 dan telah disahkan dengan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-26811.40.10.2014 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Beta Bela Nusa, dan terakhir dirubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Beta Bela Nusa Nomor: 01 tanggal 02 Mei 2024, di hadapan Notaris Wahyu Hidayat, S.H., M.Kn., berkedudukan di Batam, dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.09-0205669 tanggal 22 Mei 2024, yang dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama, bernama Johanis, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. Beta Bela Nusa, dan tempat tinggal di Komp. Nagoya Garden Phase II Blok D, No. 80, Kel. Kampung Seraya. Kec. Batu Ampar, Kota Batam;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Dr. Zevriyn H. Kanu, S.H., M.H.;
2. Dr. (HC) Lechumanan, S.H.;
3. Frits Marsel Adu, S.H., M.H.;
4. Toto Cahyoto, A.P. Kom., S.E., S.H., M.H.;
5. Dicky Dermawan, S.H., M.H.;
6. Untung Prasetyo, S.H.;

Halaman 1 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



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

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Penasihat Hukum pada KANTOR HUKUM DR. ZEVRIJN BOY KANU & ASSOCIATES, beralamat di Jl. Green Park Avenue No. 3-6 Cibubur Country, Cikeas, Gunung Putri Bogor, Jawa Barat, domisili elektronik: lechumanann@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 090/ZBK/PT-BBN/VII/2024, tertanggal 24 Juli 2024; Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

L a w a n

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

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Yohanes Adi Putra Mahardika, S.H., M.H.;
2. Moh. Andika Surya Lebang, S.H., M.H.;
3. Irwan Cisar Aplato, S.H.;
4. Denny Pambudi, S.H.;
5. Dhenis Depari, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada DNR LAW FIRM, beralamat di Green Land Housing Blok D No.17, RT. 003, RW. 002, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dengan domisili elektronik: yohanesadiputra.sh@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2024;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/PEN-DIS/2024/PTUN.TPI, tanggal 30 Juli 2024 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/PEN-MH/2024/PTUN.TPI, tanggal 30 Juli 2024 tentang Susunan Majelis Hakim;

Halaman 2 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/PEN-MH/2024/PTUN.TPI, tanggal 13 Agustus 2024 tentang Susunan Majelis Hakim;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/PEN-PPJS/2024/PTUN.TPI, tanggal 30 Juli 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/PEN-PP/2024/PTUN.TPI, tanggal 30 Juli 2024 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 24/PEN-HS/2024/PTUN.TPI, tanggal 28 Agustus 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
7. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 27 Juli 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada tanggal 29 Juli 2024, dengan Register Perkara Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI, dan telah diperbaiki tanggal 28 Agustus 2024, Penggugat mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

I. OBYEK SENGKETA

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 114/KA-A3/2024 TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT BETA BELA NUSA TANGGAL 3 JUNI 2024.

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "Keputusan Tata Usaha Negara

Halaman 3 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



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

2. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan “*Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan*”;

3. Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan “*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”;

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

5. Bahwa Obyek Sengketa dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan, yang bersifat:

Halaman 4 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 114/KA-A3/2024 TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT BETA BELA NUSA TANGGAL 3 JUNI 2024.

b*Individual* karena objek sengketa tersebut ditujukan oleh:

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 114/KA-A3/2024 TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT BETA BELA NUSA TANGGAL 3 JUNI 2024.

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

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 114/KA-A3/2024 TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT BETA BELA NUSA TANGGAL 3 JUNI 2024, yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, berdasarkan Keputusan ini akan terus berjalan apabila tidak ada gugatan ini;

Halaman 5 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



dMenimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, oleh karena dengan terbitnya Obyek Sengketa tersebut telah menimbulkan kerugian langsung bagi PENGGUGAT yang kehilangan kesempatan membangun atas lahan yang selama ini telah dipersiapkan oleh PENGGUGAT.

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

7. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 menyatakan "*Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif*." Terhadap keputusan yang menjadi Obyek Sengketa, Penggugat telah mengajukan upaya administrative berupa Keberatan administrative kepada Tergugat berdasarkan Surat Keberatan yang dilayangkan Penggugat tertanggal 05 Juli 2024 dan tidak pernah direspon. Artinya, telah melewati batas waktu 10 (sepuluh) hari sesuai dengan Pasal 77 ayat (4) UU No. 30 Tahun 2014, yakni Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Hal ini yang membuat Penggugat mengambil langkah hukum yakni melakukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang di Batam.

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Tanjung Pinang berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara ini;

III. KEPENTINGAN PENGUGAT YANG DIRUGIKAN

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

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

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

Bahwa dengan diterbitkannya Obyek Sengketa, maka berakibat secara langsung terhadap Penggugat adalah:

1. Penggugat tidak bisa melanjutkan pembangunan atas lahan yang diberikan kepada Penggugat selama ini, padahal semua rencana telah matang dengan jadwal pembangunan yang jelas, termasuk penyelesaian gambar kerja bangunan. Juga Penggugat telah memiliki Gambar PL No. 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 luas 100/725 M2 atas nama PT Beta Bela Nusa, yang merupakan usaha dan perjuangan Penggugat untuk memperolehnya.
2. Penggugat telah melakukan lelang pekerjaan dengan beberapa perusahaan yang telah bekerja sama dengan Penggugat harus dihentikan.

Halaman 7 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Segala dokumen yang telah diurus perpanjangannya yang telah diperoleh dengan kerja dan perjuangan yang berat tidak ada nilainya lagi.
4. Semua kontrak yang sedang berjalan dengan perusahaan yang lain harus berhenti padahal sudah mengeluarkan begitu banyak secara materiil namun semuanya sia-sia.
5. Bahkan, PT Beta Bela Nusa yang telah membayar UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 22-08-2031, yang cukup mahal harganya untuk alokasi lahan seluas 100.725 M2, menjadi sia-sia.
6. Tak ketinggalan Rencana dan Jadwal Pelaksanaan Pembangunan dan Perizinan atas lokasi lahan seluas 100.725 M2 untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 22-08-2031 terletak di Batam Centre, peruntukkan Kantor dan Shopping Centre, menjadi sia-sia semua usaha untuk membangun di lokasi dimaksud.

IV. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI

1. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur bahwa *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."* Namun dengan adanya Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018, maka *Tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung 90 hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau pejabat yang menangani penyelesaian upaya administratif."* Sedangkan dalam ayat (2), disebutkan bahwa Pihak Ketiga yang tidak setuju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.
2. Bahwa berdasarkan aturan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2), maka obyek sengketa, yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. Beta Bela Nusa, baru diketahui Penggugat pada tanggal 16 Juni 2024. Selanjutnya Penggugat mengajukan

Halaman 8 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan kepada Tergugat sebagaimana surat Penggugat tanggal 05 Juli 2024 dan diterima oleh Tergugat tanggal 11 Juli 2024. Oleh karena surat keberatan Penggugat tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat (selama 10 hari kerja) maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada tanggal 27 Juli 2024. Hal ini jelas masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang.

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

Halaman 9 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan keberatan. Kemudian, dalam ayat (4) yakni Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Selanjutnya dalam Pasal 78 ayat (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan ini.

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 (sembilanpuluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta masih dalam batas tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau pejabat yang menangani penyelesaian upaya administratif. Oleh karena itu, Penggugat yang mengetahui Obyek Sengketa pada tanggal 16 Juni 2024 dan mengajukan gugatan ke PTUN Tanjung Pinang pada tanggal 27 Juli 2024, sehingga belum melewati batas tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari.

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

Bahwa PENGGUGAT adalah Direktur Utama PT. Beta Bela Nusa sesuai dengan Akta Pendirian Nomor: 14 tanggal 03 September 2014 dan disahkan dengan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-26811.40.10.2014 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Beta Bela Nusa, dan terakhir dirubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Beta Bela Nusa Nomor: 01 tanggal 02 Mei 2024, di hadapan Notaris Wahyu Hidayat, S.H., M.Kn berkedudukan di Batam, dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia tanggal 22 Mei 2024 dengan Surat Nomor: AHU-AH.01.09-0205669 Prihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Beta Bela Nusa, dengan daftar perseroan Nomor AHU-0100195.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 22 Mei 2024.

Halaman 10 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Direktur Utama PT Beta Bela Nusa sesuai dengan Akte Pendirian No. 01 tanggal 02 Mei 2024 dari Notaris Wahyu Hidayat, S.H., M.Kn, dan SK Menkumham Nomor: AHU-0100195.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 22 Mei 2024.
2. Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2001 PT. Beta Bela Nusa mendapatkan alokasi lahan seluas 100.725 M2 dengan Gambar PL No. 21090997 atas nama PT Beta Bela Nusa dari Tergugat.
3. Bahwa PT Beta Bela Nusa juga telah membayar UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 22-08-2031.
4. Bahwa atas lahan tersebut PENGGUGAT juga telah melakukan proses pematangan lahan (*Cut and Fill*) untuk membersihkan lahan tersebut, sehingga lahan tersebut telah siap untuk dibangun.
5. Bahwa selanjutnya untuk memenuhi persyaratan administrasi guna mewujudkan pembangunan, PT Beta Bela Nusa telah berusaha untuk mengurus segala dokumen yang berhubungan dengan izin untuk membangun. Namun, terdapat berbagai kendala yang dihadapi Penggugat, dan Penggugat selalu melaporkan kepada Tergugat namun tidak ditanggapi, sehingga Penggugat belum bisa membangun sebelum dokumen-dokumen perijinan dilengkapi, seperti Perjanjian Penggunaan Tanah, Surat Keputusan Penggunaan Tanah, Fatwa Planologi, yang harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum membangun.
6. Bahwa kemudian tanggal 06 Oktober 2023, kami telah menerima Surat Peringatan ke-1 (Kesatu) No. B -125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023, kemudian menyusul Surat Peringatan Ke-2 (Kedua) No. B-1311/A3.1/KL.02.02/10/2023. Oleh karena itu, PT. Beta Bela Nusa menanggapi Surat Peringatan tersebut dan melayangkan Surat Tangapan No. 003/BBN-UM/XII/2023 tanggal 06 Desember 2023, yakni menginformasikan bahwa PT Beta Bela Nusa telah mengajukan permohonan pembukaan blokir pada LMS untuk mengajukan permohonan penerbitan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah dan Surat Keputusan atas surat

Halaman 11 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kami tersebut, tak ketinggalan kami akan segera melaksanakan pembangunan dengan lebih dahulu menyelesaikan seluruh ijin-ijin pembangunan sesuai dengan Bisnis Plan, Surat Pernyataan dan Jadwal pelaksanaan pembangunan secara lengkap.

7. Bahwa PT Beta Bela Nusa juga telah membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Membangun tertanggal 10 November 2023 dan tanggal 27 November 2023 (Terlampir).

8. Bahwa permohonan Penggugat tersebut dibalas oleh Tergugat pada tanggal 20 November 2023, yang pada intinya memberitahukan bahwa permohonan PT Beta Bela Nusa ditolak melalui surat pemberitahuan penolakan No: 2159/A3.1/T/11/2023.

9. Bahwa PT Beta Bela Nusa tanggal 10 November 2023 juga telah melayangkan Surat Permohonan Buka Blokir Gambar Penetapan Lokasi No. 21090997 atas nama PT Beta Bela Nusa (Terlampir). Namun permohonan ini pun tidak ditanggapi, bahkan Tergugat mengirimkan Surat Peringatan ke-2 pada tanggal 06 Oktober 2023 Nomor: B-1311/a3.1/kl.02.02/10/2023.

10. Bahwa kemudian PT Beta Bela Nusa melayangkan Tindak Lanjut Surat Peringatan Ke-2 dengan nomor surat: 003/BBN-UM/XII/2023 tanggal 06 Desember 2023, yang isinya: Kami telah mengajukan permohonan pembukaan blokir pada akun LMS guna mengajukan permohonan penerbitan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) dan Surat Keputusan Penggunaan Tanah (SKPT) pada tanggal 10 November 2023; Bahwa kami juga telah mengajukan surat permohonan secara tertulis kepada Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam perihal Permohonan Buka Blokir pada tanggal 10 November 2023 akan tetapi sampai dengan surat ini kami buat, belum ada tindak lanjut atas surat permohonan kami tersebut, dan kami akan segera melaksanakan pembangunan dengan lebih dahulu menyelesaikan seluruh ijin-ijin pembangunan sesuai dengan Bisnis Plan, Surat Pernyataan dan Jadwal Rencana Pembangunan terlampir.

11. Bahwa Surat Tindak Lanjut Surat Peringatan Ke-2 dengan nomor surat: 003/BBN-UM/XII/2023 tanggal 06 Desember 2023 tersebut tidak

Halaman 12 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditanggapi oleh Tergugat, sebaliknya, pada tanggal 04 Januari 2024, PT Beta Bela Nusa justru menerima Surat Peringatan ke-3 (Ketiga) No: B-7/A3/KL.02/02/1/2024, yang isinya bahwa sampai saat ini PT Beta Bela Nusa belum melakukan pengurusan Perjanjian Pemanfaatan Tanah/PPT, Keputusan Pengelolaan Tanah/KPT, dan sampai saat ini belum membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan. Padahal, nyatanya Penggugat telah melakukan berbagai permohonan untuk mendapatkan SPPT dan SKPT, namun tidak digubris lagi oleh Tergugat.

12. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2024 PT Beta Bela Nusa mencoba untuk mengajukan surat permohonan Buka Blokir lagi karena telah diblokir oleh BP Batam, sehingga kami mengajukan permohonan buka Blokir Gambar PL No: 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 seluas 100.725 M2. Namun permohonan ini pun ditolak oleh BP Batam melalui Surat Pemberitahuan Penolakan No: 380/A3.1/T/2/2024, yang isinya bahwa PT Beta Bela Nusa telah diterbitkan Surat Peringatan Ke-3 karena pihak PT Beta Bela Nusa tidak memberikan alamat korespondensi yang jelas.

13. Bahwa PT Beta Bela Nusa pada tanggal 21 Februari 2024 melayangkan surat konfirmasi penolakan permohonan buka blokir di system LMS BP Batam yang isinya adalah alamat PT Beta Bela Nusa telah tertera dengan jelas di Kop Surat PT Beta Bela Nusa yakni Jl. Seraya Komplek Nagoya Garden Phase II Blok D Nomor: 80-81, Kota Batam, Indonesia yang telah di-input ke system LMS BP Batam juga, sehingga alasan penolakan adalah alasan yang dicari-cari dan tak berdasar. Hal ini jelas memperlihatkan sikap arogan dan tidak perduli terhadap permohonan Penggugat sebelumnya.

14. Kemudian pada tanggal 29 Februari 2024 PT Beta Bela Nusa menerima surat Jawaban dari BP Batam yang isinya telah dilanjutkan pada proses evaluasi Surat Peringatan ke-3 dan akan menerbitkan pembatalan alokasi lahan.

15. Bahwa kemudian pada tanggal 3 Juni 2024 telah dibatalkan Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Tanah Nomor: B-

Halaman 13 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 BESERTA SALINAN KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 114/KA-A3/2024 TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT BETA BELA NUSA TANGGAL 3 JUNI 2024.

Berdasarkan semua data yang tertera di atas memperlihatkan bahwa:

Pertama, PT Beta Bela Nusa telah berusaha maksimal untuk memenuhi segala persyaratan yang ada sesuai dengan petunjuk dari BP Batam dan selalu kooperatif dengan Tergugat.

Kedua, PT Beta Bela Nusa telah siap untuk membangun sesuai dengan uraian RENCANA DAN JADUAL PELAKSANAAN PEMBANGUNAN DAN PERIZINAN ATAS ALOKASI LAHAN SELUAS 100.725 M2 (Terlampir).

Ketiga, masa berlaku UWTO sampai dengan tanggal 22-08-2031, sehingga PT Beta Bela Nusa masih memiliki waktu yang cukup untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan kesempatan yang ada.

Oleh karena itu, pihak BP Batam yang telah membatalkan alokasi lahan, menunjukkan bahwa BP Batam seolah tidak mau tahu dengan segala progres yang terjadi di lapangan yang telah dilaporkan secara resmi. Hal ini sangat disayangkan dan merupakan keputusan yang keliru karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku (cacat prosedur) dan tidak menghargai itikad baik serta segala upaya, kerja keras dalam upaya membangun bangunan sesuai dengan Jadwal Rencana Pembangunan yang matang. Hal ini sangat jelas Cacat Prosedur dan melanggar aturan hukum karena telah membatalkan alokasi lahan, jelas bertentangan dengan:

1. Bahwa ketentuan yang dipakai oleh Tergugat pada tanggal 12 Juni 2024 (Bukti Terlampir) untuk membatalkan alokasi lahan yang diberikan kepada Penggugat adalah Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan pada Bagian Keempat

Halaman 14 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Pembatalan Pasal 90 ayat (3) yang menyatakan "*Dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang HakPengelolaan, dan bangunan dan/atau benda yang berada di atas tanah dimaksud menjadi dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam*". Hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 5 Perma No. 6 Tahun 2018, karena telah mengambil secara otomatis segala sesuatu yang ada di atas alokasi lahan milik Penggugat. Sebab, Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 memberikan keleluasan selama 90 (Sembilan puluh) hari kepada warga masyarakat dalam melakukan upaya hukum sehingga tidak bisa serta merta hak atas tanah diambil alih atau kembali secara otomatis kepada pihak Tergugat, sebelum adanya putusan hakim melalui saluran upaya hukum di PTUN. Hal ini jelas telah dilanggar oleh Tergugat yang telah mengambil secara otomatis alokasi lahan dimaksud tanpa melalui proses hukum di PTUN. Dalam hal ini, dalam teori perundang-undangan, asas dalam ilmu hukum yakni *peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi derajatnya*, artinya peraturan yang di bawah itu merupakan pelaksanaan dari peraturan di atasnya. Hal ini jelas telah dilanggar oleh Tergugat. Selain itu, Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (PERKA BP BATAM) Nomor 11 Tahun 2023 ini baru diterbitkan pada tanggal 17 Oktober 2023 sehingga tidak bisa diberlakukan secara surut atau kebelakang mengenai semua proses yang telah berlangsung sebelum tanggal 17 Oktober 2023. Jadi, PERKA BP BATAM Nomor 11 Tahun 2023 ini hanya bisa diberlakukan kedepan setelah tanggal 17 Oktober 2023. Oleh karena itu, Tergugat menggunakan PERKA BP BATAM NO. 11 Tahun 2023 ini tergolong "cacatprosedur" (Mall-administratif), sehingga tak berlaku untuk proses yang terjadi pengurusan dokumen oleh Penggugat selama ini.

2. Pasal 14 ayat (1, 2, 3, 4, dan ayat 5) Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010 merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN Batam

Halaman 15 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



melalui proses mekanisme yang cukup ketat untuk membatalkan obyek sengketa.

3. Kemudian dalam Pasal 17 Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010 mengenai penetapan tanah terlantar juga dilakukan melalui proses yang sangat ketat sebelum ditetapkan sebagai tanah terlantar sehingga layak dibatalkan izin pengalokasian dan penggunaan tanah. Dalam hal ini, Tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap Peraturan ini sehingga telah membatalkan obyeksengketa yang diberikan kepada Penggugat. Hal ini sangat disayangkan karena Tergugat tidak menghormati Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 tentang mekanisme pembatalan izin obyek sengketa.

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

5. Melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yaitu: *Asas Kepastian Hukum; Asas Ketidakberpihakan; Asas Kecermatan; Asas Pelayanan yang Baik, Asas Tidak Menyalah-gunakan Kewenangan, dan Asas keterbukaan*, 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*).

Halaman 16 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat telah melanggar AUPB yaitu:

Asas Kepastian Hukum; Asas Ketidakberpihakan; Asas Kecermatan; dan Asas Pelayanan yang Baik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, termasuk Asas Motivasi (*Vide Prof. Koentjoro Purbopranoto, dalam buku Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara*) yaitu:

- Asas Kepastian Hukum,
- Asas Ketidakberpihakan,
- Asas Kecermatan,
- Asas TidakMenyalah-gunakan Kewenangan,
- Asas Keterbukaan,
- Asas Pelayanan yang Baik,
- Asas Motivasi (Prof. Koentjoro Purbopranoto, dalam buku *Beberapa catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara*).

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

Halaman 17 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asas Kepastian Hukum ini jelas tidak dialami oleh PENGGUGAT yang sejak awal berjuang untuk membangun sesuai dengan Gambar PL No. 21090997 atas nama PT Beta Bela Nusa yang dimiliki Penggugat. Namun, perjuangan dan pengorbanan tersebut tidak diindahkan oleh TERGUGAT, yang seolah-olah tidak mau tahu apa yang sedang diperjuangkan oleh PENGGUGAT. Dalam hal ini TERGUGAT tidak mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah didapatkan oleh PENGGUGAT sebelum membangun. Oleh karena itu, Tergugat yang telah menerbitkan Obyek Sengketa melanggar hak Penggugat guna mendapat kepastian hukum. Sebab dengan pembatalan alokasi tanah kepada Penggugat tanpa melalui prosedur yang benar dan tepat merupakan tindakan kejahatan yang dibungkus dengan kewenangan Tergugat. Sebab, Penggugat memiliki itikad baik dan selalu kooperatif dengan Tergugat untuk memenuhi semua persyaratan yang diminta oleh Tergugat, bahkan melaporkan semua hasil progres di lapangan kepada Tergugat. Namun Tergugat seolah menutup mata dan tidak menghargai semua kemajuan yang dilakukan oleh Penggugat. Hal ini jelas telah membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan pelanggaran secara substantif yang membatalkan alokasi lahan yang diberikan kepada Penggugat. Selain itu, dalam Pasal 85 ayat (5) menyebutkan bahwa *"Unit Kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menindaklanjuti hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan pemberitahuan dan peringatan terhadap Penerima Alokasi Tanah yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan."* Ketentuan ini jelas sekali menegaskan adanya unsur *"dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT, dsb."* Hal ini jelas bahwa Penggugat memiliki itikad baik dan selalu melaporkan hasil progress kerja di lapangan memperlihatkan tidak adanya unsur *"dengan sengaja"*. Oleh karena itu jelas unsur ini telah dilanggar pula oleh Tergugat yang telah membatalkan alokasi tanah kepada Penggugat.

Halaman 18 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sikon ini sangat jelas tindakan TERGUGAT tidak mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan, sehingga telah melanggar Asas Kepastian Hukum dan telah merugikan PENGGUGAT.

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

a. Bahwa keputusan TERGUGAT telah memperlihatkan bahwa tidak ada pertimbangan sedikitpun terhadap segala prestasi dan upaya pencapaian yang telah diperoleh PENGGUGAT untuk memenuhi seluruh persyaratan sebelum membangun. Hal ini sama sekali tidak dilirik oleh TERGUGAT yang seolah olah telah menutup mata seluruh pengorbanan PENGGUGAT selama ini. Oleh karena itu, dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat, maka jelas dan transparan tidak adanya asas keberpihakan sedikitpun terhadap Penggugat.

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

Bahwa sangat nyata dan jelas yakni adanya unsure kesengajaan TERGUGAT untuk menghalangi upaya Penggugat untuk memenuhi semua persyaratan yang ada. Padahal PENGGUGAT selalu berkoordinasi dengan TERGUGAT perihal 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, sangat syarat dengan kelemahan dan ketidakcermatan TERGUGAT.

Ad. d. ASAS TIDAK MENYALAHGUNAKAN KEWENANGAN adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan atau Pejabat Pemerintah tidak menggunakan

Halaman 19 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan atau tidak mencampuradukan kewenangan.

Bahwa asas ini sangat dialami oleh PENGUGAT yang telah memperoleh Gambar PL No. 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 luas 100/725 M2 atas nama PT Beta Bela Nusa dan UWTO yang akan berakhir tanggal 22 Agustus 2031 dari Pemerintah Kota Batam (Walikota Batam). Namun, aneh bin ajaib, pada tanggal 3 Juni 2024, TERGUGAT selaku WALIKOTA BATAM yang juga adalah KEPALA BP. BATAM justru tetap menerbitkan Obyek Sengketa. Hal ini jelas telah merugikan PENGUGAT.

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

Bahwa cukup jelas dan transparan yakni asas keterbukaan ini tidak pernah dialami oleh PENGUGAT, yakni: tanggal 10 November 2023, tanggal 24 November 2023, tanggal 05 Desember 2023, dan tanggal 24 Januari 2024 PT Beta Bela Nusa juga telah mengirim Surat Permohonan Buka Blokir PL pada akun LMS untuk mengajukan permohonan penerbitan SKEP, SPJ dan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) dan Surat Keputusan Penggunaan Tanah (SKPT), namun pada tanggal 16 Februari 2024 permohonan tersebut ditolak. Kemudian PT Beta Bela Nusa tetap berusaha untuk merespon dengan mengirimkan surat tanggal 21 Februari 2024 agar dapat membuka blokir sehingga Pengugat dalam mengurus SPPT dan SKPT agar proses pembangunan bisa dilaksanakan. Namun, dijawab oleh Tergugat tanggal 29 Februari 2024, yakni akan tetap melanjutkan proses evaluasi yaitu pembatalan alokas itanah. Dengan kondisi ini maka PT Beta Bela Nusa tidak dapat melanjutkan proses perijinan lahan. Selain itu, PT Beta Bela Nusa juga telah menyampaikan Surat Pernyataan Membangun dan Jadwal Pelaksanaan Pembangunan sebagai respon atas Surat Peringatan yang diberikan oleh BP Batam namun semua ini tidak pernah direspon oleh Tergugat.

Halaman 20 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jelas tindakan ini merupakan pelanggaran berat terhadap Asas Keterbukaan yang dialami oleh PENGUGAT. Bahkan, sangat terkesan TERGUGAT menghalang-halangi PENGUGAT untuk memperoleh akses yang seluas-luasnya untuk memperoleh informasi yang penting terkait dokumen yang harus dipenuhi oleh Penggugat. Hal ini jelas menimbulkan pertanyaan bagi Penggugat yang selama ini tetap kooperatif dalam mengurus segala dokumen yang berhubungan dengan Tergugat.

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

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

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

Bahwa sangat jelas pula yakni TERGUGAT tidak memiliki motivasi yang baik untuk membantu PENGUGAT yang telah berhasil mendapatkan Gambar PL No. 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 luas 100.725 M2 atas nama PT Beta Bela Nusa dan telah membayar UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 22-08-2031. Namun semuanya ini tidak digubris lagi oleh Tergugat dan tetap menerbitkan KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 114/KA-

Halaman 21 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A3/2024 TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT BETA BELA NUSA TANGGAL 3 JUNI 2024.

VI. PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN OBJEK SENGKETA

1. Bahwa Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "*Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.*" Selanjutnya pada ayat (4) disebutkan bahwa "*Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2): a. dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan; b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut.*"

Bahwa bentuk kepentingan yang mendesak oleh Penggugat yakni:

- a. Bahwa Gambar PL No/ 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 luas 100.725 M2 atas nama PT Beta Bela Nusa dan telah membayar UWTO untuk masa berlaku sampai dengan tanggal 22-08-2031 menjadi sia-sia, padahal telah diperoleh dengan kerja dan perjuangan yang berat tidak ada nilainya lagi.
 - b. Semua kontrak yang sedang berjalan dengan perusahaan yang lain harus berhenti padahal sudah mengeluarkan begitu banyak secara materiil namun semuanya sia-sia.
2. Bahwa apabila pelaksanaan Obyek Sengketa tersebut tidak ditunda dan kemudian hari ternyata keputusan tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, maka akan sulit mengembalikan segala kerugian yang telah diderita oleh Penggugat. Hal ini tidak diperhitungkan oleh Tergugat dimana Penggugat mengalami begitu banyak kesempatan untuk menyelesaikan pembangunan

Halaman 22 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta memproduksi hasil karya Penggugat yang bisa dinikmati oleh masyarakat kota Batam dan sekitarnya. Sebab, dengan tertundanya proses pembangunan maka Penggugat mengalami kerugian materiil dan non-materiil yang tidak bisa dikembalikan oleh Tergugat serta tidak bisa dinilai juga secara materiil. Misalnya, Penggugat telah mengadakan kontrak kerja dengan pihak lain. Hal ini jelas Penggugat mengalami kerugian secara materiil yang cukup besar. Ditambah dengan kepercayaan dari masyarakat kota Batam akan hilang terhadap reputasi dari Penggugat selama ini yang telah berjuang membangun kota Batam.

VII. PETITUM

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

A. DALAM PENUNDAAN

1. Mengabulkan permohonan penundaan Penggugat;
2. Mewajibkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan:

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 114/KA-A3/2024 TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT BETA BELA NUSA TANGGAL 3 JUNI 2024;

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

B. DALAM POKOK PERKARA

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

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 114/KA-A3/2024 TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN

Halaman 23 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT BETA BELA NUSA TANGGAL 3 JUNI 2024.

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut:

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 114/KA-A3/2024 TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN PENGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT BETA BELA NUSA TANGGAL 3 JUNI 2024.

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

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada persidangan elektronik tanggal 11 September 2024, Tergugat mengemukakan pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI

Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang cacat formil sehingga tidak dapat diterima dan pada pokoknya Tergugat menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

1. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

BAHWA DITERBITKANNYA OBJEK SENGKETA PERKARA A QUO BERUPA "KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN PENGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT BETA BELA NUSA (IN CASU PENGUGAT)". DI DASARI KARENA PENGUGAT TIDAK MELAKSANAKAN PEMBANGUNAN DAN TIDAK

Halaman 24 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGURUS DOKUMEN ALOKASI, SEHINGGA PENGGUGAT KEHILANGAN HAK ATAS TANAH OBJEK SENGKETA, DAN TANAH OBJEK SENGKETA KEMBALI KEDALAM PENGUASAAN TERGUGAT SELAKU PEMEGANG HAK PENGELOLAAN LAHAN (HPL).

BAHWA PENGALOKASIAN TANAH KEPADA PENGGUGAT MENJADI BERAKHIR BERDASARKAN KETENTUAN PADA PASAL 91 DALAM PERATURAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM (PERKA) 11 TAHUN 2023 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGELOLAAN PERTANAHAN, SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN ATAU *LEGAL STANDING* DALAM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO*.

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada bagian Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan pada halaman 5-6 dalam gugatannya. Karena ketentuan pada Pasal 53 ayat (1) dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, 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, yang mana disebutkan: *"seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi"*.
- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada halaman 5 dan 8 gugatana *quo*, Penggugat merupakan penerima alokasi tanah yang terletak di Lokasi Khusus Batam Centre dengan luas 100.725 M² berdasarkan dokumen alokasi berupa Gambar PL Nomor 21090997. Dimana alokasi tanah Penggugat tersebut telah dibatalkan sebagaimana Surat Keputusan Badan

Halaman 25 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT Beta Bela Nusa, yang mana telah disampaikan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Tanah Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024;

- Bahwa penerima alokasi lahan atau pengguna tanah, Penggugat berkewajiban untuk melakukan pengurusan dokumen alokasi tanah dan melakukan Pembangunan sesuai ketentuan dan maksud diberikannya hak, dengan konsekuensi apabila tidak dilakukan Pembangunan maka terhadap penerima alokasi tanah akan dilakukan evaluasi, sebagaimana diatur dalam peraturan sebagai berikut:

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

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

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

- Bahwa mengingat Penggugat telah menerima alokasi tanah berdasarkan Gambar PL pada tertanggal 23 Agustus 2001, maka Penggugat timbul kewajiban untuk melakukan Pembangunan sejak tanggal 23 Agustus 2006 sebagaimana Pasal 26 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020, yang mengatur: *"BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan Pembangunan setelah menerima alokasi"*

Halaman 26 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL.”

- Bahwa dengan maksud agar Penggugat melakukan Pembangunan sesuai peruntukannya, maka Tergugat dengan berpedoman pada Pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020 Jo. Pasal 44 ayat (2) Perka 26 Tahun 2021 Jo. Pasal 85 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023 berwenang melakukan evaluasi atas tanah yang tidak dimanfaatkan sesuai peruntukannya dan/atau tanah terlantar, sehingga Tergugat melalui Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 telah memberitahukan kepada Penggugat untuk segera membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan dokumen pengalokasian tanah dikategorikan Tanah Terlantar;

- Bahwa syarat mengajukan gugatan sebagaimana ditentukan pada Pasal 53 ayat (1) UU PTUN tidak terpenuhi dalam perkara *a quo*, dengan alasan sebagai berikut:

1) Bahwa terhadap alokasi tanah Penggugat masuk ke dalam Program Pemanfaatan Tanah Terlantar dan telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan tanah terlantar Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 yang ditujukan kepada PT Beta Bela Nusa (in casu Penggugat);

2) Penggugat masuk dalam kriteria penerima alokasi lahan yang menelantarkan tanah alokasi dari Tergugat karena tidak melakukan Pembangunan dan tidak melakukan pengurusan dokumen tanah berupa Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Keputusan Alokasi Lahan sebagaimana diatur dalam Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023;

3) Bahwa faktanya, sampai dengan berakhirnya atau dibatalkannya alokasi lahan pada tanggal 3 Juni 2024, Penggugat tidak mempergunakan lahan sesuai dengan peruntukannya, dan sampai saat ini belum melakukan Pembangunan;

Halaman 27 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



4) Dengan Penggugat yang tidak melaksanakan Pembangunan dan mengakibatkan tanah alokasi lahan menjadi terlantar, maka kesempatan menggunakan tanah menjadi gugur;

5) Bahwa karena alokasi lahan kepada Penggugat telah berakhir, maka Penggugat kehilangan hak atas tanah objek sengketa, sehingga tanah objek sengketa kembali ke dalam penguasaan Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan Lahan di Pulau Batam;

- Bahwa untuk menunjang kegiatan monitoring dan evaluasi, Tergugat terlebih dahulu melakukan peninjauan Lokasi sebagaimana Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.315/BAHPL/04/2023 tanggal 4 April 2023 yang diketahui bahwa Lokasi tanah sampai dengan tanggal 4 April 2023 belum terbangun, sehingga Tergugat memberi Surat Peringatan Ke-1 (kesatu) Nomor B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023. Namun Peringatan ke-1 tersebut tidak ditanggapi Penggugat, oleh karenanya Tergugat kembali meninjau Lokasi sebagaimana Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.670/BAHPL/09/2023 tanggal 8 September 2023 yang mana diketahui Lokasi tanah sampai dengan tanggal 8 September 2023. Tanah alokasi tersebut masih belum terbangun, sehingga Tergugat memberi peringatan ke-2 kepada Penggugat melalui Surat Peringatan Ke-2 (kedua) Nomor B-1311/A3.1/KL.02.02/10/2023 tanggal 6 Oktober 2023;

- Bahwa Peringatan Ke-2 tersebut ditanggapi oleh Penggugat melalui Surat Nomor 003/BBN-UM/XII/2023 tanggal 6 Desember 2023 Perihal tindak lanjut surat peringatan Ke-2 (kedua), Penggugat menyampaikan bahwa telah mengajukan permohonan pembukaan blokir pada sistem LMS untuk penerbitan surat Perjanjian dan Surat Keputusan pada tanggal 10 November 2023 dan telah dijawab oleh Tergugat melalui Surat Nomor B-1864/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 2 Januari 2024, disampaikan bahwa Gambar PL Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 atas nama PT Beta Bela Nusa (in casu Penggugat) tidak terblokir dan dapat diajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengurusan pelayanan penerbitan Surat Perjanjian dan Surat Keputusan pada sistem LMS BP Batam.

- Bahwa Tanggapan dari Penggugat melalui Surat Nomor 003/BBN-UM/XII/2023 tanggal 6 Desember 2023 Perihal tindak lanjut surat peringatan Ke-2 (kedua) juga tidak dapat dibenarkan karena Penggugat seharusnya telah melakukan Pembangunan setidaknya sejak tanggal 23 Agustus 2006 berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020 yang menyebutkan: "*BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan Pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL.*" Dan oleh karena dalam waktu 30 (tigapuluh) hari kalender sejak surat peringatan ke-2 diterima, faktanya Penggugat tidak melaksanakan kewajiban dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, maka Tergugat kembali meninjau Lokasi lahan sebagaimana Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.796/BAHPL/12/2023 tanggal 7 Desember 2023 dengan kondisi dan kegiatan di Lokasi belum terbangun, oleh karenanya Tergugat memberi peringatan ke-3 kepada Penggugat melalui Surat Peringatan Ke-3 (ketiga) Nomor B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 4 Januari 2024;

- Bahwa dengan tidak terlaksananya seluruh progres Pembangunan di Lokasi dan mengingat Surat Peringatan telah diterbitkan kepada PT Beta Bela Nusa (in casu Penggugat), maka tergugat melanjutkan pada proses evaluasi penerbitan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah terhadap Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 atas nama Penggugat;

- Bahwa sebelum menerbitkan Objek Sengketa, Tergugat terlebih dahulu meninjau Lokasi untuk memastikan apakah Penggugat telah melakukan Pembangunan dan/atau melaksanakan hal yang diperingatkan atau belum, dimana berdasarkan peninjauan diketahui bahwa sampai dengan tanggal 1 Januari 2024, Penggugat belum memulai Pembangunan, sehingga pembatalan alokasi tanah sebagaimana Objek Sengketa diterbitkan pada

Halaman 29 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 Juni 2024 dan telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 12 Juni 2024 melalui Surat Pemberitahuan Alokasi Tanah Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024;

- Bahwa dengan demikian, penerbitan objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Kepala BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan dalam Pasal 86 ayat (5), *"Apabila dalam waktu 30 (tigapuluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah"* dan Pasal 87 ayat (1) mengatur *"Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (5) dilakukan dengan penerbitan Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah dan surat pemberitahuan pembatalan Alokasi Tanah"*, Pasal 129 ayat (2) dan ayat (3), maka *"Dalam hal terdapat Alokasi Tanah yang belum terbit dokumen pengalokasian tanah lengkap, evaluasi dilakukan berdasarkan Peraturan ini berupa peringatan dan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) huruf b dan huruf c"* dan *"Surat Pemberitahuan dan Surat Peringatan yang telah diterbitkan sebelum Peraturan ini berlaku, baik terhadap Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 2 atau Alokasi Tanah yang telah lengkap dokumennya, dinyatakan tetap berlaku dan ditindaklanjuti berdasarkan Peraturan ini"*;

- Bahwa berdasarkan Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023, Penggugat diwajibkan untuk melakukan pengurusan dokumen alokasi lahan dan Pembangunan secara berkelanjutan sampai dengan selesai. Namun faktanya, hingga sampai saat ini, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengurusan dokumen alokasi lahan dan tidak pula melaksanakan Pembangunan diatas tanah objek sengketa, sebagaimana tertuang dalam Pasal 34 Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023, yang berbunyi:

Pasal 34 ayat (8) Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023:

Halaman 30 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



"Penerima Alokasi tanah wajib membangun, menggunakan, memanfaatkan, dan memelihara Tanah yang telah dialokasikan."

- Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Penggugat untuk mengurus Surat Perjanjian dan Surat Keputusan Alokasi Lahan dan tidak melaksanakan Pembangunan diatas tanah objek sengketa, maka Penggugat telah cidera janji (*wanprestasi*) sehingga berakhirnya alokasi tanah kepada Penggugat dan kesempatan Penggugat menggunakan tanah menjadi gugur, sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) Perka BP Batam No. 11 tahun 2023, yang berbunyi:

Pasal 91 Perka BP Batam No. 11 tahun 2023

- (1) *Pengalokasian Tanah berakhir karena:*
 - a. *Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam dokumen Alokasi Tanah dan tidak dilakukan Perpanjangan atau Pembaruan; dan/atau*
 - b. *Pembatalan.*
- (2) *Berakhirnya Pengalokasian Tanah karena pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan apabila:*
 - a. *Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam KPT dan/atau PPT;*
 - b. *Terjadinya wanprestasi;*
 - c. *Tidak dipenuhinya ketentuan perundang-undangan;*
 - d. *Dilepaskan secara sukarela oleh Penerima Alokasi Tanah sebelum jangka waktu berakhir untuk dilakukan alokasi kembali kepada pihak yang akan meralisasikan investasi/Pembangunan;*
 - e. *Dilepaskan secara sukarela oleh Penerima Alokasi Tanah sebelum jangka waktu berakhir;*
 - f. *Alokasi Tanah digunakan untuk kepentingan umum;*

Halaman 31 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



g. *Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;*

h. *Tumpang tindih;*

i. *Tidak sesuai dengan tata ruang yang berlaku; dan/atau*

j. *Tanahnya musnah.*

- Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa, tanah tersebut kembali kepada Tergugat selaku Pemegang Hak Pengelolaan Lahan di Pulau Batam sebagaimana ketentuan:

a. Pasal 91 ayat (3) Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023, berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas Tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan, dan bangunan dan/atau benda yang berada di atas Tanah dimaksud menjadi dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam;

b. Pasal 138 ayat (5) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal hak atas tanah yang berada di atas hak pengelolaan telah berakhir, tanahnya kembali menjadi tanah hak pengelolaan".

c. Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah. Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, berbunyi sebagai berikut:

(1) *Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 diatas Tanah Negara, mengakibatkan:*

a. *Tanah menjadi Tanah Negara; atau*

Halaman 32 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



b. Sesuai dengan amar putusan pengadilan.

(2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penetapan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri;

(3) Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Hak Pengelolaan, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan;

(4) Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah hak milik, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

- Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku diatas, lahan a quo setelah berakhirnya pengalokasian lahan, tanah secara otomatis kembali kedalam penguasaan Tergugat selaku pemegang hak pengelolaan di Pulau Batam, sehingga atas dasar tersebut Penggugat sudah tidak mempunyai hak apapun diatas lahan a quo serta tidak mempunyai hubungan hukum (*rechts betrekking*) terhadap lahan a quo;

- Bahwa berdasarkan uraian fakta dan ketentuan tersebut diatas, maka pembatalan alokasi lahan kepada Penggugat sebagaimana Objek Sengketa dilakukan karena Penggugat tidak memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya terhitung dari tanggal 23 Agustus 2001 yaitu kurang lebih selama 23 (dua puluh tiga) tahun, sementara kewajiban untuk membangun telah timbul sejak tanggal 23 Agustus 2006 berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020, maka Penggugat secara hukum telah kehilangan tanahnya dan hak atas tanah secara otomatis kembali kepada Tergugat selaku pemegang hak Pengelolaan, sesuai Pasal 91 ayat (3) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023, yang menyebutkan: "*Dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas Tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan, dan bangunan dan/atau benda yang*

Halaman 33 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



berada di atas Tanah dimaksud menjadi dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam”;

- Bahwa karena tanah yang dialokasikan kepada Penggugat telah kembali kepada Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan sesuai bunyi pasal 91 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023, maka dapat disimpulkan kerugian Penggugat bukan disebabkan atas terbitnya objek sengketa, namun karena kelalaian Penggugat sendiri yang tidak menggunakan dan melakukan pembangunan di atas bidang tanah alokasi lahan sebagaimana peruntukannya;

- Bahwa karena Penggugat sudah tidak memiliki hak di atas lahan *a quo*, dan tidak mempunyai hubungan hukum terhadap lahan *a quo* dan tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan *a quo*, maka dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*).

2. GUGATAN PENGGUGAT TERLAMPAU DINI (PREMATURE) KARENA TIDAK MELALUI UPAYA ADMINISTRATIF YANG DIAMANAHKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan Subjek Hukum dan/atau Badan Hukum yang merasa dirugikan atas terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara wajib terlebih dahulu mengajukan Upaya administratif yang terdiri atas: Keberatan dan Banding, sebelum mengajukan Gugatan kepada Pengadilan tata Usaha Negara;

- Bahwa terkait Upaya administratif tersebut, Penggugat telah menyampaikan keberatan administrasi sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, sebagai berikut:

“...Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa Keberatan administratif kepada Tergugat berdasarkan Surat Keberatan yang

Halaman 34 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilayangkan Penggugat tertanggal 5 Juli 2024....” (vide gugatan Penggugat angka7 halaman 4 gugatan Penggugat);

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut, jelas bahwa Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* akibat tidak memperoleh respon atas Upaya administratif kepada Tergugat, yaitu Surat Keberatan tertanggal 5 Juli 2024;

- Bahwa Pasal 76 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menyebutkan:

Ayat (2): “Warga Masyarakat yang tidak menerima atau penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat”

Ayat (3): “Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.”

- Bahwa setelah upaya administratif Penggugat, ternyata Penggugat tidak mengajukan upaya administratif Banding kepada atasan pejabat, dalam hal ini adalah kepada atasanTergugat, yaitu Menteri Koordinator Bidang Perekonomian agar Gugatan Penggugat layak untuk diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu: “Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaiimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.”

- Bahwa dalam Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diperkuat oleh Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yaitu: “Pengadilan berwenang menerima, memeriksa,

Halaman 35 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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

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



memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.”

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, yang mana Penggugat tidak melakukan seluruh upaya administratif yang dipersyaratkan dalam Undang-Undang Administrasi pemerintahan, Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Peraturan Mahkamah Agung tentang Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, maka dengan tegas Tergugat menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga sudah patut dan layak bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

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

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena Penggugat tidak menguraikan kronologis uraian dalil gugatannya. Dari uraian gugatannya, Penggugat terlihat memotong jangka waktu rangkaian proses administrasi lahan yang dilakukan Tergugat, Penggugat tidak mengetahui atau memang tidak mengetahui bahwa Tergugat telah memberikan alokasi lahan kepada Penggugat sejak tahun 2001, dan sejak tahun 2001 tersebut atas tanah alokasi lahan ditelantarkan oleh Penggugat dengan tidak segera melakukan pengurusan dokumen alokasi lahan berupa surat perjanjian pemanfaatan tanah dan tidak pula melakukan Pembangunan sampai dengan saat ini;
- Bahwa Penggugat pada paragraf pertama halaman 14 gugatannya, menyebutkan “Pasal 85 ayat (5) menyebutkan bahwa....”, namun Penggugat tidak menjelaskan aturan mana yang digunakan oleh Penggugat, Penggugat hanya mendalilkan Pasal dalam gugatannya, yang mana hal tersebut menimbulkan tidak jelasnya dalil Penggugat sehingga gugatan Penggugat jelas merupakan dalil yang kabur (*obscuur libel*);

Halaman 36 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian, dalil Penggugat pada angka 8 halaman 9 gugatannya mendalilkan sebagai berikut: “Bahwa permohonan Penggugat tersebut dibalas oleh Tergugat pada tanggal 20 November 2023, yang pada intinya memberitahukan bahwa permohonan PT Beta Bela Nusa ditolak melalui surat pemberitahuan penolakan No. 2159/A3.1/T/11/2023.” Yang mana Penggugat tidak menjelaskan secara rinci permohonan apa yang dimaksudkan oleh Penggugat sehingga ditolak dan apa alasan Tergugat menolak permohonan tersebut. Oleh karenanya, dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak cermat dan kabur sehingga mengakibatkan gugatan penggugat menjadi gugatan yang kabur;
- Bahwa kemudian, Penggugat pada angka 15 halaman 10 gugatannya mendalilkan “....Pada tanggal 3 Juni 2024 telah dibatalkan Surat Pemberitahuan pembatalan Aloaksi Tanah Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 beserta salinan keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Beta Bela Nusa”, namun faktanya Tergugat tidak pernah membatalkan Surat Pemberitahuan pembatalan Aloaksi Tanah Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 beserta salinan keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Beta Bela Nusa. Dan apabila dibatalkannya Surat Pemberitahuan pembatalan Aloaksi Tanah Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 beserta salinan keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan

Halaman 37 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Beta Bela Nusa, maka tidak terdapat objek sengketa dalam perkara *a quo* sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo*. Oleh karenanya, gugatan Penggugat jelas merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur sehingga patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

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

GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU *OBSCUUR LIBEL* KARENA DALAM GUGATANNYA MENCAMPURADUKKAN GUGATAN TERHADAP KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 114/KA-A3/2024 TENTANG PEMBATALAN PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAS NAMA PT BETA BELA NUSA (IN CASU PENGGUGAT) TANGGAL 3 JUNI 2024 DAN TINDAKAN FAKTUAL TERGUGAT

- Bahwa dalam mengajukan perkara Gugatan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara, diatur tata cara dan ketentuannya sebagaimana yang telah digariskan dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang terakhir diubah dengan Undang-Undang nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa *quoad jus*, agar gugatan dengan objeknya Keputusan tata usaha negara, maka alasan mengajukan gugatan tersebut menurut ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

- (1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi agar

Halaman 38 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

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

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

- Bahwa pada poin c dan d halaman 4 gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Beta Bela Nusa Tanggal 3 Juni 2024, menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, oleh karena dengan terbitnya objek sengketa tersebut telah menimbulkan kerugian langsung bagi Penggugat yang kehilangan kesempatan membangun atas lahan yang selama ini telah dipersiapkan oleh Penggugat;

- Bahwa kemudian Penggugat pada angka 7 halaman 4 dalam gugatannya, pada pokoknya mendalilkan bahwa upaya administratif dari Penggugat berupa Keberatan administratif kepada Tergugat berdasarkan Surat Keberatan yang dilayangkan Penggugat tertanggal 5 Juli 2024 tidak pernah direspon;

- Bahwa oleh karenanya, dapat disimpulkan isu hukum yang termuat dalam gugatan *a quo* pada dasarnya adalah gugatan terhadap Tindakan Faktual (*Feitelijk Handelingen*) Tergugat yang tidak menanggapi surat keberatan Penggugat sekaligus gugatan terhadap objek Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan Tindakan Hukum (*Rechtshandelingen*)

Halaman 39 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, dimana keduanya jelas sangat berbeda secara mendasar, kendati keduanya merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 87 UU Administrasi Pemerintahan), akan tetapi memiliki konsekuensi yang berbeda dalam penerapannya.

- Bahwa apabila yang disengketakan adalah Keputusan Tata Usaha Negara maka dasar aturan yang digunakan cukup menggunakan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Administratif. Sedangkan apabila yang disengketakan adalah Tindakan Administrasi pemerintahan (tindakan faktual), maka mekanisme pengajuan gugatan perlu menggunakan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman penyelesaian Sengketa tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, disamping ketentuan PERMA Nomor 6 Tahun 2018. Dengan kata lain, terbukti Gugatan Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara dan tindakan faktual sehingga haruslah dikualifikasi sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*). Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 sebagai pedoman Pelaksanaan tugas Bagi Pengadilan tertanggal 29 Desember 2023, huruf E tentang Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara, Angka 2. Pengabaian permohonan pembatalan keputusan tata Usaha Negara Tidak Dapat Digugat Sebagai Sengketa Tindakan pemerintahan yang menyatakan, Permohonan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak ditanggapi, tidak dapat digugat sebagai sengketa tindakan faktual, karena Gugatan tersebut merupakan gugatan biasa dengan objek sengketa keputusan tata usaha negara;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terbukti bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur mengenai pokok apa yang dipermasalahkan dalam gugatannya, karena tidak disusun dengan cermat dan tidak teliti, oleh karenanya kami mohon kepada yang Mulia Majelis

Halaman 40 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

PENGUGAT TIDAK MENJELASKAN BATAS-BATAS LOKASI TANAH YANG DIALOKASIKAN OLEH TERGUGAT KEPADA PENGUGAT

- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menguraikan dengan jelas batas-batas dari tanah yang telah dialokasikan oleh Tergugat kepada Penggugat berdasarkan objek sengketa;
- Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima". Oleh karena Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas terkait batas-batas tanah Objek Sengketa, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*). Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan pada bagian Eksepsi Jawaban ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pembahasan pada bagian Dalam Pokok Perkara Jawaban ini, TERGUGAT DENGAN TEGAS MENYATAKAN MEMBANTAH DAN MENOLAK SELURUH DAN SETIAP DALIL-DALIL YANG DIKEMUKAKAN PENGUGAT dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang kebenarannya diakui oleh Tergugat. Namun apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar dipertimbangkan pada bagian dalam pokok perkara, sebagai berikut:

1. BAHWA TERGUGAT MERUPAKAN PEMILIK TANAH YANG SAH SECARA HUKUM DAN TERGUGAT ADALAH PEMEGANG HAK PENGELOLAAN LAHAN (HPL) DI WILAYAH PULAU BATAM, PULAU REMPANG, DAN PULAU GALANG SEJAK TAHUN 1973, SEHINGGA BERWENANG UNTUK MEMBATALKAN ALOKASI LAHAN KEPADA

Halaman 41 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENERIMA ALOKASI(IN CASU PENGUGAT) YANG TIDAK MELAKSANAKAN PEMBANGUNAN SEBAGAIMANA PERUNTUKANNYA

- Bahwa TERGUGAT ADALAH PEMEGANG HAK PENGELOLAAN LAHAN (HPL) DI WILAYAH PULAU BATAM, REMPANG, DAN PULAU GALANG, SEJAK TAHUN 1973, sebagaimana hak dan kewenangan Tergugat diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam pada Pasal 6 ayat (2) menyebutkan:

1. Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
2. 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.

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

PERTAMA: Memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh

Halaman 42 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah di gugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau & Nginang dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;

Selanjutnya semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam telah dialihkan menjadi aset Tergugat 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 Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang mengatur antara lain:

- a) *Pasal 1: Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda Berias dan gugusannya;*
- b) *Pasal 2A: Pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;*
- c) *Pasal 3: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;*
- d) *Pasal 4: Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang 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*

Halaman 43 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



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 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.*

3) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang yang terakhir diubah melalui Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 disebutkan (Pasal 8): "*dalam melaksanakan kegiatan pengelolaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Badan Pengusahaan mempunyai wewenang untuk membuat ketentuan-ketentuan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.*"

Halaman 44 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Peraturan perundang-undangan di atas, khususnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang telah diubah 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 menunjukkan bahwa Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau Galang Baru merupakan wilayah yang hak pengelolaan tanahnya dimiliki oleh Tergugat. Oleh karena itu, Tergugat memiliki kewenangan untuk memberikan hak pengelolaan tanah kepada pihak ketiga yang memenuhi ketentuan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan Tergugat juga memiliki kewenangan untuk membatalkan alokasi lahan kepada pihak penerima alokasi lahan yang tidak melaksanakan kewajiban pembangunan;
- Bahwa atas kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan, Tergugat telah membuat dan menerbitkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut Perka BP Batam Nomor 3 Tahun 2020), yang telah diubah melalui Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 18 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020), kemudian terbit Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut Perka BP Batam Nomor 26 Tahun 2021), dan yang terakhir diubah dan berlaku Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023). Demikian Tergugat berwenang untuk menerbitkan objek sengketa;

Halaman 45 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat menerima alokasi tanah dari Tergugat yang terletak di Lokasi Khusus Batam Centre dengan luas 100.725 M2 berdasarkan dokumen alokasi berupa Gambar PL Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001, yang mana telah diakui Penggugat pada angka 2 halaman 8 gugatannya. Dengan demikian Penggugat merupakan penerima alokasi tanah terhitung sejak tanggal 23 Agustus 2001;
- Bahwa penerima alokasi lahan atau pengguna tanah, Penggugat berkewajiban untuk melakukan pengurusan dokumen alokasi tanah dan melukan Pembangunan sesuai ketentuan dan maksud diberikannya hak, dengan konsekuensi apabila tidak dilakukan Pembangunan maka terhadap penerima alokasi tanah akan dilakukan evaluasi;
- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 4-5 halaman 8 dalam gugatannya, karena Penggugat yang telah menerima alokasi lahan sejak tanggal 23 Agustus 2001, faktanya sampai dengan saat ini atau lebih kurang 23 (dua puluh tiga) tahun lamanya setelah menerima alokasi tanah dari Tergugat, Penggugat tidak melakukan Pembangunan dan/atau tidak melakukan hal yang diperingatkan Tergugat, sementara kewajiban Penggugat untuk melaksanakan Pembangunan telah timbul setidaknya sejak tanggal 23 Agustus 2006 berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020 yang mengatur: *"BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL."*
- Bahwa Penggugat sudah tidak pantas untuk meminta kesempatan atau waktu tambahan, terlebih lagi terhadap pengguna tanah yang dikategorikan sebagai tanah terlantar yang diberi kesempatan selama 150 (seratus lima puluh) hari berdasarkan Pasal 86 Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023);
- Bahwa sebelum diterbitkannya objek sengketa, Penggugat telah diberikan pemberitahuan sebagaimana Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15

Halaman 46 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2022 yang ditujukan kepada PT Beta Bela Nusa (in casu Penggugat); Pemasangan plang pemberitahuan dalam pengawasan di Lokasi pada tanggal 9 november 2022 dan penerbitan pengumuman koran atas alokasi tanah PT Beta Bela Nusa (in casu Penggugat) pada tanggal 9 Desember 2022; Surat Peringatan ke-1 (kesatu) Nomor B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023 sesuai Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.315/BAHPL/04/2023 tanggal 5 April 2023 dengan kondisi dan kegiatan Lokasi belum terbangun; Surat Peringatan Ke-2 (kedua) Nomor B-1311/A3.1/KL.02.02/10/2023 tanggal 6 Oktober 2023 sesuai Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.670/BAHPL/09/2023 tanggal 8 September 2023 dengan kondisi dan kegiatan di Lokasi belum terbangun, dan Surat Peringatan Ke-3 (ketiga) Nomor B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 4 Januari 2024 sesuai Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.796/BAHPL/12/2023 tanggal 7 Desember 2023 dengan kondisi dan kegiatan di Lokasi belum terbangun;

- Bahwa ditemukan fakta hukum, yang mana Penggugat sejak menerima alokasi tanah pada tanggal 23 Agustus 2001 sampai dengan tanggal 1 Januari 2024 belum melakukan Pembangunan, sehingga patut dan layak terhadap pengalokasian tanah kepada Penggugat dibatalkan karena telah menelantarkan tanah atau tidak memanfaatkan tanahnya dengan baik selama lebih kurang 23 (dua puluh tiga) tahun, sehingga pembatalan Alokasi Tanah kepada Penggugat telah sesuai dengan peraturan sebagai berikut:

- a. Pasal 86 ayat (5) Perka 11 Tahun 2023, menyebutkan: *"Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan ke-3 (ketiga) pengguna tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, maka Badan Pengusahaan Batam akan menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah."*
- b. Pasal 88 ayat (1) Perka 11 Tahun 2023, menyebutkan: *"Kegiatan evaluasi dan penertiban dilakukan terhadap Alokasi Tanah yang terindikasi tidak dilaksanakan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan"*

Halaman 47 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan dan terhadap bagian Tanah yang tidak dimanfaatkan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari perencanaan pembangunan yang disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam."

- Bahwa dasar Tergugat menerbitkan objek sengketa dikarenakan Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai peruntukannya, yang mana Penggugat tidak melakukan Pembangunan serta tidak melakukan pengurusan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah dan Keputusan Alokasi Lahan. Oleh karenanya, dengan dibatalkannya alokasi lahan Penggugat berdasarkan Perka BP Batam No. 11 Tahun 2023, maka lahan *a quo* kembali kedalam penguasaan sepenuhnya Tergugat;
- Bahwahak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya, dalam hal ini pemegangnya adalah Tergugat, untuk mengoptimalkan pengelolaan tanah dalam rangka mendukung daya saing Kota Batam sebagai kawasan tujuan investasi, Tergugat melakukan alokasi tanah dengan penyerahan bagian-bagian tertentu dari tanah hak pengelolaan Tergugat kepada pengguna lahan, untuk dipergunakan sesuai peruntukan yang ditentukan;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, telah jelas terbukti bahwa TERGUGAT ADALAH PEMEGANG HAK PENGELOLAAN LAHAN (HPL) DI WILAYAH PULAU BATAM, REMPANG, PULAU GALANG, DAN PULAU SETOKOK SEJAK TAHUN 1973, sehingga berwenang untuk memberikan atau menolak serta memperpanjang atau tidak memperpanjang alokasi lahan kepada pihak ketiga, dan juga berhak untuk membatalkan alokasi lahan penerima alokasi lahan yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana peruntukannya. Dengan demikian, Penggugat selaku penerima alokasi lahan yang telah dibatalkan karena tidak melaksanakan kewajibannya mengakibatkan tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan *a quo*. Oleh karenanya, sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan dari Penggugat.

Halaman 48 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



2. BAHWA PENGUGAT SEHARUSNYA MELAKUKAN PEMBANGUNAN SETIDAKNYA SEJAK TANGGAL 23 AGUSTUS 2006, NAMUN SAMPAI DENGAN TANGGAL 1 JANUARI 2024, PENGUGAT BELUM MELAKUKAN PEMBANGUNAN DAN TIDAK PULA MELAKSANAKAN HAL YANG DIPERINGATKAN TERGUGAT KEPADA PENGUGAT. OLEH KARENANYA KEPUTUSAN PEMBATALAN SEBAGAIMANA OBJEK SENGKETA TELAH DITERBITKAN SESUAI PASAL 86 AYAT (5) PERKA BP BATAM NOMOR 11 TAHUN 2023

- Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 1 – 15 halaman 8-10 gugatannya, kecuali atas apa yang Tergugat akui kebenarannya;
- Bahwa awalnya Penggugat menerima alokasi tanah dari Tergugat seluas 100.725 m², berdasarkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001, namun Penggugat belum mengurus Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah dan Surat Keputusan Pengalokasian Tanah;
- Bahwa walaupun Penggugat telah menerima alokasi lahan sejak tanggal 23 Agustus 2001, namun sampai dengan tanggal 1 Januari 2024 atau kurang lebih selama 23 (dua puluh tiga) tahun lamanya setelah menerima alokasi tanah, Penggugat tidak melakukan pembangunan dan/atau tidak melakukan hal yang diperingatkan oleh Tergugat. Sedangkan kewajiban Penggugat untuk melakukan pembangunan telah timbul sejak tanggal 23 Agustus 2006 sebagaimana Pasal 26 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020 yang menyebutkan:

“BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL.”

Dengan demikian Penggugat sudah tidak pantas lagi meminta kesempatan / waktu tambahan, terlebih terhadap pengguna tanah yang dikategorikan sebagai tanah terlantar diberi kesempatan 150 (seratus lima puluh) hari berdasarkan Pasal 86 Perka No. 11 Tahun 2023;

Halaman 49 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pematangan lahan tidak termasuk dalam pembangunan, karena yang dimaksud pembangunan adalah pembangunan secara fisik diatas bidang tanah alokasi lahan. Yang mana hal tersebut diakui pula oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat belum melakukan pembangunan sebagaimana dalil Penggugat angka 5 halaman 8 gugatannya;
- Bahwa terhadap alokasi tanah Penggugat masuk kedalam Program Pemanfaatan Tanah Terlantar dan telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar dan telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 yang ditujukan kepada Penggugat pada alamat Penggugat yang tertera pada Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Nomor 1249/F/PL/IX/2001 tanggal 12 September 2001 dan Kop Surat Penggugat Nomor 06/BBN-OB/VII/2002 tanggal 8 Juli 2002 perihal Permohonan Perubahan Peruntukan, yaitu Komplek Bumi Indah Nagoya Blok II/5, Batam, dimana atas surat tersebut sesuai tracking resi pengiriman dari jasa Pos Indonesia dengan keterangan gagal kiriman surat ditolak pada tanggal 8 Maret 2022;
- Bahwa dengan tidak adanya respon dari Penggugat atas Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 tersebut, maka Tergugat melakukan pemasangan plang pemberitahuan dalam pengawasan di lokasi pada tanggal 9 November 2022 dan penerbitan pengumuman koran atas alokasi tanah Penggugat pada tanggal 9 Desember 2022;
- Bahwa kemudian, Penggugat menyampaikan surat Nomor 01/BBN-UM/XII/2022 tanggal 14 Desember 2022 perihal Tanggapan/Jawaban atas Pengumuman Surat Pemberitahuan yang berisikan bahwa Penggugat mengetahui adanya Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar dari pengumuman BP Batam di media cetak Batam Pos tanggal 9 Desember 2022, yang mana atas hal tersebut telah Tergugat Jawab melalui Surat Nomor B-75/A3.1/KL.02.02/1/2023 tanggal 16 Januari 2023 yang berisi

Halaman 50 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa dengan tidak diterimanya Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar, maka Tergugat memasang plang pemberitahuan dan menerbitkan pengumuman koran/media cetak Batam Pos namun plang tersebut dicabut oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, serta Tergugat meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan jadwal pembangunan sesuai angka 4 Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat tersebut. Surat jawaban tersebut dikirim melalui Pos Indonesia dengan alamat yang sama karena Penggugat tidak menyampaikan atau mencantumkan alamat terbaru sehingga status surat tersebut kembali dengan keterangan "Penerima sudah pindah";

- Bahwa dengan tidak terlaksananya hal-hal yang diberitahukan pada surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar, maka Tergugat melanjutkan tindakan evaluasi dengan menerbitkan Surat Peringatan Ke-1 Nomor B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023 berisikan bahwa Penggugat belum melakukan pengurusan Surat Perjanjian dan Surat Keputusan Penggunaan Tanah, serta sampai saat ini belum membangun diatas tanah alokasi lahan. Yang mana surat tersebut telah dikirimkan melalui Pos Indonesia ke alamat yang sama yaitu komplek Bumi Indah Blok II No. 5 Batam, namun surat tersebut kembali dengan keterangan "Alamat tidak dikenal". Oleh karenanya Tergugat mengumumkan melalui media cetak batam Pos tanggal 27 Agustus 2023;

- Bahwa karena tidak terlaksananya sebagaimana yang diperingatkan dalam Surat Peringatan Ke-1, maka Tergugat melanjutkan tindakan evaluasi dengan menerbitkan Surat Peringatan Ke-2 Nomor B-1311/A3.1/KL.02.02/10/2023 tanggal 6 Oktober 2023 yang dikirim melalui Pos Indonesia ke alamat Komplek Bumi Indah Blok II No. 5 Batam, namun surat tersebut kembali dengan keterangan "yang bersangkutan tidak dikenal", surat tersebut kemudian diambil langsung oleh Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2023 namun Penggugat juga tidak memberikan pemberitahuan pemindahan alamat domisili dan alamat surat menyurat

Halaman 51 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat. Kemudian Penggugat merespon Peringatan Ke-2 dengan Surat Nomor 003/BBN-UM/XII/2023 tanggal 6 Desember 2023 perihal tindaklanjut Surat Peringatan Ke-2 yang berisi Penggugat telah mengajukan permohonan buka blokir melalui sistem LMS BP Batam dan Penggugat akan segera melaksanakan pembangunan. Atas hal tersebut, Tergugatmenanggapi surat tersebut dengan Surat Nomor B-1864/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 2 Januari 2024 yang berisi bahwa alokasi tanah Penggugat yang dimohonkan untuk buka blokir tidak terblokir dan dapat diajukan permohonan Pelayanan Penerbitan KPT dan PPT Baru pada sistem LMS BP Batam sesuai dengan masa jangka waktu yang tertulis pada persetujuan permohonan buka blokir yang dikirim melalui Pos Indonesia ke alamat Komp. Jodoh Centre Blok A No. 23 A, Kel Sungai Jodoh, kec. Batu Ampar, Batam, namun surat tersbeut kembali dengan keterangan “yang bersangkutan tidak dikenal”, alamat tersebut didapatkan dari Nomor Pokok Wajib Pajak Penggugat yang dilampirkan pada surat tanggapan Surat Peringatan Ke-2;

- Bahwa sehubungan dengan tidak terlaksananya sebagaimana yang diperingatkan dalam Surat Peringatan ke-2, maka Tergugat melanjutkan tindakan evaluasi dengan menerbitkan Surat Peringatan Ke-3 Nomor B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 4 Januari 2024 yang dikirim melalui Pos Indonesia ke alamat Jodoh Centre Blok A No. 23, HP 082169691882/08117710172, namun status surat tersebut kembali dengan keterangan “yang bersangkutan pindah”, oleh sebab itu Tergugat mengumumkan melalui media cetak Batam Pos tanggal 15 Januari 2024;
- Bahwa surat Penggugat Nomor 570/BBN-UM/II/2024 tanggal 15 Februari 2024 perihal Permohonan Buka Blokir Gambar Penetapan Lokasi (PL) barulah dicantumkan alamat korespondensi Jl. Seraya, Komplek Nagoya Garden Phase II Blok D No. 80-81, Batam – 29524;
- Bahwa dengan status evaluasi yang sudah diberikan Surat Peringatan Ke-3, dimana Tergugat telah melaksanakan evaluasi sesuai ketentuan yang berlaku, maka Tergugat melanjutkan proses evaluasi yaitu pembatalan

Halaman 52 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



alokasi tanah Penggugat berdasarkan Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023;

- Bahwa dengan demikian, telah jelas dan terang bahwa Penggugat tidak pernah melakukan pemberitahuan pindah alamat domisili dan surat menyurat kepada Tergugat secara resmi, sedangkan sudah menjadi pengetahuan umum dan etika sosial dalam berbisnis bahwa perlu dilakukannya pemberitahuan resmi pindah alamat domisili dan surat menyurat. Oleh karenanya, dalil Penggugat pada angka 13 halaman 10 yang menyatakan "bahwa PT Beta Bela Nusa pada tanggal 21 Februari 2024 melayangkan surat menyurat konfirmasi penolakan permohonan buka blokir di sistem LMS BP Batam yang isinya adalah alamat PT Beta Bela Nusa telah tertera dengan jelas di Kop Surat PT Beta Bela Nusa" adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada (ngawur) karena hanya membenaran Penggugat saja atas ketidaktahuannya secara etika berbisnis untuk memberitahukan pemindahan alamat secara resmi kepada Tergugat, sedangkan Tergugat telah berupaya maksimal untuk menyampaikan surat-surat pemberitahuan dan peringatan ke alamat yang tertera dan masuk dalam database Tergugat, sampai dengan tergugat melakukan pengumuman melalui media cetak. Hal tersebut menunjukkan itikad baik Tergugat kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan pembangunan diatas bidang tanah alokasi lahan;

- Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan dalam Pasal 86 ayat (5) "Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah" dan Pasal 87 ayat (1) "Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (5) dilakukan dengan penerbitan keputusan Pembatalan Alokasi tanah dan surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi tanah", Pasal 129 ayat (2) dan ayat (3), maka "Dalam hal terdapat alokasi tanah yang belum terbit dokumen

Halaman 53 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



pengalokasian tanah lengkap, evaluasi dilakukan berdasarkan peraturan ini berupa peringatan dan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) huruf b dan huruf c” dan “Surat pemberitahuan dan Surat peringatan yang telah diterbitkan sebelum Peraturan ini berlaku, baik terhadap Alokasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau Alokasi tanah yang telah lengkap dokumennya, dinyatakan tetap berlaku dan ditindaklanjuti berdasarkan Peraturan ini”;

- Bahwa dengan tidak terlaksananya seluruh progres Pembangunan di Lokasi dan mengingat Surat Peringatan telah diterbitkan kepada PT Beta Bela Nusa (in casu Penggugat), maka Tergugat melanjutkan pada proses evaluasi penerbitan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi terhadap gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 atas nama Penggugat. Dengan demikian, terhadap dalil Penggugat angka 15 halaman 10 gugatannya yang menyatakan “bahwa kemudian pada tanggal 3 Juni 2024 telah dibatalkan Surat Pemberitahuan pembatalan Aloaksi Tanah Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 beserta salinan keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Beta Bela Nusa” merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, karena Tergugat tidak pernah membatalkan Surat Pemberitahuan pembatalan Aloaksi Tanah Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 beserta salinan keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Beta Bela Nusa, karena alokasi tanah Penggugat telah dibatalkan karena tidak melaksanakan pembangunan dan pengurusan surat perjanjian dan surat keputusan dan tidak pula melaksanakan hal-hal yang telah diperingatkan oleh Tergugat;

Halaman 54 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika Tergugat membatalkan Surat Pemberitahuan pembatalan Aloaksi Tanah Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 beserta salinan keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Beta Bela Nusa, maka mengapa Penggugat mengajukan gugatan *a quo*. Dengan dibatalkannya Surat Pemberitahuan pembatalan Aloaksi Tanah Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 beserta salinan keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT Beta Bela Nusa sebagaimana dalil Penggugat tersebut, maka tidak ada pula hal-hal yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. PENERBITAN OBJEK SENGKETA ADALAH AKIBAT DARI KELALAIAN PENGGUGAT YANG TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PEMBANGUNAN DAN TIDAK MELAKUKAN PENGURUSAN DOKUMEN ALOKASI TANAH

- Bahwa penerbitan objek sengketa merupakan akibat dari tindakan Penggugat yang tidak melaksanakan kewajiban Pembangunan dan tidak pula melakukan pengurusan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah serta Keputusan Aloaksi Lahan, sehingga tanah alokasi lahan termasuk kedalam tanah terlantar, yang mana hal tersebut telah diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan

Halaman 55 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Terlantar Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022. Yang mana hal tersebut menunjukkan bahwa terbitnya objek sengketa merupakan akibat dari kelalaian Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya;

- Bahwa Penggugat merupakan penerima alokasi lahan yang terletak di Lokasi Khusus Batam Centre dengan luas 100.725 M2 berdasarkan dokumen alokasi berupa Gambar PL Nomor 21090997. Dimana alokasi tanah Penggugat tersebut telah dibatalkan sebagaimana Surat Keputusan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT Beta Bela Nusa, yang mana telah disampaikan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Tanah Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024;
- Bahwa penerima alokasi lahan atau pengguna tanah, Penggugat berkewajiban untuk melakukan pengurusan dokumen alokasi tanah dan melukan Pembangunan sesuai ketentuan dan maksud diberikannya hak, dengan konsekuensi apabila tidak dilakukan Pembangunan maka terhadap penerima alokasi tanah akan dilakukan evaluasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020;
- Bahwa mengingat Penggugat telah menerima alokasi tanah berdasarkan Gambar PL Nomor 21090997 pada tertanggal 23 Agustus 2001, maka Penggugat timbul kewajiban untuk melakukan Pembangunan sejak tanggal 23 Agustus 2006 sebagaimana Pasal 26 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020, yang mengatur: *"BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan Pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL."*
- Bahwa dengan maksud agar Penggugat melakukan Pembangunan sesuai peruntukannya, maka Tergugat dengan berpedoman pada Pasal 26

Halaman 56 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



ayat (1) Perka 18 Tahun 2020 Jo. Pasal 44 ayat (2) Perka 26 Tahun 2021 Jo. Pasal 85 ayat (3) Perka 11 Tahun 2023 berwenang melakukan evaluasi atas tanah yang tidak dimanfaatkan sesuai peruntukannya dan/atau tanah terlantar, sehingga Tergugat melalui Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 telah memberitahukan kepada Penggugat untuk segera membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan dokumen pengalokasian tanah dikategorikan Tanah Terlantar;

- Bahwa Tergugat terlebih dahulu melakukan peninjauan Lokasi sebagaimana Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.315/BAHPL/04/2023 tanggal 4 April 2023 yang diketahui bahwa Lokasi tanah sampai dengan tanggal 4 April 2023 belum terbangun, sehingga Tergugat memberi Surat Peringatan Ke-1 (kesatu) Nomor B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023. Namun Peringatan ke-1 tersebut tidak ditanggapi Penggugat, oleh karenanya Tergugat kembali meninjau Lokasi sebagaimana Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.670/BAHPL/09/2023 tanggal 8 September 2023 yang mana diketahui Lokasi tanah sampai dengan tanggal 8 September 2023, tanah alokasi tersebut masih belum terbangun, sehingga Tergugat memberi peringatan ke-2 kepada Penggugat melalui Surat Peringatan Ke-2 (kedua) Nomor B-1311/A3.1/KL.02.02/10/2023 tanggal 6 Oktober 2023, kemudian sebagaimana Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.796/BAHPL/12/2023 tanggal 7 Desember 2023 dengan kondisi dan kegiatan di Lokasi belum terbangun, oleh karenanya Tergugat memberi peringatan ke-3 kepada Penggugat melalui Surat Peringatan Ke-3 (ketiga) Nomor B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 4 Januari 2024;

- Bahwa peringatan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat menunjukkan itikad baik dari Tergugat dengan memberikan waktu kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya melaksanakan Pembangunan sebagaimana peruntukan alokasi lahan. Namun faktanya Penggugat tetap

Halaman 57 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan Pembangunan dan pengurusan Surat Perjanjian Pemnfaatan Tanah dan Keputusan Alokasi Lahan;

- Bahwa dengan tidak terlaksananya seluruh progres Pembangunan di Lokasi dan mengingat Surat Peringatan telah diterbitkan kepada PT Beta Bela Nusa (in casu Penggugat), maka Tergugat melanjutkan pada proses evaluasi penerbitan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah terhadap Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 atas nama Penggugat;

- Bahwa sudah jelas pula dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya hanyalah dalil pembenaran bagi Penggugat saja. Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat merugikan kepentingan Penggugat dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, justru tindakan tergugat menerbitkan objek sengketa merupakan bentuk ketaatan tergugat pada peraturan perundang-undangan yang mana memberikan kewajiban bagi Tergugat untuk mengembangkan investasi di Kota Batam. Oleh karenanya, sudah cukup dan patut bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat.

4. BAHWA PENERBITAN OBJEK SENGKETA TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR YANG BERLAKU DAN KEWENANGAN YANG DIMILIKI OLEH TERGUGAT BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

- Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada gugatannya angka 1-4 halaman 11 dan 12 gugatannya, yang menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah melanggar prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena sudah menjadi fakta yang tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat merupakan instansi Pemerintah yang berwenang untuk mengelola tanah serta melaksanakan kebijakan untuk pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam, yang mana termasuk untuk merencanakan dan mengatur peruntukan dan penggunaan tanah untuk

Halaman 58 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



keperluan bangunan, usaha dan fasilitas lainnya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan di Pulau Batam dan di wilayah Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

- Bahwa sudah menjadi fakta notoir, kewenangan Tergugat diatur berdasarkan peraturan-peraturan sebagai berikut:

a. 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 pada Pasal 6 ayat (2) menyebutkan:

1) *Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;*

2) *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.*

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

PERTAMA: *Memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh*

Halaman 59 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah di gugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau & Nginang dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;

Selanjutnya semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam telah dialihkan menjadi aset Tergugat berdasarkan:

a. 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 Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang mengatur antara lain:

- 1) *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;*
- 2) *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;*
- 3) *Pasal 3: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;*
- 4) *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*

Halaman 60 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas yang mengatur:

Pasal 2: Ruang Lingkup Peraturan Pemerintah ini mengatur mengenai:

- 1) Kelembagaann;
- 2) Pelayanan perizinan;
- 3) Pengembangan dan pemanfaatan aset
- 4) Fasilitas dan kemudahan;
- 5) Pengembangan dan pengelolaan Kawasan Batam, Bintan dan Karimun; dan
- 6) Sanksi

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

- 1) *Pasal 12 ayat (1) Badan Pengusahaan Batam mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi-fungsi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;*
- 2) *Pasal 13: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 sebagaimana*

Halaman 61 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dirubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

d. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang yang terakhir diubah melalui Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 disebutkan (Pasal 8): *"dalam melaksanakan kegiatan pengelolaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Badan Pengusahaan mempunyai wewenang untuk membuat ketentuan-ketentuan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku."*

- Bahwa Tergugat telah membuat dan menerbitkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut Perka BP Batam Nomor 3 Tahun 2020), yang telah diubah melalui Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 18 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020), kemudian terbit Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut Perka BP Batam Nomor 26 Tahun 2021), dan yang terakhir diubah dan berlaku Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023). Demikian Tergugat berwenang untuk menerbitkan objek sengketa;

Halaman 62 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas dasar wewenang tersebut, Tergugat telah mengalokasikan lahan kepada Penggugat seluas 100.725 m² berdasarkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001;
- Bahwa Penggugat dalam uraian dalil Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan bahwa Penggugat telah mendapatkan alokasi lahan sejak tahun 2001 dari Tergugat saat Tergugat masih Bernama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau biasa disebut Otorita Batam, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur karena tidak menjelaskan kronologi perkara secara lengkap sehingga menimbulkan kontradiksi dalam gugatannya. Oleh karenanya, sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak;
- Bahwa dalam prinsipnya, pengalokasian tanah kepada Penggugat adalah agar dilakukan Pembangunan diatas tanah yang dialokasikan sesuai dengan peruntukan. Dengan demikian, pelaksanaan Pembangunan diatas tanah yang dialokasikan kepada Penggugat diharapkan memberikan kontribusi bagi perekonomian Masyarakat Kota Batam;
- Bahwa karena Tergugat merupakan Badan yang memiliki tugas dan tanggungjawab untuk mengembangkan Pulau Batam, maka melekat kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap pemenuhan kewajiban pihak Penggugat seperti yang tertuang dalam Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023;
- Bahwa hasil levaluasi yang dilakukan oleh Tergugat, ditemukan Lokasi Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997 tertanggal 23 Agustus 2001, lahan seluas 100.725 m² (seratus ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, sampai dengan 1 Januari 2024 belum dilaksanakan pembangunan;
- Bahwa Tergugat selaku Badan yang diberikan tugas dan tanggung jawab berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk pengembangan Kota Batam, maka melekat kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap pemenuhan kewajiban-kewajiban penerima alokasi lahan. Bentuk

Halaman 63 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengawasan tersebut berupa tindakan memberikan surat peringatan maupun pembatalan alokasi lahan;

- Bahwa terhadap alokasi tanah Penggugat masuk dalam Program Pemanfaatan Tanah Terlantar dan telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar dan telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan tanah Terlantar Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 yang ditujukan kepada Penggugat;

- Bahwa berdasarkan hasil evaluasi dan pengawasan, diketahui Penggugat tidak melakukan pemanfaatan dan Pembangunan diatas alokasi lahan yang diberikan kepada Penggugat, untuk selanjutnya Tergugat melakukan tindakan sebagai berikut:

a. Atas tidak adanya respon dari Penggugat atas Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan tanahTerlantar Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022, makaTergugat memasang plang pemberitahuan dalam pengawasan di Lokasi pada tanggal 9 November 2022 dan penerbitan pengumuman koran atas alokasi tanah Penggugat pada tanggal 9 Desember 2022;

b. Tergugat menerbitkan Surat Peringatan Ke-1 Nomor B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023 sesuai Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.315/BAHPL/04/2023 tanggal 5 April 2023 dengan kondisi dan kegiatan di Lokasi belum terbangun;

c. Tergugat menerbitkan Surat Peringatan Ke-2 Nomor B-1311/A3.1/KL.02.02/10/2023 tanggal 6 Oktober 2023 sesuai Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.670/BAHPL/09/2023 tanggal 8 September 2023 dengan kondisi dan kegiatan di Lokasi belum terbangun;

d. Tergugat menerbitkan Surat Peringatan Ke-3 Nomor B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 4 Januari 2024 sesuai Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.796/BAHPL/12/2023 tanggal 7 Desember 2023 dengan kondisi dan kegiatan di Lokasi belum terbangun;

Halaman 64 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat merespon surat peringatan ke-2 (kedua) melalui Surat Nomor 003/BBN-UM/XII/2023 tanggal 6 Desember 2023 perihal tindak lanjut surat peringatan ke-2, Penggugat menyampaikan telah mengajukan permohonan pembukaan blokir pada sistem LMS untuk penerbitan Surat perjanjian dan Surat keputusan tanggal 10 November 2023, dan telah dijawab oleh Tergugat melalui Surat Nomor B-1864/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 2 Januari 2024, disampaikan bahwa Gambar PL Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 atas nama PT Beta Bela Nusa tidak terblokir dan dapat diajukan pengurusan pelayanan penerbitan Surat perjanjian dan Surat keputusan pada sistem LMS BP Batam;
- Bahwa berdasarkan Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi (BAHPL) Nomor A.123/BAHPL/03/2024 tanggal 01 Januari 2024 dengan kondisi dan kegiatan di lokasi belum terbangun, Penggugat belum melaksanakan pembangunan sebagaimana diperintahkan oleh Tergugat di dalam Surat Peringatan Ke-1, Surat Peringatan Ke-2 dan Surat Peringatan Ke-3. Dengan demikian, menindaklanjuti Surat Peringatan yang telah Tergugat berikan kepada Penggugat, maka Tergugat menerbitkan objek sengketa berupa Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tertanggal 3 Juni 2024 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Badan pengusahaan Kawasan perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT Beta Bela Nusa, dan Tergugat mengirimkan Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat yang menyatakan siap untuk membangun namun belum bisa terlaksana karena terkendala izin dan pengurusan surat perjanjian dan surat Keputusan merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum serta merupakan pembenaran dari Penggugat saja. Bagaimana mungkin Penggugat menjadika npengurusan izin dan pengurusan surat perjanjian dan surat Keputusan sebagai alasan belum

Halaman 65 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



dapat dilaksanakannya Pembangunan, sementara telah diketahui secara terang dan jelas bahwa alokasi lahan kepada Penggugat telah dilakukan sejak tahun 2001, sehingga semestinya Penggugat sudah melaksanakan pengurusan perizinan, pengurusan surat perjanjian sejak tahun 2001 setelah Penggugat menerima alokasi lahan dari Tergugat;

- Berdasarkan Peraturan tersebut di atas, telah cukup menggambarkan kewenangan Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan atas tanah di Pulau Batam. Oleh karena Tergugat memiliki kewenangan maka tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa bukanlah tindakan yang melanggar hukum ataupun cacat prosedur, sehingga dalil Penggugat pada gugatannya sangat tidak berdasar dan beralasan karena objek sengketa yang diterbitkan Tergugat telah dilakukan sesuai dengan prosedur peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Kepala BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan.

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

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

Halaman 66 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan ("Perka 18 Tahun 2020"), Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 26 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan ("Perka 26 Tahun 2021") dan terakhir diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 11 tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan ("Perka 11 Tahun 2023") diantaranya mengatur tentang evaluasi, peringatan dan pembatalan yaitu sebagaimana disebutkan dalam:

1) Pasal 26 Perka 18 Tahun 2020 menyebutkan:

(1) BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL;

(2) Dalam hal tidak dilaksanakannya realisasi dan pemenuhan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BP Batam melakukan tindakan evaluasi dengan tahapan sebagai berikut:

(3) Apabila Surat Peringatan ke-1 atau Surat Peringatan ke-2 atau Surat Peringatan ke-3 tidak diterima oleh pengguna lahan dengan dibuktikan dengan pengembalian dari ekspedisi, maka BP Batam akan mengumumkan melalui satu media cetak lokal untuk 1 (satu) kali penerbitan dan laman website BP Batam selama 7 (tujuh) hari kalender dan akan dilanjutkan proses Surat Peringatan ke-2, Surat Peringatan ke-3 atau pembatalan.

(4) Dihapus.

(5) Apabila setelah diterbitkan surat peringatan ke-1 atau peringatan ke-2 atau peringatan ke-3 pengguna lahan memenuhi kewajibannya, namun kemudian kembali melalaikannya, maka tindakan evaluasi akan dilanjutkan pada tahapan selanjutnya.

Halaman 67 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



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

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

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

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

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

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

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

2) Pasal 43 Perka 26 Tahun 2021 menyebutkan:

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

(2) Kegiatan evaluasi dalam penertiban Tanah Terlantar meliputi:

Halaman 68 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. *Inventarisasi;*
 - b. *Peringatan; dan*
 - c. *Pembatalan*
- 3) Pasal 44 Perka 26 Tahun 2021 menyebutkan:
- (1) *Direktorat Pengelolaan Pertanahan melakukan kegiatan inventarisasi terhadap Alokasi Tanah yang terindikasi terlantar.*
 - (2) *Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 3 (tiga) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian tanah.*
 - (3) *Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan laporan atau informasi yang bersumber dari:*
 - a. *Pengguna tanah;*
 - b. *Dokumentasi pengalokasian tanah;*
 - c. *Unit terkait perizinan Pembangunan pada Badan Pengusahaan Batam;*
 - d. *Berita Acara hasil peninjauan lokasi;*
 - e. *Kementerian/Lembaga;*
 - f. *Dinas/Badan terkait pada Pemerintah Kota Batam; dan/atau*
 - g. *Masyarakat.*
- 4) Pasal 46 Perka 26 Tahun 2021 menyebutkan:
- (1) *Badan Pengusahaan Batam menyampaikan Surat Pemberitahuan kepada pengguna tanah untuk membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan.*
 - (2) *Apabila dalam waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak surat pemberitahuan diterima, pengguna tanah tidak*

Halaman 69 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



membangun, tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan dan/atau tidak memelihara tanah yang telah dialokasikan, maka akan diterbitkan Surat Peringatan ke-1 (kesatu).

(3) Apabila dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan ke-1 (kesatu) pengguna tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, maka Badan Pengusahaan Batam akan menerbitkan Surat Peringatan ke-2 (kedua).

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

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

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

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

Halaman 70 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



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

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

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

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

6) Pasal 85 Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan:

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

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

- a. laporan yang disampaikan oleh unit kerja yang membidangi pelayanan lalu lintas barang dan penanaman modal;
- b. Penerima Alokasi Tanah;

Halaman 71 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



- c. Dokumen pengalokasian Tanah;
- d. unit terkait perizinan Pembangunan pada Badan Pengusahaan Batam;
- e. berita acara hasil peninjauan lokasi;
- f. kementerian/lembaga;
- g. dinas/instansi pemerintah terkait; dan/atau
- h. masyarakat.

(3) Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian Tanah pertama kali.

(4) Hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilengkapi dengan data tekstual dan data spasial.

(5) Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menindaklanjuti hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan pemberitahuan dan peringatan terhadap Penerima Alokasi Tanah yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan.

7) Pasal 86 Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan:

(1) Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan menyampaikan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (5) kepada PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan.

(2) Apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak penerimaan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat

Halaman 72 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



(1), *Penerima Alokasi Tanah* tidak melaksanakan, unit kerja yang membidangi *Pengelolaan Pertanahan* menyampaikan *Surat Peringatan pertama*.

(3) *Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan pertama diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menyampaikan Surat Peringatan kedua.*

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

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

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

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

Halaman 73 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



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

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

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

- Bahwa dengan maksud agar Penggugat melakukan pembangunan sesuai maksud pasal 46 ayat (1) Perka 26 Tahun 2021 maka Tergugat telah mengirimkan surat Nomor: B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022, namun Penggugat tetap tidak melakukan pembangunan sehingga Tergugat mengirimkan peringatan ke-1 (kesatu) melalui Surat Nomor: B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023 namun peringatan ke-1 tersebut tidak sampai kepada Penggugat sebagaimana bukti Tracking Pos Indonesia dengan keterangan "Gagal dengan (si alamat tidak dikenal)" oleh karena itu Tergugat menyampaikan Peringatan ke-1 Surat Nomor: B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 melalui Pengumuman di Harian Umum Batam Pos yang terbit pada hari Rabu tanggal 23 Agustus 2023, dengan demikian peringatan ke-1 (kesatu) tersebut telah dilakukan sesuai maksud:

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

Halaman 74 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



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

- Bahwa peringatan ke-1 tersebut tidak ditanggapi oleh Penggugat, sehingga Tergugat mengirimkan peringatan ke-2 melalui Surat Nomor: B-1311/A3.1/KL.02.02/10/2023 tanggal 06 Oktober 2023 yang ditanggapi Penggugat melalui surat No. 003/BBN-UM/XII/2023 tanggal 06 Desember 2023, yang pada pokoknya menyampaikan hal sebagai berikut: "Penggugat memohon agar Tergugat membuka blokir atas alokasi tanahnya dan akan segera menyelesaikan seluruh perijinan terkait untuk Pembangunan" dimana atas surat Penggugat tersebut telah Tergugat jawab melalui Surat Nomor: B-1864/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 02 Januari 2024 yang pada pokoknya menyampaikan "Gambar PL Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 a.n. PT. Beta Bela Nusa tidak terblokir..." serta selain itu juga Tanggapan dari Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan karena Penggugat seharusnya telah melakukan pembangunan setidaknya sejak tanggal 23-08-2001 berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020, menyebutkan: "BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL."

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

1) Pasal 46 ayat (3) Perka 26 Tahun 2021 menyebutkan: Apabila dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan ke-1 (kesatu) pengguna tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, maka

Halaman 75 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pengusahaan Batam akan menerbitkan Surat Peringatan ke-2 (kedua);

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

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

- Bahwa oleh karena dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak surat Peringatan ke-2 diterima, nyatanya Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan maka Tergugat memberi Peringatan ke-3 kepada Penggugat melalui Surat Nomor: B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 4 Januari 2024 namun tidak ditanggapi oleh Penggugat melainkan Penggugat mengirimkan surat permohonan buka blokir gambar PL sebagaimana surat Penggugat Nomor: 570/BBN-UM/II/2024 tanggal 15 Februari 2024 yang pada pokoknya "meminta untuk buka blokir gambar PL" dan atas surat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat melalui Surat Nomor: B-178/A3.1/KL.02.02/2/2024 tanggal 29 Februari 2024 yang pada pokoknya menyampaikan "... BP Batam telah melaksanakan evaluasi sesuai ketentuan yang berlaku, maka BP Batam akan melanjutkan proses evaluasi yaitu pembatalan alokasi tanah". Selain itu Berdasarkan tanggapan dari Penggugat tersebut, diketahui bahwa alokasi tanah kepada Penggugat yang belum terbit dokumen pengalokasian tanah dengan lengkap, sehingga Tindakan evaluasi telah sesuai dengan ketentuan:

1) Pasal 129 ayat (2) Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan: *"Dalam hal terdapat Alokasi Tanah yang belum terbit dokumen pengalokasian Tanah lengkap, evaluasi dilakukan berdasarkan Peraturan ini berupa*

Halaman 76 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



peringatan dan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) huruf b dan huruf c”;

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

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

3) Bunyi pasal 86 Perka 11 Tahun 2023 menyebutkan:

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

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

- Bahwa terhadap blokir Gambar PL tidak menjadi penghalang untuk melakukan pembangunan, dimana blokir tersebut merupakan konsekuensi dari kelalaian Penggugat yang tidak memanfaatkan Alokasi Tanah sebagaimana bunyi pasal 86 ayat (9) Perka 11 Tahun 2023. Dengan demikian, peringatan ke-3 yang disampaikan Tergugat kepada Penggugat telah dilakukan sesuai dengan:

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

Halaman 77 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



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

- Bahwa setelah 30 hari kalender sejak menerima surat peringatan ke-3 (ketiga), nyatanya Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, hal ini dibuktikan dengan fakta berdasarkan Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.123/BAHPL/03/2024 tertanggal 01/03/2024 diketahui Penggugat belum memulai pembangunan, sehingga pembatalan alokasi tanah sebagaimana Objek Sengketa diterbitkan pada tanggal 3 Juni 2024 dan Tergugat telah memberitahukan kepada Penggugat sebagaimana surat Nomor: B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 dan telah diterima oleh Penggugat sebagaimana Tracking Pos Indonesia. Dengan demikian, penerbitan Objek Sengketa telah dilakukan sesuai dengan:

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

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

- Bahwa berdasarkan uraian fakta dan ketentuan tersebut diatas, maka pembatalan alokasi lahan kepada Penggugat sebagaimana Objek Sengketa dilakukan karena tidak melakukan pembangunan fisik sejak dialokasikan pada tanggal 23 Agustus 2001 sampai dengan diterbitkannya objek sengketa

Halaman 78 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau lebih kurang 23 tahun lamanya sementara kewajiban untuk membangun telah timbul sejak tanggal 23 Agustus 2006 berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Perka 18 Tahun 2020, menyebutkan: “BP Batam melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL” dan penerbitan Objek Sengketa I telah dilakukan mengikuti ketentuan pasal 46 Perka BP Batam No. 26 Tahun 2021 Jo. Pasal 86 dan pasal 87 ayat (1) Perka 11 Tahun 2023, dengan demikian sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

6. BAHWA HAK PENGUGAT ATAS TANAH OBJEK SENGKETA TELAH BERAKHIR/ DIBATALKAN PADA TANGGAL 3 JUNI 2024, DAN TANAHNYA KEMBALI KEDALAM PENGUASAAN TERGUGAT SELAKU PEMEGANG HAK PENGELOLAAN LAHAN

DENGAN BERAKHIRNYA ALOKASI LAHAN KEPADA PENGUGAT, MAKA PENGUGAT WAJIB UNTUK MENYERAHKAN TANAH YANG DIALOKASIKAN KEPADA TERGUGAT SELAKU PEMEGANG HAK PENGELOLAAN LAHAN BERDASARKAN PASAL 91 PERKA BP BATAM NOMOR 11 TAHUN 2023 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGELOLAAN PERTANAHAN

- Bahwa karena alokasi lahan sebagaimana Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 telah dibatalkan karena Penggugat tidak melaksanakan Pembangunan dan tidak pula melakukan pengurusan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah dan Keputusan Alokasi Lahan, sementara kewajiban membangun telah muncul setidaknya sejak tanggal 23 Agustus 2006 sehingga sudah seharusnya Penggugat telah mengurus Perjanjian Pemanfaatan Tanah/PPT, Keputusan Pengalokasian Tanah/KPT bersamaan dengan melaksanakan pembangunan, namun sampai dengan terlampauinya tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari sejak surat peringatan ke-3 (ketiga) No: B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 04 Januari 2024 diterima Penggugat nyatanya seluruh kewajiban Penggugat

Halaman 79 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



yang disampaikan Tergugat dalam surat peringatan ke-3 (ketiga) tersebut belum dilakukan, rentan waktu surat Nomor: B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 dengan Peringatan Ke-1 (Kesatu) sebagaimana Surat Nomor: B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023 dan jika diperhitungkan dengan Peringatan Ke-3 (Ketiga) sebagaimana Surat Nomor: B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 04 Januari 2024 maka Penggugat telah diberi kesempatan namun tidak dimanfaatkan dengan baik, sehingga pembatalan Alokasi Tanah kepada Penggugat telah tepat dilakukan dan telah sesuai dengan pasal 86 ayat (5) Perka 11 Tahun 2023;

- Bahwa pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana Objek Sengketa telah pula diberitahukan kepada Penggugat melalui surat Nomor: B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 dan telah diterima oleh Penggugat sebagaimana Tracking Pos Indonesia. Dengan dibatalkannya Alokasi Tanah sebagaimana Objek Sengketa maka hak Penggugat atas tanahnya menjadi berakhir dan tanahnya kembali kepada Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan:

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

"Pengalokasian Tanah berakhir karena:

a) *Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam dokumen Alokasi Tanah dan tidak dilakukan Perpanjangan atau Pembaruan; dan/atau*

b) *pembatalan."*

b. Pasal 91 ayat (3) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 yang mengatur:

"dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas Tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan, dan bangunan dan/ atau benda yang berada di atas Tanah dimaksud menjadi dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam."

Halaman 80 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



c. Pasal 49 ayat (2) dalam Peraturan Kepala BP Batam Nomor 26 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam".

d. Pasal 39 ayat (1) dalam Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan mengatur:

"Dalam hal Pengalokasi Lahan berakhir disebabkan hal-hal sebagaimana dimaksud Pasal 38 ayat (1) dan (2). Lahan dimaksud secara otomatis Kembali kepada Badan Pengusahaan Batam tanpa kewajiban untuk memberitahukan kepada penerima alokasi."

e. Pasal 38 dalam Perka BP Batam No. 3 Tahun 2020 mengatur *"Pengalokasian lahan berakhir karena Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Alokasi lahan, Perpanjangan atau Pembaharuan Alokasinya"*.

f. Pasal 138 ayat (5) dalam Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang – Undang, berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal hak atas tanah yang berada di atas hak pengelolaan telah berakhir, tanahnya kembali menjadi tanah hak pengelolaan".

g. Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, berbunyi sebagai berikut:

(1) Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Negara, mengakibatkan:

Halaman 81 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



- a) Tanah menjadi tanah Negara; atau
- b) Sesuai dengan amar putusan pengadilan.

(2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri;

(3) Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Hak Pengelolaan, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan;

(4) Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah hak milik, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

- Bahwa Penggugat telah keliru mendalilkan dalam gugatannya mengenai penerapan peraturan tentang pengembalian tanah objek sengketa (vide gugatan angka 2 dan 3 halaman 12), yaitu: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar;
- Bahwa Penggugat mendalilkan objek sengketa yang Tergugat terbitkan melanggar Pasal 14 dan Pasal 17 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, yang mana perlu Tergugat jelaskan, bahwa ruang lingkup Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut adalah evaluasi terhadap penerbitan dokumen tanah/lahan oleh Badan Pertanahan nasional (BPN) atas tanah terlantar, bukan pemberian alokasi lahan diatas Hak Pengelolaan Lahan oleh Tergugat. Sementara Tergugat menerbitkan objek sengketa untuk membatalkan pengalokasian lahan yang dikeluarkan oleh Tergugat berdasarkan aturan yang berlaku diatas Hak Pengelolaan Lahan di Pulau Batam;
- Bahwa atas kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan, Tergugat telah membuat dan menerbitkan Peraturan Kepala Badan

Halaman 82 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (Perka BP Batam Nomor 3 Tahun 2020), yang telah diubah melalui Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 18 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020), kemudian terbit Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (Perka BP Batam Nomor 26 Tahun 2021), dan yang terakhir diubah dan berlaku Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023);

- Bahwa pengalokasian tanah kepada Penggugat telah berakhir karena dibatalkan yang disebabkan Penggugat tidak melakukan pembangunan dan/atau tidak melakukan hal yang diperingatkan, sementara kewajiban membangun telah muncul setidaknya sejak tanggal 23 Agustus 2006, sehingga sudah seharusnya Penggugat sudah mengurus Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Keputusan Pengalokasian Tanah, bersamaan dengan melaksanakan pembangunan, namun faktanya sampai dengan terlampaiunya tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari sejak Surat Peringatan Ke-3 (ketiga) Nomor: B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 04 Januari 2024 dan telah diterima oleh Penggugat, faktanya seluruh kewajiban Penggugat yang disampaikan oleh Tergugat dalam Surat Peringatan Ke-3 (ketiga) tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat.
- Bahwa rentang waktu sejak Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 dengan Surat Peringatan Ke-1 (kesatu) sebagaimana Surat Peringatan Ke-1 Nomor B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023. Dan jika diperhitungkan dengan Peringatan Ke-3 (ketiga) sebagaimana Surat Peringatan Ke-3 (ketiga) Nomor B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 04 Januari

Halaman 83 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024, maka Penggugat telah diberi kesempatan, namun faktanya Penggugat tetap tidak memanfaatkan tanah sebagaimana peruntukannya, sehingga pembatalan alokasi tanah kepada Penggugat telah tepat dilakukan dan telah sesuai dengan Pasal 86 ayat (5) Perka 11 Tahun 2023;

- Bahwa pembatalan alokasi tanah sebagaimana objek sengketa telah diberitahukan kepada Penggugata melalui Surat Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024. Dengan demikian, dibatalkannya alokasi tanah sebagaimana objek sengketa mengakibatkan hak Penggugat atas tanah menjadi berakhir dan tanahnya kembali kepada Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan Lahan berdasarkan:

1) Pasal 91 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 yang mengatur:

"Pengalokasian Tanah berakhir karena:

a. *Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam dokumen Alokasi Tanah dan tidak dilakukan perpanjangan atau pembaruan; dan/atau*

b. *Pembatalan."*

2) Pasal 91 ayat (3) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 yang mengatur:

"dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas Tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan, dan bangunan dan/ atau benda yang berada di atas Tanah dimaksud menjadi dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam."

- Bahwa dengan berakhirnya pengalokasian tanah kepada Penggugat, maka secara mutatis mutandis, Penggugat bukan lagi sebagai penerima alokasi lahan dan tidak memiliki kepentingan atau tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan *a quo*.

Halaman 84 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengingat pembatalan alokasi tanah sebagaimana objek sengketa dilakukan karena Penggugat tidak melakukan Pembangunan dan tidak melakukan hal yang telah diperingatkan, sementara dirinya telah menerima alokasi lahan sejak tanggal 23 Agustus 2001 dan kewajiban membangun timbul sejak tanggal 23 Agustus 2006, namun faktanya sampai dengan tanggal 01 Januari 2024 atau kurang lebih selama 23 (dua puluh tiga) tahun lamanya Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengurusan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Surat Keputusan Alokasi Lahan, serta tidak melaksanakan Pembangunan di atas tanah objek sengketa, oleh karenanya berdasarkan Pasal 91 ayat (3) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 telah mengatur bahwa hak atas Tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan, dan bangunan dan/ atau benda yang berada di atas Tanah dimaksud menjadi dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam.

- Dengan demikian, karena Penggugat tidak memiliki kepentingan, sudah menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk menyerahkan tanah bekas alokasi lahan yang dipegang oleh Penggugat kepada Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan Lahan di Kota Batam. Dan berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, telah jelas menunjukkan dan membuktikan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa merupakan cacat prosedur merupakan dalil yang tidak berdasar hukum. Oleh karenanya, sudah tepat dan patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

7. BAHWA PENERBITAN OBJEK SENGKETA SUDAH SESUAI DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 12 s.d 16 dalam gugatannya, karena Penggugat dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik

Halaman 85 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang mana sebagai berikut:

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

Bahwa mengingat Penggugat telah memperoleh alokasi tanah sejak tanggal 23 Agustus 2001 dan kewajiban membangun timbul pada tanggal 23 Agustus 2006 sebagaimana Pasal 26 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020, namun nyatanya selama 23 (dua puluh tiga) tahun Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan pembangunan dan pengurusan dokumen alokasi lahan berupa Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah dan Keputusan Alokasi Lahan. Maka objek sengketa layak dan patut dipandang sebagai bentuk kepastian hukum;

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 dan tidak diskriminatif.

Bahwa sudah menjadi fakta notoir dan menjadi pengetahuan umum bahwa penerima alokasi tanah, tidak terkecuali Penggugat yang tidak mempergunakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan telah diingatkan akan dibatalkan alokasi tanahnya.

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

Bahwa karena selama 23 (dua puluh tiga) tahun Penggugat tidak melakukan Pembangunan dan tanah alokasi tanah tersebut masuk dalam

Halaman 86 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



program pemanfaatan tanah terlantar, maka wajar dan telah tepat kepada Penggugat untuk diberikan Keputusan pembatalan alokasi lahan;

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

Bahwa karena selama 23 (dua puluh tiga) tahun lamanya, Penggugat tidak melakukan Pembangunan dan tidak pula melakukan pengurusan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah dan Keputusan Alokasi Lahan, dan Penggugat tidak pula melaksanakan peringatan dari Tergugat, maka Keputusan pembatalan sebagaimana objek sengketa bukan merupakan bentuk menyalahgunakan kewenangan, melainkan bentuk kepastian hukum;

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

Bahwa sejak diberitahukannya Program pemanfaatan tanah terlantar yang diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 tanggal 15 Februari 2022 dan juga adanya pengumuman koran yang diberitahukan oleh Tergugat, kemudian adanya Surat Peringatan Ke-1, Ke-2 dan Ke-3, sampai dengan adanya pemberitahuan Keputusan pembatalan sebagaimana objek sengketa kepada Penggugat melalui Surat Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 merupakan penerapan asas keterbukaan yang dilakukan oleh Tergugat;

Bahwa atas surat permohonan dari Penggugat yang pada pokoknya meminta kepada Tergugat untuk membuka blokir PL telah pula dijawab

Halaman 87 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



oleh Tergugat melalui surat jawaban Nomor B-1864/A3.1/KL.02.02/1/2024 tanggal 2 Januari 2024 yang pada intinya menjawab kepada Penggugat bahwa PL atas nama Penggugat tidak diblokir sehingga Penggugat dapat melakukan proses pengurusan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah dan Keputusan Penggunaan Tanah. Namun Penggugat tidak melaksanakan Pembangunan dan pengurusan dokumen alokasi lahan sampai dengan terbitnya objek sengketa;

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 pemberitahuan pembatalan alokasi tanah kepada Penggugat melalui Surat nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 maupun penerbitan objek sengketa merupakan wujud pelayanan yang baik karena dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

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

Bahwa penerbitan alokasi lahan telah menerapkan asas kemanfaatan, yang mana agar tanah yang dialokasikan kepada pihak penerima alokasi lahan dapat terbangun sebagaimana peruntukannya;

h. "Asas Kepentingan Umum" adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak deskriminatif;

Halaman 88 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa adalah untuk kemanfaatan umum, yang mana agar investasi di Kota Batam dapat berjalan sehingga masyarakat Kota Batam dapat sejahtera dengan adanya investasi yang masuk di Kota Batam;

i. "Asas Motivasi Untuk Setiap Putusan"

Bahwa Tergugat memiliki motivasi yang baik dalam menerbitkan objek sengketa. Sebaliknya, jika Tergugat tidak menerbitkan objek sengketa padahal sudah terang dan jelas Penggugat tidak melakukan pembangunan dan tidak pula melakukan pengurusan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah serta Surat Keputusan Alokasi Lahan, dengan demikian terlihat Tergugat tidak memiliki motivasi yang baik jika tidak mendukung program pemerintah dalam meningkatkan investasi di Indonesia, khususnya di Kota Batam, sehingga melakukan pembiaran kepada pihak yang tidak melaksanakan kewajiban pembangunan dan tidak meningkatkan investasi di kota Batam. Justru Penggugat sendiri yang tidak menghargai apa yang Tergugat lakukan kepada Penggugat yang telah mengalokasikan lahan kepada Penggugat, namun Penggugat sudah terlalu lama membiarkan tanah sehingga mengakibatkan tanah menjadi terlantar, sehingga alokasi lahan kepada Penggugat telah tepat untuk dibatalkan oleh Tergugat. Dengan demikian, Tergugat telah mempunyai motivasi yang cukup dalam menerbitkan objek sengketa.

8. TERGUGAT MEMILIKI KEWAJIBAN UNTUK MENDORONG PEMBANGUNAN SEHINGGA KEPENTINGAN UMUM DALAM RANGKA PEMBANGUNAN MENGHARUSKAN DILAKSANAKANNYA OBJEK SENGKETA

- Berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang, menyatakan: Kepala Badan Pengusahaan mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan

Halaman 89 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi-fungsi kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. Sehingga penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, serta sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak permohonan penundaan atau tuntutan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat dan seluruh gugatan Penggugat;

9. BAHWA OLEH KARENA PEMBATALAN ALOKASI TANAH KEPADA PENGUGAT TELAH DILAKUKAN SESUAI PASAL 86 AYAT (5) PERKA BP BATAM NOMOR 11 TAHUN 2023, MAKA PENGUGAT SUDAH TIDAK MEMILIKI HAK ATAS TANAH OBJEK SENGKETA. DENGAN DEMIKIAN TIDAK DITEMUKAN ADANYA KEADAAN YANG SANGAT MENDESAK SEBAGAIMANA DITENTUKAN PADA PASAL 67 UU PTUN, MAKA PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN OBJEK SENGKETA SUDAH SEPATUTNYA UNTUK DITOLAK

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 17 bagian Dalam Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa dari gugatannya;

- Bahwa pembatalan alokasi tanah sebagaimana objek sengketa sudah patut dan layak untuk diterbitkan Penggugat karena Tergugat selama 23 (dua puluh tiga) tahun tidak melakukan pembangunan dan tidak melakukan pengurusan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan serta Surat Keputusan Alokasi Lahan, dan Penggugat juga tidak melaksanakan peringatan yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat, sehingga sebagaimana Pasal 86 ayat (5) Perka BP Batam Nomor 11 Tahun 2023, yang mengatur: *"Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah."*

- Bahwa karena Penggugat yang telah menguasai tanah sejak tahun 2001, namun Penggugat tidak pernah tidak melakukan pengurusan Surat

Halaman 90 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pemanfaatan Lahan serta Surat Keputusan Alokasi Lahan, dan Penggugat juga tidak melaksanakan peringatan yang telah diberikan oleh Tergugat diatas tanah objek sengketa, sehinga pengalokasian tanah Penggugat telah dibatalkan, maka Penggugat sudah tidak memiliki hak dan hubungan hukum atas tanah objek sengketa;

- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara harus diakui secara sah menurut hukum sesuai dengan Asas *Praesumptio Iustae Causa*(*vermoeden van rechtmatigheid*) yang merupakan asas yang mengandung pengertian bahwa setiap Keputusan Tata Usaha Negara harus selalu dianggap benar atau *rechtmatig* sampai ada keputusan yang membatalkannya. Asas *Praesumptio Iustae Causa* bersesuaian dengan bunyi pasal 67 ayat (1) UU PTUN, yang menyebutkan: "Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat."
- Dengan demikian, penggugat tidak berhak untuk menguasai atau mengelola tanah yang secara otomatis kembali kedalam penguasaan Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan Lahan di Pulau Batam. Oleh karenanya, sudah cukup dan patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak permohonan penundaan dari Penggugat.

DALAM PETITUM

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah kami sampaikan dalam bagian eksepsi dan dalam bagian pokok perkara, kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar memutus dengan Amar Putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menolak permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat;
2. Menyatakan dapatdilaksanakannya Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT Beta Bela Nusa tanggal 3 Juni 2024.

DALAM EKSEPSI

Halaman 91 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankleijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum: Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 tentang PembatalanPengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT Beta Bela Nusa tanggal 3 Juni 2024;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Penggugat mengajukan replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 18 September 2024 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik secara tertulis pada persidangan elektronik tanggal 25 September 2024;

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-24, sebagai berikut:

1. P-1 : Akta Pendirian PT. Beta Bela Nusa No. 14 tanggal 3 September 2014 yang dibuat oleh Notaris Tuti Rachmawati Lalo, S.H. (sesuai dengan fotokopi);
2. P-2 : Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 atas nama PT. Beta Bela Nusa seluas 100.725 m² (sesuai dengan fotokopi);
3. P-3 : Formulir setoran Bank Mandiri tanggal 3 Oktober 2003 (sesuai dengan fotokopi);
4. P-4 : Formulir setoran Bank Mandiri tanggal 28 September 2001 (sesuai dengan fotokopi);
5. P-5 : Site Plane PT. Beta Bela Nusa (sesuai dengan fotokopi);
6. P-6 : Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-26811.40.10.2014 Tentang

Halaman 92 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



- Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Beta Bela Nusa (sesuai dengan fotokopi);
7. P-7 : Perizinan Berusaha Berbasis Resiko NIB: 1512230004959 atas nama PT. Beta Bela Nusa yang diterbitkan tanggal 15 Desember 2023 yang diterbitkan oleh Menteri Investasi Republik Indonesia/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (sesuai dengan asli);
8. P-8 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023 Hal: Peringatan Ke-1 (Kesatu), yang ditujukan kepada Direktur PT. Beta Bela Nusa (sesuai dengan asli);
9. P-9 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-1311/A3.1/KL.02.02/10/2023 tanggal 06 Oktober 2023 Hal: Peringatan Ke-2 (Kedua), yang ditujukan kepada Direktur PT. Beta Bela Nusa (sesuai dengan asli);
10. P-10 : Surat Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi Nomor: B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 4 Januari 2024 Hal: Peringatan Ke-3 (Ketiga), yang ditujukan kepada Direktur PT. Beta Bela Nusa (sesuai dengan fotokopi);
11. P-11 : Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024, tanggal 3 Juni 2024 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT. Beta Bela Nusa (sesuai dengan fotokopi);
12. P-12 : Surat No. 060/S.Keb/PT.BBN/VII/2024 tanggal 5 Juli 2024 dari Kuasa Hukum PT. Beta Bela Nusa ditujukan

Halaman 93 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kepada Kepala BP Batam Hal: Surat Keberatan (sesuai dengan fotokopi);
13. P-13 : Surat Deputy Operasi Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor B/167/DEOPS-LA/IX/2001 tanggal 12 September 2001, Perihal: Pemberitahuan (sesuai dengan fotokopi);
14. P-14 : Surat Direktur PT. Beta Bela Nusa Nomor 002/BBN-UM/XI/2023 tanggal 10 November 2023 perihal Permohonan Buka Blokir Gambar Penetapan Lokasi (PL) (sesuai dengan fotokopi);
15. P-15 : Surat Pernyataan dari Direktur PT. Beta Bela Nusa tanggal 27 November 2023 (sesuai dengan fotokopi), dengan lampiran berupa bukti permohonan (sesuai dengan asli);
16. P-16 : Surat Pernyataan dari Direktur PT. Beta Bela Nusa tanggal 06 Desember 2023 (sesuai dengan fotokopi);
17. P-17 : Surat Direktur PT. Beta Bela Nusa Nomor: 003/BBN-UM/XII/2023, Perihal: Tindak Lanjut Surat Peringatan Ke-2 (Kedua) tanggal 06 Desember 2023 (sesuai dengan fotokopi);
18. P-18 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam Nomor 2313/A3.1/T/12/2023 Tanggal 4 Desember 2023 Perihal: Pemberitahuan Penolakan (sesuai dengan fotokopi);
19. P-19 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam Nomor B-1864/A3.1/KL.02.02/1/2024 Tanggal 02 Januari 2024 Hal : Jawaban (sesuai dengan fotokopi);
20. P-20 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam Nomor B-178/A3.1/KL.02.02/2/2024 Tanggal 29 Februari 2024 Hal: Jawaban (sesuai dengan asli);
21. P-21 : Surat Direktur PT. Beta Bela Nusa Nomor 569/BBN-UM/I/2024 tanggal 24 Januari 2024 perihal Permohonan Buka Blokir Gambar Penetapan Lokasi (PL) (sesuai dengan fotokopi);
22. P-22 : Surat Direktur PT. Beta Bela Nusa Nomor: 571/BBN-UM/II/2024, tanggal 21 Februari 2024 Perihal: Konfirmasi

Halaman 94 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Penolakan Permohonan Buka Blokir di Sistem LMS BP
Batam (sesuai dengan fotokopi);

23. P-23 : Gambar Kontur elevasi dan volume tanah (sesuai dengan fotokopi);
24. P-24 : Foto/gambar lahan (printout);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-37c, sebagai berikut:

1. T-1 : Gambar Penetapan Lokasi PT. Beta Bela Nusa, Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 yang terletak di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, Lokasi Kelurahan IV, seluas 100.000 M2, dengan Peruntukan untuk Perumahan (sesuai dengan fotokopi);
2. T-2 : Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT. Beta Bela Nusa (sesuai dengan fotokopi);
3. T-3 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam Nomor B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 tanggal 12 Juni 2024 Hal: Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Tanah (sesuai dengan asli tanda tangan elektronik);
4. T-4 : Surat Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi BP Batam Nomor B-32/A3/KL.02.02/2/2022 Tanggal 15 Februari 2022 Hal: Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar (sesuai dengan fotokopi);
5. T-5 : Pengumuman Surat Pemberitahuan BP Batam ditujukan Kepada Penerima Alokasi PT. Beta Bela Nusa mengenai Pemanfaatan Tanah Terlantar di dalam Koran Metropolis (Batam Pos) tertanggal 9 Desember 2022 (sesuai printout);
6. T-6 : Foto Plang Pemberitahuan alokasi tanah dalam pengawasan BP Batam (sesuai dengan printout);
7. T-7 : Surat Wakil Manajer PT. Beta Bela Nusa Nomor 01/BBN-

Halaman 95 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- UM/XII/2022 Tanggal 14 Desember 2022 Perihal:
Tanggapan/Jawaban atas Pengumuman Surat
Pemberitahuan (sesuai dengan fotokopi);
8. T-8 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam Nomor B-75/A3.1/KL.02.02/1/2023 Tanggal 16 Januari 2023 Hal: Jawaban (sesuai dengan asli dengan tanda tangan elektronik);
9. T-9 : Surat Pernyataan Direktur PT. Beta Bela Nusa tanggal 06 Desember 2023 (sesuai dengan fotokopi);
10. T-10 : Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.315/BAHPL/04/2023 tanggal 5 April 2023 (sesuai dengan fotokopi);
11. T-11 : Foto Udara atas Peninjauan Lokasi PT. Beta Bela Nusa tanggal 04 April 2023 (sesuai printout);
12. T-12 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 tanggal 30 Mei 2023 Hal: Peringatan Ke-1 (Kesatu), yang ditujukan kepada Direktur PT. Beta Bela Nusa (sesuai dengan asli dengan tanda tangan elektronik);
12. T-13 : Bukti tracking pengiriman Pos Indonesia Nomor p2306060076023 tanggal 06 Juni 2023 (sesuai dengan printout);
14. T-14 : Pengumuman Surat Pemberitahuan, Peringatan Ke-1 (Kesatu) dan Peringatan Ke-2 (Kedua) BP Batam ditujukan Kepada Penerima Alokasi PT. Beta Bela Nusa di dalam Koran Batam Pos tertanggal 23 Agustus 2023 (sesuai dengan fotokopi);
15. T-15 : Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.670/BAHPL/09/2023 Tanggal 8 September 2023 (sesuai dengan fotokopi);
16. T-16 : Foto Udara atas Peninjauan Lokasi PT. Beta Bela Nusa tanggal 05 September 2023 (sesuai printout);
17. T-17 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-1311/A3.1-A3.1/KL.02.02/10/2023 tanggal 06

Halaman 96 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2023 Hal: Peringatan Ke-2 (Kedua), yang ditujukan kepada Direktur PT. Beta Bela Nusa (sesuai dengan asli dengan tanda tangan elektronik);

18. T-18 : Bukti tracking pengiriman Pos Indonesia Nomor p2310100033470 tanggal 10 Oktober 2023 (sesuai dengan printout);
19. T-19 : Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.796/BAHPL/12/2023 tanggal 7 Desember 2023 (sesuai dengan fotokopi);
20. T-20 : Foto Udara atas Peninjauan Lokasi PT. Beta Bela Nusa tanggal 05 Desember 2023 (sesuai printout);
21. T-21 : Surat Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi Nomor: B-7/A3/KL.02.02/1/2024 tanggal 4 Januari 2024 Hal: Peringatan Ke-3 (Ketiga), yang ditujukan kepada Direktur PT. Beta Bela Nusa (sesuai dengan fotokopi);
22. T-22 : Bukti tracking pengiriman Pos Indonesia Nomor p2401050045483 tanggal 5 Januari 2024 (sesuai dengan printout);
23. T-23 : Surat Direktur PT. Beta Bela Nusa Nomor: 003/BBN-UM/XII/2023, Perihal: Tindak Lanjut Surat Peringatan Ke-2 (Kedua) tanggal 06 Desember 2023 (sesuai dengan fotokopi);
24. T-24 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam Nomor B-1864/A3.1/KL.02.02/1/2024 Tanggal 02 Januari 2024 Hal: Jawaban (sesuai dengan asli dengan tanda tangan elektronik);
25. T-25 : Surat Direktur PT. Beta Bela Nusa Nomor 569/BBN-UM/I/2024 tanggal 24 Januari 2024 perihal Permohonan Buka Blokir Gambar Penetapan Lokasi (PL) (sesuai dengan fotokopi);
26. T-26 : Surat Direktur PT. Beta Bela Nusa Nomor 570/BBN-UM/II/2024 tanggal 15 Februari 2024 perihal Permohonan Buka Blokir Gambar Penetapan Lokasi (PL) (sesuai dengan fotokopi);
27. T-27 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam Nomor B-178/A3.1/KL.02.02/2/2024 Tanggal 29 Februari 2024 Hal:

Halaman 97 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jawaban (sesuai dengan asli dengan tanda tangan elektronik);
28. T-28 : Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam (sesuai dengan fotokopi);
29. T-29 : Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Daerah Industri Pulau Batam (sesuai dengan fotokopi);
30. T-30 : Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (sesuai dengan fotokopi);
31. T-31 : Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (sesuai dengan fotokopi);
32. T-32 : Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan (sesuai dengan fotokopi);
33. T-33 : Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 18 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (sesuai dengan fotokopi);
34. T-34 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (sesuai dengan fotokopi);
35. T-35 : Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Nomor 50.579.532.8.215.000 atas nama PT. Beta Bela Nusa (sesuai dengan fotokopi);
36. T-36 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam Nomor 265/A3.5/S/1/2024 tanggal 15 Januari 2024 Hal: Pemberitahuan Persetujuan (sesuai dengan asli dengan tanda tangan elektronik);
37. T-37a : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam Nomor

Halaman 98 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



380/A3.1/T/2/2024 Tanggal 16 Februari 2024 Perihal:
Pemberitahuan Penolakan (sesuai dengan asli dengan tanda tangan elektronik);

38. T-37b : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam Nomor 2313/A3.1/T/12/2023 Tanggal 4 Desember 2023 Perihal: Pemberitahuan Penolakan (sesuai dengan asli dengan tanda tangan elektronik);
39. T-37c : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan BP Batam Nomor 2159/A3.1/T/11/2023 Tanggal 20 November 2023 Perihal: Pemberitahuan Penolakan (sesuai dengan asli dengan tanda tangan elektronik);

Penggugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya, yang pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Melly Ana:

- Bahwa Saksi bekerja di PT. Beta Bela Nusa sejak Bulan Januari 2024;
- Bahwa Saksi bertugas sebagai *marketing finance* dengan *job description* mengurus masalah *invoice* dan proposal keluar;
- Bahwa PT. Beta Bela Nusa terkendala saat mengurus IMB atas alokasi lahan tersebut karena belum memperoleh SKEP dan SPJ;
- Bahwa PT. Beta Bela Nusa belum memperoleh SKEP dan SPJ karena PL-nya sudah diblokir setelah mendapatkan Surat Peringatan (SP-2);
- Bahwa sekarang PT. Beta Bela Nusa sudah satu kantor dengan PT. Jaya Putra Kundur karena *owner*-nya sama, alamatnya di daerah Seraya tepatnya di samping Rumah Sakit Harapan Bunda;

2. Wulan Dari Simanullang:

- Bahwa Saksi bekerja di PT. Beta Bela Nusa sejak bulan November 2023 sampai sekarang sebagai admin yang bertugas menginputkan dokumen ke LMS BP Batam dan mengarsipkan surat masuk dan surat keluar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan diterimanya SP-1 dan SP-2, karena saat itu Saksi belum bekerja di PT. Beta Bela Nusa, untuk SP-3 dan SK Pembatalan Saksi yang menerima;

Halaman 99 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SP-1, SP-2 dan SP-3 isinya sama yaitu PT. Beta Bela Nusa belum mengurus dokumen SKEP dan SPJ dan juga belum melakukan pembangunan;
- Bahwa PT. Beta Bela Nusa membalas SP-2 pada Bulan November 2023 yaitu dengan mengirimkan permohonan buka blokir PL;
- Bahwa selain Saksi bekerja di PT. Beta Bela Nusa, Saksi juga bekerja di PT. Jaya Putra Kunder karena *owner*-nya masih sama (Manager PT. Beta Bela Nusa adalah Manager PT. Jaya Puta Kunder juga);
- Bahwa yang menyuruh Saksi menginput surat-surat ke LMS adalah atasan Saksi bernama Ibu Sri, beliau Manager Marketing di PT. Beta Bela Nusa;

3. Andi:

- Bahwa Saksi bekerja di PT. Beta Bela Nusa sejak tahun 2002 sebagai pengawas lahan dan sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang Saksi sudah pindah ke PT. Jaya Putra Kunder;
- Bahwa kondisi di lokasi lahan PT. Beta Bela Nusa pada saat diterima dari BP Batam masih berbentuk bukit, hutan, rawa dan kebun, namun saat ini sudah dilakukan kegiatan pematangan lahan di lokasi tersebut;
- Bahwa awalnya terdapat beberapa rumah liar di lokasi tersebut namun sudah berhasil dilakukan pembebasan oleh PT. Beta Bela Nusa pada tahun 2016;
- Bahwa kendala yang dialami oleh PT. Beta Bela Nusa yaitu kontur tanahnya yang berbukit dan rawa-rawa, sehingga tidak melakukan pembangunan di lokasi tersebut sejak tahun 2002 sampai dengan tahun 2016;

4. Asri:

- Bahwa Saksi bekerja di PT. Beta Bela Nusa sejak tahun 2012 sebagai pengawas lahan sampai dengan sekarang;

Halaman 100 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kondisi di lokasi lahan PT. Beta Bela Nusa pada saat diterima dari BP Batam masih berbentuk bukit, rawa dan terdapat rumah liar;
- Bahwa pada tahun 2016 PT. Beta Bela Nusa melakukan pembebasan terhadap rumah liar yang ada di lokasi tersebut;
- Bahwa PT. Beta Bela Nusa sudah melakukan pematangan lahan sejak tahun 2016;
- Bahwa dari total 10 hektar luas lahan PT. Beta Bela Nusa, sekitar setengahnya merupakan rawa-rawa dan setengahnya bukit;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah kegiatan yang telah dilakukan oleh PT. Beta Bela Nusa telah dilaporkan kepada BP Batam atau tidak;

Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya, yang pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Ghanna Andrie Prayana:

- Bahwa Saksi bekerja di BP Batam pada bagian evaluasi dan pembatalan dibawah Sub-Dit Pengendalian Lahan;
- Bahwa alokasi lahan PT. Beta Bela Nusa masuk program pemanfaatan tanah terlantar karena terindikasi tidak adanya pemanfaatan dan pembangunan di lokasi tersebut;
- Bahwa BP Batam sudah memberikan peringatan kepada PT. Beta Bela Nusa berupa Surat Peringatan SP-1, SP-2 dan SP-3;
- Bahwa sampai dengan terbitnya SP-3 dan hasil survei menunjukkan bahwa tidak adanya progres apapun di lapangan;
- Bahwa di atas alokasi lahan PT. Beta Bela Nusa belum ada pembangunan;

2. Mochammad Ilham Barlian:

- Bahwa Saksi bekerja di BP Batam sejak tahun 2022 sampai sekarang pada Sub-Dit Pengendalian Lahan yang bertugas sebagai analis hukum dan juga menganalisis dokumen tanah;
- Bahwa berdasarkan hasil inventarisasi data dan survei di lapangan, pemblokiran PL alokasi lahan PT. Beta Bela Nusa disebabkan karena tidak

Halaman 101 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembangunan dan karena alokasi termasuk ke dalam program pemanfaatan tanah terlantar;

- Bahwa SP-1, SP-2 dan SP-3 isinya adalah peringatan kepada Penggugat agar mengurus dokumen SKPT dan SPPT dan untuk melakukan pembangunan di lokasi tersebut;
- Bahwa dokumen yang sudah dimiliki oleh PT. Beta Bela Nusa atas lahan tersebut adalah Gambar PL dan Faktur UWT;

Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada persidangan elektronik tanggal 7 November 2024;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon Putusan Pengadilan.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT. Beta Bela Nusa Tanggal 3 Juni 2024 (*vide* bukti T-2 = bukti P-11, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, telah dijawab secara tertulis oleh Tergugat, yang di dalam jawabannya memuat eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam jawaban Tergugat memuat eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan terlebih dahulu;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa di dalam surat jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi yaitu:

Halaman 102 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



1. Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* Untuk Mengajukan Gugatan A Quo;
2. Gugatan Penggugat Terlampau Dini (*Premature*) Karena Tidak Melalui Upaya Administratif Yang Diamanahkan Peraturan Perundang-undangan;
3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan bantahan dalam repliknya, yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan bantahan dalam dupliknya, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil replik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai *legal standing* atau kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan, sebagai berikut:

Eksepsi Tentang Legal Standing

Menimbang, bahwa terkait dengan *legal standing* atau kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan mengacu pada 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, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa yang dapat bertindak sebagai Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, hal mana sejalan dengan prinsip hukum umum maupun prinsip beracara di Peradilan Tata Usaha Negara bahwa tanpa adanya kepentingan, maka tidak akan ada gugatan (*geen processual belang – geen rechtsingang*), oleh karenanya kepentingan (*interes, belang*) merupakan syarat utama adanya *standing to the sue* yaitu kedudukan minimal yang harus dipunyai seseorang atau badan hukum untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa pengertian konsep kepentingan menggugat (*interes, belang*) yaitu adanya hubungan kausalitas antara Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dengan kerugian yang ditimbulkan, hal ini sejalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pendapat Prof.Dr. Philipus M. Hadjon, dkk, dalam bukunya “*Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*”, Penerbit Gajah Mada University Press, Yogyakarta, cetakan keempat Tahun 1995 halaman 324, yang menyebutkan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan apabila ada hubungan kausal antara Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dengan kerugian/kepentingannya, artinya kepentingan yang dirugikan tersebut adalah akibat langsung dari terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum dan doktrin ahli di atas, Pengadilan menilai bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa yaitu Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT. Beta Bela Nusa Tanggal 3 Juni 2024 (*vide* bukti T-2 = bukti P-11), mengakibatkan PT. Beta Bela Nusa *in casu* Penggugat tidak dapat melanjutkan pembangunan dikarenakan alokasi lahan Penggugat telah dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena kepentingan yang ditimbulkan oleh surat keputusan (*objectum litis*) berkenaan langsung dengan Penggugat, begitupun juga dengan akibat hukum yang ditimbulkan secara objektif bisa diukur dan ditentukan, maka dengan demikian Pengadilan berkesimpulan bahwa Penggugat memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa, sehingga terhadap eksepsi Tergugat mengenai *legal standing* Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima dan selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat *premature* karena tidak melalui upaya administratif, sebagai berikut:

Eksepsi Gugatan *Premature* Karena Tidak Melalui Upaya Administratif

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat mengenai gugatan *premature*, pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak melakukan seluruh upaya administratif yang dipersyaratkan dalam undang-undang

Halaman 104 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administrasi pemerintahan, yaitu upaya administratif banding kepada atasan pejabat dalam hal ini adalah kepada atasan Tergugat, yaitu Menteri Koordinator Bidang Perekonomian. Atas dasar eksepsi tersebut Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berkaitan dengan harus ditempuhnya terlebih dahulu upaya administratif sebelum diajukannya gugatan ke pengadilan tata usaha negara, menurut Indroharto hal tersebut termasuk dalam kategori prematur tidaknya suatu gugatan di pengadilan tata usaha negara (Lihat Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, Tahun 2005, halaman 150-151);

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

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, pada pokoknya mengatur bahwa berkaitan dengan prosedur atau tata cara menempuh upaya administratif harus menggunakan peraturan dasarnya (peraturan sektoral), dan apabila peraturan dasarnya tidak mengatur, pengadilan menggunakan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati objek sengketa dalam perkara *a quo*, Pengadilan tidak menemukan ketentuan hukum dalam bidang pertanahan mengenai prosedur upaya administratif terhadap objek sengketa, sehingga Pengadilan berkesimpulan bahwa prosedur upaya administratif terhadap objek sengketa *a quo* merujuk pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Halaman 105 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa prosedur upaya administratif dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan diatur dalam ketentuan Pasal 75 sampai dengan Pasal 78, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa prosedur upaya administratif yang harus ditempuh sebelum pengajuan gugatan ke pengadilan dimulai dengan mengajukan upaya keberatan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 hari kerja), dan apabila Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan, maka dapat mengajukan upaya banding kepada Atasan Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 hari kerja), dan apabila masih tidak menerima hasil upaya banding administratif, maka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama semua alat bukti yang diperiksa di persidangan, terdapat fakta-fakta yang relevan dengan isu hukum pertimbangan ini, sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 3 Juni 2024, Tergugat menerbitkan objek sengketa berupa Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT. Beta Bela Nusa (*vide* bukti T-2 = bukti P-11);
- Bahwa pada tanggal 5 Juli 2024, Penggugat mengirimkan Surat No. 060/S.Keb/PT.BBN/VII/2024 kepada Tergugat Hal: Surat Keberatan terhadap terbitnya objek sengketa (*vide* bukti P-12 dan dalil gugatan Penggugat halaman 6);
- Bahwa atas surat keberatan Penggugat tertanggal 5 Juli 2024, sampai dengan 10 hari kerja Tergugat tidak menjawabnya atau menyelesaikannya;
- Bahwa pada tanggal 29 Juli 2024, Penggugat mendaftarkan gugatan terhadap Tergugat atas terbitnya objek sengketa secara elektronik melalui Sistem Infomasi PTUN Tanjung Pinang dengan Register Perkara Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI;

Halaman 106 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di atas dihubungkan dengan bukti P-12 dan dalil gugatan Penggugat halaman 6, Pengadilan memperoleh fakta hukum bahwa Penggugat pada tanggal 5 Juli 2024 telah menempuh upaya administratif berupa pengajuan surat keberatan kepada Tergugat terkait dengan penerbitan objek sengketa, namun sampai dengan 10 hari kerja upaya keberatan tersebut tidak dijawab atau diselesaikan oleh Tergugat. Atas hal tersebut Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan tanpa terlebih dahulu mengajukan upaya banding administratif kepada atasan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa meskipun Penggugat belum menempuh upaya banding administratif terkait terbitnya objek sengketa, hal tersebut tidak mengakibatkan gugatan prematur, dikarenakan Penggugat telah menempuh upaya administratif berupa keberatan kepada Tergugat atas terbitnya objek sengketa. Upaya banding administratif wajib ditempuh setelah adanya keputusan atas upaya keberatan yang telah ditempuh oleh Penggugat, sedangkan dalam sengketa *a quo*, Tergugat sama sekali tidak menjawabnya, sehingga Penggugat dapat langsung mengajukan gugatan tanpa perlu banding administratif. Atas dasar tersebut terhadap eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat *premature* karena tidak menempuh seluruh upaya administratif berupa banding administratif adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah menempuh upaya administratif sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), sebagai berikut:

Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa dalam peradilan tata usaha negara untuk menyatakan gugatan memenuhi syarat formal dan materil atau kabur tidaknya suatu gugatan, Pengadilan menggunakan dasar pengujian berdasarkan ketentuan Pasal 56 ayat (1), Pasal 97 ayat (8) dan ayat (9) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan mengenai syarat formal dan materil suatu gugatan sebagaimana tersebut di atas, pada pokoknya menyebutkan bahwa gugatan harus memuat identitas para pihak, dasar gugatan ataupun alasan gugatan dan memuat hal yang diminta untuk diputuskan oleh pengadilan (tuntutan). Terkait tuntutan atau hal yang diminta untuk diputuskan oleh pengadilan dapat berupa tuntutan menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi dan dapat pula meminta kepada pengadilan untuk mewajibkan Tergugat mencabut objek sengketa dan menerbitkan keputusan yang baru;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat yang telah diperbaiki pada tanggal 28 Agustus 2024, maka Penggugat telah menguraikan identitas para pihak, dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh pengadilan sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 56 ayat (1), Pasal 97 ayat (8) dan ayat (9) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan hal tersebut, maka Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formal dan materil suatu gugatan atau gugatan sudah jelas dan tidak kabur, sehingga dalil eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas, oleh karena eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya, maka untuk selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pada pokoknya menentukan bahwa syarat sahnya keputusan meliputi: (a) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang; (b) dibuat sesuai prosedur; dan (c) substansi yang sesuai dengan

Halaman 108 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek keputusan. Sahnya keputusan tersebut didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan keabsahan penerbitan objek sengketa dari aspek wewenang, prosedur dan substansinya. Oleh karena pengujian dalam sengketa tata usaha negara bersifat *ex tunc*, maka pengujian ketiga aspek tersebut didasarkan pada fakta-fakta, keadaan hukum, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat objek sengketa ditetapkan, sebagai berikut:

Aspek Kewenangan:

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT. Beta Bela Nusa Tanggal 3 Juni 2024 (*vide* bukti T-2 = bukti P-11);

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dari aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, terlebih dahulu akan ditentukan peraturan yang terkait tentang permasalahan *a quo*, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2A ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, menyebutkan bahwa pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, menyebutkan bahwa Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau

Halaman 109 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (2) huruf a dan b Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, menyebutkan bahwa:

- 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 ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;
 4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, menyebutkan bahwa Alokasi Tanah adalah penyerahan bagian-bagian Tanah dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam kepada Penerima Alokasi Tanah, untuk dipergunakan sesuai peruntukan yang ditentukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 37 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, menyebutkan bahwa Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah adalah keputusan yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam

Halaman 110 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penerima Alokasi Tanah karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 86 ayat (5) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, menyebutkan bahwa Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 87 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, menyebutkan bahwa Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (5) dilakukan dengan penerbitan Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah dan surat pemberitahuan pembatalan Alokasi Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas dapat disimpulkan bahwa pada prinsipnya Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk menerbitkan keputusan pengalokasian tanah yang merupakan bagian tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam kepada pihak ketiga, termasuk juga menerbitkan keputusan pembatalan alokasi tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 = bukti P-11 berupa objek sengketa, Pengadilan memperoleh fakta hukum bahwa keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, pada pokoknya berisikan tentang pembatalan alokasi tanah terhadap PT. Beta Bela Nusa *in casu* Penggugat sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001 yang terletak di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, Lokasi Kelurahan IV, seluas 100.725 m² dengan peruntukan perumahan;

Halaman 111 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 = bukti P-11 berupa objek sengketa, Pengadilan memperoleh fakta hukum bahwa Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, Lokasi Kelurahan IV merupakan tanah Hak Pengelolaan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas dan dihubungkan dengan ketentuan hukum terkait dengan kewenangan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa secara atribusi pejabat tata usaha negara yang berwenang melakukan pembatalan alokasi tanah di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, Lokasi Kelurahan IV adalah Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam *in casu* Tergugat dikarenakan wilayah tersebut merupakan bagian tanah Hak Pengelolaan dari Badan Pengusahaan Batam, sehingga Pengadilan berkesimpulan bahwa Tergugat mempunyai wewenang untuk menerbitkan objek sengketa baik dari segi masa atau tenggang waktu wewenang (*temporis*), wilayah atau daerah berlakunya wewenang (*loci*) dan cakupan bidang atau materi wewenang (*materii*);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa dari aspek kewenangan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka selanjutnya Pengadilan akan menguji objek sengketa dari aspek prosedural dan substansi secara bersamaan sebagai berikut:

Aspek Prosedur dan Substansi:

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT. Beta Bela Nusa Tanggal 3 Juni 2024 (*vide* bukti T-2 = bukti P-11);



Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dari aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa, terlebih dahulu akan ditentukan peraturan yang terkait dengan permasalahan *a quo*, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, menyebutkan:

- (1) Unit kerja yang membidangi pelayanan lalu lintas barang dan penanaman modal melakukan pendampingan dan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan melakukan evaluasi dan pengawasan terhadap pemenuhan kewajiban Penerima Alokasi Tanah berdasarkan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan;
- (2) Kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Inventarisasi;
 - b. Peringatan; dan
 - c. Pembatalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 85 ayat (1) dan ayat (5) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, menyebutkan bahwa:

- (1) Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan melakukan inventarisasi terhadap Penerima Alokasi Tanah yang terindikasi tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan;
- (5) Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menindaklanjuti hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan pemberitahuan dan peringatan terhadap Penerima Alokasi Tanah yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun

Halaman 113 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 86 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, menyebutkan bahwa:

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

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

(3) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan pertama diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menyampaikan Surat Peringatan kedua;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 87 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, menyebutkan bahwa:

- (1) Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (5) dilakukan dengan penerbitan Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah dan surat pemberitahuan pembatalan Alokasi Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 88 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, menyebutkan bahwa:

- (1) Kegiatan evaluasi dan penertiban dilakukan terhadap Alokasi Tanah yang terindikasi tidak dilaksanakan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan dan terhadap bagian tanah yang tidak dimanfaatkan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari perencanaan pembangunan yang disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 129 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, menyebutkan bahwa:

- (2) Dalam hal terdapat Alokasi Tanah yang belum terbit dokumen pengalokasian Tanah lengkap, evaluasi dilakukan berdasarkan Peraturan ini berupa peringatan dan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) huruf b dan huruf c;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas dapat disimpulkan bahwa prosedur penerbitan keputusan pembatalan alokasi tanah yang dokumen pengalokasian tanahnya belum lengkap, meliputi dua tahapan yaitu peringatan dan pembatalan, sedangkan yang menjadi kriteria substansi penerbitan keputusan pembatalan alokasi tanah yaitu alokasi tanah yang terindikasi tidak dilaksanakan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan dan terhadap bagian tanah yang tidak dimanfaatkan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari perencanaan pembangunan yang disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam;

Halaman 115 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan mengenai prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa sebagaimana tersebut di atas dan dihubungkan dengan sengketa *a quo*, Pengadilan memperoleh fakta-fakta terkait permasalahan tersebut, sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2001, Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam menerbitkan Gambar Penetapan Lokasi atas nama Penggugat dengan Nomor Penetapan Lokasi: 21090997, UWTO sampai dengan 22 Agustus 2031 dengan luas lokasi 100.725 m², di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, Lokasi Kelurahan IV (*vide* bukti T-1 dan bukti P-2);
- Bahwa pada tanggal 15 Februari 2022, Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi Badan Pengusahaan Batam menerbitkan Surat Nomor: B-32/A-3/KL.02.02/2022 kepada Penggugat Hal: Pemberitahuan Program Pemanfaatan Tanah Terlantar, yang pada pokoknya tanah Penggugat dengan Nomor PL: 21090997, Luas: 100.725 m² dengan masa alokasi sampai 22 Agustus 2031, peruntukan perumahan, masuk kategori tanah terlantar (*vide* bukti T-4 dan bukti T-5);
- Bahwa pada tanggal 14 Desember 2022, Penggugat mengirimkan surat kepada Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Batam perihal: tanggapan/jawaban atas pengumuman surat pemberitahuan, yang pada pokoknya isi surat tersebut menyatakan bahwa Penggugat selaku penerima alokasi saat ini sedang melakukan proses *design* dan setelah proses *design* selesai akan melakukan proses pembangunan investasi sesuai perencanaan, yang pembangunan investasi tersebut diperkirakan akan komplit/selesai lebih kurang dalam 10 (sepuluh) tahun (*vide* bukti T-7);
- Bahwa pada tanggal 16 Januari 2023, Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Batam mengirimkan surat kepada Penggugat perihal jawaban atas surat Penggugat tertanggal 14 Desember 2022, yang pada pokoknya menyatakan bahwa agar Penggugat menyerahkan jadwal pembangunan dan/atau rencana pemanfaatan tanah (*vide* bukti T-8);
- Bahwa pada tanggal 5 April 2023, Subdirektorat Pengendalian Badan Pengusahaan Batam menerbitkan Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi

Halaman 116 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: A.315/BAHPL/04/2023 atas lokasi tanah atas nama Penggugat dengan Nomor PL: 21090997 dengan Luas 100.725 m², dengan peruntukan perumahan, yang pada pokoknya berita acara tersebut menyebutkan bahwa kondisi dan kegiatan di lokasi belum terbangun (*vide* bukti T-10 dan bukti T-11);

- Bahwa pada tanggal 30 Mei 2023, Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Batam mengirimkan Surat Nomor: B-125/A3.1-A3.12/KL.02.02/5/2023 kepada Penggugat Hal: Peringatan Ke-1 (Kesatu), yang pada pokoknya isi surat tersebut menyatakan bahwa Penggugat belum melakukan pengurusan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah, Surat Keputusan Penggunaan Tanah, Fatwa Planologi dan sampai saat ini belum membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan, oleh karena itu Tergugat memberikan peringatan kepada Penggugat untuk segera melaksanakan pengurusan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah, Surat Keputusan Penggunaan Tanah, Fatwa Planologi serta membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan (*vide* bukti T-12 = bukti P-8, bukti T-14 dan bukti T-13);

- Bahwa pada tanggal 8 September 2023, Subdirektorat Pengendalian Badan Pengusahaan Batam menerbitkan Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor: A.670/BAHPL/09/2023 atas lokasi tanah atas nama Penggugat dengan Nomor PL: 21090997 dengan Luas 100.725 m², dengan peruntukan perumahan, yang pada pokoknya berita acara tersebut menyebutkan bahwa kondisi dan kegiatan di lokasi belum terbangun (*vide* bukti T-15 dan bukti T-16);

- Bahwa pada tanggal 6 Oktober 2023, Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Batam mengirimkan Surat Nomor: B-1311/A3.1/KL.02.02/10/2023 kepada Penggugat Hal: Peringatan Ke-2 (Kedua), yang pada pokoknya isi surat tersebut menyatakan bahwa Penggugat belum melakukan pengurusan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah, Surat Keputusan Penggunaan Tanah, Fatwa Planologi dan sampai saat ini belum membangun, mengusahakan, mempergunakan,

Halaman 117 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan, oleh karena itu Tergugat memberikan peringatan kepada Penggugat untuk segera melaksanakan pengurusan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah, Surat Keputusan Penggunaan Tanah, Fatwa Planologi serta membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan (*vide* bukti T-17 = bukti P-9 dan bukti T-18);

- Bahwa pada tanggal 6 Desember 2023, Penggugat mengirimkan surat kepada Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi Badan Pengusahaan Batam Perihal: Tindak Lanjut Surat Peringatan Ke 2 (Kedua), yang pada pokoknya isi surat tersebut menyatakan bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pembukaan blokir pada akun LMS untuk mengajukan permohonan penerbitan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah dan Surat Keputusan Penggunaan Tanah pada tanggal 10 November 2023 dan Penggugat juga menyatakan bahwa pembangunan akan dilaksanakan dengan lebih dahulu menyelesaikan seluruh ijin-ijin pembangunan (*vide* bukti T-23, bukti T-9, bukti P-17, bukti P-14 dan bukti P-16);

- Bahwa pada tanggal 7 Desember 2023, Subdirektorat Pengendalian Badan Pengusahaan Batam menerbitkan Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi Nomor: A.796/BAHPL/12/2023 atas lokasi tanah atas nama Penggugat dengan Nomor PL: 21090997 dengan Luas 100.725 m², dengan peruntukan perumahan, yang pada pokoknya berita acara tersebut menyebutkan bahwa kondisi dan kegiatan di lokasi belum terbangun (*vide* bukti T-19 dan bukti T-20);

- Bahwa pada tanggal 2 Januari 2024, Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Batam mengirimkan surat kepada Penggugat, yang pada pokoknya isi surat tersebut menyatakan bahwa sehubungan surat Penggugat tanggal 6 Desember 2023 perihal Tindak Lanjut Surat Peringatan Ke 2 (Kedua), bersama ini disampaikan kepada Penggugat bahwa alokasi tanah sesuai Gambar PL Nomor 21090997 tidak terblokir dan dapat diajukan pengurusan pelayanan penerbitan KPT dan PPT baru pada sistem LMS BP Batam (*vide* bukti T-24 dan bukti P-19);

Halaman 118 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 4 Januari 2024, Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi Badan Pengusahaan Batam mengirimkan Surat Nomor: B-7/A3/KL.02.02/1/2024 kepada Penggugat Hal: Peringatan Ke-3 (Ketiga), yang pada pokoknya isi surat tersebut menyatakan bahwa Penggugat belum melakukan pengurusan Perjanjian Pemanfaatan Tanah, Keputusan Pengalokasian Tanah, Fatwa Planologi dan sampai saat ini belum membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan, oleh karena itu Tergugat memberikan peringatan kepada Penggugat untuk segera melaksanakan pengurusan Perjanjian Pemanfaatan Tanah, Keputusan Pengalokasian Tanah, Fatwa Planologi serta membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan (*vide* bukti T-21 = bukti P-10 dan bukti T-22);
- Bahwa pada tanggal 24 Januari 2024 dan tanggal 15 Februari 2024, Penggugat mengirimkan surat kepada Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Batam Perihal: Permohonan Buka Blokir Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 21090997 guna pengurusan SKPT dan SPPT (*vide* bukti P-21, bukti T-25 dan bukti T-26);
- Bahwa pada tanggal 16 Februari 2024 dan tanggal 29 Februari 2024, Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Batam mengirimkan surat kepada Penggugat perihal jawaban dan pemberitahuan penolakan permohonan buka blokir alokasi tanah Penggugat dikarenakan sudah terbit surat peringatan ke-3 (ketiga) (*vide* bukti T-37a, bukti P-21 dan bukti P-20 = bukti T-27);
- Bahwa pada tanggal 3 Juni 2024, Tergugat menerbitkan objek sengketa berupa Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Atas Nama PT. Beta Bela Nusa (*vide* bukti T-2 = bukti P-11);

Halaman 119 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 12 Juni 2024, Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Batam mengirimkan Surat Nomor: B-511/A3.1/KL.02.02/6/2024 kepada Penggugat, perihal pembatalan alokasi tanah dengan gambar penetapan lokasi No. 21090997 tanggal 23 Agustus 2001, Luas: 100.725 m², Lokasi: Khusus Batam Centre/Kelurahan IV, Peruntukan: Perumahan (vide bukti T-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 dan bukti P-2, Pengadilan memperoleh fakta hukum bahwa Penggugat memperoleh alokasi tanah seluas 100.725 m² di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, Lokasi Kelurahan IV sejak tanggal 23 Agustus 2001, berdasarkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997, yang berlaku sampai dengan 22 Agustus 2031 dengan peruntukan berupa perumahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-4, bukti T-5, bukti T-10, bukti T-11, bukti T-12 = bukti P-8, bukti T-14, bukti T-13, bukti T-15, bukti T-16, bukti T-17 = bukti P-9 dan bukti T-18, Pengadilan memperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 15 Februari 2022 Badan Pengusahaan Batam telah memberitahukan kepada Penggugat bahwa alokasi tanah Penggugat dengan Nomor PL: 21090997, Luas: 100.725 m² yang diperolehnya sejak tanggal 23 Agustus 2001 masuk kategori tanah terlantar dan pada tanggal 5 April 2023 Badan Pengusahaan Batam melakukan peninjauan lokasi di alokasi tanah Penggugat tersebut, yang mana alokasi tanah Penggugat belum terbangun. Pada tanggal 30 Mei 2023 Badan Pengusahaan Batam memberikan Peringatan Ke-1 (satu) kepada Penggugat dikarenakan Penggugat belum melakukan pengurusan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah, Surat Keputusan Penggunaan Tanah, Fatwa Planologi dan belum membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan dan pada tanggal 8 September 2023 Badan Pengusahaan Batam kembali melakukan peninjauan lokasi tanah Penggugat, yang mana alokasi tanah Penggugat juga belum terbangun, sehingga pada tanggal 6 Oktober 2023 Badan Pengusahaan Batam memberikan Peringatan Ke-2 (dua) kepada Penggugat untuk segera melaksanakan pengurusan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah, Surat Keputusan Penggunaan Tanah, Fatwa Planologi

Halaman 120 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-19, bukti T-20, bukti T-21 = bukti P-10, bukti T-22, bukti T-2 = bukti P-11 dan bukti T-3, Pengadilan memperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 7 Desember 2023 Badan Pengusahaan Batam kembali melakukan peninjauan lokasi di alokasi tanah Penggugat, yang mana alokasi tanah Penggugat belum juga terbangun, sehingga pada tanggal 4 Januari 2024 Badan Pengusahaan Batam memberikan Peringatan Ke-3 (tiga) kepada Penggugat untuk segera melaksanakan pengurusan Perjanjian Pemanfaatan Tanah, Keputusan Pengalokasian Tanah, Fatwa Planologi serta membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan. Atas hal tersebut pada tanggal 3 Juni 2024 Tergugat menerbitkan objek sengketa yaitu membatalkan pengalokasian tanah atas nama Penggugat sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997 tanggal 23 Agustus 2001, Luas: 100.725 m², Lokasi: Khusus Batam Centre/Kelurahan IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas dihubungkan dengan ketentuan hukum mengenai prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa sebagaimana telah diuraikan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena dokumen pengalokasian tanah Penggugat hanya merupakan Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 21090997 tanggal 23 Agustus 2001, maka proses pembatalan pengalokasian tersebut cukup dengan tahapan peringatan dan pembatalan. Atas hal tersebut Tergugat sebelum menerbitkan objek sengketa berupa pembatalan pengalokasian tanah Penggugat, Tergugat telah menerbitkan Surat Peringatan Ke-1, Surat Peringatan Ke-2 dan Surat Peringatan Ke-3, sehingga prosedur penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, begitu juga halnya dengan penerbitan objek sengketa dari aspek substansi telah sesuai dengan ketentuan hukum tersebut dikarenakan Penggugat *in casu* PT. Beta Bela Nusa sampai dengan

Halaman 121 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakhirnya jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender dari penerbitan Surat Peringatan Ke-3 (ketiga) tidak melaksanakan pembangunan di alokasi lahan seluas 100.725 m², yang mana seharusnya Penggugat melakukan pembangunan di alokasi lahan tersebut harus lebih dari 50% (lima puluh persen) sejak diberikannya pengalokasian tanah dari tanggal 23 Agustus 2001, agar tidak dilakukan evaluasi terhadap alokasi tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa bertentangan dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 5 PERMA Nomor 6 Tahun 2018, karena di dalam PERKA BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 pada Pasal 90 ayat (3) telah mengambil secara otomatis segala sesuatu yang ada di atas alokasi lahan milik Penggugat, Pengadilan berpendapat bahwa dalil *a quo* tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak, dikarenakan ketentuan Pasal 90 ayat (3) PERKA BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 mengatur mengenai jangka waktu pengalokasian lahan, yang dimana apabila pengalokasian lahan telah berakhir jangka waktunya, maka akan kembali kepada pemegang hak pengelolaan, sedangkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 5 PERMA Nomor 6 Tahun 2018 mengatur mengenai jangka waktu pengajuan gugatan ke pengadilan, sehingga tidak ada pertentangan satu sama lain. Selanjutnya Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat menggunakan PERKA BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 sehingga tergolong cacat prosedur karena PERKA BP Batam Nomor 11 Tahun 2023 baru diterbitkan pada tanggal 17 Oktober 2023, sehingga tidak bisa diberlakukan secara surut atau ke belakang mengenai semua proses yang telah berlangsung sebelum tanggal 17 Oktober 2023. Atas dalil Penggugat tersebut Pengadilan berpendapat bahwa dalil *a quo* tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak, dikarenakan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 114/KA-A3/2024 Tentang Pembatalan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas

Halaman 122 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batam Atas Nama PT. Beta Bela Nusa tanggal 3 Juni 2024, sehingga peraturan yang menjadi rujukan untuk menetapkan keputusan tersebut adalah PERKA BP Batam Nomor 11 Tahun 2023;

Menimbang, bahwa adapun dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa bertentangan dengan Pasal 14 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan Pasal 17 Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010 tentang mekanisme pembatalan izin objek sengketa, dikarenakan mengenai tanah terlantar dilakukan melalui proses yang sangat ketat sebelum ditetapkan sebagai tanah terlantar, Pengadilan berpendapat bahwa dalil *a quo* tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak, dikarenakan dasar hukum mengenai tanah terlantar di Pulau Batam menggunakan ketentuan hukum khusus yaitu PERKA BP Batam tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, bukan Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010;

Menimbang, bahwa adapun dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa bertentangan dengan Pasal 25 dan Pasal 26 Peraturan Kepala BP Batam Nomor 3 Tahun 2020, dikarenakan Tergugat telah mengabaikan dan tidak menghargai segala kemajuan proses yang dicapai oleh Penggugat, bahkan menutup mata terhadap semua yang dilakukan Penggugat selama ini untuk memenuhi persyaratan teknis, misalnya lokasi lahan telah diberikan ganti rugi serta telah mematangkan dan secara bertahap sesuai dengan perencanaan (bisnis plan) telah memanfaatkan lahan untuk membangun sesuai dengan peruntukannya, Pengadilan berpendapat bahwa dalil *a quo* tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat memperoleh pengalokasian tanah sejak tanggal 23 Agustus 2001 berdasarkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21090997 yang berlaku sampai dengan 22 Agustus 2031 dengan peruntukan berupa perumahan, namun sampai dengan diterbitkannya Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga) tanggal 4 Januari 2024 Penggugat belum melakukan pengurusan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah,

Halaman 123 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan Penggunaan Tanah, Fatwa Planologi dan belum membangun, mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang telah dialokasikan. Atas hal tersebut, Pengadilan menilai bahwa Tergugat telah menunjukkan itikad baiknya kepada Penggugat dengan memberikan perpanjangan waktu pembangunan kepada Penggugat, namun sebaliknya Penggugat yang tidak kooperatif dalam melaksanakan pembangunan di objek pengalokasian tanah. Di samping itu, dalam pembuktian di persidangan, tidak terdapat fakta-fakta hukum yang menunjukkan adanya alasan-alasan mendesak atau kondisi-kondisi tertentu yang menyebabkan Penggugat tidak mengusahakan atau memanfaatkan tanah alokasinya dalam kurun waktu sejak dialokasikan pada tahun 2001 hingga peringatan ke-3 pada bulan Januari 2024;

Menimbang, bahwa dikarenakan dalil Penggugat untuk seluruhnya dinyatakan ditolak, maka Pengadilan berkesimpulan bahwa penerbitan objek sengketa dari aspek prosedur dan substansi telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, oleh karena penerbitan objek sengketa dari aspek kewenangan, aspek prosedur dan aspek substansi telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengadilan juga berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa tidak terbukti bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Ketidakberpihakan, Asas Kecermatan, Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan, Asas Keterbukaan, Asas Pelayanan Yang Baik dan Asas Motivasi Untuk Setiap Putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa dari aspek kewenangan, aspek prosedur dan aspek substansi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karenanya Pengadilan berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidaklah beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Halaman 124 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka terhadap penundaan yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut secara *mutatis mutandis* tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan Penggugat berkedudukan sebagai pihak yang dikalahkan, sesuai dengan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI:

Dalam Penundaan:

- Menolak permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 392.000,- (tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, pada hari Kamis, tanggal 14 November 2024, oleh **PENGKI NURPANJI, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DELLA SRI WAHYUNI, S.H.** dan **AYUB LUBIS, S.H.** masing-masing

Halaman 125 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 21 November 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **RIO SANDRA GUARI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang serta dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

DELLA SRI WAHYUNI, S.H.

PENGKI NURPANJI, S.H., M.H.

ttd

AYUB LUBIS, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

RIO SANDRA GUARI, S.H.

Biaya-biaya perkara:

1. PNBPN Pendaftaran Gugatan : Rp. 30.000,-

Halaman 126 dari 127 Halaman. Putusan Nomor 24/G/2024/PTUN.TPI



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

2.	Panggilan	: Rp.	22.000,-
3.	PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,-
4.	Meterai	: Rp.	10.000,-
5.	Redaksi	: Rp.	10.000,-
6.	ATK Perkara	: Rp.	150.000,-
7.	Pemberkasan	: Rp.	130.000,-
8.	PNBP Pemberitahuan Putusan	: <u>Rp.</u>	
			<u>20.000,- +</u>
Jumlah		: Rp.	392.000,-
(tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah).			