



PUTUSAN

NOMOR : 3/G/2019/PTUN.TPI

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan seperti tersebut dibawah ini dalam sengketa antara:-----

PT. BATAMA NUSA PERMAI, suatu Perusahaan Berbadan Hukum Republik

Indonesia yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 27 tanggal 15 Desember 1982 dibuat dihadapan GRETHA LIESTIJAWATIE, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-1941HT.01.01 TH'84 tanggal 28 Maret 1984, beralamat di Jln. Raden Patah Komp. Sumber Jaya Blok A No. 5-6 Batam, yang berdasarkan Ketentuan PERTAMA halaman 3 (tiga) Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler sebagai pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas BATAMA NUSA PERMAI Nomor 25 tanggal 04 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H.,M.Hum, Notaris di Batam, diwakili oleh **ANAS, S.E.**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. BATAMA NUSA PERMAI, Bertempat tinggal di Komplek Bukit Mas Lotus Nomor 5 RT 002 RW 004 Kelurahan Lubuk Baja Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam;-----
Dalam hal ini memberi kuasa kepada :-----

Halaman | 1

Putusan Perkara Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI



1. EDY HARTONO, S.H.;-----
2. NUR WAFIQ WARODAT, S.H.;-----
3. YOHANNES HARIYANTO, S.H.;-----
4. BINTORO ARIF WASKITO, S.H.;-----
5. ELLY IDAYATY ZUBAIDY, S.H.;-----

semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Para Advokat
 Pada Kantor Hukum “**EDY HARTONO & WARODAT Law Firm**” Beralamat di Jl. Gajah Mada Komplek Ruko
 Tiban Center Blok C No. 4 Sekupang Kota Batam,
 Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Mei 2019;--
 Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**;

----- **M E L A W A N** -----

1. KEPALA BADAN PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU

SATU PINTU KOTA BATAM (sekarang KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA BATAM), Berkedudukan di Jalan Raja Isa No. 17 Batam Centre Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau;-----

I. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : **SKK-10/HK/VI/2019** Tanggal **11 Juni 2019** memberikan Kuasa kepada :-----

1. **DEMI HASFINUL NASUTION, S.H.,M.Si.**, Jabatan Kepala Bagian Hukum Setdako Batam;-----
2. **SEPTIARNI, S.Pd.,M.H.**, Jabatan Kasubbag Bantuan Hukum Setdako Batam;-----



3. **NURUL YANI, S.H.**, Jabatan Kasubbag Dokumentasi dan Penyuluhan Hukum Setdako Batam;-----

4. **ASRIL, S.H.**, Jabatan Staf Bagian Hukum Setdako Batam;-----

5. **DIAN SENJANI, S.H.**, Jabatan Staf Biro Hukum dan Organisasi;-----

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, masing-masing Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Walikota Batam Jalan Engku Putri No. 1 Batam Centre Kota Batam;-----

II. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : **SKK-11/HK/VI/2019** Tanggal **11 Juni 2019** memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada :-----

DEDIE TRI HARIYADI, S.H.,M.H., Jabatan Kepala Kejaksaan Negeri Batam selaku Pengacara Negara yang beralamat di Kantor Kejaksaan Negeri Batam Jalan Engku Putri Nomor 1 Batam Centre, dengan hak Substitusi kemudian memberikan kuasa kepada:-----

1. **ELAN, S.H., M.H.**;-----
2. **ERLIANTI, S.H.** ;-----
3. **ROSMARLINA S, S.H., M. HUM.**;-----

4. **SAMSUL SITINJAK, S.H.**;-----

Semuanya Warga Negara Indonesia, Masing-masing adalah Jaksa Pengacara Negara yang beralamat di Jalan Engku Putri Nomor 1 Batam Center Kota Batam,



Berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor :

02/N.10.11/Gtn.1/06/2019 tanggal 12 Juni 2019;---

Selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT;

2. PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO, dalam hal ini diwakili oleh JAP

HAU selaku Direktur Utama, beralamat di City Plaza

Formosa Hotel Blok G No. 1 – 2 Nagoya Kota Batam,

dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:-----

1. MUSTARI, S.H.;-----

2. NOFITA PUTRI MANIK, S.H.;-----

3. HALIYANA, S.H.;-----

4. JUHENDRI, S.H.;-----

semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Para

Advokat pada Kantor Hukum “MUSTARI &

PARTNERS” Beralamat di Komplek Batam Centre

Square Blok C Nomor 3 Jl. Engku Putri Batam Centre

Kota Batam, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Nomor : 0691.SK.VI.2019 tanggal 18 Juni

2019;-----Selanjutnya disebut

sebagai.....

.....TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang tersebut;-----

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara

Tanjungpinang Nomor : 3/PEN-DIS/2019/PTUN.TPI tanggal 10 Mei

2019 tentang Lolos

Dismissal;-----



2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 3/PEN-MH/2019/PTUN.TPI tanggal 10 Mei 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim;-----
3. Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 3/PEN-PPJS/2019/PTUN.TPI tanggal 10 Mei 2019 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;-----
-
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 3/PEN-PP/2019/PTUN.TPI tanggal 10 Mei 2019 tentang Pemeriksaan Persiapan perkara ini pada hari Senin tanggal 20 Mei 2019;-----
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 3/PEN.HS/2019/PTUN.TPI tanggal 12 Juni 2019 tentang Penetapan Hari Sidang Pertama perkara ini pada hari Rabu tanggal 19 Juni 2019;-----
6. Telah membaca Surat Permohonan Pihak Ketiga tertanggal 22 Juni 2019 Tentang Permohonan masuk sebagai pihak Tergugat Intervensi;---
7. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI tanggal 3 Juli 2019 tentang masuknya Pihak Ketiga atas nama PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO sebagai Tergugat II Intervensi;-----
8. Telah membaca Bukti Surat dari Para Pihak yang telah diajukan di persidangan;-----
-
9. Telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi bangunan gedung yang menjadi dasar terbitnya objek sengketa;-----



10. Telah mendengar keterangan Saksi dan Ahli dari Penggugat, Saksi dari Tergugat dan Saksi dari Tergugat II Intervensi di Persidangan;-----
11. Telah mendengar keterangan para pihak di Persidangan;-----
12. Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan dalam perkara ini;-----
13. Telah membaca berkas perkara *a quo*;-----

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal **9 Mei 2019** yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal **9 Mei 2019** dengan Register Perkara Nomor : **3/G/2019/PTUN.TPI**, gugatan mana telah diperbaiki secara formal pada tanggal **12 Juni 2019** yang isinya adalah sebagai berikut:-----

OBJEK GUGATAN :

Bahwa yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* adalah:-----

Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya;-----

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 [Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara](#) menjelaskan:-----

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan perundang-

Halaman | 6

Putusan Perkara Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI



undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata.”

Adapun yang dimaksud dengan:-----

- Bersifat konkret, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan TUN itu tidak abstrak tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan;-----
- Bersifat individual artinya Keputusan TUN itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju;-----
- Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum;-----

Sehingga Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya, adalah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara (Objek TUN) karena wujudnya konkret yakni tentang Izin Mendirikan Bangunan Apartemen, bersifat individual yang hanya mengatur secara khusus bagi subjek hukum tertentu selaku pemohon, bersifat final karena pelaksanaannya tidak lagi memerlukan persetujuan pihak manapun, dan menimbulkan akibat hukum yakni berupa kerugian bagi PENGGUGAT berdasarkan alasan-alasan yang akan diuraikan dalam posita gugatan *a quo*;-----

Bahwa berdasarkan ketentuan *Pasal 1 angka 7 dan pasal 87 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan*, yang 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”;-----

Serta Pasal 87 yang berbunyi :

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

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

Maka objek sengketa berupa Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/ BPMPSTP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya (objek perkara *a quo*) adalah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara dan dapat menjadi objek Gugatan TUN;-----

I. TENGGANG WAKTU;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 tahun 2018 yang mengatur bahwa:-----

“Tenggang waktu Pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrative diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan / atau pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrasi” ;-----



Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui dan membaca isi dari objek sengketa *a quo* dalam bentuk *fotocopy* dari pihak kepolisian pada saat mediasi di Polresta Barelang pada tanggal 03 Maret 2019, yakni setelah terjadinya peristiwa perusakan dan membongkar portal pembatas pada sempadan aliran Sungai / Draenase Primer Jodoh 1 oleh PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO;-----

Bahwa PENGGUGAT yang merasa keberatan atas materi objek TUN tersebut telah melayangkan surat keberatan secara administratif tertanggal 16 April 2019 namun hingga batas waktu penyampaian jawaban keberatan sesuai ketentuan Undang-undang yakni 10 (sepuluh) hari kerja efektif ternyata TERGUGAT belum juga menanggapi surat keberatan tersebut sebagaimana mestinya sehingga PENGGUGAT selaku masyarakat yang kepentingannya terganggu secara langsung akibat terbitnya objek TUN tersebut masih dibenarkan untuk mengajukan gugatan *a quo*;-----

II. KEPENTINGAN;

Bahwa PENGGUGAT adalah perusahaan pengembang "Komplek NAGOYA CITYWALK" yang merencanakan dan telah memulai pembangunan 9 (Sembilan) unit Apartement Citra Plaza Nagoya; Bahwa demi meng-antisipasi kebutuhan akses jalan serta volume lalu lintas dari para penghuni 9 (sembilan) unit Tower Apartement Citra Plaza Nagoya Batam yang sedang dibangun tersebut, maka PENGGUGAT lebih dahulu telah membangun fasilitas sarana dan prasarana pada "Komplek NAGOYA CITYWALK" berupa jalan-jalan khusus, parkir, taman, penerangan jalan, dan penghijauan yang seluruh biaya berupa alokasi lahan, pembangunan, dan perawatan dan sebagainya ditanggung oleh PENGGUGAT;-----

Halaman | 9
Putusan Perkara Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI



Bahwa dengan terbitnya objek sengketa *a quo* yang mengizinkan pihak swasta lain yakni PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO pengembang apartemen FORMOSA RESIDENCE untuk membangun jembatan melintasi sungai / aliran drainase Primer sebagai akses keluar masuk apartemen FORMOSA RESIDENCE langsung menuju dan memanfaatkan jalan-jalan serta fasilitas pada lingkungan "Komplek NAGOYA CITYWALK" telah merugikan kepentingan PENGGUGAT selaku pengembang "Komplek NAGOYA CITYWALK";-----

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah yaitu dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:-----

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

Sehingga PENGGUGAT selaku pihak ketiga yang kepentingannya secara langsung telah diganggu dan dirugikan sehubungan dengan terbitnya Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya, memiliki alasan yang sah dan benar menurut hukum dalam mengajukan gugatan Tata Usaha Negara *a quo*;-----



III. POSITA;

1) Kronologi

Bahwa alasan PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan ini antara lain didasari peristiwa yang dapat kami uraikan sebagai berikut:-----

- 1) Bahwa PENGGUGAT adalah perusahaan yang membangun dan mengembangkan komplek pertokoan *Nagoya Citywalk* dan hunian *Apartemen Citra Plaza Nagoya Batam* yang selama ini dikenal "**Komplek NAGOYA CITYWALK**" di atas lahan Hak Pengalokasian dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OTORITA BATAM) yang saat ini berganti menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Kota Batam (BP Batam) seluas 7,585 hektar sesuai Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor BTA/PL/315/1983 tanggal 19 Oktober 1983 yang telah dilakukan perpanjangan serta telah dilakukan beberapa kali pemecahan, diantaranya (PL) nomor 213.24.85030028.H1.02 tanggal 06 September 2013 terletak di Komplek Citywalk Area Sub. Wilayah Pengembangan Batuampar, dimana sisi Bidang Lahan sebelah utara berbatasan langsung dengan Sungai yang berfungsi sebagai Draenase / Irigasi Primair (utama);-----

- 2) Bahwa PENGGUGAT dengan biaya yang ditanggung sendiri telah membangun sarana dan prasarana pada lingkungan pertokoan dan apartemen "Komplek NAGOYA CITYWALK" diantaranya berupa jalan lingkungan, parkir, taman, penerangan jalan, dan penghijauan, serta dengan seizin instansi yang berwenang telah membangun jalan berikut penanaman pohon dan penghijauan pada area sempadan sungai atau Saluran Draenase / Irigasi Utama



(primair) Jodoh 1 untuk kepentingan konservasi sumber daya alam sebagai pendukung unit usaha sertaantisipasi terhadap kebutuhan akses jalan serta volume lalu lintas kendaraan para penghuni 9 (sembilan) unit Tower Apartemen Citra Plaza Nagoya Batam yang saat ini sedang dibangun;-----

- 3) Bahwa seluruh jalan-jalan khusus yang dibangun dan dikelola PENGGUGAT pada "Komplek NAGOYA CITYWALK" tersebut masih dimiliki oleh PENGGUGAT dan belum pernah diserahkan baik kepemilikan maupun pengelolaannya kepada pemerintah sebagaimana ketentuan Pasal 123 dan 124 Peraturan Pemerintah 34 tahun 2006 tentang JALAN yang berbunyi:-----

"Penyelenggara jalan khusus dapat menyerahkan jalan khusus kepada pemerintah kabupaten / kota untuk dinyatakan sebagai jalan umum; Sebelum jalan khusus ditetapkan oleh bupati / walikota menjadi jalan umum, penyelenggara jalan khusus tetap bertanggung jawab atas penyelenggaraan jalan khusus tersebut";---

- 4) Bahwa permasalahan bermula ketika pada tanggal 02 Agustus 2018 Jam 10.00 WIB, beberapa orang petugas dari instansi Pemerintahan Kota Batam mengendarai Truck Dinas Pemerintah Kota Batam melakukan penebangan 2 (dua) batang pohon *Ketapang Kencana* yang ditanam oleh PENGGUGAT sebagai upaya konservasi lingkungan di sempadan aliran sungai yang berfungsi sebagai Draenase / saluran irigasi Primer tanpa adanya pemberitahuan;-----

Dua hari selanjutnya yakni pada tanggal 04 Agustus 2018 diketahui PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO yakni pihak swasta lain yang sedang membangun Apartemen FORMOSA RESIDENCE berlokasi pada sisi sebelah utara (seberang) aliran sungai / draenase primer



kembali menebang 2 (dua) batang pohon *Ketapang Kencana* yang ditanam oleh PENGGUGAT pada lingkungan "Komplek NAGOYA CITYWALK" yang dikelola PENGGUGAT;-----

- 5) Bahwa akibat dari penebangan pohon yang ditanam PENGGUGAT tanpa izin dan pemberitahuan sebelumnya tersebut maka PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya dari Kantor hukum *AKHH Lawyer* mengirimkan surat somasi kepada PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO selaku pihak yang dianggap bertanggung jawab (serta berkepentingan) atas tindakan penebangan pohon-pohon yang ditanam PENGGUGAT pada "Komplek NAGOYA CITYWALK";-----

Sehubungan dengan somasi tersebut, ternyata TERGUGAT melalui Asisten bidang Ekonomi dan Pembangunan mengirimkan beberapa kali undangan ditujukan kepada PENGGUGAT perihal Rapat Koordinasi Penyelesaian Permasalahan antara PENGGUGAT dengan PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO, hingga atas undangan tersebut telah terjadi beberapa kali pertemuan pada periode Agustus 2018 hingga akhir Februari 2019 yang pada prinsipnya mendorong agar PENGGUGAT mengizinkan PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO menggunakan jalan khusus pada lingkungan "Komplek NAGOYA CITYWALK" sebagai akses keluar dan masuk Apartemen FORMOSA RESIDENCE yang telah hampir selesai dibangun di sebelah utara sungai yang berfungsi sebagai saluran irigasi primer;-----



6) Bahwa dalam pertemuan yang difasilitasi oleh TERGUGAT tersebut PENGGUGAT mempertanyakan alasan PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO yang selama proses pembangunan Apartemen FORMOSA RESIDENCE menggunakan jalan di sebelah HOTEL FORMOSA sebagai akses keluar dan masuk kendaraan menuju Jalan Bussiness Center yang terhubung dengan Jalan Imam Bonjol, namun pada saat pembangunan Apartemen FORMOSA RESIDENCE hampir selesai justru secara tiba-tiba merubah akses keluar masuk dengan mendirikan jembatan di atas draenase / saluran irigasi primer menuju Jalan lingkungan "Komplek NAGOYA CITYWALK" yang dibangun dan dikembangkan oleh PENGGUGAT berikut seluruh fasilitas di dalamnya;-----

Terhadap pertanyaan tersebut baik PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO maupun TERGUGAT tidak mampu memberi jawaban yang memuaskan, namun justru mendorong agar dilakukannya perhitungan biaya yang telah dikeluarkan PENGGUGAT untuk pembangunan ruas jalan sisi utara pada "Komplek NAGOYA CITYWALK" agar pihak PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO dapat turut memanfaatkannya dengan menanggung seperempat bagian dari biaya tersebut, akan tetapi perundingan tersebut belum pernah membuahkan kesepakatan apapun;-----

7) Bahwa pada tanggal **03 Maret 2019** ternyata PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO secara sepihak telah merusak dan membongkar portal pembatas yang dibangun oleh PENGGUGAT pada sempadan aliran sungai yang berfungsi sebagai draenase / saluran irigasi primer Jodoh 1, dimana tindakan tersebut ternyata didasarkan atas

Halaman | 14
Putusan Perkara Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI



dasar izin yang telah dimiliki oleh PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO diantaranya berupa:-----

- **Surat Nomor 551.11/PHB-D/106/VII/2016 tanggal 29 Juli 2016 berikut lampirannya perihal Persetujuan ANDALALIN**

yang dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Batam, yakni izin dari Kepala Dinas Perhubungan Kota Batam untuk akses keluar masuk Apartemen FORMOSA RESIDENCE melalui Jalan Apartemen FORMOSA terhubung dengan Jalan Bussiness Center yang terhubung dengan Jalan Imam Bonjol; dan-----

- *Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya (Objek Sengketa Aquo) yakni izin mendirikan bangunan Apartemen FORMOSA RESIDENCE tepat dibibir sungai serta jembatan akses keluar dan masuk melintas di atas aliran Jodoh satu yang berfungsi sebagai draenase / saluran irigasi primer langsung menuju ke Komplek NAGOYA CITYWALK yang dikembangkan oleh PENGGUGAT;-*

8) Bahwa PENGGUGAT merasa sangat keberatan jika fasilitas JALAN pada Komplek Nagoya Citywalk yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan akses jalan bagi lalu lintas para penghuni Apartemen Citra Plaza Nagoya dimasa yang akan datang justru oleh



TERGUGAT diizinkan untuk dinikmati dan dimanfaatkan seenaknya saja oleh pihak swasta lainnya yaitu PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO guna kepentingan komersil, sehingga PENGGUGAT yang merasa kepentingannya dirugikan akibat terbitnya objek sengketa *a quo* melalui Kantor Hukum EDY HARTONO & WARODAT Law Firm mengirimkan surat kepada TERGUGAT berupa:-----

1. Surat tertanggal 15 Maret 2019 Perihal Evaluasi & Pencabutan Surat Persetujuan Andalalin No. 551.11/PHB-D/106/VII/2016 tanggal 29 Juli 2016;-----

2. Surat tertanggal 15 Maret 2019 Perihal Permohonan Evaluasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tanggal 10 November 2016;-----
Akan tetapi kedua surat tersebut tidak pernah ditanggapi oleh TERGUGAT;-----

9) Bahwa berdasarkan ketentuan *Pasal 48 jo Pasal 51 ayat 3 UU no. 5 tahun 1986 tentang PERADILAN TATA USAHA NEGARA*, maka PENGGUGAT telah melayangkan surat "**KEBERATAN**" tertanggal Batam, 16 April 2019 terhadap:-----

1. Surat Persetujuan Andalalin No. 551.11/PHB-D/106/VII/2016 tanggal 29 Juli 2016; dan-----

2. Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10



November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG
berikut lampirannya (objek sengketa a quo);-----
namun TERGUGAT pula mengabaikan surat upaya keberatan
administratif tersebut hingga saat ini;-----

B. Uraian Yuridis Bertentangan dengan Undang-undang:

Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 53 ayat (2) huruf a** Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada prinsipnya mengizinkan pihak ketiga yang kepentingannya dirugikan atas terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan dengan alasan:-----

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

Sehingga berdasarkan petunjuk dan penjelasan Pasal 53 ayat (2) [huruf a](#) tersebut di atas, maka PENGUGAT menguraikan terkait adanya peraturan dan ketentuan hukum perundang-undangan yang telah dilanggar oleh TERGUGAT sehubungan dengan terbitnya objek sengketa tersebut antara lain sebagai berikut :

- 1. PEMBERIAN IZIN TERHADAP AKSES KELUAR & MASUK BANGUNAN BERDASARKAN OBJEK SENGKETA BUKAN MELALUI JALAN UMUM, MELAINKAN JALAN KOMPLEK (KHUSUS) YANG DIBANGUN DAN DIKELOLA PENGUGAT;**-----

Bahwa sesuai ketentuan *Pasal 2 Jo. Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak, serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas; dan Pasal 11 Peraturan Menteri Perhubungan RI Nomor*

Halaman | 17

Putusan Perkara Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI



PM 75 tahun 2015 dijelaskan bahwa Penilaian Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) oleh WALIKOTA adalah dilakukan terhadap JALAN KOTA;-----

sedangkan yang dimaksud dengan JALAN KOTA berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang No. 38 tahun 2004 tentang JALAN adalah :-----

“JALAN KOTA adalah JALAN UMUM dalam system jaringan jalan sekunder yang menghubungkan antar pusat pelayanan dalam kota, menghubungkan pusat pelayanan dengan persil, menghubungkan antar persil, serta menghubungkan antar pusat permukiman yang berada di dalam kota.”

Bahwa berpedoman pada Pasal 1 Undang-Undang No. 38 tahun 2004 tentang JALAN, dan Pasal 121 Peraturan Pemerintah 34 tahun 2006 tentang JALAN terkait definisi Jalan UMUM dan jalan KHUSUS telah diatur secara tegas bahwa:-----

“JALAN UMUM adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum;-----
JALAN KHUSUS adalah jalan yang dibangun oleh instansi, badan usaha, perseorangan, atau kelompok masyarakat untuk kepentingan sendiri”;-----

maka jalan pada “Komplek NAGOYA CITYWALK” yang dibangun dan dikelola oleh PENGGUGAT dengan biaya yang sepenuhnya ditanggung sendiri oleh PENGGUGAT adalah termasuk JALAN KHUSUS, sehingga tindakan Pemerintah Kota Batam yang memberi izin kepada pihak swasta lainnya untuk memanfaatkan dan menikmati fasilitas jalan khusus pada Komplek Nagoya Citywalk untuk kepentingan komersial tanpa seizin dan persetujuan dari PENGGUGAT adalah perbuatan



yang melampaui batas kewenangannya sehingga Surat
Persetujuan Andalalin No. 551.11/PHB-D/106/VII/2016 tanggal
29 Juli 2016 tersebut patut dan beralasan untuk dianggap
TIDAK SAH dan dinyatakan CACAT secara HUKUM;-----
Bahwa berdasarkan ketentuan *Pasal 12 Peraturan Menteri*
Perhubungan RI Nomor PM 75 tahun 2015 yang mengatur
bahwa:-----

-
Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) merupakan
salah satu syarat pengembang / pembangun untuk memperoleh
Izin Mendirikan Bangunan (IMB);-----

Dengan demikian maka *Surat Keputusan Kepala Badan*
Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota
Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan
Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor :
KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan
Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF
BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya (Objek Sengketa)
pula menjadi CACAT dan / atau tidak sah secara HUKUM
sehingga patut untuk dibatalkan dan/atau dicabut kembali
dengan segala akibat hukumnya;-----

**2. TENTANG LARANGAN MENDIRIKAN BANGUNAN DIATAS
KAWASAN SEMPADAN SUNGAI;-----**

Bahwa *Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan*
Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala
Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/ BPMPTSP-BTM/XI/2016
tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10
November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG

Halaman | 19
Putusan Perkara Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI



berikut lampirannya pula diduga telah melanggar larangan

mendirikan bangunan diatas kawasan sempadan sungai;-----
Bahwa larangan tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal

136 Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 4 Tahun 2016

Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Wilayah KOTA BATAM yang telah berlaku efektif sejak tanggal

22 Maret 2016 (sebelum terbit objek sengketa) yang berbunyi :
“*Setiap Orang dilarang mendirikan bangunan, melakukan usaha dan/atau kegiatan di tempat yang ditetapkan sebagai hutan, jalur hijau, taman, fasilitas umum, fasilitas sosial, resapan air dan daerah sempadan sungai*”;-----

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Peraturan Daerah Kota Batam

Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah

KOTA BATAM sebagaimana dalam konsideran tercatat sebagai

salah satu landasan hukum penerbitan Objek Sengketa

menentukan bahwa:-----

KAWASAN SEMPADAN SUNGAI adalah kawasan perlindungan setempat sepanjang kiri kanan sungai di wilayah darat, termasuk sungai buatan / kanal / saluran irigasi primer, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai dan mencegah bahaya banjir;-----

Selain itu berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 38

Tahun 2011 Tentang Sungai dan Pasal 18 Peraturan Daerah

Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang

Wilayah KOTA BATAM diketahui bahwa:-----

“*GARIS SEMPADAN SUNGAI pada sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 m (tiga meter) adalah paling sedikit berjarak 10 m (sepuluh meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai*”;-----



Sehingga Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tanggal 10 November 2016 yang telah mengizinkan Pihak pengembang Swasta mendirikan bangunan diatas sempadan sungai yang berfungsi sebagai draenase atau saluran irigasi primer telah melanggar hukum terkait larangan berusaha dan mendirikan bangunan diatas Kawasan Sempadan Sungai;-----

3. TENTANG LARANGAN MERUBAH FUNGSI RUANG KAWASAN LINDUNG;-----

Bahwa berdasarkan *Pasal 1 ayat (21) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007* Tentang PENATAAN RUANG telah diatur bahwa :-----

“KAWASAN LINDUNG adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumberdaya buatan”;-----

Sedangkan berdasarkan *Penjelasan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007* Tentang PENATAAN RUANG dan *Lampiran III Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 05 tahun 2012* telah menentukan

bahwa :-----
“TERMASUK KAWASAN LINDUNG adalah kawasan perlindungan setempat, antara lain, sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau / waduk, dan kawasan sekitar mata air”;-----



Sehingga Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/ BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya yang telah mengizinkan Pihak pengembang Swasta mendirikan bangunan diatas kawasan sempadan sungai yang berfungsi sebagai draenase atau saluran irigasi primer telah merubah fungsi ruang Kawasan Sempadan Sungai dari semula hanya sebagai Kawasan Lindung saat ini juga menjadi kawasan komersil, sehingga hal tersebut melanggar ketentuan Pasal 69 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang PENATAAN RUANG yang berbunyi :
"Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)";-----

C. Uraian Yuridis Melanggar Azas Umum Pemerintahan Yang Baik;-----

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah yaitu dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada prinsipnya mengijinkan pihak ketiga yang kepentingannya dirugikan



atas terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan dengan alasan:-----

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

Maka Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/ BPMPSTP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya pada kenyataannya pula telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik antara lain sebagai berikut:-----

- **Azas Kepastian Hukum**, suatu asas yang menghendaki agar TERGUGAT selalu mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan dalam menerbitkan Keputusannya, akan tetapi objek sengketa *a quo* justru bertentangan dengan landasan peraturan hukum yang menjadi pedoman penerbitan objek TUN tersebut;
- **Azas Tertib Penyelenggaraan Negara**, dimana TERGUGAT yang sejatinya telah mengetahui adanya larangan pendirian bangunan diatas sempadan draenase / saluran irigasi primer tetap saja menerbitkan Objek Sengketa dan memberikan Izin Mendirikan Bangunan dengan pemanfaatan asset pihak swasta yang berada di luar kapasitasnya dengan melangkahi ketentuan dan batasan kewenangan terhadap pengaturan JALAN KHUSUS dan Tata Ruang Kawasan Lindung;-----



- **Azas Kepentingan Umum**, dimana Objek sengketa tersebut terbit dengan hanya menguntungkan satu pelaku usaha swasta belaka namun mengabaikan kepentingan umum atas upaya konservasi sumber daya alam kawasan lindung tempatan berupa aliran sungai dan draenase / irigasi primer pencegah bahaya banjir;-----
- **Azas Kecermatan**, yang menghendaki agar TERGUGAT dalam menerbitkan setiap Keputusannya harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap, namun ternyata TERGUGAT justru mengabaikan kecermatan terkait akses keluar masuk lokasi bangunan sesuai Izin Mendirikan Bangunan Objek Sengketa *a quo* sehingga justru merugikan PENGGUGAT;-----
- **Azas Profesionalitas**, dimana TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah sewenang-wenang (*a bus de droit*) mengabaikan mekanisme dan langkah yang diamanatkan Undang-undang; mengabaikan prosedur penelitian, pengumpulan informasi tentang status JALAN KHUSUS dan JALAN UMUM, serta mengenai status kawasan lindung pada aliran sungai yang berfungsi sebagai draenase / irigasi primer sehingga mengabaikan hak-hak PENGGUGAT selaku pihak yang berkepentingan terhadap jalan pada Komplek NAGOYA CITYWALK serta masyarakat umum yang berkepentingan terhadap upaya pemanfaatan saluran pencegah bahaya banjir;-----

IV. PETITUM;



Berdasarkan seluruh uraian yuridis dalam posita diatas maka dengan ini PENGGUGAT memohon Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang berkenan memeriksa dan mengadili perkara tersebut sebagai berikut:-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya;-----
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya;-----
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa Tergugat melalui para Kuasa Hukumnya telah menyerahkan **Jawaban atas Gugatan Penggugat** tertanggal **19 Juni 2019** pada persidangan tanggal 19 Juni 2019 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:-----



I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;-----
2. Bahwa objek gugatan berupa Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya telah dilakukan secara patut dan diproses sesuai ketentuan yang berlaku sehingga bukan merupakan objek gugatan Peradilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang untuk melakukan pemeriksaan dan mengadili perkara;-----
3. Bahwa mempertegas gugatan dimaksud yang merupakan perkara a quo bukan objek Gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 dan 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dimana tugas dan fungsi TERGUGAT telah dilakukan secara prosedur;-----
4. Bahwa ketidak berwenangan Pengadilan Tata Usaha Negara mengadili dikarenakan pada perkara ini sudah dilakukan tahap pembangunan dan objek sengketa Tata Usaha Negara a quo yaitu Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya tersebut telah diterbitkan TERGUGAT pada tanggal 10 November 2016 sehingga objek sengketa ini terbit sudah cukup lama dan pembangunan juga sudah berlangsung dan selama proses pembangunan sejak diterbitkannya objek gugatan yang diterbitkan oleh TERGUGAT tidak



pernah dipermasalahkan oleh PENGGUGAT sehingga TERGUGAT merasa tidak pernah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;-----

5. Bahwa alasan-alasan gugatan sebagaimana yang di maksud PENGGUGAT adalah tidak tepat;-----

6. Berdasarkan maksud angka 1, 2, 3, 4 dan 5 diatas maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan Menolak Gugatan PENGGUGAT dengan alasan bahwa Gugatan PENGGUGAT merupakan kompetensi absolut yang termuat dalam pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

II. DALAM POKOK PERKARA;

Bahwa dalil-dalil **PENGGUGAT** tersebut dalam Gugatannya secara tegas **TERGUGAT** menyangkal dan menolaknya dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut ini:-----

1. Bahwa berdasarkan dalil **PENGGUGAT** point 1 halaman 7 menyatakan bahwa **PENGGUGAT** adalah perusahaan yang membangun dan mengembangkan kompleks pertokoan Nagoya Citywalk dan hunian Apartemen Citra Plaza Nagoya Batam yang selama ini dikenal "Komplek Nagoya Citywalk" diatas lahan Hak Pengalokasian dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OTORITA BATAM) yang saat ini berganti menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Kota Batam;-----

2. Bahwa berdasarkan dalil **PENGGUGAT** point 2 halaman 8 menyatakan bahwa **PENGGUGAT** dengan biaya yang ditanggung sendiri telah membangun sarana dan prasarana pada lingkungan



pertokoan dan apartement “Komplek Nagoya Citywalk” diantaranya berupa jalan lingkungan, parkir, taman, penerangan jalan, dan penghijauan, serta dengan seizin instansi yang berwenang telah membangun jalan berikut penanaman pohon dan penghijauan pada area sempadan sungai atau Saluran Drainase / Irigasi Utama (primair) Jodoh 1;-----

3. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT point 4 halaman 9 menyatakan bahwa permasalahan bermula ketika pada tanggal 02 Agustus 2018 jam 10.00 WIB beberapa orang petugas dari instansi Pemerintahan Kota Batam mengendarai Truck Dinas Pemerintah Kota Batam melakukan penebangan 2 (dua) batang pohon Ketapang Kencana yang ditanam oleh PENGGUGAT sebagai upaya konservasi lingkungan di sempadan aliran sungai yang berfungsi sebagai Drainase / saluran irigasi Primer tanpa adanya pemberitahuan;-----
4. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT pada point 7 halaman 11 menyatakan bahwa pada tanggal 03 Maret 2019 ternyata PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO secara sepihak telah merusak dan membongkar portal pembatas yang dibangun oleh PENGGUGAT pada sempadan aliran sungai yang berfungsi sebagai drainase / saluran irigasi primer Jodoh 1, dimana tindakan tersebut ternyata didasarkan atas dasar izin yang telah dimiliki oleh PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO diantaranya berupa:-----

- Surat Nomor 551.11/PHB-D/106/VII/2016 tanggal 29 Juli 2016 berikut lampirannya perihal Persetujuan ANDALALIN yang dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Batam, yakni izin dari Kepala Dinas Perhubungan Kota Batam, yakni izin



dari Kepala Dinas Perhubungan Kota Batam untuk akses keluar masuk Apartemen FORMOSA RESIDENCE melalui Jalan Apartemen FORMOSA terhubung dengan Jalan Bussiness Center yang terhubung dengan Jalan Imam Bonjol; dan-----

- Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/X1/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya (Objek Sengketa Aquo) yakni izin mendirikan bangunan Apartemen FORMOSA RESIDENCE tepat dibibir sungai serta jembatan akses keluar dan masuk melintas di atas aliran Jodoh 1 yang berfungsi sebagai draenase / saluran irigasi primer langsung menuju ke Komplek NAGOYA CITYWALK yang dikembangkan oleh PENGGUGAT;-----

5. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT pada point 8 halaman 12 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT merasa sangat keberatan dan merasa kepentingannya dirugikan akibat terbitnya objek sengketa *a quo* melalui Kantor Hukum EDY HARTONO & WARODAT;-----

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil PENGGUGAT yang telah diuraikan pada point 1 s/d point 5 di atas maka Tergugat menolak secara keseluruhannya dan Tergugat menjelaskan bahwa benar awalnya PT. Artha Utama Propertindo ada mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Nomor. Kpts 636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016



tanggal 10 November 2016 dengan melampirkan kelengkapan dokumen sebagai berikut :-----

- a. Kpts. Alokasi Penggunaan Tanah Nomor 519 Tahun 2013, tanggal 5 Juli 2013;-----
- b. Surat Perjanjian No. 2126/SPI-A.34/12/2015;-----
- c. Fatwa Planologi No. 27/A2 2/1/2016;-----
- d. Persetujuan Andalalin Nomor. 551.II/PHB-D/106/III/2016, tgl 29 Juli 2016;-----

- e. Izin Pembuatan jalan masuk berupa jembatan dari BP Batam Nomor : B/34A./A4.1/1/2017, tgl 23 Januari 2017;-----

Selanjutnya TERGUGAT menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan No. Kpts.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tertanggal 10 November 2016 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

- 7. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 point 3 menyatakan bahwa dengan terbitnya objek sengketa *a quo* yang mengizinkan pihak swasta lain yaitu PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO pengembang apartement FORMOSA RESIDENCE untuk membangun jembatan melintasi sungai / aliran draenase Primer sebagai akses keluar masuk apartement FORMOSA RESIDENCE langsung menuju dan memanfaatkan jalan-jalan serta fasilitas pada lingkungan "Komplek NAGOYA CITYWALK" telah merugikan kepentingan PENGUGAT selaku pengembang "Komplek NAGOYA CITYWALK";-----
- 8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 point 3 Tergugat tolak dengan alasan bahwa pembangunan jembatan di lokasi yang dimaksud adalah telah sesuai berdasarkan izin/dokumen yang dimiliki berupa :-----



- Fatwa planologi Nomor. 27/A2 2/1/2016 tertanggal 28 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh BP Batam;-----
- IMB. No. Kpts.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016, tanggal 10 November 2016 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Batam;--
- Persetujuan Andalin Nomor. 551.II/PHB-D/106/III/2016, tgl 29 Juli 2016;-----
- Surat Persetujuan Pembuatan jalan masuk berupa jembatan dari BP Batam Nomor. B/34A./A4.1/1/2017, tanggal 23 Januari 2017;-
- Bahwa berdasarkan persetujuan dari Pihak BP Batam telah diberikan asset jalan keluar masuk, adapun keberatan dari pihak Penggugat adalah tidak memiliki dasar alasan hukum sama sekali;-----
- Bahwa Penggugat dan PT. Artha Utama Propertindo membangun dilahannya masing-masing sesuai dengan pengalokasian lahan;--

9. Bahwa oleh karena lahan yang dimohonkan IMB oleh PT. Artha Utama Propertindo telah sesuai berdasarkan izin/dokumen yang dimiliki dan TERGUGAT di dalam mengeluarkan objek gugatan berupa **“Surat Keputusan Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tanggal 10 November 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan A.n. Arif Budiman Djamonang telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu :-----**

“Peraturan Daerah Kota Batam No. 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung”. Adapun dokumen yang diperlukan di dalam pengajuan Izin

Mendirikan Bangunan antara lain :-----

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP);-----
2. Penetapan Lokasi (PL);-----
3. Fatwa Planologi; -----
4. Surat Keputusan (SKEP); -----
5. Surat Perjanjian (SPJ);-----
6. Faktor UWTO;-----
7. Surat Izin Bekerja Perencana (SIBP);-----



8. Akta Jual Beli;-----
9. Akta Notaris Pendirian Perusahaan;-----
10. Sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Rekom HPL;--
11. Dokumen Lingkungan; -----
12. Amdal Lalu Lintas (Amdal Lalin); -----
13. Persyaratan-persyaratan lain yang dibutuhkan;-----

10. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Batam No. 2 Tahun 2011

Tentang Bangunan Gedung pada pasal 73 tentang Proses Tata Cara

Penerbitan IMB yaitu :-----

1. Proses penerbitan IMB digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan pengolahan dokumen rencana teknis;-----
2. Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :-----
 - a. Bangunan gedung pada umumnya meliputi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana, bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai 2 (dua) lantai dan bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih serta bangunan gedung lain pada umumnya; dan-----
 - b. Bangunan gedung tertentu meliputi bangunan gedung untuk kepentingan umum, kecuali bangunan gedung tertentu fungsi khusus berdasarkan koordinasi dengan Pemerintah;-----
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai penggolongan kompleksitas untuk proses pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota;-----



11. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Batam No. 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung pada pasal 74 yaitu :-----
 1. Permohonan IMB dilakukan dengan mengisi formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung (PIMB) dan melampirkan dokumen administratif dan dokumen teknis, serta dokumen atau surat-surat pendukung yang terkait;-----
 2. Formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh dinas dan dapat diisi oleh:-----
 - a. pemilik bangunan gedung; dan-----
 - b. perencana arsitektur sebagai authorized person yang ditunjuk oleh pemilik/pengguna dengan surat kuasa bermaterai cukup;-----
 3. Dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen status hak atas tanah;-----
 4. Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen rencana teknis;-----
 5. Dokumen atau surat-surat pendukung yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa, rekomendasi dari instansi terkait dan surat-surat lainnya seperti surat perjanjian antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung;-----
 6. Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) diatur dengan Peraturan Walikota;-----
 7. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Batam No. 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung tentang Proses Tata Cara



Penerbitan IMB tanggal 28 Maret 2011, TERGUGAT juga memiliki dasar hukum yaitu adanya Peraturan Walikota berupa Keputusan Walikota Batam yang mengingat kepada peraturan berupa:-----

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;-----
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;-----
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;-----
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;-----
- Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004 -2011;-----
-
- Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 8 tahun 2007 tentang Pembentukan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Sekretaris Daerah dan Sekretaris DPRD Kota Batam;-----
- Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 tahun 2011 tentang Bangunan Gedung;-----

8. Bahwa berdasarkan Peraturan Walikota, maka TERGUGAT di dalam menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan Gedung yaitu untuk mendirikan bangunan gedung baru/rehabilitasi/renovasi/pelestarian (pemugaran) bangunan gedung, sebagaimana



dijelaskan dalam gambar situasi Lampiran b dan rencana teknis, meliputi gambar arsitektur, gambar konstruksi bangunan gedung, dan gambar utilitas (mekanikal dan elektrikal), pembekuan dan pencabutan IMB Lampiran c, dan perhitungan besarnya retribusi IMB Lampiran di Keputusan ini;-----

9. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point 7 halaman 11 yang menyatakan PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO secara sepihak telah merusak dan membongkar portal pembatas yang dibangun oleh PENGGUGAT pada sempadan aliran sungai yang berfungsi sebagai draenase / saluran irigasi primer jodoh 1, dimana tindakan tersebut ternyata didasarkan atas dasar izin yang telah dimiliki oleh PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO diantaranya berupa :-----

“Surat Nomor 551.11/PHB-D/106/VII/2016 tanggal 29 Juli 2016 berikut lampirannya perihal Persetujuan ANDALALIN yang dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Batam, yakni izin dari Kepala Dinas Perhubungan Kota Batam untuk akses keluar masuk Apartemen FORMOSA RESIDENCE melalui Jalan Apartemen FORMOSA terhubung dengan Jalan Business Center yang terhubung dengan Jalan Imam Bonjol”;---

10. Berdasarkan dalil Gugatan PENGGUGAT pada point 7 halaman 11 diatas, **kami pihak TERGUGAT tidak akan membahas lebih lanjut karena PENGGUGAT dengan jelas telah menyebutkan bahwa yang mengeluarkan Surat tersebut adalah Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Batam, sehingga tidak ada keterkaitan kami di dalam mengeluarkan**



Surat tersebut dan Surat tersebut keluar merupakan kewenangan dari Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Batam bukan merupakan kewenangan dari TERGUGAT;-----

11. Sehingga oleh karena dokumen-dokumen yang diajukan oleh PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan telah nyata-nyata sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang terkait maka penerbitan "Surat Keputusan Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya telah sah secara hukum dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu asas kepastian hukum, asas kepentingan umum serta asas proporsionalitas;-----

Berdasarkan seluruh alasan dan dalil-dalil yang kami sampaikan di atas, maka penerbitan "Surat Keputusan Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tanggal 10 November 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya yang diterbitkan oleh TERGUGAT adalah sah dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB);-----

Berdasarkan uraian di atas, bersama ini TERGUGAT meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat;-----



2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tata Usaha Tanjungpinang **TIDAK BERWENANG** mengadili perkara ini;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Jawaban **TERGUGAT** beserta dalil-dalilnya untuk seluruhnya;-----
2. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan **tidak dapat diterima (Niet Onvan Kelijk Verklaart)**;-----
3. Menyatakan "**Surat Keputusan Nomor : KPTS.636/IIMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tanggal 10 November 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya** yang ditertibkan oleh **TERGUGAT adalah sah menurut hukum** serta tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);-----
4. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara;-----
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**);-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi melalui para Kuasa Hukumnya juga telah menyerahkan **Tanggapan atas gugatan Penggugat** tertanggal 10 Juli 2019 pada persidangan pada tanggal 10 Juli 2019 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:-----

I. TENTANG EKSEPSI :

A. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS HUKUM SEBAGAI PENGGUGAT;-----

Bahwa Penggugat PT. BATAMA NUSA PERMAI bukanlah pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum sehubungan dengan OBJEK GUGATAN dan yang berhak



mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut adalah PT. SUPREME NUSAPERMAI DEVELOPMENT dimana pihak yang telah mengajukan keberatan sejak awal terhadap Tergugat Intervensi adalah PT. SUPREME NUSAPERMAI DEVELOPMENT karena PT. SUPREME NUSAPERMAI yang mengaku sebagai pemegang izin Penghijaun Dan Pemagaran sehingga yang berwenang untuk mengajukan gugatan tersebut adalah PT. SUPREME NUSAPERMAI DEVELOPMENT.

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat PT. BATAMA NUSA PERMAI tersebut haruslah ditolak dan dinyatakan tidak berdasarkan hukum;-----

B. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT;

Bahwa PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah salah alamat dimana OBJEK GUGATAN yaitu Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota Batam (sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota Batam Nomor : KPTS.636/IMB/BPMTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 Nopember 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya;-----

Bahwa OBJEK GUGATAN tersebut sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan PENGGUGAT dimana OBJEK GUGATAN tersebut berada di areal milik TERGUGAT II INTERVENSI sendiri dan bukan di areal wilayah hukum PENGGUGAT sehingga tidak ada berhubungan langsung terkait dengan permasalahan dan dengan



adanya bangunan Apartemen milik TERGUGAT II INTERVENSI jelas-jelas tidak merugikan PENGGUGAT;-----

Bahwa dengan demikian jelas-jelas gugatan yang diajukan PENGGUGAT terhadap objek sengketa yang nota bene tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT adalah salah alamat sehingga gugatan tersebut haruslah di TOLAK;-----

C. TENTANG TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN;

Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang dilakukan PENGGUGAT sudah melewati tenggang waktu sebagaimana yang diatur oleh Undang-Undang;-----

Terbukti PENGGUGAT sudah mengetahui bahwa TERGUGAT II INTERVENSI sudah mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 sejak adanya Balasan Surat dari Kantor Hukum Mustari & Partners selaku Kuasa Hukum PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO/TERGUGAT II INTERVENSI yaitu tanggal **21 Agustus 2018** melalui Kantor Hukum "AKHH Lawyer" selaku Kuasa Hukum PT. SUPREME NUSAPERMAI DEVELOPMENT sehingga dengan demikian gugatan yang diajukan PENGGUGAT telah melewati tenggang waktu sembilan puluh (90) hari;-----

Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :-----

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



diumumkannya Keputusan Badan Tata Usaha Negara”;-----

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tersebut haruslah
DITOLAK dan DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;-----

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI dengan tegas menolak seluruh
dalil-dalil PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas dibawah
ini;-----

-

2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI merupakan perusahaan yang
membangun dan mengembangkan Apartemen 35 (tiga puluh lima)
lantai di Komplek City Plaza Formosa atau dikenal dengan nama
APARTEMEN FORMOSA RESIDENCE diatas lahan Hak
Pengelolaan dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau
Batam (Otorita Batam)sekarang bernama Badan Pengusahaan
Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas atau disingkat
BP Batam ;-----

Bahwa dalam melakukan pembangunan dan pengembangan
Apartemen tersebut TERGUGAT II INTERVENSI telah mempunyai
legalitas hukum dan izin-izin yang sah sesuai prosedur menurut
ketentuan hukum yang berlaku dan izin-izin/dokumen sebagai
berikut;-----

- Penetapan Lokasi No. 213.91.84030445.001.001 tanggal 11-03-
2013 dan No. 215030428 tanggal 07-10-2015;-----
- Surat Perjanjian No. 519 tahun 2013, tanggal 05 Juni 2013 dan
2126/SPJ-A3.4/12/2015 tanggal 29-12-2015;-----



- Surat Keputusan No. 519 Tahun 2013, tanggal 5 Juni 2013 dan 2126/A3/2015, tanggal 29-12-2015;-----
- Fatwa Planologi No. 27//A2.2//2016, tanggal 28-01-2016;-----
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1570 tanggal 01-10-1999 dan No. 03448 tanggal 22-08-2016;-----
- Rekomendasi Kelayakan Lingkungan Hidup No. 20-PA/KOMDAL/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tanggal 10-11-2016;-----
- Izin Lingkungan No. 230/IL/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tanggal 10-11-2016;-----
- Persetujuan ANDALALIN No. 551.11/PHB-D/106/VII/2016, tanggal 29-07-2016;-----
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tanggal 10 November 2016;-----

3. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point 4 di dalam gugatannya haruslah ditolak dan tidak berdasarkan hukum;-----

Bahwa TIDAK BENAR dalil PENGGUGAT tersebut yang menyatakan pada tanggal 04 Agustus 2018 TERGUGAT II INTERVENSI melakukan penebangan 2 (dua) batang pohon ketapang dikarenakan TERGUGAT II INTERVENSI tidak pernah menyuruh atau memerintahkan orang atau siapapun untuk melakukan penebangan pohon ketapang sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT ;-----

Bahwa Pemerintah Kota Batam yang telah melakukan pembersihan di area drainase sepanjang sungai tersebut, melakukan penataan kawasan drainase / aliran sungai agar kelihatan asri dan indah dikarenakan area drainase tersebut kelihatan sangat kumuh, kotor



dan tidak terawat sehingga sudah sewajarnya Pemerintah Kota Batam melalui Dinasnya melakukan pembersihan di area tersebut ;----

4. Bahwa TIDAK BENAR dalil PENGGUGAT pada point 5 didalam gugatannya dan tidak beralasan hukum dan selanjutnya gugatan tersebut haruslah DITOLAK ;-----

Bahwa berdasarkan Surat Permohonan yang diajukan PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO Nomor : 018/AUP/IX/2016 tanggal 28 Oktober 2016 ke BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM dan kemudian atas permohonan yang diajukan tersebut maka BP Batam mengeluarkan IZIN PEMBUATAN JALAN MASUK BERUPA JEMBATAN Nomor : B /34A /A4.1/2017 tanggal 23 Januari 2017 yang ditanda tangani oleh Direktur Pembangunan Prasarana dan sarana pada BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ;-----

Bahwa setelah TERGUGAT II INTERVENSI diberikan izin untuk pembuatan jalan masuk tersebut ternyata ada pihak yang keberatan dengan melakukan somasi ke TERGUGAT II INTERVENSI yaitu PT. SUPREME NUSAPERMAI DEVELOPMENT (**bukan Penggugat yang mengajukan somasi**) telah melayangkan SOMASI ke TERGUGAT II INTERVENSI melalui **Kantor Hukum AKHH Lawyer** yang menyatakan keberatan adanya penebangan pohon-pohon yang berada di area yang telah diberikan izin oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada Tergugat II Intervensi;-----

Dan atas keberatan tersebut kemudian TERGUGAT II INTERVENSI melalui kuasa hukumnya dari Kantor Hukum "Mustari & Partners"



telah mengirimkan surat balasan atas SOMASI dari PT. SUPREME NUSAPERMAI tersebut dan telah menjelaskan bahwa TERGUGAT II INTERVENSI dalam melakukan kegiatan dan pembangunan tersebut sudah melalui prosedur mekanisme yang berlaku dan telah pula mengantongi/memiliki izin dari Pemerintah setempat dan salah satunya izin yang dimiliki adalah OBJEK GUGATAN yaitu **Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota Batam (sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota Batam Nomor : KPTS.636/IMB/BPMTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 Nopember 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya;**-----

5. Bahwa dalil PENGGUGAT pada poin 6 haruslah DITOLAK dan TIDAK BENAR;-----

Bahwa berdasarkan Surat Nomor : B /34A /A4.1/2017 tanggal 23 Januari 2017 yang ditanda tangani oleh Direktur Pembangunan Prasarana dan Sarana pada BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM, TERGUGAT II INTERVENSI telah **mendapat Izin Pembuatan Jalan Masuk Berupa Jembatan;**-----

Bahwa oleh karena itu maka TERGUGAT II INTERVENSI selaku pihak yang telah diberikan izin Pembuatan Jalan masuk berupa jembatan untuk akses ke Apartemen Formosa Residence oleh BP Batam kemudian membuat jembatan diatas drainase sebagai jalan keluar masuk;-----

Bahwa antara TERGUGAT II INTERVENSI dan PT. SUPREME NUSAPERMAI telah beberapa kali dilakukan pertemuan (bukan PT.



BATAMA NUSA PERMAI) dan TERGUGAT II INTERVENSI sangat kooperatif dan ingin menyelesaikan secara baik-baik namun pertemuan-pertemuan tersebut gagal dikarenakan permintaan dari PENGGUGAT sangat tidak masuk akal dan TERGUGAT II INTERVENSI tidak sanggup untuk memenuhi keinginan PENGGUGAT tersebut;-----

6. Bahwa dalil PENGGUGAT poin 7 di dalam gugatannya sangat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;-----

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI tidak pernah melakukan pengrusakan dan membongkar portal sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT di dalam gugatannya, yang benar adalah TERGUGAT II INTERVENSI hanya memindahkan portal tersebut ke tempat yang lebih aman;-----

Bahwa pemindahan dan portal tersebut dikarenakan TERGUGAT II INTERVENSI telah mengantongi izin untuk pembuatan jalan masuk dan keluar dari pihak yang berwenang, berupa :-----

- Surat Nomor 551.11/PHB.D/106/VII/2016 tanggal 29 Juli 2016 berikut lampirannya, perihal ANDALALIN, yang dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Batam;-----
- Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota Batam (sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota Batam Nomor : KPTS.636/IMB/BPMTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 Nopember 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya;-----



7. Bahwa dalil PENGGUGAT pada poin 8 di dalam gugatannya haruslah DITOLAK dan TIDAK BERDASARKAN HUKUM;-----

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI dalam melakukan pembangunan Apartemen Formosa Residence telah melakukan pengurusan izin-izin sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan TERGUGAT II INTERVENSI tidak pernah melakukan perbuatan yang melanggar hukum, terbukti adanya izin-izin, yaitu :-----

- Surat Nomor 551.11/PHB.D/106/VII/2016 tanggal 29 Juli 2016 berikut lampirannya, perihal ANDALALIN, yang dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Batam;-----
- IZIN PEMBUATAN JALAN MASUK BERUPA JEMBATAN Nomor : B /34A /A4.1/2017 tanggal 23 Januari 2017 yang ditanda tangani oleh Direktur Pembangunan Prasarana dan sarana pada BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM;-----

Bahwa dengan adanya Surat/izin yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Batam dan BP Batam maka sudah sewajarnya TERGUGAT II INTERVENSI membuat akses jalan masuk dan keluar PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO sesuai dengan izin yang telah diberikan;-----

8. Bahwa oleh karena lahan yang dimohonkan IMB oleh PT Artha Utama Propertindo telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sudah memiliki izin/dokumen yang sah dan TERGUGAT dalam mengeluarkan OBJEK GUGATAN berupa **Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam Nomor : KPTS.636/IMB/BPMTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan**



Bangunan Gedung tanggal 10 Nopember 2016 atas nama : ARIF
BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya;-----

9. Bahwa berdasarkan Peraturan daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun
2011 tentang Bangunan Gedung. Adapun persyaratan / dokumen
yang diperlukan dalam mengajukan Izin Mendirikan Bangunan
sebagai berikut :-----

1. Kartu tanda
Penduduk;-----
2. Penetapan Lokasi;-----
3. Fatwa Planologi;-----
4. Surat
keputusan;-----
5. Surat Perjanjian;-----
6. Faktur UWTO;-----
7. Surat Izin Bekerja Perencana;-----
8. Akta Jual Beli;-----
9. Akta Notaris Pendirian Perusahaan;-----
10. Sertifikat dari Badan Pertanahan nasional;-----
11. Dokumen Lingkungan;-----
12. AMDALALIN;-----
13. Persyaratan-persyaratan lain yang diperlukan;-----

10. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun
2011 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 73 tentang Proses Tata Cara
Penerbitan IMB:-----



1. Proses penerbitan IMB digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan pengolahan dokumen secara teknis;-----
 2. Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :-----
 - a. Bangun gedung pada umumnya meliputi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana, bangunan gedung rumah tinggal tunggal dan deret sampai 2 (dua) lantai dan bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih serta bangunan gedung lain pada umumnya; dan-----
 - b. bangunan gedung tertentu meliputi bangunan gedung untuk kepentingan umum, kecuali bangunan gedung tertentu fungsi khusus berdasarkan koordinasi dengan Pemerintah;-----
 3. Ketentuan lebih lanjut tentang penggolongan kompleksitas untuk proses pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota;-----
11. Bahwa berdasarkan Peraturan daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung, pasal 73 sebagai berikut:-----
1. Permohonan pengisian IMB dilakukan dengan mengisi formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan atau surat-surat pendukung yang terkait ;-----
 2. Formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh Dinas dan dapat diisi oleh :-----
 - a. pemilik gedung bangunan; dan-----



- b. perencana arsitektur sebagai authorized person yang ditunjuk oleh pemilik/pengguna dengan surat kuasa bermaterai cukup;-----
3. Dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen status hak atas tanah;-----
4. Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen rencana teknis;-----
5. Dokumen atau surat-surat pendukung yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa : rekomendasi dari instansi terkait dan surat-surat lainnya seperti surat perjanjian antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung;-----
6. Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) diatur dengan Peraturan Walikota;-----

Bahwa oleh karena berdasarkan fakta-fakta dan dokumen/izin yang dimiliki TERGUGAT II INTERVENSI maka sudah sangat jelas dan berdasarkan hukum TERGUGAT II INTERVENSI dalam mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) telah sesuai dengan prosedur hukum dan mekanisme yang sah sehingga tidak ada alasan hukum PENGGUGAT untuk membatalkan OBJEK GUGATAN milik TERGUGAT II INTERVENSI yaitu **Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota Batam (sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota Batam Nomor : KPTS.636/IMB/BPMTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 Nopember 2016;**-----



Bahwa dengan demikian sudah sewajarnya dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI untuk seluruhnya;---
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Tanggapan TERGUGAT II INTERVENSI untuk seluruhnya;-----
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
3. Menyatakan **Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota Batam (sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota Batam adalah SAH dan serta tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);**-----
4. Membebankan biaya perkara yang timbul didalam perkara ini kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan **Replik secara tertulis atas Jawaban Tergugat** dalam persidangan tanggal **26 Juni 2019** dimana dalam Replik Penggugat tersebut pada pokoknya secara tegas menolak eksepsi dari Tergugat serta tetap pada



dalil-dalil sebagaimana terurai dalam gugatannya dan membantah semua dalil-dalil dalam Jawaban Tergugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap **Tanggapan Tergugat II Intervensi atas gugatan Penggugat** pada persidangan tanggal **10 Juli 2019**, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan **Replik** secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil sebagaimana tertuang dalam surat gugatannya;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat pada persidangan tanggal 10 Juli 2019 Tergugat II Intervensi melalui para Kuasa Hukumnya secara lisan menyampaikan tetap dengan dalil-dalil sebagaimana dituangkan dalam **Tanggapan atas gugatan Penggugat**;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil dalam gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya, yang telah diberi tanda Bukti **P-1a** sampai dengan Bukti **P-43**, terinci sebagai berikut:-----

1. Bukti P-1a:

Fotokopi Akta Pendirian Pendirian Perseroan Terbatas PT. BATAMA NUSA PERMAI dibuat dihadapan Notaris GRETHA LIESTIJAWATIE, SH berkedudukan di Jakarta Nomor 27 tanggal 15 Desember 1982

..... **(fotokopi dari fotokopi);**

2. Bukti P-1b:

Fotokopi Pernyataan Keputusan Sirkuler Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas BATAMA NUSA PERMAI Nomor 25 tanggal 04 Juni 2015 **(sesuai dengan aslinya);**

Halaman | 50

Putusan Perkara Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI



3. Bukti P-1c:

Fotokopi Keputusan MENKUMHAM Nomor AHU-0000461.AH. 01.02.
tahun 2017 tanggal 19 Januari 2017 **(fotokopi dari fotokopi);**

4. Bukti P-2:

Fotokopi Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Dan
Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam Nomor : KPTS.636/IMB/
BPMPSTP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung
tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG
berikut lampirannya.....**(sesuai dengan aslinya);**

5. Bukti P-3a:

Berita Online TRIBUN BATAM tanggal 18 Juni 2015 **(fotokopi);**

6. Bukti P-3b:

Berita Online TRIBUN BATAM tanggal 20 Juni 2015 **(fotokopi);**

7. Bukti P-4:

Surat dari Kantor Hukum EDY HARTONO & WARODAT Law Firm
tanggal 15 Maret 2019 perihal PERMOHONAN EVALUASI Objek
Sengketa**(sesuai dengan aslinya);**

8. Bukti P-5:

SURAT KEBERATAN tanggal 16 April 2019 ... **(sesuai dengan aslinya);**

9. Bukti P-6:

Fotokopi dari GAMBAR PENETAPAN LOKASI atas nama PT. BATAMA
NUSA PERMAI Wilayah pengembangan Batuampar Kota Batam seluas
7,585 hektar dengan Nomor Kode BTA/PL/315/1983 dari BTA/SL/266 /
1983 tanggal 19 Oktober 1983..... **(fotokopi);**

10. Bukti P-7:

Fotokopi dari Faktur Pelunasan UWTO 30 tahun **(fotokopi);**

11. Bukti P-8:



Fotokopi dari Perpanjangan pembayaran UWTO 20 tahun ... **(fotokopi)**;

12. Bukti P-9a:

Citra Google Map diatas lokasi NAGOYA CITYWALK BATAM pada tahun 2002 **(fotokopi)**;

13. Bukti P-9b:

Citra Google Map diatas lokasi NAGOYA CITYWALK BATAM pada tahun 2008 **(fotokopi)**;

14. Bukti P-10:

Citra Google Map diatas lokasi NAGOYA CITYWALK BATAM pada tahun 2016 **(fotokopi)**;

15. Bukti P-11:

Fotokopi dari GAMBAR PENETAPAN LOKASI No. 213.24.85030028.H1.02 atas nama PT. BATAMA NUSA PERMAI tanggal 06 September 2019 seluas 14.980,69 meter² **(fotokopi)**;

16. Bukti P-12:

Fotokopi dari FATWA PLANOLOGI atas nama PT. BATAMA NUSA PERMAI nomor 182/A2.2/9/2017 tanggal 5 September 2017 sebagai REVISI dari FATWA PLANOLOGI No. 408/A2.1/12/2-13 tanggal 12 Desember 2013 **(fotokopi dari fotokopi)**;

17. Bukti P-13:

Fotokopi dari SURAT KUASA Pelimpahan Kewenangan mengelola, menjaga, serta memelihara asset tanggal 20 Februari 2017 **(sesuai dengan aslinya)**;

18. Bukti P-14:



Tanda terima fotokopi Surat dari PT. SUPREME NUSAPERMAI DEVELOPMENT Nomor 004/EL/SND-BTM/III/2015 tanggal 10 Februari 2015 ditujukan kepada BP Kawasan Batam perihal Permonan Izin Pengelolaan Daerah Sempadan Sungai **(fotokopi);**

19. Bukti P-15:

FOTOCOPY Surat Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) Nomor B 1075/A2.1/2/2015 perihal Pemberian Izin Penghijauan Daerah Saluran dan Pemagaran **(sesuai dengan aslinya);**

20. Bukti P-16:

DOKUMENTASI FOTO Pelaksanaan Pekerjaan Konservasi & Penghijauan di Sempadan Sungai oleh Perusahaan PENGGUGAT
..... **(fotokopi);**

21. Bukti P-17:

DOKUMENTASI FOTO Pembersihan dan pemeliharaan Saluran Sungai dari sampah dan endapan yang dilakukan oleh Group Perusahaan PENGGUGAT tanggal 28 Mei 2018 **(fotokopi);**

22. Bukti P-18:

Surat dari PT. SUPREME NUSAPERMAI DEVELOPMENT Nomor 019/EL/SND-BTM/VII/2018 tanggal 30 Juli 2018 ditujukan kepada Walikota Batam **(fotokopi);**

23. Bukti P-19:

FOTO-FOTO penebangan mohon KETAPANG KENCANA oleh kendaraan dinas Pemerintah Kota Batam tanggal 02 Agustus 2018 Jam 10.00 WIB **(cetakan foto);**

24. Bukti P-20:



FOTO-FOTO Pembukaan Akses Jembatan oleh Tergugat II Intervensi menuju Jl. Komp. Nagoya Citywalk dengan merusak pagar dan beton pembatas pada sempadan sungai pada tanggal **13 Maret 2019****(fotokopi)**;

25. Bukti P-21:

Laporan polisi Nomor STPL LP-B/ 27 / III / 2019/SPKT - Kepri tanggal 19 Maret 2019 yang dibuat oleh PENGGUGAT atas tindak pidana alih fungsi kawasan lindung serta perusakan **(sesuai dengan aslinya)**;

26. Bukti P-22:

SURAT NOMOR 551.11/ PHBD/106/VII/2016 TANGGAL 29 JULI 2016 berikut lampirannya perihal Persetujuan ANDALALIN **(fotokopi)**;

27. Bukti P-23:

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 38 TAHUN 2004 TENTANG JALAN**(fotokopi dari fotokopi)**;

28. Bukti P-24:

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 34 TAHUN 2006 TENTANG JALAN **(fotokopi dari fotokopi)**;

29. Bukti P-25:

PERATURAN MENTERI PERHUBUNGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR PM 75 TAHUN 2015 TENTANG PENYELENGGARAAN ANALISIS DAMPAK LALULINTAS**(fotokopi dari fotokopi)**;

30. Bukti P-26:

PERATURAN DAERAH KOTA BATAM NOMOR 4 TAHUN 2016 tentang PERLINDUNGAN DAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP.....
.....**(fotokopi dari fotokopi)**;

31. Bukti P-27:



PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 38 TAHUN 2011 tentang SUNGAI
.....(fotokopi dari fotokopi);

32. Bukti P-28:

PERATURAN DAERAH KOTA BATAM NOMOR 2 TAHUN 2004 tentang
RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BATAM.....
.....(fotokopi dari fotokopi);

33. Bukti P-29:

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang
PENATAAN RUANG.....(fotokopi dari fotokopi);

34. Bukti P-30:

Surat BP Batam Nomor B/34A/A4.1/1/ 2017 tanggal 23 Januari 2017
beserta Lampiran perihal Surat Izin Pembuatan Jalan Masuk Berupa
Jembatan (fotokopi);

35. Bukti P-31:

Surat Panggilan Polisi Nomor SP.Gil/ 141.a/IV/2019/Ditreskrimsus
tanggal 18 April 2019 ditujukan kepada ANAS, SE
.....(sesuai dengan aslinya);

36. Bukti P-32a:

Berita online Batampos.co.id tanggal 03 April 2018 dengan judul : “Lurah
Lubuk Baja Kwatirkan Bangunan Formosa Dan Lucky Plasa Yang
Kangkangi Draenase” (fotokopi);

37. Bukti P-32b:

Berita online Batamtoday.com tanggal 15 November 2018 dengan judul :
“Bangun Apartemen Di atas Draenase, Yap Hau Enggan Beri Penjelasan
Terkait Perizinannya” (fotokopi);

38. Bukti P-32c:



Berita online kiniNEWS tanggal 15 November 2018 dengan judul :
"Bangunan Apartemen Di atas Drainase Batam Disorot Pemerhati
Lingkungan" **(fotokopi);**

39. Bukti P-33:

KEY PLAN & SITE PLAN PENJELAS atas nama PT. BATAMA NUSA
PERMAI pada Komplek NAGOYA CITYWALK.. **(sesuai dengan aslinya);**

40. Bukti P-34:

PETA BIDANG TANAH Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN [ID]
Nomor Identifikasi 03008 **(fotokopi dari cetakan);**

41. Bukti P-35:

Foto GERBANG 1 dan GERBANG 2 AKSES BARU TERGUGAT II
INTERVENSI" **(fotokopi dari cetakan);**

42. Bukti P-36:

Surat Pernyataan Keberatan Bersama Perangkat RT / RW tanggal 08
November 2018 **(sesuai dengan aslinya);**

43. Bukti P-37:

Surat RT 002/RW 006 Kelurahan Lubuk Baja Kota tanggal 07 Januari
2019 perihal Keberatan atas Pembangunan Formosa berdiri di atas
draenase /aliran air **(sesuai dengan aslinya);**

44. Bukti P-38:

Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor 05
Tahun 2012 Tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang
Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup
..... **(Ad Memorandum);**

45. Bukti P-39:

Surat Kuasa Hukum PT. BATAMA NUSA PERMAI (PENGGUGAT aquo)
tanggal 1 Agustus 2019 ditujukan kepada Badan Pengusahaan Kawasan



Perdagangan Bebas & Pelabuhan Batam (BP. Batam) Perihal

Konfirmasi Keterangan (sesuai dengan aslinya);

46. Bukti P-40:

Surat dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas & Pelabuhan Batam (BP. Batam) No. B-3665/A1.4/8/2019 tanggal 20 Agustus 2019 (sesuai dengan aslinya);

47. Bukti P-41:

Surat Kuasa Hukum PT. BATAMA NUSA PERMAI tanggal 19 Agustus 2019 ditujukan kepada IKATAN ARSITEK INDONESIA (IAI) Kepulauan Riau perihal **Pendapat Ahli Perihal Koefisiensi Dasar Bangunan Gedung di Kota Batam**..... (sesuai dengan aslinya);

48. Bukti P-42:

Surat dari IKATAN ARSITEK INDONESIA (IAI) Kepulauan Riau tanggal 27 Agustus 2019 No. 018/IAI_Kepri/VIII/2019 Hal : Jawaban Pertanyaan tentang KDB.....(sesuai dengan aslinya);

49. Bukti P-43:

PROFIL PERUSAHAAN PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO (TERGUGAT II Intervensi) dari Kementerian Hukum dan HAM(fotokopi/print out);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui para Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti di persidangan berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup, dan telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya yang diberi tanda Bukti **T-1** sampai dengan Bukti **T-26**, terinci sebagai berikut:-----

1. Bukti T-1:



Gambar Penetapan Lokasi an. Arif Budiman Djamonang Nomor :
217.216.213.91.84030445.001.001G1.001 tanggal 27 Februari 2017
..... (fotokopi dari fotokopi);

2. Bukti T-2:

Surat Perjanjian Nomor : 521 Tahun 2013 tanggal 5 Juni 2013
.....(fotokopi dari fotokopi);

3. Bukti T-3:

Keputusan Nomor : 2126/A3/2015 tanggal 29 Desember 2015
..... (fotokopi dari fotokopi);

4. Bukti T- 4:

Keputusan Nomor : 519 Tahun 2013 tanggal 5 Juni 2013
..... (fotokopi dari fotokopi);

5. Bukti T-5:

Surat Perjanjian Nomor : 2126/SPJ-A3.4/12/2015 tanggal 29 Desember
2015 (fotokopi dari fotokopi);

6. Bukti T- 6:

Fatwa Planologi Nomor : 27/A2/2/1/2016(fotokopi dari fotokopi);

7. Bukti T- 7:

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1570 (fotokopi dari fotokopi);

8. Bukti T- 8:

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03448 (fotokopi dari fotokopi);

9. Bukti T- 9:

Surat Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Kota Batam Nomor
54/050/Bappeda.FP/V/2017 tanggal 15 April 2016
.....(fotokopi dari fotokopi);



10. Bukti T- 10:

Surat Kepala Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Kota Batam
Nomor 23/KOMDAL/REKOM/AMDAL/XI/2016 tanggal 10 November 2016
.....(fotokopi dari fotokopi);

11. Bukti T- 11:

Keputusan Walikota Batam Nomor 20-P.A/KOMDAL/BPMPTSP-
BTM/XI/2016 tanggal 10 November 2016 (fotokopi dari fotokopi);

12. Bukti T- 12:

Keputusan Walikota Batam Nomor 230/IL/BPMPTSP-BTM/XI/2016
tanggal 10 November 2016 (fotokopi dari fotokopi);

13. Bukti T- 13:

Surat Kepala Dinas Perhubungan Kota Batam Nomor 551.11/PHB-
D/06/VII/2016 tanggal 29 Juli 2016 (fotokopi dari fotokopi);

14. Bukti T- 14:

Faktur Tagihan UWTO;-----

15. Bukti T- 15:

Kartu Tanda Penduduk an. Arif Budiman Djamonang
..... (fotokopi dari fotokopi);

16. Bukti T- 16:

Surat Direktur Pembangunan Prasarana dan Sarana Nomor
B/344/A4.1/1/2017 tanggal 23 Januari 2017
.....(fotokopi dari fotokopi);

17. Bukti T- 17:

Surat Permohonan IMB (fotokopi dari fotokopi);

18. Bukti T- 18:

Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan
Terpadu Satu Pintu Kota Batam Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-



BTM/XI/2016 tanggal 10 November 2016 (sesuai dengan aslinya);

19. Bukti T- 19:

Kerangka Acuan ANDAL (sesuai dengan aslinya);

20. Bukti T- 20:

ANDAL (sesuai dengan aslinya);

21. Bukti T- 21:

RKL-RPL (sesuai dengan aslinya);

22. Bukti T- 22:

LISENSI Nomor : 85.A/BAPEDAL/X/2014..... (fotokopi dari fotokopi);

23. Bukti T- 23:

Surat Keputusan Walikota Batam Nomor : KPTS. 277/HK/VII/2014
..... (fotokopi dari fotokopi);

24. Bukti T- 24:

Keputusan Kepala Badan Pengendalian dampak Lingkungan Kota Batam
Nomor: KPTS.32/BAPEDAL/SEK/IX/2014 tanggal 18 September 2014
..... (fotokopi dari fotokopi);

25. Bukti T- 25:

Keputusan Kepala Badan Pengendalian dampak Lingkungan Kota Batam
Nomor: 33//BAPEDAL/SEK/IX/2014 tanggal 18 September 2014
..... (fotokopi dari fotokopi);

26. Bukti T- 26:

Surat Keputusan Walikota Batam Nomor : KPTS.138/BKD-PK/IX/2014
..... (fotokopi dari fotokopi);



Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi melalui para Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti di persidangan berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup, yang telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya dan telah diberi tanda Bukti **T.II-1** s/d **T.II-48**, terinci sebagai berikut:-----

1. Bukti T.II-1:

Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Artha Utama Propertindo, Tanggal 02 Oktober 2014 Nomor : 9, yang dibuat dihadapan Notaris ANLY CENGGANA, SH Notaris di Batam.....**(sesuai dengan aslinya);**

2. Bukti T.II-2:

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Artha Utama Propertindo, Tanggal 15 April 2015, Nomor : 71**(sesuai dengan aslinya);**

3. Bukti T.II-3:

Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Artha Utama Propertindo Tanggal 27 Mei 2016, Nomor : 83..**(sesuai dengan aslinya);**

4. Bukti T.II-4:

Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Artha Utama Propertindo Tanggal 09 Januari 2017 Nomor : 18
..... **(sesuai dengan aslinya);**

5. Bukti T.II-5:

Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Artha Utama Propertindo, Tanggal 09 Januari 2017, Nomor : 16 di Notaris Carolina Mulyati, SH Notaris Dan PPAT di Batam..... **(sesuai dengan aslinya);**



6. Bukti T.II-6:

Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Artha Utama Propertindo, Tanggal 28 April 2017, Nomor : 59 di Notaris Carolina Mulyati, SH Notaris Dan PPAT di Batam.....**(sesuai dengan aslinya);**

7. Bukti T.II-7:

Akta Jual Beli Nomor : 1409/2017 tanggal 21 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ANLY CENGGANA, SH. **(fotokopi dari fotokopi);**

8. Bukti T.II-8:

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Artha Utama Propertindo, Tanggal 31 Januari 2018, Nomor : 285 dan penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Artha Utama Propertindo Diterbitkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0056890.....**(sesuai dengan aslinya);**

9. Bukti T.II-9:

Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 1570, yang dikeluarkan oleh Badan pertanahan Nasional Kota Batam.. **(fotokopi dari fotokopi);**

10. Bukti T.II-10:

Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 03448, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam... **(fotokopi dari fotokopi);**

11. Bukti T.II-11:

Pemberitahuan dari BP Batam Nomor : B/1193/A3-A1.11/3/2015 tertanggal 25 Maret 2015.....**(fotokopi dari fotokopi);**

12. Bukti T.II-12

Surat Pemberitahuan dari BP Batam Nomor : B/203/A2.1/4/2015 tertanggal 2 April 2015 yang ditujukan kepada ARIF BUDIMAN



DJAMONANG yang pada dasarnya BP Batam menyetujui perubahan peruntukan dari Jasa Hotel menjadi Jasa Apartemen
.....(sesuai dengan aslinya);

13. Bukti T.II-13:

Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 215030428 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG..... (fotokopi dari fotokopi);

14. Bukti T.II-14:

Fatwa Planologi Nomor : 27/A2.2/II/2016(fotokopi dari fotokopi);

15. Bukti T.II-15:

Surat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 003/AUP/V/2016/VI tanggal 10 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh PT. Artha Utama Propertindo(fotokopi dari fotokopi);

16. Bukti T.II-16:

Penghitungan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan jumlah Retribusi yang harus dibayarkan Rp. 386.824.120.00
.....(sesuai dengan aslinya);

17. Bukti T.II-17:

Bukti Setoran Pajak Daerah/Retribusi Daerah tertanggal 24 Agustus 2016.....(sesuai dengan aslinya);

18. Bukti T.II-18:

Formulir Penyetoran Rp.386.825.000,00 ke Bank Riau Kepri tertanggal 24 Agustus 2016..... (sesuai dengan aslinya);

19. Bukti T.II-19:



Surat Keputusan Walikota Batam Nomor : KPTS636/IMB/BPMPTSP-
BTM/XI/2016 tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
GEDUNG.....(fotokopi dari fotokopi);

20. Bukti T.II-20:

Surat Permohonan PT. Artha Utama Propertindo Nomor : 018/AUP/IX/
2016/VI, tertanggal 26 Oktober 2016..... (fotokopi dari fotokopi);

21. Bukti T.II-21:

Izin Pembuatan jalan masuk berupa jembatan yang dikeluarkan oleh BP
Batam Nomor : B/34A/4A.1/1/2017, tertanggal 23 Januari 2017.....
.....(sesuai dengan aslinya);

22. Bukti T.II-22:

Somasi dari PT. Supreme Nusa Permai Development melalui Kuasa
Hukumnya **AKHH Lawyer** tertanggal 11 Agustus 2018
.....(fotokopi dari fotokopi);

23. Bukti T.II-23:

Balasan Somasi dari PT. Artha Utama Propertindo melalui Kuasa
Hukumnya **Mustari & Partners** tertanggal 21 Agustus 2018
.....(fotokopi dari fotokopi);

24. Bukti T.II-24:

Resi pengiriman balasan Somasi melalui Pos Indonesia tertanggal 24
Agustus 2018..... (sesuai dengan aslinya);

25. Bukti T.II-25:

Undangan Rapat Koordinasi dari BP Batam tertanggal 10 September
2018.....(sesuai dengan aslinya);

26. Bukti T.II-26:



Undangan dari PEMKO Batam Nomor : 12/ADM.PEMB/SETDAKO-BTM/II/2019 tertanggal 22 Februari 2019.....(sesuai dengan aslinya);

27. Bukti T.II-27:

Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-33522.40.10.2014 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Artha Utama Propertindo, ditetapkan tanggal 07 November 2014 (sesuai dengan aslinya);

28. Bukti T.II-28:

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Artha Utama Propertindo Diterbitkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0927387, diterbitkan di Jakarta, tanggal 27 April 2015(sesuai dengan aslinya);

29. Bukti T.II-29:

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Artha Utama Propertindo Diterbitkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-AH.01.03-0056426, diterbitkan di Jakarta, tanggal 11 Juni 2016(sesuai dengan aslinya);

30. Bukti T.II-30:

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Artha Utama Propertindo Diterbitkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-AH.01.03-0049014 diterbitkan di Jakarta, tanggal 06 Februari 2017(sesuai dengan aslinya);

31. Bukti T.II-31:

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Artha Utama Propertindo Diterbitkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia



Nomor : AHU-AH.01.03-0015765, diterbitkan di Jakarta, tanggal 16
Januari 2017(sesuai dengan aslinya);

32. Bukti T.II-32:

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Artha Utama
Propertindo Diterbitkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia
Nomor : AHU-AH.01.03-0134463, diterbitkan di Jakarta, tanggal 09 Mei
2017(sesuai dengan aslinya);

33. Bukti T.II-33:

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Artha Utama
Propertindo Diterbitkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia
Nomor: AHU-AH.01.03-0056890, diterbitkan di Jakarta, tanggal 07
Februari 2018(sesuai dengan aslinya);

34. Bukti T.II-34:

Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.91.8403044.001.001, Tgl 11-03-
2013 dengan luas : 3.925 M2 (fotokopi dari fotokopi);

35. Bukti T.II-35:

Penetapan Lokasi(PL) Nomor : 216.213.91.84030445.001.001.G1, Tgl 19-
08-2016 dengan luas : 4.836,82 M2..... (fotokopi dari fotokopi);

36. Bukti T.II-36:

Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 217.216.213.91.84030445.001.001. G1.
001, Tgl 27-02-2017 dengan luas 1.889 M2 (fotokopi dari fotokopi);

37. Bukti T.II-37:

Formulir Permohonan Fatwa Planologi Nomor : 30/PFP- BPB/I/2016,
Tanggal 25/1/2016 (fotokopi dari fotokopi);



38. Bukti T.II-38:

Rekomendasi Kelayakan Lingkungan Hidup Nomor : 23/KOMDAL/REKOM/AMDAL/XI/2016 dari Komisi Penilai Amdal Pemerintah Kota Batam, tertanggal 10 November 2016 **(fotokopi dari fotokopi);**

39. Bukti T.II-39:

Keputusan Walikota Batam Nomor : 20-P.A/KOMDAL/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Kelayakan Lingkungan Rencana Kegiatan Pembangunan Formosa Residence Di Kelurahan Lubuk Baja Kota Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam Propinsi Kepulauan Riau Oleh PT. Artha Utama Propertindo..... **(sesuai dengan aslinya);**

40. Bukti T.II-40:

Keputusan Walikota Batam Nomor : 230/IL/BPMPTSP-BTM/XI/ 2016 Tentang Izin Lingkungan Atas Rencana Kegiatan Pembangunan Formosa Residence Di Kelurahan Lubuk Baja Kota Kecamatan Lubuk Baja-Kota Batam oleh PT. Artha Utama Propertindo **(sesuai dengan aslinya);**

41. Bukti T.II-41:

Pemohonan Izin Jalan Masuk dan Keluar Apartement Formosa Residence dengan nomor : 018/AUP/X/2016/VI tertanggal 26 Oktober 2016 **(fotokopi dari fotokopi);**

42. Bukti T.II-42:

Undangan Nomor : 180/ADM.PEMB/SETDAKO-BTM/II/2019 **(sesuai dengan aslinya);**

43. Bukti T.II-43:

Advice Planning yang dikeluarkan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Batam Nomor : 54/050/Bappeda.FP /IV/2016, tertanggal 15 April 2016..... **(sesuai dengan aslinya);**



44. Bukti T.II-44:

Persetujuan ANDALALIN yang dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Batam Nomor : 551.11/PHB-D/106/VII/2016 tertanggal 29 Juli 2016..... **(sesuai dengan aslinya);**

45. Bukti T.II-45:

Gambar kendaraan Pemko Batam – Dinas Perumahan Rakyat, Pemukiman dan Pertamanan sedang melakukan pembersihan dan pemotongan pohon disepanjang area aliran sungai/drainase **(cetakan photo);**

46. Bukti T.II-46:

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 11/PRT/M/2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Jalan Khusus. "Pasal 5 angka 2 mengatur bahwa Jalan Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ditandai dengan rambu atau tanda yang menyatakan bahwa jalan yang dimaksud bukan untuk umum" **(ad informandum);**

47. Bukti T.II-47:

Topography Area..... **(fotokopi);**

48. Bukti T.II-48:

Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) Apartemen Formosa Residence **(sesuai dengan aslinya);**

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi fakta dan 1 (satu) orang Ahli yang telah diambil sumpahnya dan telah memberikan keterangan dan pendapat yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

TEDDY SUSILO ; Saksi fakta memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama Katolik yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:--



- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dalam hal ini Direktur PT. Batama Nusa Permai, ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Kuasa Hukum Penggugat, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat dan para Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II Intervensi dan para Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;--
- Bahwa Saksi menerangkan hal ikhwal pihaknya yang menerima alokasi lahan pertama dari Otorita Batam yang sekarang bernama BP Batam seluas 7,5 Ha pada tahun 1983 dimana di dalam Penetapan Lokasi (PL) jelas digambarkan posisi Jalan di depan bangunan gedung objek sengketa termasuk dalam alokasi lahan yang diterima oleh pihak Saksi. Setelah menerima alokasi lahan tersebut pada tahun 1983 itu juga pihak Saksi membangun Komplek Nagoya Citywalk, dan sekitar tahun 2010 baru pihak Saksi membangun infrastruktur Jalan Komplek beserta penerangan jalan dan taman penghijauan di pesisir sungai yang masih termasuk dalam PL pihak Saksi. Kemudian untuk mengantisipasi terjadinya longsor dan kerusakan di sepanjang sempadan sungai pihak Saksi telah mengajukan permohonan izin pengelolaan lingkungan kepada BP Batam untuk menjaga kelestarian lahan sekitar dan pihak Saksi diamanahkan untuk melakukan penghijauan, penanaman pohon agar tidak terjadinya longsor, disamping itu pula pihak Saksi melakukan perawatan rutin mengganti lampu jalan yang mati dan selalu melaporkan



tanggung jawab secara berkala. Selanjutnya sekitar akhir tahun 2018 saat timbul sengketa oleh karena pihak Tergugat II Intervensi yaitu dari Formosa Residence tanpa koordinasi mulai membangun jembatan sebagai akses jalan keluar masuk di atas sempadan sungai yang terhubung dengan jalan yang dibangun oleh pihak Saksi, lalu pihak Saksi memasang plang yang sifatnya preventif berisi himbauan untuk menjaga kelestarian ekosistem sungai sesuai dengan anjuran dari Kepala BP Batam. Selanjutnya pihak Saksi berkoordinasi dengan pihak BP Batam khususnya pada bagian pengelolaan lahan yang kemudian disarankan agar sesama pelaku bisnis untuk dapat menyelesaikan secara bisnis yang sama-sama menguntungkan. Namun oleh karena tidak adanya titik temu sampai akhirnya Kepala BP Batam saat itu Bapak **Lukita Dinarsyah Tuwo** mengundang pihak Saksi dan pihak Formosa Residence ke Kantor BP Batam untuk membahas penyelesaian dari persoalan tersebut. Sampai pada tahap itu pihak Saksi masih bersikap pasif dengan harapan agar persoalan tersebut dapat diselesaikan secara damai. Kemudian sekitar Maret 2019 dalam pertemuan terakhir pihak Saksi tidak menemukan kata damai dan itikad baik dari pihak Formosa Residence ditambah lagi dengan tindakan semena-mena pihak Formosa Residence membongkar semua plang yang dipasang oleh Penggugat serta masih dalam lahan milik Penggugat (awal mula dari timbulnya sengketa *a quo*), kemudian pihak Saksi mengambil langkah tegas untuk menempuh jalur hukum;-----

- Bahwa Saksi saat ini adalah sebagai Direktur PT. Supreme Nusapermai Development;-----



- Bahwa Saksi bekerja di PT. Supreme Nusapermai Development sejak bulan Mei tahun 2011 dan diangkat sebagai Direktur dalam Rapat Umum Pemegang Saham di bulan Juli 2013;-----
- Bahwa Saksi menerangkan PT. Supreme Nusapermai Development dan PT. Batama Nusa Permai adalah mitra kerja yang bekerjasama dalam mengelola dan membangun Komplek Nagoya Citywalk dan kawasan sekitarnya, dimana PT. Batama Nusa Permai sebagai pemilik lahan dan PT. Supreme Nusapermai Development sebagai pelaksana atau pengelola kawasan Citywalk tersebut;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah menyaksikan bangunan-bangunan lama dari foto-foto dokumentasi di sekitar kawasan Citywalk, Saksi hanya mengetahui bahwa pada tahun 2002 sampai tahun 2003, kawasan Nagoya Citywalk masih berupa kawasan kosong yang banyak dipenuhi ilalang dan hanya terdapat dua bangunan yaitu yang disebut A1 Foodcourt dan Nagoya Foodcourt;-----
- Bahwa berdasarkan *Bukti P-9a* dan *Bukti P-9b*, Saksi menerangkan di kawasan Nagoya Citywalk berdasarkan citra google map sekitar tahun 2002/2003 di sepanjang sisi sebelah utara yang berbatasan dengan sempadan sungai belum ada bangunan pada saat itu;-----
- Bahwa dari hasil foto satelit (*Bukti P-10*) terlihat bahwa telah ada Jalan Khusus yang dibangun oleh Penggugat dalam lokasi lahan milik Penggugat sekitar tahun 2016 dimana biaya pembangunan dan pengelolaannya ditanggung oleh Penggugat sendiri;-----



- Bahwa Saksi menerangkan yang pertama memohon izin untuk pembangunan jalan tersebut adalah dari pihak Saksi sendiri yaitu PT. Supreme Nusapermai Development;-----
- Bahwa berdasarkan *Bukti P-15* Saksi menerangkan adanya surat pemberian izin dari BP Batam kepada pihak PT. Supreme Nusapermai Development untuk mengelola dan menjaga penghijauan daerah saluran dan pemagaran pada sempadan sungai atau draenase Primer Jodoh 1 yang berlokasi di sebelah utara dari Komplek Nagoya Citywalk, sedangkan *Bukti P-16* dan *Bukti P-17* merupakan dokumentasi foto yang menceritakan bahwa setiap harinya pihak Saksi mengalokasikan para petugas untuk melakukan Pembersihan dan pemeliharaan Saluran Sungai dari sampah dan endapan dan dijadikan juga sebagai laporan berkala ke BP Batam dan Pemerintah Kota Batam, di samping itu juga dilakukan Penghijauan, Penanaman Pohon, Pemeliharaan Sempadan Sungai dan Pemasangan Kanstin serta Street Inlet (aliran pembuangan air hujan ke sungai) dengan dana sendiri tanpa bantuan pihak manapun, hal ini rutin dilakukan sejak tahun 2018, tepatnya tanggal 28 Mei 2018;----
- Bahwa Saksi menerangkan pada akhir tahun 2018 timbul sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi yang dilatarbelakangi oleh karena adanya pembukaan akses jalan masuk dan keluar dari bangunan gedung milik Tergugat II Intervensi, Persisnya diawali saat adanya penebangan pohon di sempadan sungai yang telah diusahakan oleh Penggugat untuk dapat dibuka akses jalan bagi bangunan gedung milik Tergugat II Intervensi dimana akses jalan tersebut terhubung langsung dengan Jalan Khusus Komplek Nagoya Citywalk yang notabene merupakan kawasan milik Penggugat, hal ini berlangsung pada



saat pagi hari sekitar pukul 09.00 WIB sampai dengan pukul 10.00 WIB, di samping itu pada malam hari kira-kira pukul 22.00 WIB mereka juga melakukan pengecoran pekerjaan jembatan di atas sempadan sungai dari sisi utara dalam lokasi lahan bangunan gedung Tergugat II Intervensi ke sisi sempadan sungai yang berbatasan langsung dengan Jalan Khusus Komplek Nagoya Citywalk milik Penggugat;-----

- Bahwa dari semula Saksi tidak pernah mengetahui akses jalan keluar masuk ke lokasi bangunan gedung tersebut, namun terakhir Saksi mengetahui dan pernah melihat kalau kegiatan pembangunan Formosa Residence itu menggunakan akses jalan keluar masuk melalui Jalan Imam Bonjol lalu ada akses jalan di samping Hotel Formosa;-----
- Bahwa Saksi menerangkan alasan dan tujuan dari Penggugat dalam membangun Jalan Khusus di kawasan Nagoya Citywalk itu Pada prinsipnya adalah sebagai kewajiban dari pengembang untuk memudahkan Andalalin terkait dengan rencana pembangunan total 9 (Sembilan) tower yang terdiri dari beberapa unit, sehingga nantinya memerlukan akses jalan pada tiap-tiap bangunan tower tersebut;-----
- Bahwa setahu Saksi akar permasalahan ini timbul karena adanya penyerobotan bagian lahan milik Penggugat akibat dibukanya jembatan oleh pengembang Apartemen Formosa Residence sebagai akses jalan keluar masuk dari bangunan gedung milik Tergugat II Intervensi tersebut;-----
- Bahwa Saksi menerangkan antara Penetapan Lokasi (PL) Saksi dan lahan Formosa Residence itu terpisah dengan sempadan sungai;-----



- Bahwa Saksi tidak mengetahui dan tidak mempunyai kepentingan untuk mencari tahu prosedur dan syarat-syarat terkait dengan penerbitan objek sengketa kepada pihak Tergugat II Intervensi;-----
- Bahwa Saksi belum pernah melihat surat Izin Mendirikan Bangunan milik Tergugat II Intervensi;-----
- Bahwa Saksi menerangkan terkait izin untuk mengelola dan menjaga kelestarian lingkungan di sempadan sungai diberikan tersendiri (di luar PL Penggugat) yang diamanahkan oleh pihak BP Batam kepada pihak Penggugat untuk pelaksanaan pengelolaannya, namun kewajiban pengelolaan sempadan sungai tersebut masih tetap berada pada BP Batam karena sungai itu merupakan lahan Negara dan diurus oleh Negara dan pihak Saksi hanya diamanahkan untuk mengelolanya;-----
- Bahwa Saksi menerangkan sesuai *Bukti P-11*, disitu tergambar PL milik Penggugat tahun 2013, setelah luasnya berubah dari PL Penggugat yang pertama tahun 1983 (*Bukti P-6*), PL pertama tahun 1983 jatuh tempo pada tahun 2013, kemudian muncul PL kedua dimana pihak Saksi telah membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) dan lokasi Jalan yang berbatasan dengan sempadan sungai yang mana saat ini telah dibangun jembatan sebagai akses jalan oleh pihak Tergugat II Intervensi termasuk dalam PL tersebut, sedang PL pertama telah ditarik oleh BP Batam;-----
- Bahwa Saksi menerangkan saat terjadi pemecahan PL pada tahun 2013 lahan yang di atasnya berdiri Jalan Komplek Nagoya Citywalk masih termasuk dalam PL milik Penggugat dimana jalan yang dibangun Penggugat tersebut bertujuan untuk mendukung kebutuhan akan fasilitas, sarana, dan prasarana Apartemen Citra Plaza Nagoya yang saat ini sedang dibangun Penggugat pada Komplek Nagoya Citywalk;----



- Bahwa pihak pengembang Formosa Residence yang membuka akses jalan menuju Jalan Komplek Nagoya Citywalk milik Penggugat sama sekali tidak pernah memohonkan izin kepada PT. Batama Nusa Permai selaku pemilik lahan;-----
- Bahwa Saksi menerangkan di lokasi Jalan Khusus Komplek Nagoya Citywalk itu memang tidak ada dipasang rambu-rambu yang mengklaim bahwa jalan tersebut milik PT. Batama Nusa Permai sehingga jalan tersebut tertutup untuk umum;-----
- Bahwa terkait dengan jalan yang diklaim dalam PL Penggugat itu, ada dua status dari fungsi Jalan Komplek Nagoya Citywalk yaitu sebagai dedikasi pihak Penggugat untuk dipergunakan oleh masyarakat umum dan dari segi lingkungan sifatnya masih privat;-----

HAMBARDI, S.H. ; Saksi fakta memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama Islam yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:--

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dalam hal ini Direktur PT. Batama Nusa Permai, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Kuasa Hukum Penggugat, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat dan para Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II Intervensi dan para Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;--



- Bahwa Saksi tinggal di RW. 002 sejak tahun 1990 dan kemudian menjadi Ketua RW setempat di sekitar lokasi pembangunan Apartemen Formosa Residence sejak tahun 2013;-----
- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah terkait dengan dibukanya akses jalan keluar masuk dari dan ke bangunan gedung Apartemen Formosa Residence yang terhubung langsung dengan jalan Komplek Nagoya Citywalk di atas lahan Penggugat, sedangkan sepengetahuan Saksi awalnya akses jalan yang digunakan adalah dari jalan samping Formosa Hotel dan berhadapan dengan kompleks Centre Point;-----
- Bahwa selama Saksi menjadi Ketua RW tepatnya RW. 002 sejak tahun 2013 yang cakupan wilayahnya mulai dari Kawasan Centre Point Jalan Imam Bonjol, samping Formosa Hotel hingga Komplek Bumi Indah Nagoya, pada periode tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 awal berdirinya bangunan Formosa Residence, Saksi ataupun masyarakat sekitar tidak pernah dilibatkan baik dalam pengurusan izin atau proses pembangunannya;-----
- Bahwa sepengetahuan Saksi pembangunan jembatan di atas draenase sebagai akses jalan keluar masuk lokasi pembangunan Apartemen Formosa Residence tidak pernah dibahas dengan perwakilan dari masyarakat sekitar;-----
- Bahwa Selama Saksi menjabat sebagai Ketua RW pernah ada komplain langsung dari masyarakat terkait dengan kegiatan pembangunan gedung Apartemen Formosa Residence dalam hal pembuangan tanah yang mengganggu kenyamanan sekitar;-----



- Bahwa terkait dengan pengurusan izin lingkungan untuk suatu kegiatan pembangunan yang akan dilaksanakan biasanya berhubungan dengan sempadan atau batas-batasnya tentu harus diketahui oleh pejabat setempat sebagai dasar dari pengurusan izin hingga ke tingkat atas. Prinsipnya penerbitan suatu IMB itu didasarkan atas surat pengantar dari RW setempat dimana lokasi pembangunan itu dilaksanakan;-----

ARJUAN : Saksi fakta memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama Islam yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dalam hal ini Direktur PT. Batama Nusa Permai, ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Kuasa Hukum Penggugat, tidak ada hubungan saudara dan tidak ada hubungan kerja;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat dan para Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II Intervensi dan para Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-
- Bahwa Saksi merupakan seorang kontraktor yang bertugas melakukan pekerjaan perawatan, pembersihan aliran sungai, penanaman pohon ataupun penghijauan di sepanjang aliran sungai dalam kawasan Citywalk;-----
- Bahwa Saksi menjalin kontrak pekerjaan dengan Penggugat sejak tahun 2014;-----
- Bahwa Tugas pembersihan itu rutin dilakukan karena berdasarkan sistem kontrak dengan perusahaan;-----



- Bahwa Saksi menerangkan sejak awal kegiatan pembersihan itu rutin dilakukan bahkan sampai menurunkan mesin untuk mengeruk tanah yang mulai dangkal dan kegiatan terakhir dilakukan sekitar tahun 2018;---
- Bahwa terhadap pekerjaan penghijauan sudah dilakukan oleh Saksi sejak tahun 2014, kawasan Citywalk itu dulunya banyak dipenuhi alang - alang dan menjadi tempat pembuangan sampah oleh masyarakat sekitar, sehingga pihak PT. Batama Nusa Permai berinisiatif untuk menanam pohon sebagai langkah penghijauan di area sepanjang jalan Citywalk dan sampai saat ini terus dilakukan perawatan dengan intensif;-----
- Bahwa Saksi menerangkan memang ada terjadi penebangan pohon ketapang kencana sebanyak 4 (empat) batang di jalan Komplek Nagoya Citywalk dalam tahun 2019 ini yang telah diusahakan oleh Penggugat tepatnya di depan jembatan akses jalan yang dibangun oleh pihak Tergugat II Intervensi;-----
- Bahwa setelah Saksi mengetahui adanya penebangan pohon tersebut kemudian Saksi mencoba mencari informasi dari orang yang melakukan penebangan dan bertanya siapa yang memerintahkan penebangan pohon tersebut, dari informasi yang Saksi dapat diketahui bahwa penebangan pohon itu dilakukan oleh pihak pengembang Formosa Residence, kemudian Saksi memotret aktifitas tersebut dan melaporkan ke Bagian Manajemen perusahaan yang mengontrak Saksi beserta foto-foto aktifitas penebangan pohon tersebut;-----
- Bahwa Saksi mengetahui yang melakukan penebangan pohon itu adalah Bapak Maryono serta kawan-kawannya petugas kebersihan yang menggunakan mobil plat dinas yang diyakini adalah mobil dari Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Batam;-----



- Bahwa Saksi menerangkan sejak awal kegiatan pembersihan itu rutin dilakukan bahkan sampai menurunkan mesin untuk mengeruk tanah yang mulai dangkal dan kegiatan terakhir dilakukan sekitar tahun 2018;---
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang adanya objek sengketa yang dipermasalahkan oleh pihak PT. Batama Nusa Permai;-----
- Bahwa Saksi menerangkan kegiatan penebangan pohon yang terjadi itu dilakukan di sisi sempadan dan sepanjang jalan dalam Nagoya Komplek Citywalk;-----
- Bahwa Saksi menerangkan dampak lingkungan terhadap adanya penebangan pohon tersebut dalam hal mengurangi efek kesejukan dari ruang udara di sekitar area penebangan;-----

Dr. WAHYU YUN SANTOSO, S.H., M.Hum., LL.M. : Ahli yang memberikan keterangan dalam bentuk pendapat tentang hal yang diketahuinya menurut pengalaman dan pengetahuannya di bawah sumpah secara agama Islam yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Penggugat dalam hal ini Direktur PT. Tanjung Piayu, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Ahli kenal dengan Kuasa Hukum Penggugat, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan saudara;-----
- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Tergugat dan para Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Tergugat II Intervensi dan para Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-



- Bahwa IMB sepanjang pengetahuan Ahli berdasarkan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dalam Pasal 22 dan Pasal 27 bahwa terhadap suatu kegiatan atau kriteria usaha yang berdampak penting pada lingkungan hidup wajib memiliki Amdal dan UKL-UPL, Amdal dan UKL-UPL juga merupakan salah satu syarat wajib untuk mendapatkan Izin Lingkungan, oleh karena itu sebelum diterbitkannya IMB ada yang disebut uji teknis berupa syarat yang harus dipenuhi yaitu Izin Usaha dan berikutnya izin lingkungan, sebelum keluar izin lingkungan tentu harus ada rekomendasi kelayakan lingkungan dan Amdal terkait dengan dampak yang ditimbulkan dari suatu kegiatan, sehingga apabila salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi oleh pemohon maka penerbitan IMB itu dapat dibatalkan. Terkait dengan Amdal ini berlaku pada kegiatan atau usaha dengan kriteria luas lahan lebih dari 5 Ha atau luas bangunan lebih dari 1000 M2;-----
- Bahwa Pada dasarnya sebelum diterbitkan IMB ini ada yang namanya izin lingkungan, di dalam izin lingkungan ini semestinya ada poin perencanaan atas suatu kegiatan usaha, ketika di dalam poin perencanaan itu ada dimasukkan klausul pembuatan jalan sebagai sarana atau akses untuk pelaksanaan kegiatan usaha tersebut maka itu harus direalisasikan, dan umpama dalam keadaan tertentu tidak bisa dibangun, maka harus dilihat selama ada menimbulkan dampak bagi lingkungan hidup maka penerbitan IMB itu bisa dikaji lagi. Namun apabila ada pembangunan baru maka itu sudah diperhitungkan dalam izin lingkungan hidup;-----
- Bahwa terkait dengan status jalan di atas PL suatu pihak, semestinya ada suatu penetapan status yang menyatakan jalan itu sebagai jalan protokol atau jalan yang berupa suatu property (Jalan Khusus) bagi pemilik Sertipikat, sesuai aturan apabila Jalan Khusus tersebut belum



ditetapkan oleh pemerintah sebagai Jalan Umum maka akan menjadi hak

dari penyelenggara Jalan Khusus tersebut;-----

- Bahwa izin lingkungan itu merupakan uji teknis yang harus dilengkapi

oleh si pemohon sebelum terbitnya IMB. Dalam hal ini pemohon selaku

subjek hukum harus mematuhi uji teknis tersebut serta melengkapi

semua syarat-syarat yang diwajibkan, seperti izin lingkungan dimana

untuk mendapatkan izin lingkungan ini suatu kegiatan atau usaha wajib memiliki Amdal dan UKL-UPL (*Pengelolaan dan pemantauan terhadap*

Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak berdampak penting Terhadap

lingkungan hidup) dan Izin lingkungan merupakan persyaratan untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan, dengan demikian

seharusnya izin lingkungan harus ada terlebih dulu sebelum penerbitan

izin usaha. Dalam hal izin lingkungan dicabut, izin usaha dan/atau

kegiatan dibatalkan, demikian halnya apabila tidak ditaati maka IMB

tersebut juga dapat dibatalkan;-----

- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor

05 Tahun 2012 Tentang Jenis Rencana Usaha yang Diwajibkan Amdal,

pada Lampiran I tercantum jenis rencana usaha dan/atau kegiatan

bidang multi sektor yang wajib memiliki Amdal atau UKL-UPL. Terhadap

kegiatan atau usaha suatu pembangunan yang mempunyai luas

bangunan lebih dari 10.000 M² maka wajib Amdal dengan

memperhatikan beberapa aspek seperti Koefisien Dasar Bangunan

(KDB) dan Koefisien Luas Bangunan (KLB) dan sesuai Pasal 23 ayat (1)

Undang- Undang Nomor 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan

Pengelolaan Lingkungan Hidup menyebutkan bahwa Kriteria usaha

dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan wajib

dilengkapi dengan Amdal dimana secara potensial kegiatan

pembangunan tersebut dinilai dapat menimbulkan pencemaran dan/atau

kerusakan;-----



- Bahwa dalam penyusunan suatu dokumen Amdal seharusnya juga melibatkan peran serta masyarakat yang terkena langsung dampak lingkungan dari adanya kegiatan pembangunan tersebut dengan tujuan agar masyarakat sekitar mendapatkan informasi mengenai rencana usaha atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan. Dalam menyusun suatu dokumen Amdal wajib mengikutsertakan masyarakat, yang mencakup: 1) masyarakat yang terkena dampak, 2) masyarakat para pemerhati lingkungan hidup, dan 3) Masyarakat yang terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses Amdal; Jadi teknisnya pada saat sosialisasi Amdal itu menghasilkan suatu Kajian Amdal berupa Dokumen Amdal yang terdiri dari 3 (tiga) komponen yaitu Kerangka Acuan (KA), Analisis Dampak Lingkungan Hidup (ANDAL), dan yang ketiga Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup (RKL), dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RPL);-----
- Bahwa dalam hal pengajuan izin-izin terhadap suatu kegiatan pembangunan proses penyusunannya dapat dilakukan oleh subjek yang berkepentingan saja atau pihak lain yang mempunyai hubungan seperti kerjasama dan sebagainya sebagaimana layaknya Amdal itu disusun oleh pemrakarsa yang dapat dilakukan sendiri atau meminta bantuan kepada pihak lain baik perorangan atau yang tergabung dalam lembaga penyedia jasa penyusunan dokumen Amdal dengan syarat telah memiliki sertifikat kompetensi penyusun Amdal;-----
- Bahwa Berdasarkan PP Nomor 38 Tahun 2011 yang menjadi rujukan dalam upaya pengelolaan, pengembangan dan perizinan konservasi sungai, dalam Pasal 1 disebutkan pengertian sungai adalah alur atau wadah air alami dan / atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi



kanan dan kiri oleh garis sempadan. Untuk klasifikasi sungai ini sendiri ada 4 (empat) jenis yaitu kali, kali kecil, sungai sedang dan sungai besar. Kemudian terkait dengan sempadan sungai ada yang namanya *garis sempadan* yaitu garis di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai. Kawasan Sempadan Sungai adalah kawasan perlindungan setempat sepanjang kiri kanan sungai di wilayah darat, termasuk sungai buatan, kanal dan saluran irigasi primer yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai dan mencegah bahaya banjir, lalu untuk sempadan sungai ini juga ada yang berbasis pada bertanggul atau tidak bertanggul. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 28/PRT/M tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau tertanggal 20 Mei 2015 untuk garis sempadan pada sungai yang tidak bertanggul dalam kawasan perkotaan memiliki ketentuan berjarak minimal **10 meter** dari tepi kiri dan kanan bibir sungai sepanjang alur sungai dalam hal kedalaman sungai dimaksud kurang dari atau sama dengan 3 meter dan paling sedikit berjarak **15 meter** dari tepi kiri dan kanan bibir sungai, di samping itu diatur juga untuk sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan garis sempadannya ditentukan paling sedikit **3 meter** dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai. Kemudian garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan paling sedikit **5 meter**. Sempadan sungai ini ditetapkan sebagai perlindungan atau pengaman bibir sungai dari kejadian longsor atau banjir;-----

- Bahwa sempadan itu ditetapkan sebagai upaya perlindungan bibir sungai dari terjadinya longsor oleh karena itu ketentuan jarak minimal untuk suatu kegiatan pembangunan di sepanjang sempadan sungai baik itu



alami atau buatan dan wilayah umum serta kawasan lindung tetap harus

memperhatikan ketentuan tersebut;-----

- Bahwa berdasarkan *Bukti P-28* (Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2

Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam) yang

berlaku hingga tahun 2014, dalam Pasal 1 huruf U dan Pasal 18 huruf b
Angka 2, Ahli berpendapat bahwa kawasan sempadan sungai termasuk

di dalamnya sungai buatan, kanal dan draenase mempunyai manfaat

penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai dan mencegah

banjir;-----

- Bahwa apabila suatu Peraturan Daerah tentang Lingkungan yang sudah

habis masa berlakunya namun belum ada peraturan penggantinya, maka

terhadap pelaksanaan kebijakan daerah, ketentuan yang ada dalam

peraturan daerah tersebut masih dapat dijadikan rujukan. Secara garis

besar untuk menjamin asas kepastian hukum maka ketentuan dalam

suatu Peraturan Daerah yang sudah habis masa berlakunya sementara

belum ada pembaharuannya maka peraturan tersebut tetap boleh

dijadikan rujukan sebagai dasar dalam pengambilan kebijakan;-----

- Bahwa apabila terdapat **larangan** atas suatu kegiatan yang berkaitan

dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Daerah yang

mengaturinya sudah habis masa berlakunya atau kadaluarsa, maka

berdasarkan konsep kepastian hukum ketentuan yang ada di dalam

Peraturan Daerah tersebut masih tetap dipakai dan melekat selama tidak

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;-----

- Bahwa terhadap adanya ketidaksesuaian isi materi dari suatu IMB

dengan peraturan daerah yang sudah kadaluarsa, pada tahun 2017

pemerintah telah mengeluarkan suatu peraturan tentang Koordinasi



Penataan Ruang Daerah yakni Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 116 Tahun 2017 dimana terdapat suatu Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) yang difungsikan pada saat terjadinya pertentangan atas suatu izin di daerah, jadi apabila ada terjadi ketidaksesuaian data atau materi dari suatu IMB yang dikeluarkan berdasarkan peraturan daerah yang sudah kadaluarsa maka dapat dikoordinasikan dengan Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) tersebut di atas terkait dengan pelanggaran pemanfaatan lahan;-----

- Bahwa terhadap adanya suatu peralihan kepemilikan usaha atau kegiatan yang telah memperoleh izin lingkungan dan IMB untuk suatu luas lahan tertentu, sesuai prinsip izin lingkungan dapat diterbitkan adalah mengikuti dari jenis usaha dan/atau kegiatan yang ada. Pada dasarnya proses penerimaan izin lingkungan dan sebagainya itu bersifat konkret, individual dan final, jadi ketika suatu kegiatan pembangunan itu sudah dialihkan tetapi masih dengan tujuan yang sama, maka izin lingkungan yang telah diterima akan tetap melekat dan mengikat pada subjek hukum yang memohonkan izin atas proses pelaksanaan pembangunan dimaksud, terkait subjek hukum yang bertanggungjawab terhadap izin yang telah dimohonkan itu wajib menyampaikan pelaporan atas pelaksanaan izin tersebut dan pada saat telah dialihkan pada pihak lain maka bisa saja si penerima peralihan itu bertanggungjawab berdasarkan penguasaan atas pelaksanaan kegiatan pembangunan tersebut;-----
- Bahwa sesuai peraturan yang berlaku baik di dalam Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 maupun dalam PP Nomor 27 Tahun 2012, apabila ada permohonan IMB dimana semua persyaratan teknisnya sudah



dipenuhi oleh si pemohon maka tidak ada alasan bagi pihak berwenang untuk membatalkan permohonan IMB tersebut;-----

- Bahwa Amdal dan UKL-UPL merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan Izin Lingkungan, terhadap kegiatan atau usaha suatu pembangunan yang mempunyai luas bangunan 10.000 M² maka wajib Amdal dengan memperhatikan beberapa aspek seperti usaha/kegiatan tersebut berdampak penting terhadap lingkungan hidup sesuai Pasal 22 Ayat (1) Undang- Undang Nomor 32 tahun 2009, sedang di dalam Pasal 34 Ayat (1) disebutkan usaha/kegiatan yang tidak termasuk kriteria wajib Amdal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Ayat (1) wajib memiliki UKL-UPL. Jadi untuk bangunan yang luasnya di bawah 10.000 M² dan tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki UKL-UPL karena kedua syarat tersebut yaitu Amdal dan UKL-UPL merupakan kewajiban suatu usaha/kegiatan untuk mendapatkan izin lingkungan;-----
- Bahwa terhadap pengujian suatu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) pada suatu Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang sudah tidak berlaku lagi sementara belum diterbitkan yang baru pada prinsipnya dapat merujuk pada RTRW Peraturan Daerah yang ada di Provinsi karena semestinya RTRW Kabupaten/Kota itu mengacu pada RTRW Provinsi dan RTRW Provinsi mengacu pada RTRW Nasional, selama hal itu masih mengatur hal yang sama dan disaat RTRW daerah tidak berlaku lagi maka mengacu pada RTRW di atasnya;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat melalui para Kuasa Hukumnya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta yang telah diambil sumpahnya dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----



DOHAR MANGALANDO HASIBUAN ; Saksi fakta, memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama Protestan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dalam hal ini Direktur PT. Batama Nusa Permai, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Kuasa Hukum Penggugat, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, pernah ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Kuasa Hukum Tergugat, pernah ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II Intervensi, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi saat ini bekerja di Kantor Pemerintah Kota Batam;-----
- Bahwa Saksi pernah bekerja di Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu sejak September 2015 sampai dengan akhir tahun 2016 dengan Jabatan Kepala Bidang Perizinan Pembangunan dan Lingkungan Hidup;-----
- Bahwa Saksi menerangkan prosedur dan persyaratan untuk mendapatkan IMB itu mengacu pada Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011, disebutkan untuk permohonan IMB ada beberapa



persyaratan yang harus dilengkapi oleh si pemohon yang terbagi dalam 2 jenis persyaratan yaitu *persyaratan administrasi* yang meliputi data pemohon/identitas kemudian data kepemilikan lahan yang akan dibangun dan *persyaratan teknis* yang di dalamnya terdapat Gambar PL, Fatwa Planologi, Izin Lingkungan dan sebagainya;-----

- Bahwa Saksi pernah melihat Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Arif Budiman Djamonang;-----
- Bahwa Saksi menerangkan untuk permohonan IMB atas nama Arif Budiman Djamonang sudah diperiksa sesuai prosedur dalam persyaratan administrasi dan sudah dilengkapi dengan data pemohon atau pemilik bangunan, tanda bukti status kepemilikan lahan dan dokumen amdal dan sebagainya, sedang persyaratan teknis yang meliputi Gambar Rencana Pembangunan, Fatwa Planologi, Dokumen Lingkungan dan lain-lain semua sudah dipenuhi sehingga permohonan tersebut dinilai layak untuk ditindaklanjuti;-----
- Bahwa Saksi menerangkan terkait dengan surat permohonan IMB (*Bukti T-17*) dan objek sengketa (*Bukti T-18*) memang benar sudah dilengkapi semua persyaratan kemudian perihal lampiran gambar dalam IMB Saksi menegaskan dalam proses permohonan hanya fokus pada izin mendirikan bangunannya saja tidak melebar ke persoalan pemanfaatan lahan dan sebagainya;-----
- Bahwa Saksi menerangkan terkait dengan salah satu syarat teknis tidak terpenuhi dalam sutau permohonan IMB maka terhadap IMB yang dimohonkan tersebut tidak dapat diterbitkan karena persyaratan-



persyaratan teknis itu merupakan dokumen pendukung sebagai database bagi penerbitan izin yang dimohonkan;-----

- Bahwa Saksi menerangkan terhadap suatu permohonan IMB itu hanya meneliti dan hanya fokus pada bangunan gedungnya, jadi untuk akses jalan masuk dan jalan keluar dari dan ke lokasi bangunan tidak termasuk dalam proses terbitnya IMB, karena untuk akses jalan masuk dan jalan keluar tersebut memiliki izin tersendiri;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu langsung dengan Arif Budiman Djamonang sebagai pemohon IMB pada saat mengajukan permohonan IMB;-----
- Bahwa Saksi menerangkan dari pihak Pemerintah Kota Batam juga ada melakukan pengawasan di lapangan terhadap pemberian IMB ini, di samping itu juga mencari kesesuaian antara data yang diterima secara administrasi dengan fakta di lapangan atau lokasi bangunan yang dimohonkan IMB tersebut;-----
- Bahwa Saksi menerangkan permohonan IMB yang menjadi objek sengketa *a quo* tersebut pada saat diajukan adalah atas nama pribadi;----
- Bahwa semua data menyangkut lahan yang dijadikan objek pengajuan IMB tersebut terdapat dalam PL si pemohon IMB yaitu **PL No. 213.91.84030445.001.001** tanggal 11-03-2013 dan **No. 215030428** tanggal 07-10-2015 dengan luas lahan 3.925 M² dan 911 M²;-----
- Bahwa Saksi menerangkan semua data dukung yang termasuk di dalamnya izin usaha, izin lingkungan dan IMB yang terkait dengan data kepemilikan lahan menurut Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam penerbitan suatu IMB bisa saja dilanjutkan oleh pihak lain;-----



- Bahwa Saksi menerangkan Fatwa Planologi sebagai syarat teknis suatu permohonan IMB berhubungan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan yang dapat dibangun dengan luas lahan yang tersedia serta Koefisien Luas Bangunan (KLB);-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika seluruh izin-izin terhadap lokasi bangunan Formosa Residence yang telah terbit atas nama Arif Budiman Djamonang kini sudah beralih ke pihak ketiga yaitu PT. Artha Utama Propertindo;-----

IP, S.T., M.T. : saksi fakta dari Kantor Dinas Lingkungan Hidup Kota Batam di bawah sumpah secara agama Islam memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan para Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II Intervensi dan para Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan saudara dan tidak ada hubungan kerja;--
- Bahwa Saksi adalah selaku pejabat penilai Amdal dan rekomendasi kelayakan lingkungan yang bertugas Membantu tugas Ketua Komisi Penilai Amdal dalam membuat draft dokumen Kerangka Acuan yang telah disetujui. Kemudian yang paling utama tugas Saksi adalah memastikan draft dokumen kerangka acuan setelah dinilai dinyatakan telah memenuhi persyaratan lengkap secara administrasi akan dibahas dalam rapat Komisi Penilai Amdal, lalu hasil penilaian tersebut berupa



pernyataan tertulis dan membuat suatu checklist, bila setelah dievaluasi ternyata ada yang masih perlu diperbaiki maka dokumen Amdal tersebut oleh Komisi Penilai Amdal dikembalikan kepada pemrakarsa untuk diperbaiki dan kemudian dokumen Amdal tersebut diserahkan lagi kepada Komisi Penilai Amdal untuk dilakukan penilaian akhir;-----

- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi objek sengketa adalah soal IMB dari pembangunan gedung Apartemen Formosa Residence;-----
- Bahwa Saksi menerangkan sebagai tim penilai amdal selalu melakukan pengawasan langsung di lokasi pembangunan yang menjadi objek amdal;-----
- Bahwa Saksi menerangkan pada saat pengajuan izin lingkungan atau kelayakan lingkungan hidup dilakukan oleh PT. Artha Utama Propertindo;-----
- Bahwa Saksi menerangkan dalam Rapat Komisi Penilai Amdal membahas hal-hal diantaranya Kerangka acuan sebagai salah satu bahan rujukan bagi Penilai Dokumen Amdal untuk mengevaluasi Hasil Studi Amdal yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, PP Nomor 27 Tahun 2012 Tentang Izin Lingkungan, Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 16 Tahun 2012 Tentang Pedoman Penyusunan Dokumen Lingkungan Hidup, Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Pedoman Keterlibatan Masyarakat dalam Proses Analisis Dampak Lingkungan Hidup dan Izin Lingkungan serta Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Retribusi Jasa Umum, Retribusi Jasa Usaha Dan Retribusi Perizinan Tertentu, dan juga untuk memperoleh data autentik dalam suatu penetapan kelayakan atau ketidaklayakan lingkungan hidup;-----
- Bahwa Saksi menerangkan terkait permohonan izin lingkungan yang diajukan oleh PT. Artha Utama Propertindo dari hasil penilaian Komisi



- Bahwa Saksi meninjau ke lokasi dan fokus pada draenase atau saluran air di dekat lokasi pembangunan dan merekomendasikan jarak dari dinding bangunan ke bibir sungai adalah 11 – 11.5 Meter;-----
- Bahwa dalam penyusunan dokumen amdal ditinjau dari aspek-aspek dampak lingkungan sekitar lokasi pembangunan, salah satu yang menjadi fokus utama dari tim penilai Amdal ini adalah dampak kegiatan pembangunan ini terhadap saluran air atau draenase sebagai jalan untuk mencegah terjadinya banjir dimana secara kuantitas dan kualitas merupakan syarat utama untuk diterbitkannya Amdal dan izin lingkungan bagi kegiatan pembangunan tersebut;-----
- Bahwa Saksi menerangkan sehubungan dengan pengajuan permohonan Amdal oleh Tergugat II Intervensi, pada tanggal 10 maret 2016 dilakukan acara sosialisasi dalam rangka konsultasi publik yang dilakukan sebelum penyusunan dokumen Kerangka Acuan (KA) dengan Komisi Penilai Amdal dan setelah dikeluarkan hasil penilaian amdal, kemudian Kerangka Acuan dari amdal diajukan pada tanggal 27 April 2016;-----
- Bahwa terkait dengan proses amdal, izinnya itu diberikan terhadap lahan atas nama Arif Budiman Djamonang dengan luas lahan 3.900-an M2;-----
- Bahwa dasar-dasar penerbitan amdal bahwa salah satu di antaranya ketentuan mengenai dampak terhadap kepentingan masyarakat, pada amdal dimaksud untuk akses jalan keluar masuk ada disebutkan dalam Fatwa Planologi milik Tergugat II Intervensi;-----
- Bahwa Saksi menerangkan pada saat pembahasan penerbitan amdal di lokasi itu dalam rangka konsultasi dengan masyarakat untuk mencari tahu situasi di lapangan, dari peran serta masyarakat inilah diperoleh informasi dalam penyusunan Kerangka Acuan penerbitan Amdal ini untuk mengetahui apakah penerbitan amdal tersebut ada melintasi PL pihak lain atau tidak;-----
- Bahwa salah satu syarat amdal adalah Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 Tentang rencana suatu usaha



atau kegiatan yang mewajibkan

amdal;-----

- Bahwa sesuai dengan SOP dalam menganalisa izin lingkungan atau amdal tersebut Saksi juga memperhatikan aspek-aspek tentang kelestarian lingkungan;-----
- Bahwa Saksi menerangkan Koefisien Dasar Bangunan itu persentase perbandingan antara luas lantai dasar bangunan (tapak) yang dapat dibangun berbanding dengan luas lahan;-----
- Bahwa apabila terjadi perubahan luas lahan yang tertera dalam permohonan izin lingkungan ternyata secara faktual berbeda dengan luas yang sebenarnya, terhadap izin lingkungan yang dimohonkan seharusnya tetap mengikuti petunjuk yang tertera dalam dokumen amdal pada saat dilakukan pengkajian terhadap luas lahan yang disetujui untuk kegiatan pembangunan dimaksud;-----
- Bahwa Saksi menerangkan sempadan sungai sebagaimana di atur dalam PP Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Sungai dibuat untuk mencegah terjadinya banjir, dan dalam sengketa ini arti sempadan yang dipahami adalah dari titik terluar PL Tergugat II Intervensi sampai ke pondasi atau dinding bangunan gedung Formosa Residence milik Tergugat II Intervensi (yang menjadi titik fokus adalah yang langsung berhubungan dengan tanah yaitu pada lantai pertama);-----
- Bahwa Saksi menerangkan pada dasarnya aspirasi masyarakat sekitar itu muncul sebelum Komisi Penilai Amdal mengambil keputusan terhadap permohonan izin lingkungan tersebut;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II Intervensi melalui para Kuasa Hukumnya telah



mengajukan 1 (satu) orang saksi fakta yang telah diambil sumpahnya dan

telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

BOY ZASMITA : Saksi fakta, memberikan keterangan di bawah sumpah

menurut agama Islam yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat, tidak ada hubungan saudara dan tidak ada hubungan kerja;--
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan para Kuasa Hukumnya kecuali dari Jaksa Pengacara Negara, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II Intervensi dan para Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan saudara dan tidak ada hubungan kerja;--
- Bahwa Saksi saat ini bekerja di Kantor BP Batam sebagai Kepala Sub Direktorat Jalan, Jembatan dan Transportasi Massal. Saksi bekerja di Kantor BP Batam sejak tahun 2000;-----
- Bahwa Saksi pernah mendengar nama PT. Artha Utama Propertindo dari adanya permohonan izin kepada BP Batam;-----
- Bahwa PT. Artha Utama Propertindo pernah mengajukan permohonan izin untuk membangun akses jalan keluar masuk dari dan ke lokasi bangunan Formosa Residence dimana Proses penerbitan izin untuk akses jalan keluar masuk tersebut diawali dengan adanya permohonan yang disertai dengan kelengkapan sebagai persyaratan seperti identitas pemohon, Andalalin, izin lingkungan, Amdal, Fatwa Planologi dan IMB;---
- Bahwa Saksi pernah melihat Fatwa Planologi PT. Artha Utama Propertindo (*Bukti T-6*);-----



- Bahwa Saksi menerangkan pada saat pihak BP Batam memproses izin jalan keluar masuk melalui jembatan di atas draenase/saluran air sudah melalui mekanisme pengecekan di lokasi untuk menghindari tumpang tindih di atas PL pihak lain oleh karena berhubungan dengan ROW jalan umum yang menjadi aset dari BP Batam dan tercatat dalam Barang Milik Negara (BMN) BP Batam, andaikan ROW jalan umum tersebut ternyata milik pihak lain maka izin untuk akses jalan keluar masuk tersebut akan dikaji ulang atau mungkin tidak akan diterbitkan oleh BP Batam;-----
- Bahwa Saksi menyatakan tidak pernah terkait dengan penerbitan Fatwa Planologi atas nama Arif Budiman Djamonang;-----
- Bahwa Saksi menerangkan ROW jalan yang persis berada di depan bangunan Formosa Residence adalah jalan umum sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Pengelolaan Aset pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam dimana ada disebutkan kalau HPL itu termasuk dalam aset Kota Batam;-----
- Bahwa subjek penerima alokasi tidak boleh membuat jalan di atas PL-nya sendiri dengan ROW tertentu karena dalam PL atau lokasi subjek penerima itu acuannya berdasarkan Fatwa Planologi yang dikeluarkan oleh BP Batam;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu apakah BP Batam pernah mengalokasikan dana untuk membuat ROW jalan umum berdasarkan Fatwa Planologi yang disebutkan di atas;-----
- Bahwa Saksi menerangkan BP Batam tidak memiliki data inventaris aset berupa jalan di Komplek Nagoya Citywalk;-----



- Bahwa Saksi menerangkan pernah melihat sejumlah izin yang dikeluarkan seperti IMB, Fatwa Planologi dan Andalalin;-----
- Bahwa Saksi menerangkan akses jalan keluar masuk dari dan ke lokasi bangunan Formosa Residence yang dipermasalahkan tidak terhubung dengan jalan Imam Bonjol berdasarkan Persetujuan Andalalin (*Bukti P-22*);-----
- Bahwa Saksi menerangkan ada kaitan antara Jalan Imam Bonjol dengan ROW jalan umum yang menjadi akses jalan keluar masuk pada lokasi bangunan gedung Formosa Residence, karena ROW jalan umum tersebut merupakan aset BP Batam dan tercatat dalam BMN BP Batam;-
- Bahwa prinsip pembuatan akses jalan tersebut hanya menyangkut konstruksi yang secara teknis aman untuk dilalui dan fungsinya untuk kepentingan kegiatan pembangunan Formosa Residence;-----
- Bahwa terkait dengan permohonan izin yang diajukan seperti Andalalin, izin lingkungan dan sebagainya di dalam persyaratannya itu hingga dikeluarkan Fatwa Planologi oleh BP Batam seingat Saksi semuanya atas nama PT. Artha Utama Propertindo;-----
- Bahwa bilamana dalam persyaratan untuk diterbitkannya Fatwa Planologi itu ada beberapa nama yang berbeda maka pihak Saksi terlebih dahulu mengecek ke lapangan berdasarkan dokumen pendukung untuk memastikan fisik di lapangan dengan data yang ada kemudian mengadakan rapat koordinasi dengan pimpinan yang membahas kebenaran dokumen tersebut apakah sesuai dengan fakta di lapangan atau tidak;-----



- Bahwa pada prinsipnya dalam pemahaman Saksi tidak ada istilah jalan khusus atau jalan umum, yang Saksi pedomani hanyalah berdasarkan ROW jalan di lapangan oleh karena Berdasarkan database di BP Batam yang menjadi pedoman adalah ROW jalan bukannya nama-nama jalan;--
- Bahwa pada prinsipnya pihak Saksi tidak akan memberikan izin apabila pembuatan akses jalan tersebut ternyata berada dalam PL pihak lain;----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 4 September 2019, baik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi melalui para Kuasa Hukumnya telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing dan selanjutnya para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi serta mohon Putusan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat Putusan ini, maka segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa tersebut diatas, Majelis Hakim menunjuk Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;-----

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

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

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



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

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

- Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor: KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawabannya tertanggal 19 Juni 2019 pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 19 Juni 2019, yang pada pokoknya membantah dalil gugatan penggugat dan menyatakan bahwa penerbitan seluruh objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan Pihak ketiga yang terkait dengan surat keputusan yang menjadi objek sengketa perkara ini dan sebagai perwujudan dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga, yaitu:-----
PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO sebagai pemegang Objek Sengketa *a quo*, dan atas panggilan tersebut, Majelis Hakim pada persidangan yang terbuka untuk umum telah menerima Permohonan dari PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO untuk masuk sebagai pihak dalam perkara ini;-----



Menimbang, bahwa terhadap Permohonan tersebut Majelis Hakim telah bermusyawarah untuk menentukan sikapnya dalam putusan sela dan telah dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 10 Juli 2019 yang amar putusannya berbunyi:-----

1. Mengabulkan Permohonan dari Pihak Pemohon Intervensi;-----
2. Menetapkan PT. ARTHA UTAMA PROPERTINDO sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor: 3/G/2019/PTUN.TPI;-----
3. Menanggungkan biaya putusan ini sampai dengan biaya putusan akhir;--

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Pihak Tergugat II Intervensi tersebut dalam perkara ini oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat, maka Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Tanggapan Tergugat II Intervensi tertanggal 10 Juli 2019 pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 10 Juli 2019 yang pada pokoknya membantah dalil gugatan penggugat dan menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapi dalam Replik tertanggal 26 Juni 2019 yang diajukan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 26 Juni 2019 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil eksepsi dan jawaban Tergugat dan tetap pada gugatannya;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat menanggapi Replik tersebut dengan Duplik tertanggal 3 Juli 2019 pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 3 Juli 2019;-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-43, kemudian Tergugat mengajukan



bukti tertulisnya yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-26, dan Tergugat II Intervensi mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda TII Int-1 sampai dengan TII Int-48;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini mengajukan 3 (tiga) orang saksi dan 1 (satu) orang Ahli, yang bernama:-----

1. TEDDY SUSILO;-----
2. HAMBARDI,S.H.;-----
3. ARJUAN;-----
4. Dr. WAHYU YUN SANTOSO, S.H., M.Hum., LL.M.;-----

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama:-----

1. DOHAR MANGALANDO HASIBUAN;-----
2. IP, S.T., M.T.;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama BOY ZASMITA;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah menyerahkan kesimpulan tertanggal 4 September 2019, pada persidangan yang terbuka untuk umum;-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan perkara ini, terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai formal gugatan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, sebagaimana ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:-----

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;-----

Halaman | 101
Putusan Perkara Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa Penggugat adalah Pihak yang menurut keterangannya sebagai pihak yang merasa kepentingannya dirugikan akibat dari diterbitkannya Objek sengketa *a quo*, yang disertai bukti-bukti yang telah Majelis Hakim terima pada persidangan yang terbuka untuk umum, oleh karenanya Penggugat sebagai pihak yang memiliki kepentingan dari terbitnya objek sengketa *a quo* telah memenuhi ketentuan tersebut diatas;-----

Menimbang, sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:-----

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

Menimbang, bahwa Penggugat mengetahui Objek Sengketa *a quo* berupa fotokopi pada tanggal 3 Maret 2019 dari pihak Kepolisian pada saat mediasi di Polresta Barelang oleh karena adanya peristiwa pengrusakan dan pembongkaran portal pembatas pada sempadan aliran sungai/draenase primer oleh Tergugat II Intervensi, dan sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Penggugat, Penggugat telah mengajukan Keberatan kepada Tergugat tertanggal 16 April 2019 namun hingga batas waktu penyampaian Jawaban Keberatan selama 10 hari kerja sebagaimana ketentuan yang mengaturnya, Tergugat belum juga menanggapi Keberatan Penggugat tersebut, oleh karenanya Penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan akibat terbitnya objek sengketa *a quo* mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang;-----



Menimbang, bahwa dari uraian di atas Penggugat dalam mendaftarkan gugatannya masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang yang mengaturnya;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 56 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:-----

- (1) *Gugatan harus memuat:-----*
 - a. *nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;-----*
 - b. *nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;-----*
 - c. *dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;-----*
- (2) *Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah;---*
- (3) *Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara. yang disengketakan oleh penggugat;-----*

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mencantumkan identitas para pihak yaitu Pihak Penggugat, Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat II Intervensi yang memiliki kepentingan dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah memuat secara jelas apa yang menjadi Objek Sengketa serta telah menguraikan secara jelas apa saja yang menjadi dasar dan alasan Penggugat dalam gugatannya;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan yang mengatur mengenai identitas para pihak dalam Sengketa Tata Usaha Negara ini;-----

Menimbang, oleh karena syarat formal gugatan telah dipenuhi oleh Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi para Tergugat dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap pemeriksaan perkara ini, untuk itu sebelum Pengadilan mempertimbangkan mengenai pokok perkara terlebih

Halaman | 103

Putusan Perkara Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI



dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang disampaikan oleh Para Tergugat tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut;-----

Dalam Eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi eksepsi yang disampaikan oleh Para Tergugat terhadap gugatan Penggugat, sesuai dengan surat jawabannya masing-masing tersebut diatas, pada pokoknya terdapat kesamaan maksud dan tujuan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi:-----

1. Kepentingan Penggugat dan Tidak Mempunyai Kualitas serta salah alamat;-----

Menimbang, bahwa mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan diuraikan sebagai berikut:-----

a. Para Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat bukan pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang, yang berhak melakukan gugatan tersebut adalah PT. SUPREME NUSAPERMAI DEVELOPMENT sebagai pemegang izin penghijauan dan pemagarar;-----

b. Para Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengugat objek sengketa *a quo* oleh karena objek sengketa *a quo* berada di lahan milik Tergugat II Intervensi dan tidak dalam penguasaan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memperhatikan kedudukan Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Pelimpahan Kewenangan (*Bukti P-13*) yang memuat mengenai adanya Pemberian Kuasa dan Pelimpahan



Kewenangan dari Penggugat kepada PT. SUPREME NUSAPERMAI DEVELOPMENT sebagai Penerima Kuasa dan Pelimpahan Kewenangan yang secara khusus disebutkan untuk mengelola, menjaga serta memelihara seluruh aset-aset milik Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dari uraian isi Surat Kuasa Pelimpahan Kewenangan yang telah secara khusus diuraikan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pelimpahan Kewenangan yang dilakukan Penggugat tersebut hanya berupa kegiatan untuk mengelola, menjaga serta memelihara seluruh aset-aset milik Penggugat, tidak berupa pelimpahan kewenangan dalam melakukan tindakan hukum dan/atau tindakan lainnya yang tidak disebutkan secara rinci dan jelas dalam surat kuasa tersebut (*Bukti P-13*), oleh karenanya Penggugat memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga telah memeriksa berkas gugatan Penggugat dan telah memahami bahwa Penggugat merupakan pihak yang memiliki lahan yang berbatasan langsung dengan seluruh lahan yang diatasnya terbit objek sengketa *a quo* dan oleh karenanya Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa *a quo*, maka jelas bahwa Penggugat memiliki kepentingan dengan objek sengketa *a quo* dalam perkara ini, dan oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan dengan Objek Sengketa dan tidak mempunyai kualitas serta salah alamat adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;-----

2. Gugatan Telah Lewat Waktu;-----

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



- Bahwa Penggugat pertama kali mengetahui Objek Sengketa pada tanggal 3 Maret 2019;-----

- Bahwa kemudian Penggugat mengajukan Upaya Administratif berupa Keberatan kepada Tergugat tertanggal 16 April 2019 (Bukti P-5);-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tersebut sudah dibahas pada syarat formal dengan demikian Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu tidak beralasan hukum dan haruslah di tolak;-----

3. Kompetensi Absolut;-----

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Para Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat sebagai berikut:-----

- Bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili karena perkara ini sudah dilakukan pembangunan dan objek sengketa telah terbit;-----

- Bahwa oleh karena objek sengketa ini telah cukup lama dan selama proses pembangunan tidak pernah dipermasalahkan oleh Penggugat sehingga Tergugat merasa tidak pernah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dari uraian eksepsi tersebut di atas yang pada intinya Para Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat bukanlah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa yang digugat Penggugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1 angka 9 yang berbunyi:---

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi



tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, Individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa:-----

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 dipusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan Gedung milik Tergugat tersebut yang lokasinya bersempadan langsung dengan lokasi Penggugat yang di atasnya telah terbit objek sengketa *a quo*, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan dan menimbulkan kerugian terhadap kepentingan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa yang telah digugat oleh Penggugat merupakan surat keputusan yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berupa Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang menimbulkan akibat hukum dalam ruang lingkup hukum administrasi yang menyebabkan adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan atas terbitnya keputusan tersebut;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menyimpulkan bahwa sengketa ini telah memenuhi unsur-unsur untuk ditentukan sebagai Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang;-----



Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang memohonkan pembatalan objek sengketa yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan menyelesaikannya, dan oleh karenanya eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan Penggugat bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dan bukanlah Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;-----

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

DALAM POKOK PERKARA

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

- Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor: KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang



Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016
atas nama ARIF BUDIMAN DJAMONANG berikut lampirannya;-----

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

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

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

1. Bahwa Penggugat merupakan Perseroan Terbatas yang
didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 27 tertanggal 15
Desember 1982 yang dibuat di hadapan Ny. Gretha
Liestijawatie, S.H., Notaris di Jakarta (Bukti P-1a);-----
2. Bahwa Penggugat dalam perkara ini diwakili oleh Anas, S.E.,
Direktur PT. Batama Nusa Permai, berdasarkan Pernyataan
Keputusan Sekuler Sebagai Pengganti Rapat Umum
Pemegang Saham PT. Batama Nusa Permai, Akta Nomor 25
tertanggal 4 Juni 2015 (Bukti P-1b);-----
3. Bahwa Penggugat merupakan pihak yang merasa
kepentingannya dirugikan akibat dari terbitnya Objek Sengketa



- a quo* oleh Tergugat berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Bukti P-2 = Bukti T-18 = T.II -19);-----
4. Bahwa Penggugat merupakan pihak yang telah menerima hak pengelolaan lahan dengan Nomor: BTA/PL/315/1983 gambar dari BTA/SL/266/1983 tertanggal 19 Oktober 1983 (Bukti P-6);--
 5. Bahwa kemudian Penggugat merupakan pihak yang telah menerima dan mengelola lahan yang bersempadan dengan lahan Tergugat II Intervensi sebagai pemegang Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 213.24.85030028.H1.02 tertanggal 06 September 2013 atas nama PT. Batama Nusa Permai (Bukti P-11);-----
 6. Bahwa Penggugat merupakan pemegang Fatwa Planologi Nomor: 182/A2.2/9/2017 tertanggal 5 September 2017 sebagai petunjuk perencanaan proyek/bangunan (Bukti P-12);-----
 7. Bahwa untuk mengelola, menjaga, dan memelihara seluruh aset termasuk segala fasilitas, sarana dan prasarana pada Komplek Nagoya Citywalk milik Penggugat tersebut, telah memberikan pelimpahan kewenangan dalam surat kuasa khusus kepada PT. Supreme Nusapermai Development (Bukti P-13);-----
 8. Bahwa untuk mengelola segala aset yang ada di Komplek Nagoya Citywalk milik Penggugat tersebut termasuk penghijauan PT. Supreme Nusapermai Development mengajukan Permohonan Pengelolaan penghijauan lahan Nomor: 004/EL/SND-BTM/II/2015 tertanggal 10 Februari 2015 (Bukti P-14) yang kemudian Badan Pengusahaan Batam telah mengeluarkan izin Nomor: B/1075/A2.1/2/2015 tertanggal 17 Februari 2015 tentang Izin Penghijauan Daerah Saluran dan Pemagaran (Bukti P-15);-----



9. Bahwa Penggugat pernah melakukan laporan kepada pihak Kepolisian tertanggal 19 Maret 2019 mengenai pengrusakan terkait penebangan pohon untuk membangun jembatan sebagai akses keluar dan masuk lokasi Apartemen Formosa Residence oleh Tergugat II Intervensi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya (Bukti P-21);-----
10. Bahwa dengan terbitnya Key Plan dan Site Plan Penjelas yang menggambarkan letak dan/atau lokasi lahan yang dikelola Penggugat oleh Badan Pengusahaan Batam, tertera dengan jelas bahwa Jalan yang menjadi sempadan antara Penggugat dan Tergugat adalah Jalan Komplek Nagoya Citywalk (Bukti P-33);-----
11. Bahwa Penggugat dengan Surat tertanggal 1 Agustus 2019 kepada Badan Pengusahaan Batam yang mempertanyakan mengenai apakah Tergugat II Intervensi pernah mengajukan permohonan penebangan pohon Ketapang Kencana pada lingkungan Komplek Nagoya Citywalk kepada Badan Pengusahaan Batam dan apakah Badan Pengusahaan Batam pernah memberikan izin terhadap permohonan tersebut (Bukti P-39);-----
12. Bahwa atas surat tersebut diatas Badan Pengusahaan Batam telah menjawab melalui surat Nomor: B-3665/A1.4/8/2019 tertanggal 20 Agustus 2019 yang menyatakan bahwa Badan Pengusahaan Batam tidak pernah memberikan izin sebagaimana yang ditanyakan Penggugat (Bukti P-40);-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Objek Sengketa *a quo*, terlebih dahulu mempertimbangkan



mengenai kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 12 ayat (2) huruf a Peraturan daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung yang berbunyi:-----

- (2) Walikota menerbitkan izin mendirikan bangunan gedung untuk kegiatan:-----
a. pembangunan bangunan gedung yang baru, dan/atau prasarana bangunan gedung;-----

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut telah dengan jelas mengatur bahwa Tergugat adalah Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang diberikan kewenangan untuk menerbitkan Objek Sengketa a quo berupa Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang merupakan Objek Sengketa dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karenanya Tergugat dalam jabatannya yang menjalankan tugas dan fungsinya dalam menerbitkan Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang mengaturnya;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan mengenai prosedur penerbitan objek sengketa, sebagaimana pertimbangan dibawah ini;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana syarat yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kota Batam mengenai persyaratan administrasi dan teknis yang diuraikan sebagai berikut:-----

- Persyaratan Administrasi:-----
1. Fotocopy KTP pemilik atau yang dikuasakan (Surat Kuasa);-----
2. Surat Kuasa ((bila dikuasakan);-----
3. Sertipikat BPN/HPL/Alas Hak;-----
4. Fotocopy PL (khusus pulau Batam);-----
5. Fotocopy SKEP dan Surat Perjanjian (khusus pulau Batam);-----
6. Fotocopy Faktur UWTO/Faktur Balik Nama;-----



7. Fotocopy Fatwa Planalogi dan lampirannya;-----
8. Fotocopy Surat Izin Bekerja Perencana;-----
9. Dokumen Lingkungan (SPPL/Izin Lingkungan) dari Bapedal Kota Batam;-----
10. Advice Planning dari Bappeko atau IMB yang pernah diterbitkan sebelumnya (untuk bangunan renovasi);-----
11. Rekomendasi dari Dinas/Instansi Terkait (sesuai peruntukan izin bangunan/Rumah Ibadah/yang diperlukan sesuai ketentuan);-----
12. Rekomendasi Andal Lalu Lintas dari Dinas Perhubungan;-----
13. Untuk bangunan tertentu wajib mendapatkan rekomendasi Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Kota Batam;-----

Persyaratan Teknis:-----

1. Gambar Arsitektur;-----
2. Gambar Struktur;-----
3. Gambar Detail;-----
4. Gambar Instalasi Mekanikal dan Elektrikal;-----
5. Soft copy (CD);-----
6. Perhitungan Struktur dan Surat Kemampuan Struktur;-----

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan di atas Tergugat dalam mengumpulkan data dari Tergugat II Intervensi mengenai persyaratan administrasi untuk terbitnya Objek Sengketa a quo, Majelis Hakim mencermati:-----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1570/Lubuk Baja Kota, Surat Ukur Nomor 69/LBK/1999 tertanggal 14 September 1999 Luas 3.925 M2, atas nama Apartemen Formosa Residence (Bukti T. II -9);-----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 03448/Lubuk Baja Kota, Surat Ukur Nomor 00461/Lubuk Baja Kota/2016 tertanggal 12 April 2016 Luas 911 M2, atas nama Arif Budiman Djamonang (Bukti T. II -10);---
3. Penetapan Lokasi Nomor 213.91.8403044.001.001 tertanggal 11 Maret 2013, seluas 3.925 M2, atas nama PT. Anta Sari Semesta yang kemudian dibalik nama kepada Arif Budiman Djamonang (Bukti T.II -34);-----



4. Penetapan Lokasi Nomor 215030428 tertanggal 7 Oktober 2015, seluas 911,82 M2, atas nama Arif Budiman Djamonang (Bukti T.II -13);-----
5. Permohonan Fatwa Planalogi Nomor 30/PFP-BPB/II/2016 tertanggal 25 Januari 2016, atas nama Arif Budiman Djamonang (Bukti T.II-37);--
6. Fatwa Planalogi Nomor 27/A2.2/II/2016, tertanggal 28 Januari 2016, Luas Lokasi 4.836,82 M2, Peruntukan Jasa Apartemen, atas nama Arif Budiman Djamonang (Bukti T.II-14 = T-6);-----
7. Penetapan Lokasi Nomor 216.213.91.84030445.001.001.G1 tertanggal 19 September 2016, seluas 4.836,82 M2, atas nama Arif Budiman Djamonang (Bukti T.II -35), yang mana Penetapan Lokasi ini merupakan PL gabungan Bukti T.II -13 dan Bukti T.II -34;-----
8. Rekomendasi Kelayakan Lingkungan Hidup Nomor 23/KOMDAL/REKOM/AMDAL/X/2016 tertanggal 10 November 2016, yang diterbitkan oleh Komisi Penilai Amdal Pemerintah Kota Batam kepada Tergugat tentang pembahasan dokumen Andal, RKL-RPL Penggugat (Bukti T.II -38 = T-10);-----
9. Surat Keputusan Walikota Batam Nomor 20-P.A/KOMDAL/BPMPTSP-BTM/X/2016 tertanggal 10 November 2016, tentang Kelayakan Lingkungan Rencana Kegiatan Pembangunan Formosa Residence di Kelurahan Lubuk Baja Kota Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam Propinsi Kepulauan Riau Oleh PT. Artha Utama Propertindo (Bukti T.II -39 = T-11);-----
10. Surat Keputusan Walikota Batam Nomor 230/IL/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tertanggal 10 November 2016, tentang Izin Lingkungan Atas Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen Formosa Residence Di Kelurahan Lubuk Baja Kota Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam, Oleh PT. Artha Utama Propertindo (Bukti T.II -40 = T-12);-----
11. Permohonan Izin Jalan Masuk dan Keluar Apartement Formosa Residence Nomor 018/AUP/X/2016/VI tertanggal 26 Oktober 2016,



- yang dimohonkan PT. Artha Utama Propertindo kepada Badan
12. Pengusahaan Batam (Bukti T.II -41);-----
Advice Planning Nomor 54/050/Bappeda.FP/IV/2016 tertanggal 15
April 2016, yang diterbitkan oleh Badan Perencanaan Pembangunan
Daerah Kota Batam kepada Arif Budiman Djamonang (Bukti T.II -43);--
13. Persetujuan Andalalin Nomor 551.11/PHB-D/106/VII/2016 tertanggal
29 Juli 2016, yang diterbitkan oleh Dinas Perhubungan Kota Batam
kepada Arif Budiman Djamonang (Bukti T.II -44 = T-13 = P-22);-----
14. Penetapan Lokasi Nomor 217.216.213.91.84030445.001.001.G1.001
tertanggal 27 Februari 2017, seluas 1.889 M2, atas nama PT. Artha
Utama Propertindo (Bukti T.II -36), yang mana Penetapan Lokasi ini
merupakan pecahan dari PL Bukti T.II -35;-----
15. Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin) Apartemen Formosa
Residence, Bab IV halaman 19 yang menunjukkan/menggambarkan
bahwa Jalan Akses Apartemen (gambar IV.10) berada di posisi/jalan
yang sama dengan Jalan Nagoya City Walk (Bukti T.II
-48);-----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tertulis di atas telah jelas diuraikan bahwa Tergugat dalam mengumpulkan data administrasi sebagaimana syarat yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kota Batam mengenai persyaratan administrasi dan teknis untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan Objek Sengketa *a quo* telah memenuhi syarat dan ketentuan yang mengaturnya;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai substansi dari permasalahan mengenai Izin Mendirikan Bangunan Gedung;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi alasan atau dasar bagi Penggugat dalam mengajukan gugatan ini telah dengan jelas diuraikan dalam



gugatannya yang intinya adalah sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat keberatan Tergugat II Intervensi telah menggunakan Jalan khusus di lingkungan Komplek Nagoya City Walk yang dibangun oleh Penggugat sebagai akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence;-----
2. Bahwa akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence tersebut berada di atas aliran sungai yang berfungsi sebagai draenase/saluran irigasi primer;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 52 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak, serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas yang berbunyi:-----

*Hasil analisa dampak lalu lintas sebagaimana dimaksud dalam pasal 49 harus mendapat persetujuan dari:-----
d. walikota, untuk jalan kota;-----*

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 9 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan yang berbunyi:-----

Jalan Kota adalah Jalan Umum dalam sistem jaringan jalan sekunder yang menghubungkan antar pusat pelayanan dalam kota, menghubungkan pusat pelayanan dengan persil, menghubungkan antar persil, serta menghubungkan antar pusat pemukiman yang berada di dalam kota;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 5 dan angka 6 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan yang berbunyi:-----

*Angka 5:-----
Jalan umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum;----*

Angka 6:-----



Jalan khusus adalah jalan yang dibangun oleh instansi, badan usaha, perseorangan atau kelompok masyarakat untuk kepentingan sendiri;---

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 4 dan pasal 121 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan yang berbunyi:-----

Pasal 1 angka 4:-----

Jalan umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum;---

Pasal 121 ayat (1):-----

Jalan khusus merupakan jalan yang dibangun dan dipelihara oleh orang atau instansi untuk melayani kepentingan sendiri;-----

Menimbang, bahwa dari rangkaian peraturan perundang-undangan diatas, telah dengan jelas mengatur mengenai perbedaan Jalan Umum dan Jalan Khusus baik dari pembuatannya dan peruntukannya;-----

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pihak yang telah membangun Jalan Khusus di areal Komplek Nagoya Citywalk yang pengelolaannya berdasarkan Penetapan Lokasi atas nama Penggugat untuk kepentingan sendiri bagi lalu lintas di lingkungan Komplek Nagoya Citywalk;-----

Menimbang, bahwa walikota sebagai pemerintah daerah yang berwenang menerbitkan keputusannya berupa hasil analisa dampak lalu lintas hanya untuk jalan umum;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi yang bernama **Teddy Susilo**, Direktur PT. Supreme Nusa Permai Development yang membenarkan bahwa Penggugat adalah pihak yang membuat jalan khusus di Komplek Nagoya Citywalk sejak tahun 2010 dan melakukan pemeliharaan dan/atau perawatan rutin sungai, penghijauan, penanaman pohon, memperbaiki jalan yang rusak, lampu jalan, serta telah beberapa kali melakukan pembersihan sungai;-----



Menimbang, bahwa sejalan dengan keterangan saksi tersebut diatas, saksi bernama **Arjuan**, yang bertindak sebagai Kontraktor Pemeliharaan Kebersihan Lingkungan Komplek Nagoya Citywalk memberikan keterangan bahwa Penggugat telah melakukan perawatan rutin terhadap kebersihan sungai dan melakukan penghijauan serta penanaman pohon di lingkungan Komplek Nagoya Citywalk dan sempadan sungai, yang mana keterangan para saksi ini telah termuat dalam Berita Acara Persidangan tertanggal 7 Agustus 2019;-----

Menimbang, bahwa Saksi Ahli bernama **Dr. Wahyu Yun Santoso, S.H., M.Hum., LL.M.**, dalam sidang terbuka untuk umum menyampaikan pendapatnya bahwa apabila Jalan Khusus belum ditetapkan oleh pemerintah sebagai Jalan Umum maka akan menjadi hak dari penyelenggara Jalan Khusus tersebut, keterangan ahli ini termuat dalam Berita Acara Persidangan tertanggal 7 Agustus 2019;-----

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Dinas Perhubungan Kota Batam tentang Persetujuan Andalalin Nomor 551.11/PHB-D/106/VII/2018 tertanggal 29 Juli 2016 (Bukti T.II -44) yang merupakan bagian dan/atau termuat dalam objek sengketa *a quo*, pada bagian:-----

II. Data Umum.

Lokasi Pembangunan.

Jalan : Kawasan Nagoya Kec. Lubuk Baja.

Status : Jalan Kota.

Fungsi : Apartemen.

Menimbang, bahwa dalam persetujuan Andalalin ditetapkan status jalan adalah Jalan Kota, sedangkan jalan yang dituju dari jembatan akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence adalah Jalan Kompleks Nagoya Citywalk yang telah dibuktikan Penggugat sebagai Jalan Khusus yang masuk dalam Penetapan Lokasi milik Penggugat, yang termuat dalam Fatwa Planalogi Penggugat (Bukti P-12);-----



Menimbang, bahwa Surat Keputusan Dinas Perhubungan Kota Batam tentang Persetujuan Andalalin Nomor 551.11/PHB-D/106/VII/2018 tertanggal 29 Juli 2016 (Bukti T.II -44) yang merupakan bagian dan/atau termuat dalam objek sengketa *a quo*, pada bagian:-----

III. Data Lalu Lintas.

a. Jaringan Jalan.

Lebar Perkerasan Jalan : 11 Meter.

Kondisi Permukaan Jalan : Aspal.

Kapasitas Dasar : 2453 smp/jam.

b. Akses Keluar dan Masuk.

Akses keluar dan masuk dari jalan Akses Apartemen yang terhubung dengan jalan Business Center dan Jalan Imam Bonjol.

Menimbang, bahwa dalam persetujuan Andalalin ditetapkan lebar jalan adalah 11 meter, sedangkan akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence yang menghadap Kompleks Nagoya Citywalk lebar jalan adalah 25 meter yang dapat dilihat dari Penetapan Lokasi Penggugat (Bukti P-11) sehingga jelas adanya ketidaksesuaian data dengan kondisi yang sebenarnya;-----

Menimbang, bahwa dari uraian keterangan Persetujuan Andalalin tersebut di atas dan dari hasil Pemeriksaan Setempat tertanggal 31 Juli 2019, Majelis Hakim telah memeriksa kondisi di areal Apartemen Formosa Residence dan terdapat perbedaan antara akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence sebagaimana yang tertera di Persetujuan Andalalin tersebut;-----

Menimbang, bahwa Persetujuan Andalalin menyebutkan jalan Akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence terhubung dengan jalan Business Center dan Jalan Imam Bonjol dengan akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence sedangkan hasil Pemeriksaan Setempat akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence menghadap dan melintasi Komplek Nagoya Citywalk, keterangan ini termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 31 Juli 2019;-----

Halaman | 119

Putusan Perkara Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa pada Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim menemukan fakta di areal Apartemen Formosa Residence, sebagaimana keterangan yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi bahwa jalan yang menghadap Komplek Centre Point atau Jalan Formosa hanya berfungsi sebagai akses keluar dan masuk material ke lokasi bangunan gedung dan sifatnya sementara karena bukan merupakan jalan utama dari bangunan gedung Apartemen Formosa Residence;-----

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim juga mendapatkan keterangan dari Penggugat bahwa jalan yang menghadap Komplek Centre Point atau Jalan Formosa tersebut merupakan jalan keluar dan masuk sejak pertama pelaksanaan pembangunan gedung Apartemen Formosa Residence dan merupakan pintu utama dari bangunan tersebut, sedangkan jalan yang melalui jembatan menuju jalan Komplek Nagoya Citywalk baru dibuka pada akhir bulan Februari 2019, keterangan para pihak ini termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 31 Juli 2019;-----

Menimbang, bahwa dari Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat II Intervensi tidak konsisten dalam membuat dan/atau membuka jalan akses keluar dan masuk sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Persetujuan Andalalin (Bukti T.II -44);-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada saat Pemeriksaan Setempat juga mendapati fakta, Tergugat II Intervensi yang telah membangun jembatan sebagai akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence melalui jalan Komplek Nagoya City Walk secara langsung dan nyata telah menggunakan fasilitas Jalan Khusus yang dimiliki oleh Penggugat, yang mana fasilitas berupa Jalan Khusus tersebut dibangun oleh Penggugat dengan biaya sendiri untuk kepentingan Penggugat sendiri;-----



Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil Penggugat yang keberatan atas sikap Tergugat II Intervensi yang telah menggunakan Jalan khusus di lingkungan Komplek Nagoya City Walk yang dibangun oleh Penggugat sebagai akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence tanpa seizin dari Penggugat adalah telah merugikan kepentingan Penggugat dan telah melanggar ketentuan tentang penggunaan Jalan Khusus sebagaimana ketentuan yang mengaturnya;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian dari fakta hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan surat Persetujuan Andalalin tidak dengan cermat menentukan dan menetapkan akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence oleh karena terdapat ketidaksesuaian antara data dari surat Persetujuan Andalalin dengan kondisi yang sebenarnya dari akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai permasalahan sempadan sungai yang juga berfungsi sebagai draenase/saluran irigasi primer;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 136 huruf h Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Wilayah Kota Batam yang berbunyi:-----

Setiap orang dilarang mendirikan bangunan, melakukan usaha dan/atau kegiatan ditempat yang ditetapkan sebagai hutan, jalur hijau, taman, fasilitas umum, fasilitas sosial, resapan air dan daerah sempadan sungai;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 5 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai yang berbunyi:-



Sempadan Sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berfungsi sebagai ruang penyangga antara ekosistem sungai dan daratan, agar fungsi sungai dan kegiatan manusia tidak saling terganggu;-----

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut harus dipahami mengenai keberadaan sempadan sungai yang memiliki fungsi sebagai penyeimbang kelestarian kehidupan sehingga ada larangan yang jelas untuk tidak mendirikan bangunan didaerah sempadan sungai;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati disamping adanya ketentuan mengenai larangan mendirikan bangunan didaerah sempadan sungai, sungai tersebut juga berfungsi sebagai draenase atau saluran irigasi utama yang memiliki manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai dalam mencegah terjadinya longsor serta banjir;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi ahli yang bernama **Dr. Wahyu Yun Santoso, S.H., M.Hum., LL.M.**, Ahli yang memberikan keterangan menyangkut proses dan persyaratan perizinan lingkungan, yang berpendapat bahwa jarak antara sempadan sungai dengan bangunan adalah 15 meter, sedangkan di atas sungai tersebut terdapat jembatan yang menghubungkan Apartemen Formosa Residence dengan Jalan Komplek Nagoya Citywalk, sehingga ketentuan jarak 15 meter yang telah diatur tidak terpenuhi;-----

Menimbang, bahwa dalam Objek Sengketa pada bagian konsideran Memperhatikan, tidak termuat Izin Pembuatan Jalan Masuk Berupa Jembatan (Bukti T-16 = T.II-21 = P-30) sedangkan jembatan tersebut merupakan bagian dari bangunan Apartemen Formosa Residence yang berfungsi sebagai akses keluar dan masuk Apartemen Formosa Residence;--

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusannya berupa Izin Mendirikan Bangunan Gedung Nomor : KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tertanggal 10 November 2016, atas

Halaman | 122
Putusan Perkara Nomor : 3/G/2019/PTUN.TPI



nama Arif Budiman Djamonang yang merupakan Objek Sengketa *a quo* tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya dari bangunan Apartemen Formosa Residence sebagaimana ketentuan pasal 5 ayat (5) Peraturan Pemerintah nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai dan pasal 136 huruf h Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Wilayah Kota Batam;-----

Menimbang, bahwa dari tindakan Tergugat yang oleh Majelis Hakim dinilai tidak berkesesuaian tersebut tidak hanya merugikan Penggugat akan tetapi juga merugikan pihak Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana dalam gugatannya mengakui bahwa dirinya adalah penerima Penetapan Lokasi yang bersempadan dengan sungai yang di atasnya dibangun jembatan yang menuju Jalan Khusus milik Penggugat yang keberadaannya tidak sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang menjadi objek sengketa *a quo*, hingga melakukan gugatan tata usaha negara dalam rangka mempertahankan kepentingannya yang dirugikan;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana Asas Kecermatan 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 diambil oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau diterbitkan;-----

Menimbang, bahwa Asas kecermatan mensyaratkan agar Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan fungsi pemerintahan sebelum mengambil keputusan, meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang teliti, itu berarti tidak



cermat. Asas kecermatan membawa serta, bahwa Badan/Pejabat Tata Usaha Negara tidak boleh dengan mudah menyimpangi fakta-fakta yang ada. Penyimpangan memang dibolehkan, tetapi mengharuskan pemberian alasan yang tepat dan kecermatan yang tinggi;-----

Menimbang, bahwa Tergugat yang dalam surat Persetujuan Andalalin mencantumkan telah melakukan survey dan peninjauan terhadap lokasi Tergugat II Intervensi, tetapi tidak cermat untuk mendapatkan informasi yang lengkap mengenai kondisi yang sebenarnya dari Apartemen Formosa Residence;-----

Menimbang, bahwa terhadap Apartemen Formosa Residence yang di atasnya terbit objek sengketa *a quo* yang memuat ketidaksesuaian data dengan kondisi yang sebenarnya dari Apartemen tersebut telah menimbulkan kerugian bagi pihak yang memiliki kepentingan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* telah melanggar ketentuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai dan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Wilayah Kota Batam, dalam hal adanya ketidaksesuaian data dengan kondisi yang sebenarnya serta tidak mengindahkan Asas Kecermatan dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pemerintah terhadap kepentingan masyarakat, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat terhadap Objek Sengketa *a quo* yang dimintakan untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Penggugat haruslah dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam Pemeriksaan Persidangan, dan fakta-fakta hukum yang ada disertai bukti-bukti yang menunjukkan kegiatan hukum dari para pihak tersebut serta kesaksian para saksi, dan Pemeriksaan Setempat, maka sesuai ketentuan Pasal



100 dan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan
Tata Usaha Negara menyebutkan, bahwa:-----

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

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

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

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

----- **MENGADILI** -----

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;---

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat, yaitu:-----



Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor: KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama Arif Budiman Djamonang berikut lampirannya;-----

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut;-----

Surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam (Sekarang Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam) Nomor: KPTS.636/IMB/BPMPTSP-BTM/XI/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 10 November 2016 atas nama Arif Budiman Djamonang berikut lampirannya;-----

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 2.629.000,- (dua juta enam ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada hari **Jumat**, tanggal **13 September 2019**, oleh kami **ALI ANWAR, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DIEN NOVITA, S.H.**, dan **DEBORA D. R. PARAPAT, S.H., M.Kn.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **18 September 2019** oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **SURYADI, SH.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang, dan dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;-----



HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

DIEN NOVITA, S.H.

ALI ANWAR S.H., M.H.

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

PANITERA PENGGANTI

SURYADI, S.H.

Rincian Biaya Perkara :

1.	Administrasi	: Rp. 250.000
2.	PNBP Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000
3.	Hak-hak Kepaniteraan	: Rp. 30.000
4.	Panggilan	: Rp. 87.000
5.	Materai	: Rp. 12.000
6.	Redaksi	: Rp. 20.000
7.	Pemeriksaan Setempat	: Rp. 2.200.000
	Jumlah	: <u>Rp. 2.629.000</u>

(dua juta enam ratus dua puluh sembilan ribu rupiah)