



**PUTUSAN**  
**NOMOR : 26/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, yang berlangsung di gedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Ir. Sutami Nomor 3 Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam sengketa antara :-----

**PT. BINANUANS BARATARA**, Berkedudukan di Batam, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 51, tanggal 29 Mei 1990, dibuat di hadapan notaris Tuti Rachmawati Lalo, S.H., notaris di Kota Batam, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: 02.8300.HT.01.01-TH.94, tertanggal 26 Mei 1994. Sesuai Pasal 8 Akta Pendirian Nomor 51 tanggal 29 Mei 1990, yang mana akta ini telah mengalami perubahan dengan Akta Perubahan terakhir sebagaimana Pasal 14 Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. BINANUANS BARATARA Nomor 8, tanggal 3 Desember 2018, dibuat di hadapan notaris ANLY CENGANA, S.H., notaris di Kota Batam yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0275706, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Binanuans Baratara, tertanggal 14 Desember 2018,

**Disclaimer**

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



dengan ini bertindak selaku Direktur PT. BINANUANS BARATARA  
dalam hal ini diwakili oleh :-----

Nama : JEFRI SETIAWAN ;-----

Pekerjaan/ Jabatan : Direktur PT. Binanuansa Baratara ;-----

Kewarganegaraan : Indonesia ;-----

Alamat : Kawasan Industri, RT 003 RW 005, kelurahan  
Sungai Harapan, kecamatan Sekupang, Kota  
Batam;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor **No: 078/SK/KH-MA-R/IX/2019** tertanggal 9 September 2019 memberikan kuasa kepada **MASRUR AMIN, S.H., M.H., LUKMAN JAMAL, S.T, S.H., KORNELIS BOLI BALAWANGA, S.H., dan HENDRI IRAWAN, S.H.,** masing – masing Advokat berkewarganegaraan Indonesia yang berkantor di Kantor Hukum “**MASRUR AMIN & Rekan**” yang beralamat di Hotel 89 Orchard Office Hall Lt. 2, Jl. Pembangunan, Penuin, Kota Batam ;-----

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

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

**KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS**

**DAN PELABUHAN BEBAS BATAM** berkedudukan di Batam, alamat Jenderal Sudirman Nomor 1 Batam Centre, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :-----

1. **ELAN SUHERIAN, S.H** selaku **Kepala Biro Hukum dan Organisasi** ;-----
2. **ZEIN YUSRI MUNGgaran, S.H., M.H** selaku **Kabag Bantuan Hukum dan Pelayanan Hukum** ;-----

Hal 2 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



3. **DENNY TONDANO, S.H., M.H** selaku **Kasubag Bantuan Hukum** ;

4. **TRIYANTO, S.H** selaku **Kasubag Pelayanan Hukum** ;-----

5. **JERRY SATRIAWAN, S.H** selaku **Staf Biro Hukum** dan  
**Organisasi** ;-----

6. **HARRY KURNIAWAN, S.H** selaku **Staf Biro Hukum** dan  
**Organisasi** ;-----

7. **JUANDA, S.H** selaku **Staf Biro Hukum** dan **Organisasi** ;-----

Masing-masing adalah Pegawai Badan Pengusahaan Kawasan  
Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam yang beralamat di  
Batam Center, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus** tertanggal  
**10 Oktober 2019** ;-----

Selanjutnya disebut dengan.....**TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;-----

1. Telah membaca **Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara  
Tanjungpinang Nomor : 26/PEN-DIS/2019/PTUN.TPI** tanggal **8  
Oktober 2019** tentang **Penetapan Lolos Dismissal** ;---
2. Telah membaca **Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara  
Tanjungpinang Nomor : 26/PEN-MH/2019/PTUN.TPI** tanggal **8  
Oktober 2019** tentang **Susunan Majelis Hakim** ;-----
3. Telah membaca **Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha  
Negara Tanjungpinang Nomor : 26/PEN-PPJS/2019/PTUN.TPI**  
tanggal **8 Oktober 2019** tentang **Penunjukan Panitera Pengganti  
dan Juru Sita Pengganti** ;-----
4. Telah membaca **Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha  
Negara Tanjungpinang Nomor : 26/PEN.PP/2019/ PTUN.TPI**

Hal 3 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



tanggal **9 Oktober 2019** tentang **Pemeriksaan Persiapan** perkara  
ini pada hari **Kamis, 17 Oktober 2019** ;-----

5. Telah membaca **Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 26/PEN.HS/2019/ PTUN.TPI** tanggal **25 Oktober 2019** tentang **Hari Sidang Pertama** perkara ini pada hari **Kamis, 31 Oktober 2019** ;-----
6. Telah membaca **Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 26/PEN-MH/2019/PTUN.TPI** tanggal **11 Nopember 2019** tentang **Pergantian Susunan Majelis Hakim** ;-----
7. Telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah terperkara;
8. Telah membaca **surat-surat bukti** dari pihak **Penggugat** dan dari pihak **Tergugat** yang telah diajukan di Persidangan ;-----
9. Telah mendengar keterangan para pihak di Persidangan ;-----
10. Telah membaca Berita Acara Perkara tersebut;-----

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

Menimbang, bahwa **Penggugat** melalui **Kuasa Hukumnya** telah mengajukan gugatan terhadap **Tergugat** dengan **surat gugatannya** tertanggal **27 September 2019** yang **diterima** dan **terdaftar** pada tanggal **27 September 2019** di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dengan **Register Perkara Nomor : 26/G/2019/PTUN.TPI**, gugatan mana telah **diperbaiki secara formal** pada tanggal **25 Oktober 2019** yang isinya adalah sebagai berikut:-----

**OBJEK SENGKETA** :-----

Adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:-----



**Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam**, atas nama PT. BINANUANS BARATARA tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850 m<sup>2</sup> ;

**I. TENGGANG WAKTU GUGATAN :-----**

Sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "***Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara***" ;-----

Adapun tahapan pengajuan gugatan ini adalah sebagai berikut:-----

- Bahwa **Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam**, atas nama PT. BINANUANS BARATARA tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850 m2. sebagai **OBJEK SENGKETA** yang diterbitkan **TERGUGAT tanggal 17 Juni 2019**;-----

Hal 5 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



- Bahwa **OBJEK SENGKETA** diterima/ diketahui PENGUGAT pada tanggal **2 Juli 2019** sebagaimana **Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam nomor B-746/A3/ KL.02.02/7/ 2019 tertanggal 2 Juli 2019**;-----
- Bahwa **Upaya Administratif Keberatan** PENGUGAT ajukan pada tanggal **19 September 2019** sebagaimana amanat Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Jo Pasal 75 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;-----
- Bahwa sampai saat gugatan ini diajukan oleh PENGUGAT, TERGUGAT belum menjawab **Upaya Administratif Keberatan** yang PENGUGAT ajukan di atas;-----
- Bahwa Gugatan *a quo* diajukan pada tanggal **27 September 2019**;-----
- Bahwa oleh karenanya, Gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan Pasal 55 Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang menyatakan “Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan / atau Pejabat

Hal 6 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI





Administrasi Pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administratif";-----

II. **KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA** :-----

Bahwa Objek Gugatan yang diterbitkan oleh TERGUGAT selaku Pejabat Tata Usaha Negara sesuai dengan pengertian dari Pasal 1 angka 8 Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "*Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";-----

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Gugatan telah sesuai dengan pengertian Pasal 1 angka 9 Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "*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*"

;-----**KONKRET,**

karena Objek Gugatan tersebut nyata - nyata dibuat oleh TERGUGAT, tidak abstrak tetapi berwujud tertentu dan dapat ditentukan apa yang dilakukan, yaitu dengan menetapkan/ memutuskan dan menerbitkan suatu Surat Keputusan berupa **Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas**

Hal 7 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



**Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam**, atas nama PT. BINANUANS BARATARA tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850 m2

;------**INDIVIDU**

**AL**, karena keputusan Tata Usaha Negara tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu, subyek yang ditujunya jelas ditegaskan dalam Objek Gugatan kepada badan hukum PT. Binanuansa Baratar. Bahwa dengan ditetapkannya Objek Gugatan mengakibatkan PENGUGAT menerima dampak buruk kehilangan hak – hak penguasaan dan pengelolaan lahan, biaya, waktu dan tenaga yang telah diinvestasikan selama kurang lebih 18 (delapan belas) tahun terhadap lahan yang telah diperuntukkan dan dibatalkan sepihak oleh TERGUGAT;-----**FINAL**, Karena

Keputusan tersebut sudah definitif dan menimbulkan suatu akibat hukum. Dengan diterbitkannya Objek Gugatan, maka menimbulkan akibat hukum bagi PENGUGAT berupa batalnya hak penguasaan dan pengelolaan lahan yang telah dialokasikan dan tidak berhak lagi melakukan pembangunan sesuai dengan peruntukannya ;----Bahwa sebagaimana Pasal 47 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan “*Pengadilan bertugas dan bwenang memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*” ;-----Bahwa

Hal 8 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986

Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :-----

Ayat (1) : *"Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi kewenangan oleh atau berdasarkan peraturan perundang – undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka Batal atau Tidak Sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / administratif yang tersedia" ;-----*

Ayat (2) : *"Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan" ;-----*

Bahwa dengan demikian, mengacu pada Pasal 47 dan Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Pasal 75 dan Pasal 76 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Jo Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, diamanatkan bahwa dalam hal terjadi sengketa tata usaha negara maka sengketa tata usaha negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia. Bahwa oleh karena PENGUGAT telah melakukan Upaya Administratif Keberatan, namun jika sampai jangka waktu yang ditetapkan sesuai peraturan perundang - undangan, TERGUGAT belum juga memberikan jawaban

Hal 9 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



maka Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang di Batam berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara *a quo* ;-----

**III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN :-----**

- Bahwa Pasal 53 Ayat (1) Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan dengan tegas bahwa *"Orang atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah"*. **Dengan demikian, Penggugat selaku Badan Hukum yang diakui dan didirikan menurut hukum Indonesia telah mempunyai kedudukan hukum yang sah untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang di Batam ;-----**
- Bahwa PENGGUGAT telah dirugikan karena TERGUGAT dengan sepihak dan sewenang-wenang telah mencabut pengalokasian lahan milik PENGGUGAT tanpa mempertimbangkan segala aspek terkait, baik aspek berupa pemenuhan hak dan kewajiban oleh PENGGUGAT maupun oleh TERGUGAT yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam proses pengalokasian lahan oleh TERGUGAT dan penggunaannya oleh PENGGUGAT tersebut, sehingga menimbulkan kerugian materiil dan immateriil yang sangat besar bagi PENGGUGAT ;-----



IV. POSITA/ HAL – HAL YANG MENJADI ALASAN DIAJUKANNYA  
GUGATAN :-----

1. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 20 September 2001 mengajukan permohonan pengalokasian lahan kepada Otorita Batam (sekarang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam/ BP. Batam), dengan surat Nomor : 282/BNB/BTM/IX/20001, dan sejak tanggal 24 April 2001 telah mendapatkan pengalokasian lahan dari Otorita Batam (sekarang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam/ BP. Batam) dengan Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 21010265, di wilayah pengembangan Sekupang, Lokasi Tiban III, Kota Batam, dengan peruntukan jasa seluas 16.850 M2, Izin Prinsip No. 85/IP/KA/II/2001, tanggal 28 Februari 2001;-----

2. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2007, bertempat di kantor Direktorat Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dahulu Otorita Batam, Lt. II gedung Bida Batam Center telah diadakan pembahasan bersama antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT tentang penyelesaian saluran untuk proyek Otorita Batam dengan beberapa kesepakatan sebagaimana tercantum dalam berita acara No. B/03/BA-AL.III/VIII/2007 sebagai berikut :-----

(1) PT. Binanuansa Baratara dengan **itikad baik** bersedia memberikan sebagian lahannya sepanjang saluran yang membelah lokasi PT. Binanuansa Baratara dari row 7 meter menjadi row 10 meter, dan PT. Binanuansa Baratara tidak akan

Hal 11 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



menuntut kompensasi atas pengurangan lahannya tersebut kepada Otorita Batam dalam bentuk apapun ;-----

(2) Atas perubahan lebar saluran tersebut Otorita Batam akan merevisi gambar PL No.21010265 tanggal 24 April 2001 ;-----

(3) Biaya-biaya yang timbul akibat pembebasan untuk pembuatan saluran tersebut akan dibicarakan lebih lanjut antara PT. Binanuansa Baratara dengan pihak proyek dari Otorita Batam;

3. Bahwa PENGUGAT telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar Uang Wajib Tahunan Otorita, lunas UWT (dahulu UWTO) 30 tahun pada tanggal 7 Oktober 2008 sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 7 Surat Perjanjian (SPJ) No.506/SPJ-A3.4/3/2016;-----

-

4. Bahwa TERGUGAT telah bertindak lalai menjalankan kewajibannya dengan tidak segera melaksanakan kesepakatan untuk merevisi Penetapan Lokasi (PL) yang diberikan kepada PENGUGAT sesuai dengan kesepakatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT tertanggal 7 Agustus 2007, dan TERGUGAT baru menerbitkan revisi PL tersebut pada tanggal 14 April 2014 dengan gambar Penetapan Lokasi (PL) No. 214.21010265.C1, seluas 16.850 M2, dengan peruntukan jasa. Dapat dibayangkan hanya untuk merevisi sebuah PL, PENGUGAT **harus membutuhkan waktu selama 7 (tujuh) tahun untuk mendapatkan revisi PL dari TERGUGAT.** Bahwa dengan kelalaiannya ini, TERGUGAT telah **melanggar Asas Pelayanan Yang Baik** dalam menjalankan tugasnya sebagai

Hal 12 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



Pejabat

Publik;-----

5. Bahwa TERGUGAT telah lalai dalam kewajibannya kepada PENGGUGAT terkait sangat lamanya penerbitan revisi PL terbaru sejak direncanakan pada Tahun 2007 sebagaimana disepakati dalam poin angka 2 BERITA ACARA PEMBAHASAN PENYELESAIAN SALURAN UNTUK PROYEK OTORITA BATAM DI LOKASI PT. BINANUANS BARATA NOMOR B/03/BA-AL.III/VIII/2007 pada hari Selasa tertanggal 7 Agustus 2007. Dan TERGUGAT baru menerbitkan revisi PL tersebut berselang 7 tahun kemudian yaitu pada tanggal 14 April 2014, sehingga dengan ini TERGUGAT telah **melanggar Asas Kepastian Hukum** karena mengakibatkan PENGGUGAT tidak memiliki landasan hukum yang jelas atas peruntukan lahan terhadap PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkannya sesuai peruntukannya;-----

6. Bahwa TERGUGAT menyudutkan PENGGUGAT karena belum melaksanakan pembangunan fisik pada lahan yang telah dialokasikan merupakan sebuah alasan yang tidak berlandaskan hukum, tidak bijaksana dan melepaskan diri dari tanggung jawab. Bahwa keterlambatan pembangunan fisik bukan berarti PENGGUGAT tidak menjalankan prestasinya, tetapi adalah **karena kepentingan proyek Saluran Air dari TERGUGAT yang mengakibatkan terjadinya revisi terhadap titik koordinat PL lahan yang telah dialokasikan untuk PENGGUGAT yang semula diterbitkan pada tahun 2001 dibiarkan tanpa ada kepastian dan**

Hal 13 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



baru menerbitkan revisi PL pada tahun 2014. Konsekuensi logisnya jika terjadi revisi pada titik koordinat PL maka terjadi perubahan pada site plan serta proses pengurusan dokumen fatwa planologi dan dokumen perizinan lainnya yang mengakibatkan tidak dapat dimulainya proses pembangunan fisik pada lahan yang dialokasikan

tersebut;-----

7. Bahwa TERGUGAT telah **sewenang - wenang** mengeluarkan Surat Peringatan (SP) kepada PENGGUGAT sebagaimana **Surat Peringatan Ke-1 (kesatu) nomor: B/556/A3.4/LH.02/II/2016 tanggal 27 Januari 2016**;-----

8. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan Surat Peringatan Ke-1 tersebut adalah karena belum melaksanakan pembangunan fisik pada lahan yang telah dialokasikan tersebut. Tindakan TERGUGAT memberikan Surat Peringatan Kesatu nomor :B/556/A3.4/LH.02/I/2016 tanggal 27 Januari 2016 kepada PENGGUGAT merupakan **sebuah tindakan sewenang – wenang dari TERGUGAT dan tidak berlandaskan hukum**, karena pada saat Surat Peringatan Kesatu diberikan kepada PENGGUGAT, TERGUGAT sendiri belum juga melaksanakan kewajibannya untuk menerbitkan Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) terkait Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Batam dan Pelabuhan Bebas Batam sebagai dokumen yang menjadi rujukan bagi PENGGUGAT dalam melaksanakan pembangunan di lapangan.

Hal 14 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI





Bahwa dengan tindakan kesewenang – wenangan ini,  
**TERGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 17 ayat (2) huruf c**  
**Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi**  
**Pemerintahan yang mengatur tentang Larangan Bertindak**  
**Sewenang - wenang**;------

9. Bahwa TERGUGAT **sangat tidak cermat** dalam menjalankan fungsi dan wewenangnya dengan telah memberi PENGGUGAT Surat Peringatan Ke-1 agar PENGGUGAT segera melaksanakan pembangunan fisik pada lahan yang diperuntukan pada PENGGUGAT, sementara TERGUGAT sendiri belum melaksanakan kewajibannya untuk membuat SPJ dan menerbitkan SKEP terbaru seiring dengan revisi PL pada tahun 2014. Hal ini tentu saja tidak berlandaskan hukum bagi PENGGUGAT untuk melakukan PEMBANGUNAN sementara segala ketentuan dan keputusan untuk pelaksanaan pembangunan itu yang harusnya tertuang dalam SPJ dan SKEP terbaru/ perubahan tersebut belum TERGUGAT penuhi selaku pihak yang berkewajiban dan berwenang;------

10. Bahwa pada prinsipnya PENGGUGAT selalu berupaya untuk melaksanakan apa yang menjadi muatan dalam Surat Peringatan Ke-1 dari TERGUGAT yaitu salah satunya menyerahkan rencana dan jadwal termasuk gambar rencana pembangunan fisik, hal ini dibuktikan dengan terbitnya Surat Perjanjian Pengalokasian Tanah (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) pada 22 Maret 2016;------

11. Bahwa TERGUGAT baru menerbitkan Surat Perjanjian (SPJ) Pengalokasian Tanah dan Surat Keputusan (SKEP) tentang

Hal 15 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Batam dan Pelabuhan Bebas Batam kepada PENGGUGAT pada tanggal 22 Maret 2016.

**Bagaimana mungkin dokumen yang menjadi perjanjian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang menjadi kewenangan TERGUGAT untuk menerbitkannya belum juga diterbitkan oleh TERGUGAT akan tetapi TERGUGAT sudah memberikan Surat Peringatan Pertama kepada PENGGUGAT;-----**

**12. Bahwa TERGUGAT telah melanggar Asas Pelayanan Yang Baik**

karena telah lalai dengan baru menerbitkan dokumen berupa Surat Perjanjian (SPJ) Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Batam dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : 506/SPJ-A3.4/3/2016 tanggal 22 Maret 2016 dan Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (SKEP) Nomor : 514/A3/2016 tanggal 22 Maret 2016 kepada PENGGUGAT, padahal PENGGUGAT telah melunasi kewajiban membayar UWTO sejak tahun 2008. Akibatnya PENGGUGAT tidak bisa mendapatkan haknya untuk memanfaatkan lahan yang dialokasikan sesuai peruntukannya, padahal biaya sewa/ atau UWTO memiliki limit waktu dan terus berjalan setiap tahun sehingga PENGGUGAT sangat dirugikan sejak tahun 2001 sampai saat ini;-----

Hal 16 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



13. Bahwa setelah terbitnya SPJ dan SKEP tersebut, TERGUGAT justru mengeluarkan Surat Peringatan Ke-2 pada April 2017 dan Surat Peringatan Ke-3 pada Juni 2017 kepada PENGGUGAT, dan jikapun TERGUGAT harus memberi Surat Peringatan kepada PENGGUGAT, tentu Surat Peringatan (SP) tersebut harus didasarkan pada Surat Peringatan Ke-1 yang baru setelah terbitnya SKEP dan SPJ tersebut, bukan langsung dengan SP Ke-2 dan Ke-3. Dengan demikian, tindakan TERGUGAT yang telah menerbitkan SP Ke-2 dan SP Ke-3 tersebut adalah **CACAT FORMIL** karena didasarkan pada Surat Peringatan Ke-1 yang telah gugur;-----

14. Bahwa dengan ini TERGUGAT kembali menunjukkan **ketidak cermatannya** dalam menerbitkan Surat Peringatan Ke-2 dan Surat Peringatan Ke-3 yang didasarkan pada Surat Peringatan Ke-1 yang gugur karena cacat formil;-----

15. Bahwa PENGGUGAT sejak mendapatkan SPJ dan SKEP terbaru/ perubahan dari TERGUGAT pada tanggal 22 Maret 2016, PENGGUGAT selalu menunjukkan itikad baik dengan mengikuti semua arahan dari TERGUGAT terkait rencana pembangunan lewat koordinasi yang rutin dengan TERGUGAT dengan berpatokan pada SPJ Nomor : 506/SPJ-A3.4/3/2016 tanggal 22 Maret 2016 yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak, yang mana **pada Pasal 6 tentang jangka waktu dan status hak atas tanah, TERGUGAT memberikan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun kepada PENGGUGAT terhitung mulai tanggal 24 April 2001 sampai dengan 23 April 2031 untuk memanfaatkan lahan yang**



ada sesuai dengan  
peruntukannya;-----

16. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2017 PENGUGAT telah mengajukan permohonan untuk mendapatkan izin fatwa planologi dari TERGUGAT dengan melengkapi berkas administrasi yang diminta, namun tidak pernah direspon oleh TERGUGAT, sehingga PENGUGAT kembali mengajukan permohonan izin Fatwa Planologi pada tanggal 12 November 2018, namun juga tidak ditindak lanjuti oleh TERGUGAT. **Meski demikian, TERGUGAT terus mendesak PENGUGAT untuk dapat melakukan pembangunan fisik tanpa dokumen perizinan yang mestinya diterbitkan terlebih dahulu oleh TERGUGAT;**-----

17. Bahwa bagaimana mungkin TERGUGAT selalu memerintahkan dan memperingati PENGUGAT untuk segera melaksanakan pembangunan pada lahan yang diperuntukan, sementara segala dokumen perizinan yang menjadi kewajiban TERGUGAT untuk menerbitkannya belum TERGUGAT laksanakan, sehingga sangat tidak berdasarkan hukum bagi PENGUGAT untuk melaksanakan pembangunan sebagai mana permintaan TERGUGAT;-----

18. Bahwa terhadap fakta bahwa TERGUGAT terus mendesak PENGUGAT untuk segera melakukan pembangunan fisik tanpa dokumen perizinan yang mestinya diterbitkan terlebih dahulu oleh TERGUGAT, **dengan ini TERGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017** yang mengatur bahwa sebelum

Hal 18 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



melaksanakan pembangunan pada lahan, Pengguna lahan diwajibkan untuk mengurus dan mendapatkan dokumen terkait perizinan pembangunan, antara lain:-----

a. Fatwa

Planologi;-----

b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB); -----

c. Izin lingkungan sesuai ketentuan perundangan yang berlaku;

19. Bahwa pada hari Rabu tanggal 21 Nopember 2018 telah dibuat Berita Acara Pemanggilan dan Klarifikasi Alokasi Lahan PT. Binanuansa Baratara No. 833/A33/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018;-----

20. Bahwa PENGGUGAT belum menyerahkan dokumen pembangunan seperti bussines plan, master plan, jadwal pembangunan serta dokumen perizinan lainnya pada tanggal 20 Desember 2018 sesuai deadline dari TERGUGAT berdasarkan Berita Acara No. 833/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018, tertanggal 21 Nopember 2018 adalah **karena PENGGUGAT masih harus melakukan pengukuran ulang terhadap lahan yg telah dialokasikan untuk menghindari overlapping yg dapat merugikan PENGGUGAT maupun pihak lain. Selain itu PENGGUGAT juga masih melakukan relokasi terhadap warga yang mendirikan bangunan tanpa hak/ tanpa izin berupa rumah liar yang ada di atas lahan;**-----

21. Bahwa pada tanggal 04 Februari 2019 PENGGUGAT telah mengajukan **SURAT PERMOHONAN Nomor : 02/PT.BNB/2019** kepada TERGUGAT dengan lampiran berupa dokumen - dokumen pembangunan seperti bisnes plan, master plan, jadwal

Hal 19 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI

**Disclaimer**

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



pembangunan serta dokumen perizinan lainnya kepada  
TERGUGAT, namun TERGUGAT tidak menanggapi;-----

22. Bahwa Surat Permohonan Nomor : 02/PT.BNB/2019 tertanggal  
04 Februari 2019 tersebut memuat hal – hal diantaranya sebagai  
berikut:-----

- Bahwa PENGGUGAT memohon perpanjangan masa pelaksanaan pembangunan;-----
- Bahwa keterlambatan penyerahan dokumen sebagaimana tertuang dalam Berita Acara No. 833/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018, tertanggal 21 Nopember 2018 dikarenakan adanya proses pembuatan bisnis plan dan pengumpulan dokumen pendukung, revisi - revisi dalam bisnis plan yang sebelumnya sudah dikoordinasikan dengan bagian bidang evaluasi pembangunan lantai 2 Badan Pengusahaan Batam, serta adanya libur di hari besar maka bisnis plan tersebut kami selesaikan pada bulan Januari 2019;-----

23. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT terus menunjukan keseriusan dengan membuat perjanjian kerjasama pelaksanaan pembangunan dengan PT. Putra Langit Perkasa dengan akta notaris No. 55 tanggal 15 April 2019 di hadapan notaris Markus Gunawan S.H. M.Kn. Meski demikian sangat disesalkan bahwa semua itikad baik dari PENGGUGAT tidak menjadi pertimbangan dari TERGUGAT sehingga secara arogan dan sepihak melakukan pembatalan alokasi lahan yg diumumkan melalui koran Tribun Batam tertanggal 4 Juli 2019;-----

Hal 20 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI





24. Bahwa TERGUGAT dengan segala kelalaiannya selama ini, pada tanggal 17 Juni 2019 telah menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. BINANUANS BARATARA tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850 m2, dengan sewenang – wenang karena tidak mempertimbangkan segala aspek yang terjadi selama proses pengalokasian lahan kepada PENGUGAT sejak tahun 2001 sampai tahun 2019 ini;-----

25. Bahwa sebagaimana angka 2 (dua) pada Berita Acara Pemanggilan dan Klarifikasi Alokasi Lahan PT. Binanuansa Baratara No. 833/A33/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018 tersebut, dibuatnya Berita Acara tersebut adalah didasarkan pada Surat Peringatan Ke-3 (Ketiga) No. B/351/A3/LH.02/6/2017 tanggal 7 Juni 2017 yang nyata dan terang adalah CACAT FORMIL (*vide : Posita angka 13*), maka berimplikasi pula pada Berita Acara Pemanggilan dan Klarifikasi Alokasi Lahan PT. Binanuansa Baratara No. 833/A33/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018 menjadi **CACAT FORMIL** sebagaimana telah PENGUGAT uraikan di atas;-----



26. Bahwa oleh karena terbitnya Objek Gugatan didasarkan pada Berita Acara Pemanggilan dan Klarifikasi Alokasi Lahan PT. Binanuansa Baratara No. 833/A33/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018 yang CACAT FORMIL, maka secara *de jure* mengakibatkan Objek Gugatan yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tersebut menjadi **BATAL DEMI HUKUM**;-----

27. Dan TERGUGAT semakin menunjukkan ketidak cermatannya dalam menjalankan fungsi dan wewenangnya dengan mengirimkan tagihan Faktur Biaya Pengukuran kepada PENGGUGAT pada 09 Agustus 2019, sementara pada 17 Juni 2019 secara sepihak TERGUGAT telah mencabut pengalokasian lahan tersebut kepada PENGGUGAT sebagaimana objek gugatan *a quo*;-----

28. Bahwa TERGUGAT telah gagal memberikan pelayanan yang baik kepada Penggugat, dengan proses pengurusan dokumen perizinan yang berlarut – larut sejak awal Pengalokasian Lahan pada Tahun 2001 sampai akhirnya secara sepihak dan semena – mena TERGUGAT mencabut hak peruntukan lahan kepada TERGUGAT, yaitu :-----

- a. Rencana Pembangunan PENGGUGAT terganggu oleh adanya proyek saluran air milik TERGUGAT pada tahun 2007;-----
- b. Sangat lambatnya TERGUGAT menerbitkan revisi PL akibat adanya proyek saluran air milik TERGUGAT tersebut yang membutuhkan waktu selama 7 (tujuh) tahun, sehingga hal ini sangat merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT;-----



- c. Tidak diprosesnya permohonan Fatwa planologi PENGUGAT oleh TERGUGAT hingga saat ini dengan 2 (dua) kali pengajuan ;-----

29. Bahwa tindakan TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan di atas yang berujung pada terbitnya Objek Gugatan *a quo* secara sepihak dan sewenang – wenang telah melanggar peraturan perundang – undangan sebagai berikut :-----

- TERGUGAT telah melanggar Pasal 17 ayat (2) huruf c Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang mengatur tentang Larangan Bertindak Sewenang – wenang;-----
- TERGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017;-----

30. Bahwa tindakan TERGUGAT sebagaimana diuraikan di atas yang berujung pada terbitnya Objek Gugatan *a quo* secara sepihak dan sewenang – wenang adalah bertentangan dengan Asas – asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 Ayat (1) huruf a, huruf d dan huruf h Undang – Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu:-----

- Asas Kepastian Hukum ;-----
- Asas Kecermatan, dan ;-----
- Asas Pelayanan Yang Baik ;-----



**DALAM**

**PENUNDAAN** :-----

31. Bahwa oleh karena objek perkara masih dalam sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang di Batam, guna menghindari sengketa lainnya dengan pihak ketiga di kemudian hari yang akan merugikan setiap pihak terkait nantinya, maka berdasarkan Pasal 67 Ayat (2), Ayat (3) dan Ayat (4) huruf a Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, beralasan cukup bagi Penggugat untuk mengajukan **Permohonan Penundaan Pelaksanaan/ berlakunya Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam** atas nama PT. BINANUANS BARATARA tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850 m2 kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tata Usaha Negara Tanjung Pinang di Batam. Bahwa dalam hal ini terdapat keadaan yang sangat mendesak untuk dilakukannya penundaan tersebut, agar TERGUGAT tidak mengalokasikan lahan yang menjadi objek sengketa tersebut ke pihak lainnya sampai diperolehnya suatu kepastian hukum yang tetap dalam peradilan ini nantinya ;-----

Hal 24 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



V. **PETITUM:**-----

-----Bahwa oleh karena TERGUGAT dalam menjalankan fungsi dan wewenangnya telah melanggar Asas – asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dan Objek Gugatan yang diterbitkan TERGUGAT bertentangan dengan peraturan perundang – undangan sebagaimana telah PENGUGAT uraikan di atas, maka sangat beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tata Usaha Negara Tanjung Pinang di Batam untuk menyatakan **BATAL** atau **TIDAK SAH** Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. BINANUANS BARATARA tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850 m2 ;-----

Dengan ini menjadi sangat beralasan hukum bagi PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang di Batam untuk menjatuhkan amar putusan perkara *a quo* sebagai berikut:-----

**Dalam Penundaan :**-----

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan yang diajukan PENGUGAT;-----



2. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk melaksanakan penundaan terhadap Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. BINANUANS BARATARA tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850 m2;-----

**Dalam Pokok Perkara/ Sengketa** :-----

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan **BATAL** atau **TIDAK SAH** Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT. BINANUANS BARATARA tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850 m2;-----
3. Mewajibkan TERGUGAT mencabut Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan





Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang  
Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan  
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor :  
514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah  
Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak  
Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan  
Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT.  
BINANUANS BARATARA tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850  
m2;-----

4. Menghukum TERGUGAT membayar biaya yang timbul atas  
perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa pada **persidangan** tanggal **31 Oktober 2019**,  
**Tergugat** melalui **Kuasa Hukumnya** atas **gugatan Penggugat** telah  
menyerahkan **Surat Jawaban** tertanggal **31 Oktober 2019** yang di dalamnya  
memuat **Eksepsi dan Pokok Perkara** yang isinya adalah sebagai berikut:--

**A. DALAM EKSEPSI** :-----

**1. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA) :--**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan sangat dirugikan  
kepentingannya dikarenakan obyek sengketa a quo, namun patut diketahui  
bahwa Penggugat telah mengetahui obyek sengketa diterbitkan pada  
tanggal 17 Juni 2019 sementara Gugatan Penggugat diajukan dan  
diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal  
08 Oktober 2019 di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung  
Pinang sehingga sesuai dengan Pasal 55 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 "Gugatan dapat  
diajukan dalam tenggang waktu **Sembilan puluh hari** terhitung sejak saat

Hal 27 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ;-----

Sehingga jelas bahwa Gugatan ini telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 diatas dan oleh karena itu, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;-----

**B. DALAM POKOK PERKARA :**-----

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

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

**1. BAHWA TERGUGAT DALAM MENERBITKAN OBYEK SENGKETA TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Bahwa benar Tergugat berdasarkan kewenangan yang ada padanya telah menerbitkan dokumen Pembatalan alokasi lahan Penggugat (PT. Binanuansa Baratara) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Bahwa adapun kewenangan Tergugat dalam penerbitan Objek

Sengketa berdasarkan:-----

1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973

tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor

41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam (**Bukti T-1**); Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan:-----

Hal 28 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



a) Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan

Daerah Industri Pulau Batam;-----

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

untuk :-----

1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah

tersebut;-----

2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan

pelaksanaan tugasnya;-----

3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada

pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-

ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-

Undang Pokok Agraria;-----

4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib

tahunan;-----

2) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 (**Bukti T-**

**2)** tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri

Pulau Batam memutuskan :-----

**Pertama: memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita**

**Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh**

**areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah**

**digugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau dan Nginan dan**

**Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;-----**

3) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 (**Bukti T-3)** tentang

Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah

Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan



Pelabuhan Bebas Batam ("PP KPBPB") yang mengatur antara

lain :-----

a. Pasal 1: Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pulau

Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau

Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda

Berias dan gugusannya;-----

b. Pasal 2A: Pengelolaan, pengembangan dan pembangunan

Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan

Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;-----

c. Pasal 3: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri

Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan

Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam,

kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota

Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;-----

d. Pasal 4: Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi

kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau

Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi

kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan

Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada

Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan

Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-

undangan;-----

4) Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan

Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 (**Bukti T-4**) tentang

Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan

Pelabuhan Bebas Batam mengatur hal sebagai berikut:-----

Hal 30 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



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

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

diasas, Penggugat selaku pemegang Hak Pengelolaan adalah Instansi yang memiliki kewenangan dalam hal pengelolaan seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam ;-----

Bahwa Tergugat sebelum menerbitkan pembatalan alokasi lahan milik Penggugat telah berulang kali memberi kesempatan kepada Penggugat untuk segera melakukan pembangunan fisik dan pemanfaatan sesuai dengan peruntukan akan tetapi Penggugat tidak memanfaatkan kesempatan itu dengan baik oleh Penggugat ;-----  
Bahwa Tergugat menerbitkan Surat Peringatan I Nomor : B/556/A3.4/

LH.02/1/2016 tanggal 27 Januari 2016 (**Bukti T-5**) kepada Penggugat merupakan hasil monitoring yang dilaksanakan oleh Tergugat terhadap alokasi lahan Penggugat yang tidak kunjung melakukan pemanfaatan lahan dengan melaksanakan pembangunan fisik sesuai peruntukan lahannya, oleh karena itu Tergugat memberi kesempatan kepada Penggugat untuk mengambil langkah-langkah yang konkrit untuk

Hal 31 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



segera membangun fisik serta menyerahkan rencana dan jadwal termasuk gambar rencana pembangunan fisik berikut surat pernyataan kesanggupan untuk membangun sesuai dengan peruntukan paling lambat 30 hari sejak diterbitkan Surat Peringatan I, akan tetapi hingga batas waktu yang ditentukan Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya ;-----  
Dikarenakan Penggugat tidak mengindahkan Surat Peringatan I, maka Tergugat kembali melayangkan Surat Peringatan II pada tanggal 18 April 2017 **(Bukti T-6)** dan Surat Peringatan III pada tanggal 7 Juni 2017 **(Bukti T-7)** dimana Penggugat diminta untuk melakukan pemanfaatan lahan dengan melaksanakan pembangunan fisik sesuai peruntukan lahannya, akan tetapi Penggugat tetap juga belum melaksanakan kewajibannya. Akan tetapi Tergugat tetap memberi kesempatan kepada Penggugat dengan cara Tergugat mengundang Penggugat melalui media massa (surat kabar harian) pada tanggal 10 Agustus 2017 untuk dapat hadir pada tanggal 14 Agustus 2017 **(Bukti T-8)** ;-----  
Bahwa Tergugat kembali melakukan Pemanggilan terhadap Penggugat dengan surat Pemanggilan Nomor : B-6009/A3.4/ KL.02.02/10/2018 tanggal 22 Oktober 2018 **(Bukti T-9)** guna meminta Penggugat untuk menyampaikan serta mempresentasikan komitmen pembangunan. Dimana hasil dari rapat tertuang didalam Berita Acara Pemanggilan dan Klarifikasi Alokasi Lahan PT. Binanuansa Baratara No: 833/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018 tertanggal 21 November 2018 **(Bukti T-10)** yang ditandatangani bersama oleh Penggugat dan Tergugat, dimana didalam Berita Acara tersebut Penggugat menyatakan masih berminat untuk memanfaatkan/membangun lokasi dimaksud sesuai peruntukannya, dan Penggugat menyatakan sanggup dan akan

Hal 32 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI





menyampaikan serta mempresentasikan komitmen pembangunan berupa Rencana Usaha/Bussines Plan, Master Plan/Site Plan/Desain Bangunan, jadwal pembangunan, rencana anggaran Biaya, Bukti kemampuan Finansial, dan identitas serta legalitas Perusahaan lengkap sesuai bidang usaha dan peruntukan lahannya serta dokumen lainnya kepada BP Batam pada hari Kamis tanggal 20 Desember 2018 dan apabila sampai batas waktu ditentukan tidak diserahkan kepada Tergugat maka Tergugat akan melakukan proses pencabutan alokasi lahan mengingat Penggugat telah mendapat Surat Peringatan III ;-----  
Bahwa akan tetapi hingga batas waktu yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang didalam Berita Acara No: 833/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018 tertanggal 21 November 2018, Penggugat tetap tidak hadir dan menyerahkan komitmen pembangunan yang telah disepakati ;-----  
Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat yang telah bertindak sewenang-wenang dan dan melanggar Asas Pelayanan Yang Baik dalam hal **Penerbitan Objek Sengketa yaitu Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 tahun 2019 tentang pencabutan keputusan kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 514/A3/2016 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam** adalah sangat mengada-ada dan tidak berdasar, justru sebaliknya Tergugat telah memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada Penggugat untuk segera melakukan pemanfaatan alokasi

Hal 33 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



lahan sesuai dengan peruntukannya dan suatu bentuk dari ketaatan

Tergugat pada peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

**2. BAHWA PENGGUGAT TIDAK MELAKSANAKAN ISI PERJANJIAN ALOKASI LAHAN YANG TELAH DISEPAKATI KEDUA BELAH PIHAK ;-----**

Bahwa berdasarkan Pasal 35 Ayat 1 huruf b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna

Bangunan, dimana Hak Guna Bangunan hapus karena:-----

b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak

Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya

berakhir, karena:-----

1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak

dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32;atau ;-----

2) **Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban**

**yang tertuang dalam Perjanjian Pemberian Hak Guna**

**Bangunan** dan Pemegang Hak Milik atau perjanjian

penggunaan penguasaan tanah Hak Pengelolaan;-----

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 BW ayat (1) menyebutkan :-----

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-

Undang bagi mereka yang membuatnya” ;-----

Bahwa berdasarkan Pasal 12 Surat Perjanjian Nomor 506/SPJ-

A3.4/3/2016 tahun 2016 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan

Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak

Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan

Pelabuhan Bebas Batam **(Bukti T-11)**, berakhirnya Perjanjian

Pengalokasian Tanah sebagai berikut :-----

- Pasal 12 Ayat (1) huruf b yang berbunyi :-----



*"Dalam hal Pihak Kedua tidak mampu memenuhi ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak (cidera janji/wanprestasi) dalam Surat Perjanjian ini, Surat Pernyataan Kesanggupan untuk menyelesaikan kewajiban selaku penerima alokasi tanah yang telah ditandatangani oleh Pihak Kedua, ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Ijin Prinsip (IP), Faktur Tagihan Uang Muka, Faktur Tagihan UWTO, Pembangunan Fisik, pembuatan Fatwa Planologi serta ketentuan-ketentuan lain yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berkaitan dengan pengalokasian tanah, maka kesempatan menggunakan tanah gugur yang berakibat dibatalkan oleh Pihak Pertama sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Perjanjian ini." ;-----*

- Pasal 12 Ayat (2) yang berbunyi :-----  
*"Dalam hal pembatalan pengalokasian sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b Pasal ini, Para Pihak sepakat bahwa pembatalan tersebut tanpa harus dimintakan kepada Hakim sebagaimana dimaksud dalam pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), cukup dibuktikan dengan adanya kewajiban Pihak Kedua yang tidak dilaksanakan." ;-----*

Bahwa sebagaimana Surat Perjanjian diatas mengandung Hak dan Kewajiban Penggugat sebagai Penerima Alokasi Lahan dari Tergugat sehingga apabila Penggugat tidak melaksanakannya maka akan timbul akibat hukum berupa Peringatan-Peringatan dan Pembatalan sebagaimana ketentuan diatas ;-----

Hal 35 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



Bahwa Perjanjian Pengalokasian Lahan Antara Penggugat dan Tergugat mengikat sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) maka sepatutnya Penggugat melaksanakan dan tunduk pada setiap ketentuan-ketentuan yang ada dalam Perjanjian tersebut ;-----

Dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat merugikan Penggugat dan merupakan tindakan sewenang-wenang adalah mengada-ada dan tidak berdasar, justru sebaliknya tindakan Tergugat adalah bentuk dari ketaatan Tergugat pada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat ;-----

Bahwa dalam hal permohonan fatwa planologi Penggugat tidak direspon oleh Tergugat sebagaimana didalilkan Penggugat pada point 16 dalam gugatannya sangatlah mengada-ada, dikarenakan permohonan fatwa planologi Penggugat telah direspon oleh Tergugat dengan surat Nomor : B/1363/A2.2/02/2018 tertanggal 26 Februari 2018 dimana Tergugat menjelaskan bahwa proses perijinan Fatwa Planolgi Penggugat tidak dapat dilanjutkan karena sesuai dengan jangka waktu revisi gambar yang telah diberikan Penggugat belum menyerahkan kembali gambar rencana desain sesuai dengan persyaratan teknis yang berlaku ;-----

Sehingga Dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak merespon permohonan Fatwa Planologi Penggugat hanyalah opini Penggugat yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar, justru sebaliknya Tergugat telah beritikad baik dan telah memberikan kesempatan berulang kali kepada Penggugat untuk melengkapi persyaratan yang masih kurang namun hingga batas waktu yang ditentukan Penggugat tidak memenuhinya ;-----

Hal 36 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



Bahwa Penggugat mendalilkan pada point 20 dalam gugatannya, bahwa Penggugat belum menyerahkan dokumen pembangunan seperti bussines plan, master plan, jadwal pembangunan serta dokumen perizinan lainnya hingga batas waktu kesepakatan sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara No.8333/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018 tertanggal 21 November 2018 dikarenakan Penggugat masih harus melakukan pengukuran ulang terhadap lahan dan juga Penggugat masih harus melakukan relokasi terhadap warga yang mendirikan bangunan tanpa izin berupa rumah liar ;-----

Dalil yang diuraikan Penggugat diatas hanyalah alasan pembenar bagi Penggugat untuk mengulur-ulur waktu dalam hal pengurusan perizinan, dikarenakan sejak awal Penggugat telah mengetahui bahwa Penggugat bertanggungjawab atas pemindahan penduduk liar yang bermukim diatas alokasi lahan sebagaimana termuat didalam Pasal 3 Ayat (1) dalam Surat Perjanjian Nomor 506/SPJ-A3.4/3/2016 tahun 2016, sehingga ini tidaklah dapat menjadi alasan keterlambatan Penggugat dalam memenuhi kewajibannya ;-----

**3. PEMBATALAN OBJEK GUGATAN TELAH SESUAI DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AAUPB);-----**

Bahwa pembatalan alokasi lahan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka keberatan yang diajukan Penggugat atas dasar AAUPB haruslah ditolak:-----

Namun demikian apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat tetap pada pendirian bahwa pembatalan objek sengketa telah sesuai peraturan dan prosedur yang berlaku serta telah memenuhi AAUPB ;----

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



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

Bahwa dengan dibatalkannya Alokasi Lahan Penggugat merupakan pengejawantahan dari semangat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar karena Tanah yang telah dialokasikan Tergugat kepada Penggugat selama ini telah ditelantarkan begitu saja padahal sejatinya lahan tersebut harusnya bermanfaat untuk perkembangan Industri di Pulau Batam sebagaimana mandat lahirnya Undang-Undang tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas ;-----

Hal ini senada dengan Surat Perjanjian Nomor 506/SPJ-A3.4/3/2016 tahun 2016 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Pasal 12 Ayat (1) huruf b dan Ayat (2) mengenai berakhirnya Perjanjian Pengalokasian Tanah dan Pembatalan Alokasi Lahan **karena Penggugat telah Ingkar terhadap Surat Perjanjian tersebut** ;-----

## 2. Asas Kecermatan :-----

Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan

Hal 38 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI





dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan ;-----

Bahwa Tergugat telah melakukan Peninjauan lokasi lahan Penggugat, dimana dari hasil pengamatan Tergugat, Penggugat tetap tidak berkomitmen untuk memanfaatkan lahan tersebut, meskipun Tergugat telah memberikan kesempatan kepada Penggugat. Dan juga Penggugat tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati didalam Berita Acara Pemanggilan dan Klarifikasi Alokasi Lahan PT. Binanuansa Baratara No: 833/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018 tertanggal 21 November 2018 serta Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam Surat Perjanjian Nomor 506/SPJ-A3.4/3/2016 tahun 2016 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Darpada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sehingga berakibat Tergugat menerbitkan Surat Keputusan (Objek Sengketa)

**3. Asas Pelayanan Yang Baik :-----**

Asas Pelayanan Yang Baik adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan ;-----

Bahwa seluruh tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dapat dipertanggungjawabkan dan telah memenuhi seluruh persyaratan



dan prosedur pembatalan Alokasi Lahan, menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;-----

**4. Asas Tidak menyalahgunakan Wewenang :-----**

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

Dengan tidak dipenuhinya kewajiban PT. Binanuansa Baratara selaku Penerima Alokasi Lahan maka berdasarkan Surat Keputusan Kepala BP. Batam No. 93 Tahun 2019 Tergugat membatalkan alokasi lahan Penggugat serta Penggugat tidak dapat menyerahkan komitmen pembangunan berupa Rencana Usaha/Bussines Plan, Master Plan/Site Plan/Desain Bangunan, jadwal pembangunan, rencana anggaran Biaya, Bukti kemampuan Finansial, dan identitas serta legalitas Perusahaan lengkap sesuai bidang usaha dan peruntukan lahannya sampai dengan batas waktu yang ditentukan, sehingga PT. Binanuansa Baratara dianggap tidak sanggup dan tidak serius untuk melaksanakan pembangunan di lokasi lahan tersebut, maka Tergugat membatalkan alokasi lahan Penggugat dan Tergugat akan mengembalikan UWT dengan ketentuan di kurangi UWT selama masa penggunaan lahan dan selanjutnya Pengembalian UWT

Hal 40 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



dilakukan setelah Pengguna Lahan mengembalikan seluruh  
Dokumen Alokasi Lahan asli kepada Tergugat ;-----

Bahwa dengan berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut  
diatas, dengan ini Tergugat mohon agar kiranya Majelis Hakim yang  
memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan:-----

**Dalam Eksepsi :**-----

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan Gugatan Penggugat telah Lewat Waktu (Daluwarsa) dan  
tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);-----

**Dalam Permohonan Penundaan :**-----

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa yang  
diminta  
Penggugat;-----

**Dalam Pokok Perkara :**-----

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

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

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal **6 Nopember 2019**,  
atas **Surat Jawaban** dari Tergugat, Penggugat melalui **Kuasa Hukumnya**  
telah menyerahkan **Repliknya** tertanggal **6 Nopember 2019**. Untuk  
mempersingkat putusan ini, Replik tersebut tidak dimasukkan dalam uraian  
Putusan, akan tetapi tetap dianggap sebagai bagian dari Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan **Surat Keterangan Berobat di RSBP**  
**Batam** tanggal **31 Oktober 2019** dan **Surat Izin Cuti Sakit Nomor :**  
**W1-TUN9/581/KP.05.2/9/2019** tanggal **31 Oktober 2019** atas nama **Dewi**  
**Maharati, S.H., M.H** selaku **Hakim Anggota I, Ketua Pengadilan Tata**

Hal 41 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



**Usaha Negara Tanjungpinang** mengeluarkan **Penetapan Nomor : 26/PEN-MH/2019/PTUN.TPI** tertanggal **11 Nopember 2019** tentang **Pergantian Susunan Majelis Hakim** dari **Dewi Maharati, S.H., M.H** di gantikan oleh **Averroes, S.H** selaku **Hakim Anggota I** ;-----

Menimbang, bahwa pada hari : **Jumat, 15 Nopember 2019** atas permintaan Kuasa Hukum Penggugat, telah dilakukan **Pemeriksaan Setempat** di lokasi objek sengketa yang isi selengkapnya tertuang sebagaimana dalam **Berita Acara Pemeriksaan Setempat** tertanggal **15 Nopember 2019** ;-----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal **20 Nopember 2019**, atas **Replik** dari **Penggugat, Tergugat** melalui **Kuasa Hukumnya** telah menyerahkan **Dupliknya** tertanggal **20 Nopember 2019**. Untuk mempersingkat putusan ini, Duplik tersebut tidak dimasukkan dalam uraian Putusan, akan tetapi tetap dianggap sebagai bagian dari Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal **20 Nopember 2019, 27 Nopember 2019** dan **4 Desember 2019**, **Penggugat** melalui **Kuasa Hukumnya** untuk mendukung dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy surat - surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, kecuali **bukti P-4, P-5, P-7, P-9, P-12, P-13, P-23, P-25, P-27** dan **P-28 fotocopy dari fotocopy**, keseluruhan bukti-bukti surat tersebut diberi tanda bukti **Bukti P - 1 s/d P - 53**, yakni sebagai berikut :-----

1. Fotocopy Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia NO.02.8300.HT.01.01-th'94 tertanggal 26 Mei 1994.....**(Bukti P-1)** ;



2. Fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum & Ham Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0275706 perihal :  
Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran  
Dasar PT. Binanuansa Baratara .....**(Bukti P-2)** ;
3. Fotocopy Ijin Prinsip Nomor 85/IP/KA/II/2001 tertanggal  
28 Pebruari 2001.....**(Bukti P-3)** ;
4. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi Nomor 21010265 Tertanggal  
24 April 2001.....**(Bukti P-4)** ;
5. Fotocopy Surat Perjanjian Nomor 423/SPJ/KD-AT/X/2002  
tertanggal 11 Oktober 2002.....**(Bukti P-5)** ;
6. Fotocopy Faktur Tagihan UWTO Nomor 1893/F/PL/VII/2007  
tertanggal 16 Juli 2007 Lunas.....**(Bukti P-6)** ;
7. Fotocopy Berita Acara Nomor B/03/BA-AL.III/VIII/2007 Tertanggal  
7 Agustus 2007.....**(Bukti P-7)** ;
8. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi Nomor 214.21010265.C1  
Tertanggal 14 April 2014.....**(Bukti P-8)** ;
9. Fotocopy Surat Peringatan I No : B / 556 / A3.4 / LH.02 / 1 / 2016  
tertangggal 27 Januari 2016.....**(Bukti P-9)** ;
10. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Badan Penggunaan Kawasan  
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam  
Nomor 514/A3/2016 tentang Pengalokasian dan  
Penggunaan Tanah atas Bagian – Bagian Tertentu  
Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan  
Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas  
Batam Tertanggal 22 Maret 2016.....**(Bukti P-10)** ;
11. Fotocopy Surat Perjanjian No. 506/SPJ-A3.4/3/2016 Tertanggal  
22 Maret 2016.....**(Bukti P-11)** ;

Hal 43 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy Formulir Permohonan Fatwa Planologi Tertanggal 11 Agustus 2017.....**(Bukti P-12)** ;
13. Fotocopy Formulir Permohonan Fatwa Planologi Tertanggal 12 November 2018.....**(Bukti P-13)** ;
14. Fotocopy Berita Acara No. 833/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018 Tertanggal 21 Nopember 2018.....**(Bukti P-14)** ;
15. Fotocopy Surat Permohonan Penggugat Tertanggal 4 Februari 2019.....**(Bukti P-15)** ;
16. Fotocopy Akta Perjanjian Kerja Sama NO. 55 Tertanggal 15 April 2019.....**(Bukti P-16)** ;
17. Fotocopy Surat Nomor : B-746 / A3 / KL.02.02 / 7 / 2019, Hal : Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan tertanggal 2 Juli 2019..... **(Bukti P-17)** ;
18. Fotocopy Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 514/A3/2016 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian – Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Tertanggal 17 Juni 2019.....**(Bukti P-18)** ;
19. Fotocopy Surat Nomor B-3454/A3.4/KL.01.00/8/2019, Hal : Pemberitahuan dan Faktur Tagihan Pengukuran Lahan tertanggal 9 Agustus 2019.....**(Bukti P-19)** ;

Hal 44 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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





20. Fotocopy Tanda Terima Dan Salinan Upaya Administratif  
Keberatan Yang Penggugat Ajukan Tertanggal  
19 September 2019.....**(Bukti P-20)** ;
21. Fotocopy Akta P.T. Bina Nusa Baratara, tertanggal 29 Mei 1990,  
Nomor 51.....**(Bukti P-21)** ;
22. Fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar  
Biasa Perseroan Terbatas PT. Binanuansa Baratara,  
tertanggal 03 Desember 2018, Nomor 8 (Delapan)  
.....**(Bukti P-22)** ;
23. Fotocopy Surat Nomor B/6942/A.5-2/4/2012, Hal : Pemberitahuan  
tertanggal 26 April 2012, oleh Tergugat....**(Bukti P-23)** ;
24. Fotocopy Surat Rencana Pembangunan Nomor 08/PT.BNB/2017,  
tertanggal 18 Agustus 2017, oleh Penggugat  
.....**(Bukti P-24)** ;
25. Fotocopy Surat Pemanggilan Ke-1, Nomor B-6009/A3.4/KL.02.02/  
10/2018, tertanggal 22 Oktober 2018, oleh Tergugat  
.....**(Bukti P-25)** ;
26. Fotocopy Business Plan Ruko, Hotel, & Condotel PT.Binanuansa  
Baratara, tertanggal 04 Februari 2019.....**(Bukti P-26)** ;
27. Fotocopy Surat Permohonan Pengukuran Lahan No. 054/Leg-Div/  
PLP/IV/2019 oleh PT. PLP (Mitra Penggugat) tertanggal  
22 April 2019.....**(Bukti P-27)** ;
28. Fotocopy Surat Permohonan Janji Temu Terkait Pembatalan  
Alokasi Lahan Di Tiban III, tertanggal 5 Juli 2019, oleh  
Penggugat .....**(Bukti P-28)** ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 264/F/PL/II/2002, tertanggal 15 Februari 2002, Bukti Bayar tertanggal 27/09/2002.....(**Bukti P-29**) ;
30. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 2674/F/PL/X/2006, Cicilan ke I, tertanggal 19 Oktober 2006, Bukti Bayar tertanggal 2/11/2006.....(**Bukti P-30**) ;
31. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 2881/F/PL/XI/2006, Cicilan ke II, tertanggal 21 November 2006, Bukti Bayar tertanggal 07/12/2006 (**Bukti P-31**) ;
32. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 239/F/PL/I/2007, Cicilan ke III, tertanggal 24 Januari 2007, Bukti Bayar tertanggal 02/01/2007.....(**Bukti P-32**) ;
33. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 467/F/PL/II/2007, Cicilan ke IV, tertanggal 22 Februari 2007, Bukti Bayar tertanggal 02/02/2007.....(**Bukti P-33**) ;
34. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 772/F/PL/III/2007, Cicilan ke V, tertanggal 16 Maret 2007, Bukti Bayar tertanggal 02/03/2007.....(**Bukti P-34**) ;
35. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1015/F/PL/IV/2007, Cicilan ke VI, tertanggal 16 April 2007, Bukti Bayar tertanggal 02/04/2007 (**Bukti P-35**) ;
36. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1295/F/PL/V/2007, Cicilan ke VII, tertanggal 16 Mei 2007, Bukti Bayar Lunas tertanggal 03/09/2007 (**Bukti P-36**) ;
37. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1610/F/PL/VI/2007, Cicilan ke VIII, tertanggal 15 Juni 2007, Bukti Bayar Lunas tertanggal 03/09/2007 (**Bukti P-37**) ;

Hal 46 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



38. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1878/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke IX, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 03/09/2007 (**Bukti P-38**) ;
39. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1879/  
F/PL/VII/2007, tertanggal 16 Juli 2007, Cicilan ke X,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 03/09/2007 (**Bukti P-39**) ;
40. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1880/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XI, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 03/09/2007 (**Bukti P-40**) ;
41. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1881/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XII, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 02/10/2007 (**Bukti P-41**) ;
42. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1882/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XIII, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 02/11/2007 (**Bukti P-42**) ;
43. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1883/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XIV, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 04/12/2007 (**Bukti P-43**) ;
44. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1884/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XV, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 02/01/2008 (**Bukti P-44**) ;
45. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1885/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XVI, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 04/02/2008 (**Bukti P-45**) ;
46. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1886/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XVII, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 05/03/2008 (**Bukti P-46**) ;

Hal 47 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI

**Disclaimer**

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



47. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1887/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XVIII, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 02/04/2008 (**Bukti P-47**);
48. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1888/  
F/PL/VII/2007, tertanggal 16 Juli 2007, Cicilan ke XIX,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 05/03/2008 (**Bukti P-48**) ;
49. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1889/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XX, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 02/06/2008 (**Bukti P-49**) ;
50. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1890/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XXI, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 05/08/2008 (**Bukti P-50**) ;
51. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1891/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XXII, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 05/08/2008 (**Bukti P-51**) ;
52. Fotocopy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 1892/  
F/PL/VII/2007, Cicilan ke XXIII, tertanggal 16 Juli 2007,  
Bukti Bayar Lunas tertanggal 02/09/2008 (**Bukti P-52**);
53. Fotocopy Bukti Tanda Terima atas Surat Nomor : 082/Leg.Div/BN/  
VII/ 2019 tertanggal 5 Juli 2019 Perihal :Permohonan  
Janji Temu Terkait Pembatalan Alokasi Lahan Tiban  
III.....(**Bukti P-53**) ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal **27 Nopember 2019**  
dan **4 Desember 2019**, **Tergugat** melalui **Kuasa Hukumnya** untuk  
mendukung dalil-dalil jawabannya, telah mengajukan alat bukti surat berupa  
foto copy surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup dan seluruh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti diajukan tanpa dengan asli, diberi tanda bukti **T - 1 s/d T - 18** yakni sebagai berikut :-----

1. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi No. 21010265 atas nama PT. Binanuansa Baratara tertanggal 24-04-2001..... **(Bukti T-1)** ;
2. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi No. 214.21010265.C1 atas nama PT. Binanuansa Baratara tertanggal 14-04-2014 .....**(Bukti T-2)** ;
3. Fotocopy Surat Perjanjian Nomor : 423/SPJ/KD-AT/X/2002 tentang Pengalokasian, Penggunaan Tanah Atas Bagian – Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tertanggal 11-10-2002.....**(Bukti T-3)** ;
4. Fotocopy Surat Perjanjian Nomor : 506/SPJ-A3.4/3/2016 tentang Pengalokasian, Penggunaan Tanah Atas Bagian – Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tertanggal 22-03-2016.....**(Bukti T-4)** ;
5. Fotocopy Surat Keputusan Nomor : 514/A3/2016 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 22-03-2016..... **(Bukti T-5)** ;
6. Fotocopy Surat Peringatan I Nomor B/556/A3.4/LH.02/1/2016 tertanggal 27 Januari 2016..... **(Bukti T-6)** ;
7. Fotocopy Surat Peringatan II Nomor B/2432/A3.4/LH.02/4/2017 tertanggal 18 April 2017.....**(Bukti T-7)** ;
8. Fotocopy Surat Peringatan III Nomor B/351/A3.4/LH.02/6/2017 tertanggal 7 Juni 2017..... **(Bukti T-8)** ;

Hal 49 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



9. Fotocopy Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 514/A3/2016 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 17 Juni 2019 .....**(Bukti T-9)** ;
10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Nomor : B/1363/A2.2/02/2018 tertanggal 26 Februari 2018.....**(Bukti T-10)** ;
11. Fotocopy Surat Pemanggilan ke-1 (kesatu) Nomor : B-6009 / A3.4/ KL.02.02 / 10 / 2018 tertanggal 22 Oktober 2018.....**(Bukti T-11)** ;
12. Fotocopy Berita Acara Pemanggilan dan Klarifikasi Alokasi Lahan PT. Binanuansa Baratara Nomor : 833/A3.4-A3.452/KL.02.02/11/2018 tertanggal 21 Nopember 2018.....**(Bukti T-12)** ;
13. Fotocopy Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan..... **(Bukti T-13)** ;
14. Fotocopy Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pembatalan Alokasi Lahan Dikarenakan Hal Tertentu dan Pengalokasian Atas Tanah Yang Dibatalkan.....**(Bukti T-14)** ;





15. Fotocopy Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang  
Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41  
Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.....  
.....(**Bukti T-15**) ;
16. Fotocopy Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977  
tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah di Daerah  
Industri Pulau Batam.....(**Bukti T-16**) ;
17. Fotocopy Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang  
Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor  
46 dan Pelabuhan Bebas Batam.....(**Bukti T-17**) ;
18. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40  
Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (**Bukti T-18**) ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal **27 Nopember 2019**,  
**pihak Penggugat menyatakan tidak ada mengajukan saksi maupun ahli**  
**di dalam perkara ini** walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan  
secara patut untuk itu kepada pihak Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal **12 Desember 2019**,  
**pihak Tergugat menyatakan tidak ada mengajukan saksi maupun ahli di**  
**dalam perkara ini** walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan  
secara patut untuk itu kepada pihak Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal **19 Desember 2019**,  
**Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan kesimpulannya**  
tertanggal **19 Desember 2019**, **Tergugat melalui Kuasa Hukumnya**  
mengajukan **kesimpulannya** tertanggal **19 Desember 2019** dan untuk  
mempersingkat putusan ini, **kesimpulan para pihak** tersebut tidak  
dimasukkan dalam uraian Putusan, akan tetapi tetap dianggap sebagai  
bagian dari Putusan ini ;-----



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

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

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai dalam duduk perkaranya tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa terhadap 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 dalam perkara ini disebut Undang-undang Peratun;-----

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan pembuktian perkara ini Majelis Hakim berpedoman pada Pasal 100 jo. Pasal 107 Undang-undang Peratun;-----

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

**“ Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, atas**

Hal 52 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI

**Disclaimer**

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



nama **PT.BINANUANS BARATARA** Tertanggal **17 Juni 2019** seluas  
**16.850 m2.” ( Vide bukti P-18 = T-9 );**-----

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatannya yang diajukan oleh  
Penggugat dalam **Gugatannya** tanggal **27 September 2019**, telah dibantah  
oleh Tergugat dalam **Jawabannya** secara tertulis tertanggal **31 Oktober**  
**2019** yang mana dalam jawaban Tergugat berisi eksepsi dan pokok perkara  
yang selengkapnya telah terurai dalam duduk sengketa dalam Putusan ini;---

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban yang diajukan oleh Tergugat  
tersebut telah dibantah dengan tegas oleh Penggugat dalam **Repliknya**  
secara tertulis tertanggal **06 November 2019** yang pada pokoknya menolak  
dalil-dalil Jawaban Tergugat serta tetap pada gugatan semula dan terhadap  
Replik Penggugat telah dibantah oleh Tergugat dalam **Dupliknya** secara  
tertulis tertanggal **20 November 2019** yang pada pokoknya tetap pada  
Jawaban dan Eksepsi-Eksepsi Tergugat;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya  
Penggugat telah menghadirkan alat bukti tertulis yang telah diberi materai  
cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopi dipersidangan yang  
diberi tanda P-1 s/d P-53 dan tidak menghadirkan saksi meskipun telah  
diberikan kesempatan secara patut di persidangan ini;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya Tergugat  
telah menghadirkan alat bukti tertulis yang telah diberi materai cukup dan  
telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopi dipersidangan yang diberi  
tanda T-1 s/d T-18 dan tidak menghadirkan saksi meskipun telah diberi  
kesempatan secara patut di persidangan ini;-----



Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan Penggugat, Tergugat telah menyerahkan jawabannya di persidangan yang memuat mengenai Eksepsi bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluwarsa), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Eksepsi tentang Tenggang Waktu yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut ;-----

**DALAM EKSEPSI :-----**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tanggal 31 oktober 2019 dan jawaban dimaksud termuat mengenai Eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan bahwa ; -----

Eksepsi Tergugat ; -----

- Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluwarsa) ; -----

Menimbang, bahwa didalam Eksepsinya Tergugat mendalilkan pada pokoknya bahwa gugatan *a quo* dalam hal gugatan Penggugat didalam gugatannya bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa yang diterbitkan pada tanggal 17 Juni 2019 sementara gugatan Penggugat diajukan dan diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal 8 oktober 2019 di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang sehingga sesuai dengan pasal 55 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 “ Gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara “, sehingga jelas bahwa gugatan ini telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-undang Peratun bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluwarsa) ;

Hal 54 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat telah diatur dalam  
Pasal 77 Undang-undang Peratun sebagai berikut ; -----

Pasal 77 Undang-undang Peratun : -----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Eksepsi Tergugat merupakan Eksepsi lain-lain sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Peratun ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluwarsa) dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Tenggang waktu Penggugat dalam mengajukan Gugatan (Action Temporalis) mempergunakan tolak ukur sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang Peratun sebagai berikut ; -----

Hal 55 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Peratun, dimana tenggang waktu mengajukan gugatan adalah 90 (Sembilan Puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa Upaya Administratif diatur lebih lanjut didalam Pasal 75 sampai Pasal 78 Undang-Undang No 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang mengatur bahwa : -----

Pasal 75 Undang-Undang No.30 Tahun 2014 berbunyi ; -----

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

(2) Upaya administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas : ----

a. Keberatan ; atau -----

b. Banding ; -----

(3) Upaya administratif sebagaimana dst ; -----

(4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dst ; -----

(5) Pengajuan Upaya administratif dst ; -----

Pasal 77 Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Upaya Administratif dalam bab Keberatan mengatur bahwa : -----

(1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkananya keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan ; -----

(2) Keberatan sebagaimana dimaksud dst ; -----

(3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud dst ; -----

Hal 56 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI





- (4) Badan dan atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja ; -----
- (5) Dalam hal Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan ; -----
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, dst ; -----
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).; -----

Pasal 78 Undang-undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi ; -----

- (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima ; -----
- (2) Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada atasan pejabat yang menetapkan Keputusan ; -----
- (3) Dalam hal banding sebagaimana dimaksud dst ; -----
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintah menyelesaikan Banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja ; -----
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintah tidak menyelesaikan dst ;
- (6) Badan dan/atau Pejabat Pemerintah wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4); -----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat

- (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No.6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah setelah Menempuh Upaya Administratif, mengatur bahwa : -----



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

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan yang diuraikan Penggugat didalam tenggang waktu pengajuan gugatan, Penggugat mengetahui objek sengketa tanggal 2 Juli 2019 sebagaimana Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-746/A3/KL.02.02/7/2019 tertanggal 2 Juli 2019 ketika Penggugat menerima Salinan Keputusan tentang Pemberitahuan Pembatalan alokasi lahan yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini,(Vide Bukti P-17) ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan dalam hal Upaya Administratif tidak ditanggapi /dijawab dalam batas tenggang waktu sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-undangan, maka gugatan ke Pengadilan sudah dapat diajukan terhitung setelah Upaya Administratif diajukan ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan nota keberatan kepada Tergugat sebagai Upaya Administratif pada tanggal 19 september 2019 (Vide Bukti P-20) dan tidak ada tanggapan atau jawaban dari Tergugat atas upaya Administratif yang diajukan oleh Penggugat; -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan upaya Administratif kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam pada tanggal 19 September 2019 dan belum ditanggapi oleh Tergugat, serta dihubungkan dengan didaftarkan gugatan di Kepaniteraan

Hal 58 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal 27 September 2019, sehingga masih dalam Tenggang waktu 90 hari yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang Peratun ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim berpendapat mengenai gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 hari dasar ketentuan yang termuat dalam Pasal 55 Undang-undang Peratun dan mengenai Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluwarsa) haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi dalam perkara gugatan *a quo*, untuk sistematis putusan ini, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai syarat formal gugatan *a quo* yang berupa;-----

- a. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang untuk mengadili gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ( *Kompetensi Absolut* );-----
- b. Kedudukan Hukum Penggugat ( *Legal standing*/ unsur kepentingan untuk menggugat untuk mengajukan gugatan *a quo*;-----
- c. Tenggang waktu untuk pengajuan gugatan ( *action temporalis* );-----

Menimbang, bahwa pertama Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dalam sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimuat didalam Pasal 47 jo. Pasal 1 angka 10

Hal 59 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



dengan objek sengketa sebagaimana yang dirumuskan serta pembatasan langsung sebagaimana yang ditentukan didalam Pasal 2 jo. Pasal 49 dan Pembatasan tidak langsung sebagaimana yang ditentukan didalam Pasal 48 Undang-undang Peratun;-----

Menimbang, bahwa Pasal 47 Undang-undang Peratun menyatakan ;---“ Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa,memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara “. Lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Peratun yaitu :-----

Pasal 1 angka 10 : “ 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 per Undang-undangan yang berlaku”;-----

Menimbang, bahwa 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 dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 9 Undang-undang Peratun yaitu :-----“ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara

Hal 60 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



yang berdasarkan peraturan per Undang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;-----

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan Pasal 1 angka 9 tersebut dapat dipahami bahwa unsur penetapan tertulis, dimana telah terlihat jelas bahwa bentuk objek sengketa adalah tertulis yaitu :-----

**“Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor :514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT.BINANUANS BARATARA Tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850 m2.” (P-18 =T-9) ;-----**

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, terlihat dari kedudukan Tergugat yaitu sebagai Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ;-----

Menimbang, bahwa setiap Keputusan maupun tindakan yang dilakukan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara haruslah berdasarkan Peraturan Per Undang-undangan yang berlaku serta dengan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;-----

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah bersifat final karena menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yaitu bahwa Surat Keputusan objek sengketa tersebut dapat di

Hal 61 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



laksanakan tanpa persetujuan dari pihak lain ataupun atasan Kepala BP. Batam dan PT. Binanuansa Baratara sejak di terbitkannya Surat Keputusan tersebut tidak memiliki hak untuk mengelola/memanfaatkan tanah yang di alokasikan atas namanya ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian Surat Keputusan objek sengketa telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Peratun ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 10 Undang-undang Peratun, ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50, Pasal 48, Pasal 49 Undang-undang Peratun dihubungkan dengan objek sengketa termasuk dalam pengertian sengketa Tata Usaha Negara sehingga jelas Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kedudukan hukum Penggugat (*legal standing*) unsur kepentingan untuk menggugat ;-----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Peratun menyatakan bahwa :-----

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

Hal 62 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI





Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan Batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”;-----

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal ini mensyaratkan bahwa gugatan dapat diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara manakala kepentingan orang atau Badan Hukum perdata (in casu Penggugat) dirugikan akibat diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa);-

Menimbang, bahwa karakteristik hukum Peradilan Tata Usaha Negara salah satunya adalah mengenai adanya syarat kepentingan untuk mengajukan gugatan yaitu adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan akibat dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian maka berlakulah asas “tanpa ada kepentingan maka tidak ada gugatan”. (No Interest No Action);-----

Menimbang, bahwa didalam Posita Gugatannya Penggugat dalam hal ini PT.BINANUANS BARATARA telah menyatakan dengan tegas terhadap Alokasi Lahan yang menjadi objek sengketa, Penggugat adalah badan hukum yang telah mendapatkan hak pengalokasian atas lahan yang telah dialokasikan kepadanya yang dalam hal ini adalah objek sengketa yang diperoleh atas pengajuan permohonan pengalokasian lahan kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan Penetapan Lokasi Nomor : 21010265 diwilayah pengembangan Sekupang, Lokasi Tiban III Kota Batam ( Vide Bukti P-4, P-8 = T-1, T-2) dengan peruntukan jasa seluas 16.850 m2 dan mendapatkan izin prinsip Nomor : 85/IP/KA/II/ 2001 Tanggal 28 Februari 2001 (Vide Bukti P-3); -----

Hal 63 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa atas lahan yang telah dialokasikan kepada PT.BINANUANS BARATARA sebagai Penggugat dalam perkara ini telah melakukan kewajiban Pembayaran dan Pelunasan atas faktur tagihan uang wajib tahunan otorita yang telah dibayarkan kepada Badan otorita Batam untuk masa jangka waktu 25 tahun ( Vide bukti P-6, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42, P-43, P-44, P-45, P-46, P-47, P-48, P-49, P-50, P-51, P-52 ) ;-----

Menimbang, bahwa terhadap kegiatan dan pengurusan administrasi atas kelengkapan persyaratan dalam pelaksanaan guna terlaksananya tujuan yang ingin dicapai terhadap alokasi lahan objek sengketa, Penggugat mempunyai hak atas objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, dalam hal ini telah diberi kewenangan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sebagai pemegang hak pengelolaan lahan yang diberikan oleh pemerintah pusat sesuai standart operasional prosedur Tergugat yang lingkup pekerjaan yang atau pelayanan masyarakat serta untuk menjamin kepastian hukum, sehingga dengan terbitnya objek sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan /hak gugat dalam sengketa ini yang mana terdapat hubungan hukum dan hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara Penggugat dan objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai syarat formal tentang tenggang waktu dalam pengajuan gugatan, Majelis Hakim telah menguraikannya didalam Eksepsi yang diajukan Tergugat, sehingga untuk hemat Majelis dan efisiennya pertimbangan hukum ini, maka Majelis Hakim

Hal 64 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



berpendapat atas tenggang waktu telah dijawab dan diuraikan secara jelas didalam Eksepsi yang termuat didalam rangkaian Pertimbangan Putusan ini;-

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana yang diuraikan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah memenuhi syarat formal, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara sebagai berikut ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :-----**

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim pada bagian syarat formal dan Eksepsi diatas, juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan hukum dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa didalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa karena Penggugat merasa dirugikan dan tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), maka Majelis Hakim pada pokok perkara didalam gugatannya yang telah diperbaiki tanggal 25 oktober 2019 agar dinyatakan batal atau tidak sah adalah sebagai berikut ini ; -----

“Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor :514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan

Hal 65 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



Penggunaan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, atas nama PT.BINANUANS BARATARA Tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850 m2."(Vide bukti P-18 = T-9);-----

Menimbang, bahwa didalam Jawabannya, Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat karena Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca berkas perkara dan meneliti dengan seksama alat-alat bukti dari pihak di Persidangan, maka terbukti ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut ;-----

- Bahwa dasar Penggugat atas alokasi lahan objek sengketa adalah pihak yang telah mengajukan permohonan pengalokasian lahan tertanggal 20 September 2001 kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan surat Nomor 282/BNB/BTM/IX/20001 ; -----
- Bahwa penggugat adalah pihak yang telah mendapatkan Penetapan Lokasi Nomor : 21010265 diwilayah pengembangan Sekupang, lokasi Tiban III, Kota Batam, dengan peruntukan jasa seluas 16.850 M2, dan telah terbit Izin Prinsip Nomor 85/IP/KA/II/2001 tanggal 28 Februari 2001 (Vide bukti P-3) ;-----
- Bahwa penggugat telah melaksanakan kewajiban pembayaran atas kewajiban Uang Wajib Tahunan Otorita selama jangka waktu 30 tahun;-----

Hal 66 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap Alokasi Lahan yang menjadi objek sengketa *a quo* telah adanya Penetapan Lokasi Nomor : 21010265 yang diberikan oleh Tergugat yaitu Badan Pengusahaan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Vide Bukti P-4) dan telah direvisi dengan Penetapan Lokasi yang terbaru Nomor 214.21010265.C1 tanggal 14 April 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat (Vide bukti P-8);-----
- Bahwa telah terbit Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 423/SPJ/KD-AT/X/2002 atas nama PT. BINANUANS BARATARA (Vide bukti P-5);-----
- Bahwa Tergugat telah menerbitkan Surat Peringatan I kepada PT.BINANUANS BARATARA tertanggal 7 Januari 2016 ( Vide bukti P-9 = T-6) ;-----
- Bahwa telah terbit Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-bagian tertentu dari pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor :514/A3/2016 tertanggal 26 Maret 2016 atas nama PT.BINANUANS BARATARA ( Vide bukti P-10 = T-5) ;-----
- Bahwa telah terbit Surat Peringatan II kepada PT.BINANUANS BARATARA tertanggal 18 april 2017 (Vide bukti T-7);-----
- Bahwa telah terbit Surat Peringatan III kepada PT.BINANUANS BARATARA tertanggal 7 Juni 2017 (Vide bukti T-8) ;-----
- Bahwa telah terbit Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor

Hal 67 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan  
Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas  
Batam Nomor :514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan  
Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan  
Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan  
Bebas Batam, atas nama PT.BINANUANS BARATARA Tertanggal 17  
Juni 2019 seluas 16.850 m2.” (Vide bukti P-18 =T-9) ;-----

- Bahwa Majelis Hakim telah melihat dan melakukan persidangan pemeriksaan setempat dilapangan terhadap Lahan yang terbit objek sengketa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya dari lahan yang diatasnya telah terbit objek sengketa pada tanggal 15 November 2019 (tertuang dalam berita acara pemeriksaan setempat);-----

Menimbang, bahwa dari dalil Gugatan Penggugat, jawaban Tergugat dan, Duplik Tergugat dan alat bukti surat para pihak, Pemeriksaan Setempat, Kesimpulan para pihak serta berkas perkara, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi permasalahan Hukum dalam perkara ini adalah : “Apakah Keputusan objek sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat tersebut cacat Yuridis ditinjau dari segi Kewenangan, prosedur maupun substansi, yaitu bertentangan dengan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana didalilkan oleh Penggugat atau sebaliknya” ; -----

Menimbang, bahwa pengujian terhadap objek sengketa *a quo* sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara harus dilakukan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku





dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang meliputi aspek Kewenangan, Prosedur dan Substansi sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa pertama Majelis Hakim akan mempertimbangkan objek sengketa dari segi kewenangan penerbitan objek sengketa ; -----

- **Pertimbangan dari Aspek Kewenangan Tergugat dalam Menerbitkan Objek Sengketa ;** -----

Menimbang, bahwa pengujian terhadap objek sengketa *a quo* sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara harus dilakukan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang meliputi aspek Kewenangan, Prosedur dan Substansi sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa pertama Majelis Hakim akan mempertimbangkan objek sengketa dari segi kewenangan penerbitan objek sengketa ; -----

- **Pertimbangan dari Aspek Kewenangan Tergugat dalam Menerbitkan Objek Sengketa ;** -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam dinyatakan : -----

- a. Seluruh areal tanah yang terletak dipulau Batam diserahkan dengan hak pengelolaan Kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam; -----
- b. Hak Pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi Wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk : -----
  1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan Tanah tersebut; -----
  2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya ; -

Hal 69 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria ; -----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang pengelolaan dan Penggunaan Tanah didaerah Industri Pulau Batam, (Vide Bukti T-16) diputuskan : -----

Pertama : memberikan hak pengelolaan kepada otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak dipulau Batam termasuk areal tanah di gugusan Pulau-Pulau Janda Berias, Tanjung Saudan Nginan dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2A Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, dinyatakan : -----

“ pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim mencermati terhadap penerbitan objek sengketa, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Jo. Nomor 5 Tahun 2011, Tergugat dalam hal ini maka Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan

Hal 70 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berwenang dalam menerbitkan objek sengketa ; -----

**- Pertimbangan dari Segi Prosedural Dalam Menerbitkan Objek Sengketa ;-----**

-

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat berwenang dalam menerbitkan objek sengketa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok Persengketaan dari segi Prosedur, apakah telah sesuai dengan Peraturan Per Undang-Undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik?;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan bukti-bukti yang dihadirkan Para Pihak dan keterangan Saksi di persidangan, dan Pemeriksaan Lapangan telah terungkap fakta-fakta Hukum yang relevan terkait Prosedur dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan terbitnya objek sengketa “Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor :514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam,

Hal 71 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



atas nama PT.BINANUANS BARATARA Tertanggal 17 Juni 2019 seluas  
16.850 m2.”(Vide bukti P-18 = T-9);-----

Menimbang, bahwa mengenai Prosedur Pembatalan Alokasi Lahan  
yang menjadi suatu Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan  
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam didalam Peraturan Kepala  
Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas  
Batam Nomor 11 tahun 2016 tentang Tata Cara Pembatalan Alokasi Lahan  
dikarenakan hal hal tertentu dan pengalokasian atas lahan yang dibatalkan  
(Vide Bukti T-14) dalam Bab III tentang Prosedur Pembatalan menyebutkan  
antara lain : -----

Pasal 3 : Prosedur Pembatalan Alokasi Lahan dilakukan sebagai berikut ;----

- a. Peringatan ke-1 (kesatu), ke-2 (kedua) dan ke-3 (ketiga) dikirimkan  
melalui surat pos tercatat;-----
- b. Klarifikasi dan konfirmasi;dan ;-----
- c. Pembatalan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 48 huruf e Peraturan Kepala  
Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas  
Batam Nomor 27 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengalokasian  
Lahan, yang berbunyi: “Keputusan pembatalan Alokasi Lahan yang telah  
dilakukan dalam periode bulan November 2016 sampai dengan tanggal  
terbitnya peraturan ini dicabut kembali dan diproses untuk pemanggilan  
sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 dan proses selanjutnya  
sebagaimana diatur dalam Peraturan ini”;-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah menerima Surat Peringatan I  
(satu) dari Tergugat pada tanggal 27 Januari 2016 (Vide bukti P-9 = T-6 ); ---

Hal 72 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa setelah terbitnya Surat Peringatan I, Penggugat menerima Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu dari pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 514/A3/2016, Tertanggal 22 Maret 2016 atas nama PT.BINANUANS BARATARA seluas 16.850 m2 ( Vide bukti P-10 = T-5 );-----

Menimbang, bahwa setelah terbitnya Surat Keputusan, selanjutnya Tergugat menerbitkan Surat Peringatan ke-2 (kedua) tertanggal 18 April 2017 (Vide bukti T-7);-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat menerbitkan surat peringatan ke-3 (ketiga) tertanggal 7 Juni 2017 (Vide bukti T-8 );-----

Menimbang, atas surat peringatan ke-2 (kedua) dan surat peringatan ke-3 (ketiga) didalam persidangan pemeriksaan bukti dari Tergugat dan didalam Kesimpulan Penggugat menyampaikan secara tegas bahwa Penggugat tidak pernah menerima Surat Peringatan ke-2 ( kedua) dan ke-3 (ketiga) tersebut dari Tergugat dan dalam hal ini Tergugat juga tidak menunjukkan bukti secara tertulis terkait tanda terima bahwa surat peringatan ke-2 dan ke-3 tersebut telah sampai secara patut/dengan pos tercatat kepada Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas tindakan Tergugat atas Surat Peringatan I, namun selanjutnya menerbitkan Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu dari pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 514/A3/2016, Tertanggal 22 Maret 2016 atas nama PT.BINANUANS BARATARA seluas 16.850m2 (Vide bukti P-10 = T-5) dan baru dilanjutkan dengan surat peringatan ke-2 dan surat peringatan ke-3 yang ditujukan kepada Penggugat telah bertentangan

Hal 73 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



dengan Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 tahun 2016 tentang Tata Cara Pembatalan Alokasi Lahan dikarenakan hal hal tertentu dan pengalokasian atas lahan yang dibatalkan (Vide Bukti T-14) dan Pasal 48 huruf e Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidaklah sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Perdagangan bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 tahun 2016 tentang Tata Cara Pembatalan Alokasi Lahan dikarenakan hal-hal tertentu dan Pengalokasian atas lahan yang dibatalkan dan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan;-----

Menimbang, bahwa atas objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, menurut pertimbangan Majelis Hakim adalah tidak sesuai prosedur, maka cukup beralasan Hukum bahwa gugatan Penggugat untuk dinyatakan batal dan gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim mengenai objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat dinyatakan batal karena tidak sesuai prosedur, maka untuk substansi penerbitan objek sengketa, Majelis Hakim menilai tidak perlu dipertimbangkan lagi ;-----

**DALAM PENUNDAAN** :-----

Hal 74 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI





Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan permohonan Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-bagian tertentu dari pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT.BINANUANSA BARATARA Tertanggal 17 Juni 2019 seluas 16.850 m2 tidak sesuai dengan amanat Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor :11 Tahun 2016 Tentang Tata cara Pembatalan Alokasi Lahan dikarenakan hal Tertentu dan Pengalokasian atas Lahan yang dibatalkan, maka sudah sewajarnya diadakannya penundaan objek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa untuk menyelesaikan permasalahan tersebut diatas, Majelis Hakim berpedoman pada Pasal 67 ayat (2) dan ayat (4) Undang-undang Peratun;-----

Pasal 67 ayat (2) : Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 67 ayat (4) : Permohonan Penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) :-----



- a. Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan;-----
- b. Tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa *a quo* Majelis Hakim telah mempertimbangkan bahwa terhadap Alokasi Lahan yang telah terbit Surat Keputusan dan menjadi sengketa dalam perkara ini setelah mendengar dari para pihak dan diakui oleh Tergugat sebagai Pejabat yang berwenang dalam menerbitkan objek sengketa dan berdasarkan hasil pemeriksaan Setempat di lokasi objek sengketa, telah menunjukkan keadaan dilapangan bahwa belum adanya tindakan atau Kegiatan yang dilakukan oleh Pihak lain, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak ada hal yang mendesak yang mewajibkan untuk dilaksanakannya atau dikabulkannya permohonan penundaan dari Penggugat;-----

Menimbang, bahwa tidak ada kepentingan umum dalam rangka pembangunan yang mengharuskan keputusan tersebut untuk dilaksanakan, karena tidak terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika objek sengketa *a quo* tetap dilaksanakan, sebagaimana ketentuan Pasal 67 ayat (4) Undang-Undang Peratun, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Permohonan Penundaan Penggugat haruslah ditolak;-----

Hal 76 Putusan No. 26/G/2019/PTUN.TPI



Menimbang, bahwa dengan dikabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 97 ayat 9 huruf a Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka diwajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa tersebut ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peratun, Tergugat dibebankan membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari semua berkas perkara dan dengan memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di Persidangan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian atas dasar itu Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang dianggap relevan dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang dianggap tidak relevan dengan perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, akan tetapi bukti-bukti tersebut tetap bernilai dan tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ; -----

Mengingat, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang



Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan hukum lain yang berkaitan  
dengan sengketa ini ; -----

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

**I. DALAM PENUNDAAN :**-----

**Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa yang  
dimohonkan oleh Penggugat ;** -----

**II. DALAM EKSEPSI :**-----

**Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;** -----

**DALAM POKOK PERKARA :**-----

**1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya ;**-----

**2. Menyatakan Batal Objek Sengketa berupa :**-----

**"Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan  
Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang  
Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan  
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor :  
514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas  
Bagian-bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan  
Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas  
Batam, atas nama PT. BINANUANS BARATARA Tertanggal 17 Juni  
2019 seluas 16.850 m2." ;**-----

**3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Objek sengketa berupa : -----**

**"Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan  
Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 93 Tahun 2019 Tentang**



**Pencabutan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan  
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor :  
514/A3/2016 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas  
Bagian-bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan  
Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas  
Batam, atas nama PT. BINANUANS BARATARA Tertanggal 17 Juni  
2019 seluas 16.850 m2.”; -----**

- 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul  
dalam perkara ini sebesar Rp. 2.632.000 (Dua Juta Enam Ratus Tiga  
Puluh Dua Ribu Rupiah) ;-----**

Demikian diputus Dalam permusyawadatan Majelis Hakim Pengadilan  
Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada hari **Selasa**, tanggal **7 Januari 2020**  
oleh kami **Dra. MARSINTA ULI SARAGIH, S.H., M.H.**, sebagai  
**Hakim Ketua Majelis, AVERROES, S.H.**, dan **PUTRI SUKMIANI, S.H.**,  
masing-masing sebagai **Hakim Anggota**. Putusan tersebut diucapkan dalam  
persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **8 Januari  
2020** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **AHMAD TAUFIK  
LUBIS, S.H., M.H.**, sebagai **Panitera Pengganti** pada **Pengadilan Tata  
Usaha Negara Tanjungpinang** dengan **dihadiri oleh Kuasa Hukum  
Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;-----**

**HAKIM ANGGOTA I,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**AVERROES, S.H.**

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

**HAKIM ANGGOTA II,**



**PUTRI SUKMIANI, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**AHMAD TAUFIK LUBIS, SH., M.H.**

Rincian Biaya Perkara :

1. Administrasi : Rp. 250.000.
2. Hak-hak Kepaniteraan : Rp. 30.000.
3. Panggilan : Rp. 116.000.
4. PNBP Panggilan : Rp. 20.000.
5. Materai : Rp. 6.000.
6. Redaksi : Rp. 10.000.
7. Pemeriksaan Setempat : Rp.2.200.000.+

Jumlah : Rp.2.632.000.

(Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah)