



PUTUSAN

NOMOR: 10/G/2016/PTUN.TPI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang di Batam, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, yang berlangsung di Jalan Ir. Sutami No. 3 Sekupang Batam Kepulauan Riau telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam sengketa antara:-----

PT. DEWA DEWI ABADI, Badan Hukum Perdata, beralamat di Ruko Raffles

City Blok A No. 01 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Batam Kepulauan Riau, Indonesia dalam hal ini diwakili oleh Iwan Kurniawan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur, bertempat tinggal di Duta Mas Cluster I Oriental Nomor 22, Kelurahan Baloi Permai Kecamatan Batam Kota, Batam yang dalam Perkara ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Januari 2016 memberikan kuasa kepada:-----

1. Sophian, S.H;-----
2. Tagor Sitanggang, S.H;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para Advokat, beralamat di Kantor Law Office "Sophian, S.H & Partners", Beverly Extension Blok L3 No. 18 Batam, Kepulauan Riau, Indonesia;-----

Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT**;

halaman 1 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



M e l a w a n :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN DAN TATA RUANG KOTA

BATAM, berkedudukan di Jalan Jaksa Agung R. Suprpto, Sekupang, Batam, Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 05/SK-21.71/V/2016 tertanggal 15 Juni 2016 diwakili oleh:-----

1. Novlinda, S.H;-----
2. Habiburrahman Al Rasyid, S.Kom;-----
Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jl.Jaksa Agung R. Suprpto, Sekupang, Batam, Kepulauan Riau;-----
Selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT I**;

2. KETUA PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA (PUPN) CABANG DKI

JAKARTA; berkedudukan di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun (dahulu Jalan Prapatan) Nomor 10, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-02/PUPNC.10.DKI/2016 tanggal 12 Juli 2016 oleh:---

1. Tio Serepina Siahaan, S.H., M.H;-----
2. Didik Hariyanto, S.H., M.M;-----
3. Dodo Sukandar, S.H., M.Si;-----
4. Sugiwanto, S.H., M.Hum;-----
5. Sugeng Meijanto Poerba, S.H., M.H;-----
6. Rizal Alpiani, S.H;-----
7. Tri Djoko Yulianto, S.H., M.H;-----
8. Triana Handayani, S.H;-----

halaman 2 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Mizan Abidi, S.H;-----
10. Dedy Christanto, S.H;-----
11. Novvy Setiadi, S.H;-----
12. Helmi Mufham, S.H;-----
13. Rima Rofinda, S.E;-----
14. Fransiskus Mangambe, S.H., LL.M;-----
15. Sahat B.H.J. Pardede, S.H;-----
16. Dessy Kusumaningtyas, S.H;-----
17. Nina Nur Utami, S.H;-----
18. Hemin Wahyudi, S.H;-----
19. Mulyadi, S.H;-----
20. Erwin Irwanto Situmorang, S.H., M.H;-----
21. Senja Petresya, S.H;-----

Kesemuanya Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan
Prajurit KKO Usman dan Harun (dahulu Jalan
Prapatan) No. 10 Jakarta Pusat;-----

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

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara
Tanjungpinang Nomor: **10/PEN-MH/2016/PTUN.TPI** tanggal **10 Mei 2016**
tentang **Penetapan Majelis Hakim** yang memeriksa, memutus dan
menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut;-----

Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara
Tanjungpinang Nomor: **10/G/2016/PTUN.TPI** tanggal **10 Mei 2016** tentang
Penunjukan Panitera Pengganti;-----

halaman 3 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara
Tanjungpinang Nomor: **10/G/2016/PTUN.TPI** tanggal **25 Juli 2016** tentang
Penunjukan Pergantian Panitera Pengganti;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata
Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: **10/PEN.PP/2016/PTUN.TPI** tanggal
11 Mei 2016 tentang **Pemeriksaan Persiapan** perkara ini pada hari **Kamis**,
tanggal **19 Mei 2016**;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata
Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: **10/PEN.HS/2016/PTUN.TPI** tanggal
23 Juni 2016 tentang **Penetapan Hari Sidang Pertama** perkara ini pada
hari **Rabu**, tanggal **20 Juli 2016**;-----

Telah membaca surat-surat bukti dari Pihak Penggugat, Pihak
Tergugat I dan Pihak Tergugat II yang telah diajukan di persidangan;-----

Telah mendengar keterangan saksi dari Penggugat di Persidangan;---

Telah mendengar keterangan para pihak di Persidangan;-----

Telah membaca Berita Acara Perkara tersebut;-----

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

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan
gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal **04 Mei**
2016 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha
Negara Tanjungpinang pada tanggal **04 Mei 2016** dengan Register Perkara
No. 10/G/2016/PTUN.TPI, gugatan mana telah diperbaiki secara formal pada
tanggal **23 Juni 2016** yang isinya adalah sebagai berikut:-----

Adapun yang menjadi objek gugatan adalah:-----

halaman 4 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI

Disclaimer

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



1. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor: 1093/1995 tanggal 18 Oktober 1995, luas 17.902 m2 atas nama PT. Bunga Setangkai untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa I;-----
2. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor: SPPBS-11/PUPNC.10.05/2015 tanggal 9 November 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa II;-----

DASAR DAN ALASAN GUGATAN:-----

1. Bahwa gugatan ini memenuhi ketentuan tenggang waktu mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU Peratun Jo Angka V (3) Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) Nomor: 2 tahun 1991 yang menyatakan "tenggang waktu pengajuan gugatan bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan TUN tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 UU No.5/1986 dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan TUN dan mengetahui adanya keputusan tersebut Penggugat mengetahui adanya:-----
 - a. Objek gugatan I pada saat menerima jawaban surat dari Tergugat I yaitu tanggal 23 Februari 2016.-----
 - b. Objek Gugatan II pada saat Pemeriksaan Persiapan ke-3 di Ruang Pemeriksaan Persiapan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang tanggal 2 Juni 2016, Sehingga gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan.-----
2. Bahwa surat keputusan Tergugat I telah memenuhi kualifikasi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai objek

halaman 5 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Gugatan tata usaha Negara sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 9

UU Nomor: 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU Nomor: 5 tahun

1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena:-----

a. Objek Gugatan I:-----

- Merupakan suatu penetapan tertulis;-----
- dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan dan Tata Ruang Kota Batam;-----
- yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yaitu memberikan landasan legal administrasi kepada seseorang untuk membuktikan adanya hk tertentu atas sebidang tanah;-----
- bersifat konkret karena berwujud sebuah Sertipikat Hak Guna Bangunan;-----
- bersifat individual ditujukan kepada PT. Bunga Setangkai;-----
- bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari pejabat atau badan tata usaha Negara lain untuk efektifitas berlakunya;---
- menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata yaitu pemilik SHGB namun termasuk dan terutama Penggugat.-----

b. Objek Gugatan II:-----

- merupakan suatu penetapan tertulis karena berbentuk Surat Perintah;-----
- dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara dalam hal ini adalah: Ketua Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang DKI Jakarta;-----



- yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara memerintahkan agar barang tertentu disita sehingga beralih penguasaan dan pengawasan secara fisik dan administratif;-----
- bersifat konkret karena berwujud sebuah surat dalam format tertentu,-----
- bersifat individual karena ditujukan kepada Subjek Tertentu yaitu KPKNL Kota Batam bersifat final yang tidak memerlukan persetujuan pejabat atau badan tata usaha Negara lainnya menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata termasuk dan terutama Penggugat karena dengan adanya pelelangan terhadap suatu barang yang sebagian merupakan milik Penggugat hal mana sangat merugikan Penggugat.-----

3. Bahwa penggugat telah mendapatkan Alokasi lahan seluas 4.135 M2 (empat ribu seratus tiga puluh lima meter persegi) dari BP KAWASAN BATAM berdasarkan:-----

- keputusan Pengalokasian dan penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan badan pengusahaan kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas Batam Nomor: 587 tahun 2012 tanggal 11 mei 2012, peruntukan jasa dengan Hak Guna Bangunan selama jangka waktu 30 tahun, luas 4.135 m2, **yang terletak di wilayah pengembangan Khusus Batam Center, sub Wilayah Pengembangan Batam Center.**-----
- Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 212080136 tanggal 18 April 2012.-
- Surat Perjanjian Nomor: 593 Tahun 2012 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu

halaman 7 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



- daripada Tanah hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.-----
- Kwitansi Pembayaran Lunas Uang WTO selama 30 tahun.-----
4. Bahwa pada sekitar Bulan Januari, Penggugat ingin mengurus keperluan sertifikat Hak atas tanah tersebut yakni Hak Guna Bangunan Kantor Pertanahan Kota Batam/TERGUGATI tetapi Tidak Bisa atau ditolak karena berdasarkan surat tertulis dari Tergugat I tanggal 24 Agustus 2015 yang diterima oleh Penggugat tanggal 23 Februari 2016 Perihal Permohonan Pengukuran disampaikan bahwa tanah yang hendak penggugat uruskan sertifikatnya yang luasnya 4.135 M2 pada lokasi yang dimohonkan **terdapat HGB 364/Teluk Tering atas Nama: PT. BUNGA SETANGKAI dengan Gambar Situasi No.1093/1995.**-----
5. Bahwa alangkah kagetnya Penggugat begitu mengetahui telah adanya sertifikat orang lain pada lahan Penggugat maka pada tanggal 19 Februari 2016 Penggugat membuat surat kepada Kepala Kantor Pengelolaan Lahan BP Kawasan Kota Batam dan diterima pada tanggal itu juga tanggal 19 Februari 2016 perihal Permohonan Status Lahan.-----
6. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 pihak BP Kawasan Kota Batam melalui suratnya membalas surat dari Penggugat yang pada intinya menjelaskan bahwa Alokasi PT. DEWA DEWI ABADI tersebut pada awalnya merupakan alokasi atas nama PT.BUNGA SETANGKAI namun telah dibatalkan sebagian alokasinya sesuai Surat Keputusan Ketua Otorita Batam No. 043/UM-KPTS/V/1998 tanggal 28 Mei 1998;-----
7. Bahwa atas Keputusan Ketua Otorita Batam No. 043/UM-KPTS/V/1998 tanggal 28 Mei 1998 telah diajukan Gugatan oleh H. Anwar Sjukur (Direktur PT. Bunga Setangkai) selaku tertuju Penetapan Lokasi Nomor:

halaman 8 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



89080155 tanggal 07 Nopember 1989 kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Padang dan terdaftar dengan Nomor Perkara 12/G/1998/PTUN.PDG yang mengabulkan Gugatan Penggugat dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor: 24/BDG.G.PD/PT.TUN.MDN/1999 tanggal 9 Agustus 1999 namun kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/1999 tanggal 20 Oktober 2005. Dengan demikian Putusan Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/1999 tanggal 20 Oktober 2005 yang telah mempunyai kekuatan Hukum Tetap memperkuat Surat Keputusan Ketua Otorita Batam No. 043/UM-KPTS/V/1998 tanggal 28 Mei 1998 tersebut.-----

8. Bahwa atas tanah yang dicabut pengalokasiannya dari Anwar Sjukur (PT.Bunga Setangkai) inilah yang kemudian diserahkan oleh BP Batam kepada Penggugat melalui Keputusan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 587 Tahun 2012 Tanggal 11 Mei 2012, Peruntukan Jasa Dengan Hak Guna Bangunan Selama Jangka Waktu 30 Tahun, Luas 4.135 M2, Yang Terletak Di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Center, Sub Wilayah Pengembangan Batam Center, Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 212080136 tanggal 18 April 2012, Surat Perjanjian Nomor: 593 Tahun 2012 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu dari pada Tanah hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang Uang WTO-nya selama 30 tahun telah lunas dibayarkan oleh Penggugat kepada BP Batam;-----

halaman 9 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



9. Bahwa fakta yang tak terbantahkan jika tanah yang diserahkan oleh BP Batam kepada Penggugat adalah lokasi yang dicabut haknya oleh BP Batam dari PT. Bungai Setangkai adalah kesamaan koordinat yang terbukti bahwa koordinat lokasi yang dicabut sesuai atau sama dengan koordinat lokasi yang diserahkan kepada Penggugat yaitu {A} x=7692,00 ; y=-3770,51 {A'} x=7735,00 ; y=-3738,00 {C'} x=7786,50 ; y=-3786,00 {D'} x=7738,00 ; y=-3826,00;-----
10. Bahwa walaupun Penggugat sudah menunjukkan sudah Surat Balasan atau Surat Jawaban dari BP. Batam mengenai status dan asal-usul perolehan hak atas tanah yang dimohonkan Pengukuran untuk pembuatan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut kepada Tergugat I, namun dengan alasan yang sama, Tergugat I tetap tidak mau memproses permohonan Penggugat;-----
11. Bahwa alasan yang dikemukakan oleh Tergugat I bahwa tanah tersebut masih berstatus HGB atas nama PT. Bunga Setangkai merupakan sesuatu yang tidak lagi relevan mengingat sebagian tanah tersebut sudah dicabut alokasinya dari PT. Bunga Setangkai melalui Surat Keputusan Ketua Otorita Batam No. 043/UM-KPTS/V/1998 tanggal 28 Mei 1998 dan dikuatkan oleh putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/1999 tanggal 20 Oktober 2005 sehingga seharusnya sudah dilaksanakan Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan yang mengeluarkan sebagian tanah sebagaimana yang telah diputuskan oleh Ketua BP Batam (dahulu Otorita Batam) dan diperkuat putusan Pengadilan tersebut;-----
12. Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak mau memproses permohonan Penerbitan SHGB yang dimohonkan Penggugat dengan alasan tersebut

halaman 10 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



jelas-jelas telah merugikan kepentingan Penggugat, karena seharusnya Penggugat yang telah memperoleh alokasi lahan dari BP Batam, dapat juga memperoleh SHGB untuk kemudian dapat memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukan sebagaimana dimaksudkan dalam Perjanjian antara Penggugat dengan BP. Batam;-----

13. Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak mau memproses permohonan Penggugat tersebut dan dan tidak merubah data pendaftaran tanah (memperbaiki Objek Sengketa) sesuai dengan keadaan terbaru yaitu sudah dikurangi sebagian sebagaimana Surat Keputusan Ketua Otorita Batam No. 043/UM-KPTS/V/1998 tanggal 28 Mei 1998 dan dikuatkan oleh putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/1999 tanggal 20 Oktober 2005, (dengan asumsi bahwa Panitera Pengadilan telah memberitahukan putusan Pengadilan tersebut kepada Tergugat I) jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan dalam PP Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Bab Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan, Pasal 55 yang menyatakan:-----

(1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.-----

(2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan

halaman 11 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.-----

(3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).-----

14. Bahwa tindakan tersebut juga jelas telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya asas kepastian hukum yaitu bahwa tindakan Tergugat jelas tidak dapat memberikan kepastian hukum bahkan berpotensi membuat masalah dan ketidakpastian padahal Pengadilan sudah memberikan putusan yang berkekuatan hukum tetap mengenai status tanah tersebut. Tergugat I sebagai pihak yang bertanggungjawab dalam hal pengaturan dan penertiban administrasi pertanahan justru belum melakukan tindakan yang menjadi kewajibannya sehingga layaklah bahwa Objek Sengketa tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, diperintahkan untuk dicabut dan apabila akan diterbitkan SHGB baru, maka penerbitan tersebut haruslah didasarkan pada data-data yang telah disesuaikan dengan putusan Pengadilan tersebut dengan memperhatikan kepentingan Penggugat yang harus dilindungi karena telah sesuai dengan hukum yang berlaku;--
15. Bahwa tindakan tersebut juga jelas telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yang lain yaitu asas kecermatan, dimana Tergugat I secara tidak cermat tetap

halaman 12 dari 72

Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



mempertahankan berlakunya Objek Sengketa padahal data-data atau keadaan mengenai Objek Sengketa telah berubah dan telah ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap mengenai hal tersebut.-----

16. Bahwa ketidakcermatan Tergugat I tersebut memiliki implikasi atau akibat yang panjang dan rumit mengingat Objek Sengketa tersebut saat ini sudah menjadi dasar dilelangnya sebidang tanah yang dibuktikan haknya oleh Objek Sengketa I tersebut padahal merugikan pihak lain yaitu Penggugat;-----

17. Bahwa dilelangnya tanah yang dibuktikan haknya dengan OBJEK SENGKETA I adalah karena PT. Bunga Setangkai telah menjadikan Objek Sengketa I sebagai jaminan hutangnya pada Bank Anrico pada tanggal 2 Juni 1997 dan tidak melaporkan adanya perubahan data/pengurangan luas pada Barang Jaminan tersebut akibat dikeluarkannya SK Ketua Otorita Batam (sekarang BP Batam) yang dikuatkan dengan putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 376 K/TUN/1999;-----

18. Bahwa oleh karena Bank Anrico telah dilikuidasi dan diambil alih segala asset dan kewajibannya oleh Pemerintah melalui BPPN, termasuk Objek Sengketa I dan PT.Bunga Setangkai juga telah diberi kesempatan untuk melaksanakan kewajiban membayar utang yang dijamin dengan Objek Sengketa I tersebut namun belum/tidak ada penyelesaian hingga barang jaminan yang dibuktikan dengan OBJEK SENGKETA I disita oleh Negara;-----

19. Bahwa rencana pelelangan tanah yang sebagiannya saat ini sudah dialokasikan oleh BP Batam kepada Penggugat diketahui Penggugat berdasarkan Pengumuman oleh pelaksana lelang yaitu KPKNL Kota

halaman 13 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Batam pada Surat Haluan Kepri tanggal 19 Februari 2016 Nomor:
PENG-02/WKN.03/KNL.04/2016;-----

20. Bahwa atas Pengumuman tersebut, Penggugat telah membuat surat keberatan kepada KPKNL Kota Batam selaku pelaksana lelang dan pada tanggal 28 April 2016 dan 29 April 2016;-----

21. Bahwa Penggugat juga telah membuat Pemberitahuan melalui Surat kabar Haluan Kepri Batam yakni memberitahukan kepada pihak- pihak yang akan/hendak mengikuti lelang untuk tidak melakukan Tindakan apapun sebelum keluar Putusan dari Pengadilan untuk menghindari Tuntutan baik Pidana maupun Perdata dikarenakan adanya hak Penggugat didalamnya.-----

22. Bahwa dilaksanakannya lelang terhadap tanah yang dibuktikan haknya dengan OBJEK SENGKETA I dilakukan oleh KPKNL Kota Batam adalah berdasarkan Objek Sengketa II yaitu Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor: SPPBS-11/PUPNC.10.05/2015 tanggal 9 November 2015 tentang Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang Barang Jaminan dan atau harta kekayaan lain milik Penanggung Hutang dan atau Penjamin Hutang yang telah disita berdasarkan Berita Acara Penyitaan Nomor: BA-49/PUPNC.04/2015 yaitu sebidang tanah SHGB Nomor 364 seluas 17.902 m² atas nama PT. Bunga Setangkai Jalan Batam Center, Desa Sungai Beduk, Kecamatan Batam Timur, Kodya Batam, Prov. Riau (Sekarang Jalan Raja Haji Fisabilillah, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau) yang diterbitkan Tergugat II;-----

23. Bahwa dasar penerbitan OBJEK SENGKETA II adalah Surat Perintah Penyitaan Nomor: SPP-49/PUPNC.10.05/2008 tanggal 23 Mei 2008

halaman 14 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



tentang Penyitaan Barang Jaminan dan atau harta kekayaan lain milik Penanggung Hutang dan atau Penjamin Hutang yang pada nomor 10 memasukkan Sebidang tanah SHGB Nomor: 364 seluas 17.902 m² atas nama PT. Bunga Setangkai, terletak di Jalan Batam Center, Desa Sungai Beduk, Kecamatan Batam Timur, Kodya Batam, Prov. Riau atau Objek Sengketa II yang juga diterbitkan Tergugat II;-----

24. Bahwa OBJEK SENGKETA II diterbitkan oleh Tergugat II secara melawan hukum terutama ketentuan dalam PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR: 128/PMK.06/2007 TENTANG PENGURUSAN PIUTANG NEGARA, Pasal 161 ayat (1) yang menyatakan bahwa *"Penyitaan dilakukan terhadap BARANG MILIK Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang"* dan Pasal 162 yang menyebutkan bahwa *"Penyitaan dapat dilaksanakan terhadap barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak milik Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang yang berada di tempat tinggal, tempat usaha, tempat kedudukan atau di tempat lain, termasuk: a. barang dalam penguasaan pihak lain; b. barang yang dibebani dengan hak tanggungan/fidusia; c. uang dan/atau harta kekayaan yang tersimpan di bank; dan/atau d. surat-surat berharga."*-----

25. Bahwa dalam peraturan perundang-undangan tersebut jelas bahwa barang yang dapat disita adalah BARANG MILIK Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang, sehingga Penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap barang yang sebagian atau seluruhnya BUKAN MILIK Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang, demikian juga barang sitaan yang dapat dijual adalah Barang Milik Penanggung Hutang

halaman 15 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



dan/atau Penjamin Hutang, BUKAN sebagian atau seluruhnya milik Pihak Lain;-----

26. Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27 Tahun 2016 sebagai pengganti Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 Pasal 17 ayat (1) menyatakan "Penjual bertanggung jawab terhadap: a. **KEABSAHAN KEPEMILIKAN BARANG**; b. keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak; d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan e. penetapan Nilai Limit." Sedangkan yang dimaksud Penjual sebagaimana Pasal 1 angka 19 adalah "orang, badan hukum atau badan usaha atau **INSTANSI** yang berdasarkan peraturan perundangundangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang." Dengan demikian, Tindakan Tergugat II yang telah memerintahkan penjualan terhadap Objek Lelang yang masih menyisakan persoalan dalam hal kepemilikan adalah tindakan yang melanggar hukum;-----

27. Bahwa tindakan Tergugat II untuk menerbitkan OBJEK SENGKETA II juga telah melanggar AAUPB khususnya asas kecermatan karena telah menerbitkan OBJEK SENGKETA II tersebut tanpa mencermati apakah barang yang disita dan kemudian diperintahkan untuk dijual adalah benar-benar BARANG MILIK Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang dalam hal ini PT. Bunga Setangkai yang diwakili oleh Direktornya Anwar Syukur. Tergugat II mestinya lebih cermat dan hati-hati mengingat barang tersebut disita dari Debitur dikarenakan terdapat permasalahan

halaman 16 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



sehingga haruslah dicermati apakah terhadap BARANG JAMINAN terdapat permasalahan atau tidak;-----

28. Bahwa dengan demikian OBJEK SENGKETA II haruslah dicabut untuk direvisi dengan mengeluarkan sebagian tanah yang seharusnya tidak dapat lagi dijadikan jaminan karena secara hukum sudah dikeluarkan dari Hak Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang berdasarkan suatu penetapan dari pejabat Pemerintah (BP Batam) dan dikuatkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijs). Mempertahankan KTUN tersebut jelas akan sangat merugikan Penggugat dan pembeli asset tersebut apabila kemudian lelang dilaksanakan;-----

DALAM PENUNDAAN:-----

Mengingat adanya kepentingan Penggugat yang mendesak yaitu kerugian yang timbul dan proses pengembalian yang panjang rumit apabila tanah yang dibuktikan dengan Objek Sengketa I, terlanjur dilelang maka Penggugat dengan mendasarkan kepada Ketentuan dalam Pasal 67 ayat (2) UU Nomor: 5 Tahun 1986 yang menyatakan "*Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap*", mengajukan Permohonan Penundaan Pelaksanaan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor: SPPBS-11/PUPNC.10.05/2015 tanggal 9 November 2015 tentang Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang Barang Jaminan dan atau harta kekayaan lain milik Penanggung Hutang dan atau Penjamin Hutang yang telah disita berdasarkan Berita Acara Penyitaan Nomor: BA-49/PUPNC.04/2015 yaitu sebidang tanah SHGB Nomor 364 seluas 17.902

halaman 17 dari 72

Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



m² atas nama PT. Bunga Setangkai Jalan Batam Center, Desa Sungai Beduk, Kecamatan Batam Timur, Kodya Batam, Prov. Riau (Sekarang Jalan Raja Haji Fisabilillah, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau).-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
 2. Menyatakan Batal atau tidak sah, Keputusan Para tergugat yang berupa:-----
 - 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor: 1093/1995 tanggal 18 Oktober 1995, luas 17.902 m² atas nama PT. Bunga Setangkai;--
 - 2) Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor: SPPBS-11/PUPN.C.10.05/2015 tertanggal 9 Nopember 2015;-----
 3. Memerintahkan:-----
 - 1) Tergugat I untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor: 1093/1995 tanggal 18 Oktober 1995, luas 17.902 m² atas nama PT. Bunga Setangkai;-----
 - 2) Tergugat II untuk mencabut Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor: SPPBS-11/PUPN.C.10.05/2015 tertanggal 9 Nopember 2015;-----
 4. Menghukum Para tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;-----
- Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, kami memohon putusan yang seadil-adilnya.-----



Demikianlah Gugatan penggugat atas perhatian Majelis Hakim Yang Mulia kami ucapkan terimakasih.-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, para pihak telah datang menghadap dipersidangan, **Penggugat** diwakili oleh Kuasanya bernama: **SOPHAN, S.H.** dan **TAGOR SITANGGANG, S.H.**, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus** tertanggal **25 Januari 2016**, **Tergugat I** diwakili oleh Kuasanya bernama: **HABIBURRAHMAN AL RASYID, S.H.**, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus Nomor: 04/SK-21.71/V/2016** tertanggal **30 Mei 2016**, **Tergugat II** diwakili oleh Kuasanya bernama: **FRANSISKUS MANGAMBE, S.H., L.LM.**, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-02/PUPNC.10.DKI/2016** tanggal **12 Juli 2016**;-----

Menimbang, bahwa **Tergugat I** melalui **Kuasanya** atas gugatan Penggugat tersebut telah menyerahkan **Jawaban** sebagaimana dengan surat jawabannya tertanggal **20 Juli 2016** yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:-----

I. Objek Sengketa:-----

Yang di jadikan sebagai Objek Sengketa berdasarkan gugatan Penggugat adalah:-----

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 364/Kelurahan Sungai Beduk Tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi No. 01093/1995 Tanggal 18 Oktober 1995 seluas 17.902 m² atas nama PT. Bunga Setangkai, yang selanjutnya disebut sebagaio Objek Sengketa I.-----



II. Dalam Eksepsi:-----

A. Eksepsi Gugatan Kadalaursa:-----

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Ayat 2 Huruf a Pasal 63 UU No. 5 Tahun 1986 menyatakan “wajib memberi nasihat kepada penggugat untuk memperbaiki gugatan dan melengkapinya dengan data yang diperlukan dalam jangka waktu tiga puluh hari”, serta dipertegas lagi dalam Ayat 3 Pasal 63 UU No. 5 Tahun 1986 yang menyatakan “Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a penggugat belum menyempurnakan gugatan, maka Hakim menyatakan dengan putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima.”;-----
2. Bahwa berdasarkan fakta yang ada pemeriksaan awal atau pertamakali dilaksanakan pada tanggal 19 Mei 2016, setelah beberapa kali melakukan perubahan-perubahan gugatan baru disempurnakan pada tanggal 23 Juni 2016, total adalah 5 minggu atau setara dengan 35 Hari pemeriksaan persiapan gugatan;-----
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Ayat 2 Huruf a dan Ayat 3 Pasal 63 UU No. 5 Tahun 1986, juga berdasarkan fakta yang ada, sangatlah jelas dan tegas, gugatan Penggugat dapat dinyatakan untuk ditolak karena telah melawati jangka waktu pemeriksaan;-----
4. Bahwa Berdasarkan Ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, yang menyatakan “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat

halaman 20 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Tata Usaha Negara.”;-----

5. Bahwa berdasarkan fakta dalam dalil Penggugat angka 4 halaman 4 yang menyatakan berdasarkan surat dari Tergugat I tanggal 24 Agustus 2015 yang baru diterima Tanggal 23 Februari 2016, Penggugat baru mengetahui adanya Objek sengketa I;-----
6. Selanjutnya dalam dalil Penggugat pada angka 5 Halaman 5, bahwa Penggugat menyurati Kepala Kantor Pengelolaan Lahan BP Kawasan Kota Batam pada tanggal 19 Februari 2016;-----
7. Sehingga sangatlah jelas dan tegas ada fakta yang dibuat-buat atau disembunyikan oleh Penggugat, karena ada selisih waktu yang tidak masuk dalam akal, sebagaimana pengakuan Penggugat yang baru menerima surat dari Tergugat I pada tanggal 23 Februari 2016, akan tetapi Penggugat sudah merespon surat Tergugat I dengan menyurati Kepala Kantor Pengelolaan Lahan BP Kawasan Kota Batam pada 19 Februari 2016, bagaimana bisa tanggapan surat sudah dilaksanakan tetapi surat baru diterima empat hari berikutnya;-----
8. Sehingga dalil Penggugat terkait pernyataannya surat dari Tergugat I tanggal 24 Agustus 2015 baru menerima pada tanggal 23 Februari 2016 dapat untuk dikesampingkan atau tidak di pertimbangkan;-----
9. Sehingga berdasarkan surat Tergugat I tanggal 24 Agustus 2015 yang ditujukan kepada Penggugat, sehingga Penggugat telah mengetahui adanya Objek Sengketa I, maka berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, dalam mengajukan Gugatan Penggugat telah melewati jangka waktu yaitu 90

halaman 21 dari 72

Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



(sembilan Puluh) Hari;-----

10. Sehingga berdasarkan ketentuan yang ada serta fakta-fakta yang ada, sangatlah wajar jika Gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak karena telah melewati jangka waktu baik dalam Pemeriksaan dan perbaikan Gugatan, maupun dalam pengajuan Gugatan.-----

I. Dalam Pokok Perkara:-----

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas.-----
2. Bahwa Dalil-dalil dalam Eksepsi merupakan Bagian dari Jawaban Tergugat I;-----
3. Bahwa didalam dalil Penggugat angka 11 halaman 6, yang menyatakan Tergugat I seharusnya telah melaksanakan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;-----
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut Objek sengketa I hingga saat ini tidak pernah dibatalkan, baik dalam amar putusan Mahkamah agung RI NO. 376 K/TUN/1999 tanggal 20 Oktober 2005;-----
5. Bahwa berdasarkan fakta yang ada bahwa Objek Sengketa I telah diterbitkan sejak Tanggal 26 Oktober 1995, jauh sebelum pencabutan atau pembatalan Alokasi diterbitkan, seharusnya selaku pengelola Hak Pengelolaan di wilayah Batam, sejalan juga dengan ketentuan ayat 2 pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan "Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi

halaman 22 dari 72

Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.”;-----

6. Sehingga berdasarkan fakta yang ada, tidak ada satu pihak pun yang berkepentingan memohon untuk dibatalkan atau dicatatkan penghapusan atas Hak yang telah diterbitkan, maka hingga saat ini Objek Segketa I oleh Tergugat I masih dianggap berlaku;-----
7. Sehingga tindakan yang dilaksanakan oleh Tergugat I sudah sesuai, sebab apabila permohonan Hak Atas Tanah yang di ajukan oleh Penggugat dikabulkan, maka akan menyebabkan terjadinya tumpang tindih penerbitan Hak pada bidang tanah yang sama;-----
8. Sehingga berdasarkan fakta yang ada, dalil-dalil yang telah dibuat oleh Penggugat tidak-lah beralasan dan mendasar, serta tidak dapat dipertanggung jawabkan, maka sangat layak bahwasannya dalil-dalil yang telah dibuat oleh Penggugat tersebut untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan di atas, dengan ini Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis hakim berkenan untuk:-----

1. Menerima eksepsi Tergugat I;-----
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.-----
3. Menyatakan Sah dan berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 364/Kelurahan Sungai Beduk Tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi No. 01093/1995 Tanggal 18 Oktober 1995 seluas 17.902 m² atas nama PT. Bunga Setangkai;-----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.-----

halaman 23 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



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

Menimbang, bahwa Tergugat II melalui Kuasanya atas gugatan Penggugat tersebut telah menyerahkan Jawaban tertanggal 20 Juli 2016 sebagaimana dengan surat jawabannya yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI :-----

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.-----

Eksepsi Lain-lain :-----

Gugatan Salah Sasaran dan Penggugat Tidak Memiliki Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan:-----

- 2.1 Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat mengaku dirinya telah mendapat alokasi penggunaan tanah seluas 4.135 m2 dari Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), namun ketika mengurus sertifikatnya, kemudian ditolak oleh Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat I) dengan alasan di atas lahan tersebut telah terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995 luas 17.902 m2 atas nama PT Bunga Setangkai.-----
- 2.2 Bahwa selanjutnya, Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dengan alasan yang menyatakan oleh karena pengalokasian tanah dari BP Batam kepada PT Bunga Setangkai telah dicabut oleh putusan No. 12/G/1998/PTUN.Pdg. tanggal 5 Januari 1999, sehingga seolah-olah

halaman 24 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



SHGB No. 364/Sungai Beduk atas nama PT. Bunga Setangkai tidak berlaku.-----

2.3 Bahwa dengan demikian, Tergugat II berkesimpulan bahwa yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* adalah putusan No. 12/G/1998/PTUN.Pdg. tanggal 5 Januari 1999 dalam sengketa yang diajukan oleh PT. Bunga Setangkai melawan BP Batam dengan obyek gugatan berupa Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam No. 043/UM-KPTS/V/1998 tanggal 28 Mei 1998.-----

2.4 Bahwa sengketa tata usaha negara tersebut di atas sama sekali tidak terkait dengan SHGB No. 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995 dan dalam amar putusannya juga tidak ada yang membatalkan SHGB No. 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995.-----

2.5 Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, gugatan Penggugat salah sasaran karena semestinya suatu gugatan hanya dapat diajukan kepada pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum dengan Penggugat yang dianggap telah merugikan kepentingan Penggugat. Sedangkan dalam perkara *a quo*, Penggugat hanya memiliki hubungan hukum dengan BP Batam dan sama sekali tidak memiliki hubungan hukum baik dengan Tergugat I maupun Tergugat II.-----

2.6 Bahwa seandainya *quod non*, yang dijadikan dasar untuk membatalkan SHGB No. 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995 adalah putusan No. 12/G/1998/PTUN.Pdg. tanggal 5 Januari 1999, maka semestinya yang meminta pembatalan SHGB No. 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995 adalah BP Batam sebagai pihak yang bersengketa dalam perkara No. 12/G/1998/PTUN.Pdg.-----

halaman 25 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



- 2.7 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, nyata-nyata gugatan Penggugat salah sasaran karena semestinya gugatan ditujukan pada pihak yang memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan yang dianggap telah merugikannya. Selain itu, Penggugat juga tidak memiliki kualitas untuk menggugat SHGB No. 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995 karena SHGB No. 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995 tersebut baru akan berakhir pada tahun 2019 sehingga tidak ada alasan bagi siapapun untuk meminta pembatalan SHGB No. 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995 karena pemberian hak pengelolaan tidak serat merta memberikan hak guna bangunan kepada Penggugat. Hal itu terbukti pada saat BP Batam membatalkan hak pengalokasian pada PT. Bunga Setangkai, tidak serta merta membatalkan SHGB No. 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995.--
- 2.8 Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini, dan Tergugat II menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.-----
2. Bahwa PT. Bunga Setangkai telah berhutang kepada Bank Anrico, dengan jaminan antara lain SHGB No. 364/Sungai Beduk dan SHGB No. 365/Sungai Beduk, keduanya tercatat atas nama PT. Bunga Setangkai, dan kedua barang jaminan tersebut juga telah dipasang Hak Tanggungan masing-masing sesuai dengan APHT No. 240/236/BT-

halaman 26 dari 72

Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



ALR/1997 tanggal; 19 Juni 1997 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1215/1997 tanggal 2 Juli 1997.-----

3. Bahwa dengan demikian, Tergugat II sebagai penerima hak tagih dari Bank Anrico sebagaimana telah diakui oleh Penggugat, memiliki hak mendahului untuk melelang barang jaminan atas nama debitur PT. Bunga Setangkai tersebut.-----
4. Bahwa selain itu juga, dalil Penggugat yang menyatakan dirinya kaget bahwa di lahan Penggugat terdapat sertifikat milik orang lain, adalah dalil yang tidak berdasar karena sejak tahun 1995, lahan tersebut adalah merupakan milik PT. Bunga Setangkai, sedangkan Penggugat baru diberikan hak pengalokasian, sehingga belum layak mengaku-ngaku sebagai pemilik lahan.-----
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan di bidang pertanahan, kepemilikan atas suatu lahan dibuktikan dengan sertifikat apakah itu Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Pakai, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan, sehingga pengakuan Penggugat sebagai pemilik lahan yang baru didasarkan atas persetujuan pengalokasian dari BP Batam, harus ditolak.-----
6. Bahwa semestinya Penggugat meminta klarifikasi kepada BP Batam mengenai permasalahannya sebelum mengajukan gugatan *a quo*, bukan dengan cara menyalahkan PT. Bunga Setangkai yang sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan Penggugat.-----
7. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan dengan dicabutnya hak pengalokasian PT. Bunga Setangkai di atas obyek sengketa *a quo* oleh BP Batam dengan serta merta SHGB atas nama PT. Bunga Setangkai juga menjadi gugur adalah dalil yang tidak berdasar karena untuk

halaman 27 dari 72

Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



membatalkan SHGB diperlukan proses tersendiri dan tidak bisa dilakukan secara sepihak oleh BP Batam. Terlebih lagi dalil Penggugat yang menyatakan seolah-olah dengan adanya putusan No. 74 PK/TUN/2008, SHGB atas nama PT. Bunga Setangkai menjadi gugur, merupakan dalil yang tidak berdasar hukum karena sengketa tata usaha negara tersebut diajukan oleh PT. Bunga Setangkai atas keputusan BP Batam yang membatalkan/mencabut Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam No. 043/UM-KPTS/V/1998 tanggal 28 Mei 1998.-----

8. Bahwa sengketa tata usaha Negara tersebut sama sekali tidak terkait dengan SHGB No. 364/Sungai Beduk dan dalam amar putusannya juga tidak ada amarnya yang membatalkan SHGB No. 364/Sungai Beduk.---
9. Bahwa SHGB No. 364/Sungai Beduk tersebut merupakan salah satu jaminan kepada kreditur sehingga baru dapat dipecah apabila disetujui oleh kreditur *in casu* Tergugat II. Apabila tidak disetujui oleh kreditur, maka akan memberi dampak menggugurkan Sertifikat Hak Tanggungan karena adanya perubahan kondisi dari barang yang diagunkan, sehingga menghilangkan atau setidaknya mengurangi hak Negara untuk mendapat pelunasan.-----
10. Bahwa gugatan Penggugat yang menyatakan seolah-olah tindakan Tergugat II melakukan penyitaan dan pelelangan atas obyek sengketa adalah tindakan melawan hukum karena barang yang disita adalah milik Penggugat, adalah dalil yang tidak berdasar karena nyata-nyata SHGB No. 364/Sungai Beduk tersebut eksis tercatat atas nama PT. Bunga Setangkai, sedangkan Penggugat baru memiliki hak pengelolaan yang apabila ternyata tanahnya tidak pernah ada,

halaman 28 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



sehingga semestinya hal itu ditanyakan kepada yang memberikan hak pengelolaan, bukan menggugat dengan menyalahkan Tergugat I dan Tergugat II.-----

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka permohonan Penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang atas obyek sengketa *a quo* harus ditolak karena permohonan penundaan baru dapat dikabulkan apabila terdapat kepentingan Penggugat yang mendesak. Dalam perkara *a quo*, tidak terdapat kepentingan Penggugat yang mendesak, justru sebaliknya apabila pelaksanaan lelang ditunda, maka kepentingan rakyat banyak menjadi terabaikan.-----
12. Bahwa selain itu, alasan Penggugat yang menyebutkan apabila obyek sengketa *a quo* terlanjur dilelang, maka Penggugat akan menemui kesulitan dalam proses pengembalian yang panjang dan rumit, adalah dalil yang mengada-ada karena kerugian yang didalilkan oleh Penggugat sebenarnya dapat cepat dipulihkan apabila Penggugat mengajukan permohonan kepada BP Batam untuk mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkannya kepada BP Batam tersebut.-----

Maka : berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan diktum sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI:-----

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;-----

halaman 29 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara.-----

Menimbang, bahwa **Penggugat** melalui **Kuasanya** atas **Jawaban Tergugat** serta **Jawaban Tergugat II** telah menyerahkan **Repliknya** masing-masing tertanggal **26 Juli 2016**, dan atas **Replik Penggugat** tersebut, **Tergugat I** melalui **Kuasanya** telah menyerahkan **Dupliknya** tertanggal **03 Agustus 2016** serta **Tergugat II** melalui **Kuasanya** telah menyerahkan **Dupliknya** tertanggal **3 Agustus 2016** untuk mempersingkat waktu, Replik dan Duplik tersebut tidak akan dimasukkan dalam uraian Putusan ini, akan tetapi tetap dianggap sebagai bagian dari Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, **Penggugat** melalui **Kuasanya** telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, kecuali **bukti P-8, P-15, P-17, P-18, P-19, P-20 dan P-22 tanpa dengan asli** dan seluruh bukti tersebut diberi tanda **Bukti P-1 s/d P-25**, yakni sebagai berikut:-----

No.	Kode Bukti	Perihal
1.	P-1	Fotokopi Surat Jawaban dari Badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengusahaan Perdagangan Bebas Batam Nomor:

B/3688/A3.4/4/2016 tanggal 19 April 2016 kepada PT.

Dewa Dewi Abadi;-----

2. P-2 Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Nomor: PENG-02/WKN.03/KNL.04/2016 tanggal 19 Februari 2016 di Surat Kabar Haluan Kepri Hari Jum'at tanggal 19 Februari 2016 yang dilakukan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam;-----
3. P-3 Fotokopi Surat Pemberitahuan melalui Media Harian Umum Surat Kabar Haluan Kepri tanggal 29 Februari 2016;-----
4. P-4 Fotokopi Akta Notaris Pendirian Perseroan Terbatas PT. Dewa Dewi Abadi Nomor: 33 tanggal 24 Agustus 2011;-----
5. P-5 Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor; AHU-45812.AH.01.01 Tahun 2011 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 20 September 2011;-
6. P-6 Fotokopi Surat Keterangan Domisili Usaha Nomor: 055/DOM/517/BK/IX/2011 tanggal 05 September 2011;-----

halaman 31 dari 72

Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. P-7 Fotokopi Surat NPWP Nomor: 03.176.355.0.215.000
atas nama PT. Dewa Dewi Abadi;-----
8. P-8 Fotokopi Surat Keterangan Terdaftar Nomor: PEM-
174/WPJ.02/KP.0803/2011 tanggal 20 September
2011 atas nama PT. Dewa Dewi Abadi;-----
9. P-9 Fotokopi Surat Tanda Daftar Perusahaan PT. Dewa
Dewi Abadi Nomor: 33.10.1.45.10090 tanggal 20
Oktober 2011;-----
10. P-10 Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan Nomor:
00422/Perindag-BTM/PM/X/2011 tanggal 20 Oktober
2011;-----
11. P-11 Fotokopi Surat Pendaftaran Penanaman Modal Nomor:
10/2071/PPM//PMDN/2011 atas nama PT. Dewa Dewi
Abadi tanggal 18 Oktober 2011;-----
12. P-12 Fotokopi 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: 587 Tahun 2012
tanggal 11 Mei 2012 nama PT. Dewa Dewi Abadi
Peruntukan Jasa luas 4.135 m2 terletak di Wilayah
Khusus Batam Centre Sub Wilayah Pengembangan
Batam Centre lokasi Batam Centre Core;-----
13. P-13 Fotokopi Surat Perjanjian Keputusan Pengalokasian
dan Penggunaan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu

halaman 32 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan
Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan
Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 593 Tahun 2012
tanggal 11 Mei 2012 nama PT. Dewa Dewi Abadi
peruntukan Jasa luas 4.135 m2 tanggal 11 Mei 2012;--

14. P-14 Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Dewa Dewi Abadi Nomor: 212080136 tanggal 18 April 2012;-----
15. P-15 Fotokopi Faktur Tagihan Uang UWTO tanggal 16 April 2012 PT. Dewa Dewi Abadi;-----
16. P-16 Fotokopi Surat Keterangan Kehilangan Barang Nomor: LKB/5013/VIII/2016/KEPRI/RES/SPK-POLSEK BATAM KOTA;-----
17. P-17 Fotokopi Surat dari BPN Batam kepada PT. Dewa Dewi Abadi Nomor: 419/200-21.71/VIII/2015 tanggal 24 Agustus 2015 yang diterima oleh PT. Dewa Dewi Abadi tanggal 23 Februari 2016;-----
18. P-18 Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 364 nama PT. Bunga Setangkai Jalan Batam Centre;-----
19. P-19 Fotokopi Surat Putusan Nomor: 376 K/TUN/1999 antara Ketua Otorita Batam melawan H. Anwar Syukur;-----
20. P-20 Fotokopi Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam Nomor: 043/UM-KPTS/V/1998 tentang Pembatalan Pengalokasian dan

halaman 33 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.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)



Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari
Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan
Daerah Industri Pulau Batam atas nama PT. Bunga
Setangkai;-----

21. P-21 Fotokopi Berita di harian Koran Batam Post
tanggal 24 Agustus 2016 dengan judul "UWTO
DICABUT KEPALA BP BATAM BERHENTI" dan Sub
Judul "BP BATAM AKAN TARIK 7 RIBU HA LAHAN
TIDUR";-----

22. P-22 Fotokopi Surat Faks dari BP Batam tanggal 03
September 2013 kepada PT. Dewa Dewi Abadi
mengenai pemberitahuan agar dilakukan
pembangunan fisik di atas lahan seluas 4.135 M2 yang
apabila tidak diindahkan maka akan menjadi milik BP
Batam kembali;-----

23. P-23 Fotokopi Berita di Harian Tribun tanggal 02 Agustus
2016 tentang Undangan Dari BP Batam kepada
penerima alokasi lahan yang tidak membangun sesuai
peruntukkan;-----

24. P-24 Fotokopi Surat dari BPN Batam tentang Permohonan
Pengukuran dari PT. Dewa Dewi Abadi tanggal 24
Agustus 2105 yang diterima oleh PT. Dewa Dewi
Abadi tanggal 23 Februari 2016;-----



25. P-25 Fotokopi Surat Keterangan Nomor:

W1.TUN6.009/PRK.02.02/VII/2014 tanggal 11 Juli
2014 dari Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru;
Baru;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya,
Tergugat I melalui **Kuasanya** telah mengajukan alat bukti surat berupa foto
copy surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula
disesuaikan dengan aslinya, *kecuali bukti T I-1, T I-5, T I-6, T I-7, T I-8,
T I-9, T I-10, T I-15, T I-16, T I-17 dan T I-18 tanpa dengan asli* dan seluruh
bukti tersebut diberi tanda **Bukti T I-1 s/d T I-19** yakni:-----

- | No. | Kode Bukti | Perihal |
|-----|------------|---|
| 1. | T I-1 | Fotokopi Buku Tanah Pengganti SHGB Nomor:
364/Kel. Sungai Beduk tanggal 26 September 1995,
Gambar Situasi 1093/1995 tanggal 18 Oktober 1995
luas 17.902 m2;----- |
| 2. | T I-2 | Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Kotamadya
Batam Nomor: 42/HGB/KP-BTM/1995 tanggal 23
Oktober 1995;----- |
| 3. | T I-3 | Fotokopi Constatering Rapport Nomor:
299/CR/BTM/1995 tanggal 20 Oktober 1995;----- |
| 4. | T I-4 | Fotokopi Surat Permohonan Hak Atas Bagian Tanah
Hak Pengelolaan OPDIPB Nomor: B/710/UM-
Hukum/VI/1995 tanggal 22 Juni 1995;----- |

halaman 35 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. T I-5 Fotokopi Surat Keputusan Ketua OPDIPB Nomor: 096/UM-KPTS/VII/90 tanggal 02 Juli 1990;-----
6. T I-6 Fotokopi Surat Perjanjian Nomor: 039/T-PERJ/IV/1992 tanggal 02 April 1992;-----
7. T I-7 Fotokopi Penetapan Lokasi Nomor: 89080155 tanggal 07 Nopember 1989;-----
8. T I-8 Fotokopi Surat Persetujuan Rencana Investasi dan Mendapatkan Lokasi Nomor: B/314/KA/X/1988 tanggal 07 September 1988;-----
9. T I-9 Fotokopi Bukti Setor 5% Performance Bond tanggal 30 September 1988;-----
10. T I-10 Fotokopi Kwitansi Pembayaran Sisa Sewa Tanah 30 Tahun tanggal 18 Januari 1990;-----
11. T I-11 Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 12 Juni 1995;-----
12. T I-12 Fotokopi Formulir Permohonan Hak tanggal 12 Juni 1995;-----
13. T I-13 Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 346/BTM/590/1995 tanggal 20 Oktober 1995;--
14. T I-14 Fotokopi Gambar Situasi Nomor: 1093/1995 tanggal 18 Oktober 1995;-----
15. T I-15 Fotokopi Identitas Pemohon atas nama H. Anwar Syukur;-----
16. T I-16 Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan Nomor: 66-124/03-10/PB/XII/90/P-I tanggal 19 Desember 1990;---

halaman 36 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.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)



17. T I-17 Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan Nomor:
09031605863 tanggal 28 Juli 1989;-----
18. T I-18 Fotokopi Akta Risalah Rapat PT. Bunga Setangkai
Nomor: 16 tanggal 21 Januari 1993;-----
19. T I-19 Fotokopi Surat Kepala Seksi Survey Pengukuran dan
Pemetaan Nomor: 419/200-21.71/VIII/2015 tanggal 24
Agustus 2015;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya,
Tergugat II melalui **Kuasanya** telah mengajukan alat bukti surat berupa foto
copy surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula
disesuaikan dengan aslinya dan seluruh bukti tersebut diberi tanda **Bukti T**
II-1 s/d T II-15 yakni:-----

- | No. | Kode Bukti | Perihal |
|-----|------------|--|
| 1. | T II-1 | Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:
364/Sungai Beduk atas nama PT. Bunga Setangkai
tanggal 26 Oktober 1995 seluas 17.902 m2;----- |
| 2. | T II-2 | Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:
240/236/BT-ALR/1997 tanggal 19 Juni 1997;----- |
| 3. | T II-3 | Fotokopi Surat Nomor: S-552/KN/2008 tanggal 15
Januari 2008 hal Penyerahan Pengurusan Piutang
Negara atas nama PT. Bunga Setangkai;----- |
| 4. | T II-4 | Fotokopi Surat Nomor: SP3N-15/PUPNC.10.05/2008
tanggal 22 Januari 2008;----- |

halaman 37 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. T II-5 Fotokopi Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta Nomor: PJPNC-93/PUPNC.10.05/2008 tanggal 06 Maret 2008 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara atas nama PT. Bunga Setangkai;-----
6. T II-6 Fotokopi Surat Paksa Nomor: SP-199/PUPNC.10/2008 tanggal 31 Maret 2008;-----
7. T II-7a Fotokopi Surat Perintah Penyitaan Nomor: SPP-49/PUPNC.10.05/2008 tanggal 23 Mei 2008;-----
8. T II-7b Fotokopi Laporan Pelaksanaan Penyitaan Nomor: Lap-04/WKN.3/KNL.04/2015 tanggal 28 Oktober 2015;-----
9. T II-7c Fotokopi Berita Acara Penyitaan Nomor: BA-49/PUPNC.04/2015 tanggal 27 Oktober 2015;-----
10. T II-8 Fotokopi Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor: SPPBD/11/PUPNC.10.05/2015 tanggal 09 Nopember 2015;-----
11. T II-9 Fotokopi Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah;-----
12. T II-10 Fotokopi Surat Kepala Biro Umum Badan Pengusahaan Kawasan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B/112/UM/10/2010 tanggal 18 Oktober 2010 hal Mohon Informasi;-----
13. T II-11 Fotokopi Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V No. S-

halaman 38 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.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)



1914/WKN.07/KNL.05/2010 tanggal 4 Nopember 2010

hal Putusan Pengadilan dalam perkara antara H.
Anwar Syukur (Direktur PT. Bunga Setangkai)
melawan Otorita Pengembangan Daerah Industri
Pulau Batam/ BP Batam;-----

14. T II-12 Fotokopi Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan
Negara dan Lelang Jakarta V Nomor: Und-
36/WKN.07/KNL.05/2015 tanggal 25 Agustus 2015 hal
Undangan Rapat;-----
15. T II-13 Fotokopi Notulen Rapat tanggal 1 September 2015;----
16. T II-14 Fotokopi Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 4
Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;--
17. T II-15 Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor:
311/2015 tanggal 22 Desember 2015;-----

Menimbang, bahwa **Penggugat** melalui **Kuasanya** telah
mengajukan **2 (dua) orang saksi fakta** dalam persidangan perkara ini;-----

1. Nama : **SERA ASTUTI**; saksi fakta memberikan keterangan di bawah
sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----
- Bahwa saksi kenal dengan Direksi PT. Dewa Dewi Abadi dan tidak
ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan
Direksi PT. Dewa Dewi Abadi;-----
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Kepala BPN Kota Batam, tidak
ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan
Tergugat I;-----

halaman 39 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



- Bahwa saksi tidak kenal dengan Kepala PUPN Cabang DKI Jakarta, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat II;-----
 - Bahwa saksi mengenal PT. Dewa Dewi Abadi sebagai Preelance;--
 - Bahwa saksi pernah mengambil surat dari BPN atas permintaan dari PT. Dewa Dewi Abadi pada tanggal 23 Februari 2016 dan surat tersebut diserahkan kepada Ibu Tuti;-----
 - Bahwa isi dari surat BPN tersebut Pointnya mengenai permohonan tidak bisa dilanjutkan karena di atas tanah tersebut sudah ada sertifikat;-----
 - Bahwa saksi yang mengurus permohonan sertifikat tersebut ke Kantor BPN;-----
 - Bahwa saksi mengetahui ada sertifikat di atas tanah tersebut setelah dilakukan Pengukuran pada Tahun 2015;-----
 - Bahwa saksi tidak tahu PT. Dewa Dewi Abadi ada menyurati BP Batam;-----
 - Bahwa saksi mengetahui ada masalah di atas tanah tersebut dari BPN dan selanjutnya diberitahukan kepada Ibu Tuti;-----
 - Bahwa saksi pernah bertanya di BPN, mengapa tidak memproses pengajuan sertifikat tersebut;-----
2. Nama : **DENNY TONDANO**; saksi fakta memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Direktur PT. Dewa Dewi Abadi dan tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan Direksi PT. Dewa Dewi Abadi;-----



- Bahwa saksi kenal dengan Kuasa Hukum PT. Dewa Dewi Abadi dan tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan Kuasa Hukum PT. Dewa Dewi Abadi;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Kepala BPN Kota Batam, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat I;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Kuasa Hukum Kepala BPN Kota Batam, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat I;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Kepala PUPN Cabang DKI Jakarta, tidak ada hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat II;-----
- Bahwa saksi menjelaskan PT. Dewa Dewi Abadi ada mendapatkan alokasi lahan dari BP Batam luasnya lebih kurang sekitar 4.000 m2 dan berlokasi di Batam Centre;-----
- Bahwa PT. Dewa Dewi Abadi sudah memenuhi prosedur persyaratan untuk mendapatkan alokasi lahan tersebut;-----
- Bahwa PT. Bunga Setangkai mempunyai alokasi lahan di daerah Batam Centre yang mana lokasinya ada kaitan dengan PT. Dewa Dewi Abadi dimana lokasi PT. Dewa Dewi Abadi lokasinya bekas lokasi PT. Bunga Setangkai;-----
- Bahwa pada waktu pembatalan PT. Bunga Setangkai mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Padang sampai Kasasi dan putusan Kasasi menyatakan gugatan ditolak;-----
- Bahwa status pembatalan alokasi seluas 4.117 m2 sudah sah;-----



- Bahwa saksi mengetahui tanah milik PT. Dewa Dewi Abadi akan dilelang pada waktu mengikuti rapat mewakili BP Batam dengan KPKNL;-----
- Bahwa pembatalan sebagian pengalokasian lahan terhadap PT. Bunga Setangkai, yang dibatalkan hanya 4.117 m2 sisanya tetap milik PT. Bunga Setangkai;-----

Menimbang, bahwa seluruh keterangan saksi-saksi tersebut termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;-----

Menimbang, bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak mengajukan saksi dalam persidangan perkara ini;-----

Menimbang, bahwa **Penggugat** melalui **Kuasanya** dalam persidangan telah mengajukan **Kesimpulan** secara tertulis tertanggal **06 Oktober 2016**;-----

Menimbang, bahwa **Tergugat I** melalui **Kuasanya** dalam persidangan telah mengajukan **Kesimpulan** secara tertulis tertanggal **06 Oktober 2016**;-----

Menimbang, bahwa **Tergugat II** melalui **Kuasanya** dalam persidangan telah mengajukan **Kesimpulan** secara tertulis tertanggal **06 Oktober 2016**;-----

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;-----

halaman 42 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara 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 disingkat menjadi Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peratun);-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah berupa:-----

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor 1093/1995 tanggal 18 Oktober 1995, Luas 17.902 m2 atas nama PT.Bunga Setangkai (bukti P-18=TI-1=T.II-1) selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa I**; -----
2. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor: SPPBS-11/PUPNC.10.05/2015 tanggal 9 November 2015 (bukti TII-8) selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa II**; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Pihak Tergugat I dan Tergugat II dalam persidangan telah mengajukan Jawabannya yang berisikan eksepsi serta jawaban terhadap pokok sengketanya yang pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa I dan objek sengketa II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana termuat dalam Surat Jawaban masing-masing tertanggal 26 Juli 2016;-----

halaman 43 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat telah menanggapinya dalam Replik yang diajukan dalam persidangan tanggal 27 Juli 2016 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil eksepsi dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II serta tetap pada gugatannya;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II menanggapi Replik tersebut dengan Duplik yang diajukan pada persidangan tanggal 3 Agustus 2016 dan yang pada prinsipnya tetap pada jawaban serta eksepsi yang telah diajukan semula;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan telah memanggil PT. Bunga Setangkai (nama pemegang yang tercantum dalam obyek sengketa I), dan KPKNL Jakarta V (sebagai pemegang objek sengketa I) secara patut guna memberikan kesempatan untuk menyampaikan sikap terkait pembelaan hak-haknya dalam perkara *a quo*;-----

Menimbang, bahwa, atas panggilan Pengadilan tersebut PT. Bunga Setangkai tidak pernah hadir dan KPKNL Jakarta V melalui kuasa hukum dari PUPN pada persidangan hari Rabu, tanggal 3 Agustus 2016 menyatakan sikap tidak masuk sebagai pihak ketiga (intervensi) dalam perkara *a quo* karena KPKNL merupakan anggota dari PUPN sehingga memiliki kepentingan yang sama dengan PUPN sebagai Tergugat II dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai eksepsi dan pokok perkara terlebih dahulu Pengadilan akan



mempertimbangkan Apakah objek sengketa I dan II *a quo* merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)?;- -----

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan apakah objek sengketa 1 dan 2 *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan berpedoman antara lain pada ketentuan Pasal 1 angka 9, dan Pasal 2, Pasal 3, Pasal 48, Pasal 49 serta Pasal 62 Undang-Undang PERATUN, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang bersifat pengecualian dan pembatasan keputusan TUN yang dapat menjadi objek sengketa dan menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu tidak serta merta menjadi suatu Keputusan Tata Usaha Negara;- -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan:-----

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

Menimbang, bahwa dari bunyi ketentuan tersebut terkandung pengertian suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat di gugat di Pengadilan Tata Usaha Negara harus secara kumulatif memiliki unsur-unsur sebagai berikut; -----

halaman 45 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



1. Penetapan tertulis;-----
2. Diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; -----
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;-----
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
5. Bersifat konkrit, individual dan final; -----
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian bunyi dari Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas jika dihubungkan dengan objek sengketa I dan II *a quo*, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan **objek sengketa I a quo** sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa Surat keputusan objek sengketa I dalam perkara ini merupakan surat keputusan tertulis yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor 1093/1995 tanggal 18 Oktober 1995, Luas 17.902 m2 atas nama PT. Bunga Setangkai (bukti P-18=TI-1=T.II-1) yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam yang berisi tindakan hukum berupa pemanfaatan lahan baik untuk mendirikan bangunan atau untuk keperluan lain dalam kurun waktu tertentu, dan telah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu telah berdasarkan kewenangan yang melekat pada jabatannya, surat keputusan tersebut telah Final karena surat keputusan objek sengketa I tersebut dapat dilaksanakan tanpa persetujuan dari pihak lain ataupun atasan Kepala Kantor Pertanahan Kota

halaman 46 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Batam serta telah menimbulkan akibat hukum khususnya kepada Penggugat karena Penggugat tidak dapat meningkatkan Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 587 tahun 2012 tanggal 11 mei 2012 atas nama PT. Dewa Dewi Abadi Peruntukkan jasa Luas 4.135 m2 di lokasi Batam Centre (vide bukti P-12), menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa 1 *a quo* telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 UU Peratun dan tidak termasuk ketentuan Pasal 2, Pasal 3, Pasal 48, Pasal 49 dan Pasal 62 Undang-Undang Peratun; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap objek sengketa II Majelis Hakim menilai bahwa objek sengketa II dalam perkara ini merupakan surat keputusan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara dalam hal ini adalah Ketua Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang DKI Jakarta berdasarkan kewenangan yang melekat pada jabatannya yang berisi tindakan hukum berupa perintah untuk melakukan penjualan atas objek sengketa I melalui lelang dan sarana hukum yang dipakai sebagai dasar tindakan untuk membuat keputusan tersebut menggunakan instrument yuridis dalam lingkup hukum publik berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960. Bersifat konkrit, individual dan final karena sudah tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain serta menimbulkan akibat hukum merugikan kepentingan yang dikenai oleh keputusan-keputusan TUN tersebut khususnya kepada Penggugat; -----

halaman 47 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan diketahui bahwa terbitnya objek sengketa II didasari pada adanya perjanjian pinjaman kredit antara PT Bunga Setangkai dan PT. Bank Anrico (vide bukti T.II – 2) yang kemudian pada tahun 1998 PT. Bank Anrico dilikuidasi oleh Pemerintah (Keterangan Tergugat II, Berita Acara Persidangan tertanggal 16 Juni 2016), sehingga mengakibatkan asset dan hak tagih dari PT. Bank Anrico diambil alih oleh pemerintah (vide bukti T.II-3), kemudian pengurusannya diserahkan kepada PUPN sehingga terbitlah objek sengketa II tertanggal 9 November 2015 (vide bukti T.II-8); -----

Menimbang, Bahwa berdasarkan fakta Hukum diatas, maka Majelis Hakim menilai bahwa terbitnya objek sengketa II didasari atas perbuatan hukum perdata yakni berupa perjanjian pinjaman kredit antara PT. Bunga Setangkai dan PT. Bank Anrico, dan walaupun PT. Bank Anrico dilikuidasi hubungan hukum yang diserahkan kepada Direktorat Jendral Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI kemudian menyerahkan kembali penagihan hutang kepada Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta adalah permasalahan hubungan perdata, sehingga bukan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, sesuai dengan ketentuan pasal 2 huruf (a) Undang-Undang Peratun yang berbunyi; -----

Pasal 2 : *“Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini adalah: -----*

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata”; -----



Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa II adalah pengecualian dari pengertian Surat Keputusan Tata Usaha Negara, maka cukup beralasan hukum gugatan terhadap **objek sengketa II dinyatakan tidak dapat diterima**;-----

Menimbang, bahwa dikarenakan objek sengketa II telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka selanjutnya terhadap eksepsi maupun pokok perkara mengenai objek sengketa II tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi, yang terkait dengan objek sengketa I sebagai berikut;-----

DALAM EKSEPSI:-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II di dalam dalil eksepsinya telah menyampaikan hal-hal bantahan yang digabungkan yang pada pokoknya sebagai berikut;-----

1. Tentang gugatan kadaluarsa;-----

a. Bahwa gugatan penggugat telah melewati jangka waktu pemeriksaan persiapan berdasarkan ketentuan Pasal 63 ayat 2 huruf a Undang-Undang Peratun berdasarkan fakta yang ada pemeriksaan persiapan pertama dilaksanakan pada tanggal 19 Mei 2016, setelah beberapa kali melakukan perubahan, gugatan baru dinyatakan sempurna pada tanggal 23 Juni 2016, sehingga total untuk pemeriksaaan persiapan adalah 5 minggu atau setara dengan 35 hari pemeriksaan persiapan gugatan;-----

b. Bahwa dalil Penggugat terkait pernyataannya surat dari Tergugat I tanggal 24 Agustus 2015 baru diterima oleh penggugat pada tanggal

halaman 49 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



23 Februari 2016 adalah fakta yang dibuat-buat karena ada selisih waktu yang tidak masuk akal;-----

2. Bahwa Gugatan Penggugat Salah Sasaran dan Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan yang pada pokoknya menyatakan semestinya gugatan ditujukan pada pihak yang memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan yang dianggap telah merugikannya, dan juga Penggugat tidak memiliki kualitas untuk menggugat SHGB No. 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995 adalah sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil-dalil mengenai eksepsi terhadap objek sengketa *a quo*, selanjutnya Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan eksepsi yang terkait langsung dengan objek sengketa 1 sebagai berikut: -----

Pertimbangan ad. 1.a: -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi 1.a diatas mengenai gugatan penggugat telah lewat waktu pemeriksaan persiapan Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;-----

Menimbang bahwa ketentuan pasal 63 Undang-Undang Peratun berbunyi;-----

- *Ayat (1): Sebelum pemeriksaan pokok sengketa dimulai, hakim wajib mengadakan pemeriksaan persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas;*-----
- *Ayat (2): dalam pemeriksaan persiapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Hakim;*-----

halaman 50 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



- a. *Wajib memberi nasihat kepada penggugat untuk memperbaiki gugatan dan melengkapinya dengan data yang diperlukan dalam jangka waktu tiga puluh hari;-----*
- b. *Dapat meminta penjelasan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan;-----*
- *Ayat (3): Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a penggugat belum menyempurnakan gugatan, maka hakim menyatakan dengan putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima;-----*
- *Ayat (4): terhadap putusan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 tidak dapat digunakan upaya hukum, tetapi dapat diajukan gugatan baru;- -----*

Menimbang, bahwa Majelis Hakim atas dasar ketentuan pasal tersebut diatas dengan didasari asas *dominis litis* dimana hakim aktif dalam mencari keterangan tentang keberadaan objek sengketa I dan II karena objek sengketa I tertulis atas nama PT. Bunga Setangkai yang dijaminan kepada PT. Bank Anrico yang telah di liquidasi; -----

Menimbang, bahwa pemeriksaan persiapan dilakukan pertama kali tertanggal 19 Mei 2016, kemudian pada saat proses pemeriksaan persiapan selanjutnya penggugat hanya mengetahui tentang pengumuman lelang atas objek sengketa II, selanjutnya dari keterangan Tergugat II pada tanggal 09 Juni 2016 saat proses pemeriksaan persiapan ke-4 baru diketahui adanya Surat Keputusan yang telah final yaitu objek sengketa II; -----

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum tersebut dapat diketahui sebenarnya penggugat baru benar-benar memperbaiki gugatan

halaman 51 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



sejak mengetahui keberadaan objek sengketa II tertanggal 09 Juni 2016 (Berita Acara pemeriksaan persiapan tanggal 09 Juni 2016), sehingga lewat waktu 5 hari dari tenggang waktu 30 hari pemeriksaan persiapan adalah kebijakan dari Majelis Hakim pada saat penggugat harus melengkapi gugatan yang kurang jelas sesuai dengan ketentuan diatas guna untuk menyempurnakan gugatan dan layak untuk disidangkan dalam sidang terbuka untuk umum, sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Pertimbangan ad. 1.b:------

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi tentang gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah lewat tenggang waktu (daluarsa) sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 55 UU Peratun, yang berbunyi:-----

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

Menimbang, bahwa bagi mereka (pihak ketiga) yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan merasa kepentingannya dirugikan, maka diberlakukan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 angka V. Poin 3 tanggal 9 Juli 1991 yang menyatakan bahwa *”Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tengang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuitis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut.”*

halaman 52 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



dan Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan huruf E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 1 menyatakan bahwa: *Tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung "sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut" diubah menjadi dihitung "sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya serta hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 5 K/TUN/1992 tanggal 21-01-1993, Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10-11-1994 dan Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4-03-2002, yang kaidah hukumnya memuat " Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu surat Keputusan Tata Usaha Negara, yang merasa dirugikan kepentingannya adalah 90 hari terhitung sejak saat mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingan tersebut;"*

Menimbang, bahwa dalam sengketa tata usaha negara ini Penggugat sebagai pihak ketiga adalah pihak yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan objek sengketa *I a quo* dan menurut pengakuan Penggugat sebagaimana termuat dalam dalil gugatannya pada halaman 2 bahwa Penggugat baru mengetahui adanya objek sengketa *I a quo* pada tanggal 23 Februari 2016 yang diperoleh pada saat menerima jawaban surat dari Tergugat I; -----

halaman 53 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Menimbang, bahwa dengan mencermati objek sengketa *l a quo* yang **diterbitkan** Tergugat I pada Tanggal 26 Oktober 1995 (vide bukti P-8 = TI-1 = TII-1), dan objek sengketa *l a quo* baru diketahui oleh Penggugat berdasarkan surat balasan permohonan pengukuran dari Tergugat I tertanggal 24 Agustus 2015 perihal permohonan pengukuran dan baru diterima oleh Penggugat pada tanggal **23 Februari 2016 (Vide bukti P-17 = P-24 dan keterangan saksi Sera Astuti)** maka jika dihitung secara limitatif 90 hari sampai dengan gugatan **didaftarkan** di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dengan register perkara nomor 10/G/2016/PTUN.TPI pada tanggal **4 Mei 2016**, maka Majelis Hakim berkeyakinan gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur pasal 55 UU Peratun;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis hakim berkesimpulan bahwa gugatan penggugat masih memenuhi tenggang waktu pengajuan gugatan, sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;-----

Pertimbangan ad. 2:-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah Penggugat mempunyai hubungan hukum dan kepentingan untuk mengajukan gugatan sebagaimana akan diuraikan sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa pasal 53 ayat (1) UU Peratun, berbunyi:-----

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

halaman 54 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal tersebut di atas terkandung pengertian hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara sajalah yang dapat bertindak sebagai subjek hukum untuk mengajukan gugatan kepada Pengadilan yang berwenang dengan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah. Hal ini sesuai dengan adagium hukum *“point de interest point d’action”* yang artinya apabila tidak ada kepentingan yang dirugikan bagi Penggugat atas diterbitkannya objek sengketa I, maka seharusnya tidak ada gugatan;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa I dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor 1093/1995 tanggal 18 Oktober 1995, Luas 17.902 m2 atas nama PT. Bunga Setangkai; -----

Menimbang, bahwa dari adagium tersebut dan dihubungkan dengan Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dapat diambil suatu kesimpulan bahwa, kepentingan dalam kaitannya dengan hak untuk mengajukan gugatan atau kepentingan yang harus dilindungi oleh Pengadilan baru ada apabila;-----

- Kepentingan itu jelas-jelas ada hubungannya dengan Penggugat sendiri artinya Penggugatlah yang mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan bukan mengenai kepentingan orang lain; -----

halaman 55 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



- Kepentingan itu harus bersifat langsung artinya yang terkena secara langsung adalah kepentingan Penggugat itu sendiri;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa I *a quo* bukanlah ditujukan langsung kepada Penggugat tetapi Penggugat adalah pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa I *a quo*, yang merasa kepentingannya telah dirugikan dimana Penggugat telah memperoleh alokasi lahan seluas 4.135 m2 berdasarkan Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 587 tahun 2012 tanggal 11 mei 2012 atas nama PT.Dewa Dewi Abadi (Penggugat) Peruntukkan jasa Luas 4.135 m2 di lokasi Batam Centre (vide bukti P-12, P-13, P-14, dan bukti P-1);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alokasi lahan yang telah diperoleh terebut (vide bukti P-12, P-13, P-14 dan bukti P-1) dengan dilengkapi bukti pembayaran UWTO (vide bukti P-15) Penggugat mengajukan permohonan pengukuran (vide bukti P-17) akan tetapi di tolak oleh Tergugat I karena diatas tanah yang dimohonkan tersebut telah terbit objek sengketa I atas nama PT. Bunga Setangkai sehingga penggugat tidak dapat melanjutkan proses pembuatan sertifikat atas tanah seluas 4.135 m2 tersebut ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat (PT.Dewa Dewi Abadi) mempunyai hubungan hukum dengan lahan yang diatasnya terbit objek sengketa I yaitu diatas lahan objek sengketa I terdapat hak alokasi lahan Penggugat seluas 4.135 m2 dan kepentingan Penggugat merasa dirugikan karena tidak bisa meningkatkan status hak atas alokasi lahan yang telah diperoleh, oleh

halaman 56 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



karena itu Penggugat mempunyai kepentingan untuk menggugat objek sengketa I a quo, sebagaimana dimaksud pasal 53 ayat (1) UU Peratun ;----

Menimbang, bahwa oleh karena serangkaian eksepsi yang diajukan Tergugat I telah seluruhnya dipertimbangkan dan tidak ada cukup beralasan yang berdasarkan hukum, maka berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, terhadap objek sengketa II telah dinyatakan tidak dapat diterima dan terhadap eksepsi Tergugat I mengenai tenggang waktu haruslah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara terhadap objek sengketa I dengan pertimbangan sebagaimana terurai dibawah ini; ----

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana dalam duduk sengketa tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan Tergugat I dalam menerbitkan objek sengketa I a quo bertentangan dengan pasal 55 PP Nomor 24 tahun 1997 serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I didalam jawabannya pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dan menyatakan terbitnya objek sengketa I a quo telah sesuai dengan persyaratan administrasi dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan tidak ada satupun pihak yang berkepentingan memohon untuk

halaman 57 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



dibatalkan atau dicatatkan penghapusan atas Hak yang telah diterbitkan
yaitu objek sengketa I *a quo*; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil gugatan, dalil jawaban, replik, duplik, alat bukti tertulis (surat) maupun alat bukti keterangan saksi dan kesimpulan yang diajukan oleh para pihak di persidangan, maka terdapat fakta hukum yang relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara ini, sebagai berikut; -----

1. Bahwa Penggugat adalah Badan Hukum Perdata yang didirikan berdasarkan SK Menkumham RI Tgl 5-12-2005 No.C-408.HT.03.01-Th.2005 dihadapan Notaris Shinta Christiana Puspitasari.,S.H (vide bukti P-4);-----
2. Bahwa Tergugat I telah menerbitkan objek sengketa I tertanggal 26 September 1995 dengan luas 17.902 m2 atas nama PT.Bunga Setangkai(vide bukti P-18=TI-1=T.II-1); -----
3. Bahwa pada tahun 1997 PT Bunga Setangkai telah menjaminkan objek sengketa I ke PT Bank Anrico yang dituangkan dalam dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 240/236/BT-ALR/1997 tanggal 19 Juni 1997 (vide bukti T II-2);-----
4. Bahwa Ketua Otorita Batam tertanggal 28 Mei 1998 telah membatalkan pengalokasian sebagian lahan atas PT.Bunga Setangkai berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam Nomor: 043/UM-KPTS/V/1998 tentang Pembatalan pengalokasian dan penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu dari tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri pulau batam atas nama PT.Bunga Setangkai (vide bukti P-20) bukti tersebut

halaman 58 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



disandingkan dengan keterangan saudara saksi yang bernama Denny Tondano yang berada di bawah sumpah menyatakan bahwa benar BP Batam telah membatalkan sebagian pengalokasian tanah atas nama PT.Bunga Setangkai Berita Acara tertanggal 29 September 2016 dan juga terdapat putusan pengadilan yang intinya menyatakan bahwa Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam Nomor 043/UM-KPTS/V/1998 tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide bukti P-19);-----

5. Bahwa selanjutnya tertanggal 11 Mei 2012 terbit Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam n Nomor 587 tahun 2012 tanggal 11 mei 2012 atas nama PT.Dewa Dewi Abadi (Penggugat) Peruntukkan jasa Luas 4.135 m2 di lokasi Batam Centre (vide bukti P-12); -----
6. Bahwa Tergugat I tertanggal 24 Agustus 2015 mengirim surat kepada Penggugat perihal permohonan peningkatan status alokasi lahan dan diterima oleh Penggugat tertanggal 23 Februari 2016 (vide bukti P-17);-----
7. Bahwa pada persidangan tertanggal 29 September 2016, saudara saksi Denny Tondano yang mengakui dalam sumpahnya telah menyatakan bahwa penggugat telah melalui prosedur perolehan SKEP Nomor 587 tahun 2012 tanggal 11 mei 2012 atas nama PT.Dewa Dewi Abadi (Penggugat) Peruntukkan jasa Luas 4.135 m2 di lokasi Batam Centre (vide bukti P-12);-----

halaman 59 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



8. Bahwa Otorita Batam dalam hal ini sebagai pemegang hak pengelolaan lahan di area kota Batam, tertanggal 18 Oktober 2010 memohon informasi kepada KPKNL Jakarta V perihal status tanah penguasaan objek sengketa I (vide bukti T.II-10); -----
9. Bahwa terhadap bukti T.II-10, pihak KPKNL Jakarta V memberikan informasi melalui surat nomor S-1914/WKN.07/KNL.05/2010 tertanggal 4 November 2010 yang berisi objek sengketa I telah diikat sempurna dengan hak tanggungan oleh PT.Bank Anrico (vide bukti T.II-11); -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama dalil gugatan, dalil jawaban, replik, duplik, alat bukti surat/tulisan maupun alat bukti keterangan saksi dan kesimpulan yang diajukan oleh para pihak di persidangan, serta berkas perkara, maka menurut Pengadilan yang menjadi permasalahan hukum dalam perkara ini adalah “Apakah Keputusan obyek sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat tersebut cacat yuridis ditinjau dari segi **kewenangan**, **prosedur** maupun **substansinya**, yaitu melanggar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, atau sebaliknya”; -----

Menimbang, bahwa pertama Pengadilan akan mempertimbangkan Obyek Sengketa I dari segi **kewenangan** penerbitan Obyek Sengketa; -----

Menimbang, bahwa objek sengketa I diterbitkan pada tanggal 18 Oktober 1995, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat landasan hukum terkait objek sengketa I dalam perkara *a quo* akan diuji secara ex-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tunc (toetsing-gronden) yakni pada saat dikeluarkannya surat keputusan objek sengketa TUN;- -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah:-----

Pasal 1 berbunyi: "*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam peraturan pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah;*-----

Pasal 10 berbunyi: -----

- 1) *Untuk hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan dan tiap-tiap hak lainnya yang pendaftarannya diwajibkan oleh sesuatu peraturan diadakan daftar buku-tanah tersendiri;*-----
- 2) *Satu buku-tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah;*-----
- 3) *Tiap-tiap buku-tanah yang telah dipergunakan untuk membukukan sesuatu hak dibubuhi tanda-tangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan;*-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1989 tentang Kewenangan Penandatanganan Buku Tanah dan Sertifikat;- -----

Pasal 2 berbunyi: -----

- 1) *"Buku Tanah dan Sertipikat hanya ditanda tangani oleh Kepala Kantor;*

halaman 61 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI

Disclaimer

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



- 2) *Buku Tanah dan Sertipikat dalam ayat (1) pasal ini, disiapkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 45 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989;- -----*
- 3) *Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Wajib membubuhkan paraf pada Buku Tanah dan Sertipikat, sebelum ditanda tangani oleh Kepala Kantor;- -----*

Pasal 3 berbunyi: -----

- 1) *"Apabila Kepala Kantor berhalangan, baik karena dinas, cuti, sakit dalam waktu yang cukup lama atau sebab lainnya, selama belum ditunjuk Pejabat Kepala Kantor, maka kewenangan penanda tanganan Buku Tanah dan Sertipikat dapat dilimpahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah"; -----*
- 2) *Pelimpahan wewenang tersebut pada ayat (1) pasal ini dilaksanakan berdasarkan surat kuasa yang dibuat oleh Kepala Kantor yang bersangkutan." -----*

Pasal 4 berbunyi: -----

"Terhadap pendaftaran hak atas tanah dimana Kepala Kantor menandatangani Surat Keputusan Pemberian Hak/Penggunaan Hak berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1985 atau Peraturan Perundang-undangan lainnya, maka Buku Tanah dan Sertipikatnya ditanda tangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, yang bertindak atas nama Kepala Kantor." -----

Menimbang, bahwa objek sengketa I ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah a.n Kepala Kantor Pertanahan (Tergugat I), dan apabila dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan tersebut

halaman 62 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



diatas maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat I memiliki kewenangan yang diperolehnya secara atributif dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dari segi kewenangan, penerbitan objek sengketa I *a quo* tidak mengandung cacat yuridis (bukti P-18=TI-1=T.II-1);-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah secara prosedur keputusan *in litis* yang diterbitkan oleh Tergugat I telah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak?;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pasal 7 Jo.Pasal 9 Jo.Pasal 10 ayat (1) yang berbunyi;-----

Pasal 7 berbunyi: "*Untuk menyelenggarakan tata-usaha pendaftaran tanah oleh Kantor pendaftaran Tanah diadakan:*-----

- a) *Daftar tanah;*-----
- b) *Daftar nama;*-----
- c) *Daftar buku tanah;*-----
- d) *Daftar surat ukur;*-----

Pasal 9 ;-----

- 1) *Daftar buku-tanah terdiri atas kumpulan buku-tanah yang dijilid; --*
- 2) *Bentuk buku-tanah serta cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria;*-----

Pasal 10 ayat (1);-----

- 1) *Untuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan tiap-tiap hak lainnya yang pendaftarannya diwajibkan oleh sesuatu peraturan diadakan daftar buku-tanah tersendiri;*-----



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan terdapat fakta bahwa Objek Sengketa I diterbitkan berdasarkan surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Batam Nomor 42/HGB/KP-BTM/1995 tanggal 23 Oktober 1995 (vide bukti P-18=TI-1=T.II-1 bukti TI-2): -----

Menimbang, bahwa surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Batam Nomor 42/HGB/KP-BTM/1995 tanggal 23 Oktober 1995 terbit berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 096/UM-KPTS/VII/1990 tanggal 2 Juli 1995, Surat Perjanjian tanggal 20 April 1992 dan gambar situasi Nomor 1093/1995 tanggal 18 oktober 1995 (vide bukti TI-2, TI-5, TI-6, TI-14) yang akan digunakan untuk Retail dan Comercial Building dan telah melunasi WTO (vide bukti TI-3), juga terdapat Surat Permohonan Hak Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan OPDIPB nomor B/710/UM/Hukum/VI/1995 (vide bukti TI-4), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 346/BTM/590/1995 tanggal 20 Oktober 1995 (vide bukti TI-13); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan dimaksud dihubungkan dengan bukti surat para pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dalam menerbitkan objek sengketa I *a quo* telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku atau secara prosedural tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan prosedur penerbitan Obyek Sengketa I sebagaimana tersebut diatas dan dihubungkan dengan fakta hukum yang terjadi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dalam menerbitkan objek sengketa I *a quo* telah sesuai dengan prosedur hukum

halaman 64 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



yang berlaku atau secara prosedural tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah secara substansi keputusan *in litis* yang diterbitkan oleh Tergugat telah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan telah cukup menerapkan Asas-asas umum pemerintahan yang baik atau tidak?;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan; “bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”;-----

Menimbang, bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah sebagaimana yang tertuang pada ketentuan pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan; “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan BAB V Pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah, di dalam pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan “pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”;-----

halaman 65 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Menimbang, bahwa perubahan data yuridis ayat dimaksud sebagaimana tertuang didalam ketentuan pasal 94 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan:-----

Ayat (1) berbunyi: *"Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini".-----*

Ayat (2) berbunyi: *"Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa: -----*

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;-----*
- b. peralihan hak karena pewarisan;-----*
- c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;-----*
- d. pembebanan Hak Tanggungan;-----*
- e. peralihan Hak Tanggungan;-----*
- f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;-----*
- g. pembagian hak bersama;-----*



h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan

putusan pengadilan atau penetapan Ketua

Pengadilan;-----

i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti

nama;-----

j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah. -----

Menimbang, bahwa alas hak tebitnya objek sengketa I a quo adalah Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 96/UM-KPTS/VII/90 Nomor Urut Alokasi : 186 tentang Penetapan Penggunaan Tanah Kepada PT. Bunga Setangkai tanggal 2 Juli 1990 (vide bukti TI-5 jo. bukti TI-2);-----

Menimbang, bahwa Surat Keputusan tersebut diatas (vide bukti TI-5) pengalokasiannya telah dibatalkan sebagian oleh Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam berdasarkan SK Nomor: 043/UM-KPTS/V/1998 tentang Pembatalan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tanggal 28 Mei 1998 (vide bukti P-20); -----

Menimbang, bahwa SK Nomor: 043/UM-KPTS/V/1998 (vide bukti P-20) telah diajukan gugatan pembatalannya ke PTUN Padang dan telah diputus pada tingkat kasasi dan Peninjauan Kembali yang pada intinya menyatakan bahwa SK Nomor: 043/UM-KPTS/V/1998 (vide bukti P-20) tidak bertentangan dengan pasal 53 ayat (2) huruf b UU Peratun (vide bukti P-19 dan bukti P-25); -----



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan putusan kasasi nomor 376 K/TUN/1999 dinyatakan bahwa berdasarkan Keppres Nomor 41 tahun 1973 Jo. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang pemberian hak pengelolaan atas seluruh tanah kepada Otorita Batam di wilayah kerja otorita batam, dan salah satu haknya adalah memberikan bagian dari hak pengelolaan tersebut kepada perorangan dan atau investor dengan Hak Guna Bangunan, sehingga Hak Guna Bangunan yang diberikan kepada Investor atau perorangan adalah Hak Guna Bangunan diatas hak Pengelolaan sehingga walaupun tanah tersebut dipasang Hak Tanggungan pada Bank, pemohon kasasi (Otorita Batam) sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai kewenangan untuk mencabut pengalokasian tanah apabila si penerima alokasi tanah tersebut wanprestasi kepada Otorita Batam; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan dibatalkannya sebagian pengalokasian lahan milik PT. Bunga Setangkai (vide bukti P-20) oleh Otorita Batam berdasarkan kewenangan yang ada padanya dan dikuatkan dengan Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (vide bukti P-19 dan bukti P-25), maka menimbulkan keadaan hukum baru terkait dengan hak pengelolaan atas sebagian tanah yang telah dibatalkan hak pengelolaannya;

Menimbang, bahwa bukti P-19, P-20 dan P-25 merupakan data terbaru yang menunjukan keadaan mutakhir yang harus segera dilakukan perubahan terhadap objek sengketa *l a quo* sebagai implementasi dari ketentuan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah terutama asas mutakhir dan asas aman yang dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu

halaman 68 dari 72

Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, telah terbukti secara substansi objek sengketa I *a quo* telah melanggar ketentuan-ketentuan didalam pasal 2 dan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, serta ketentuan pasal 94 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan bertentangan dengan asas-asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum dan asas mutakhir dimana data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir dan asas aman yang dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan mewajibkan kepada Tergugat I untuk mencabut objek sengketa I *a quo*; -----

Menimbang, bahwa terkait permohonan penundaan yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (4) UU Peratun berbunyi: "*Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)*":-----

halaman 69 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.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)



- 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 yang dimohonkan oleh Penggugat adalah penundaan terhadap pelaksanaan objek sengketa II, sedangkan berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas objek sengketa II a quo telah dinyatakan tidak dapat diterima dan Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur-unsur dalam Pasal 67 ayat (4) di atas tidak terpenuhi, sehingga beralasan hukum untuk menolak permohonan penundaan terhadap objek sengketa a quo; -----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap seluruh bukti surat telah dipertimbangkan, akan tetapi bukti-bukti yang tidak relevan dengan sengketa ini tidak dijadikan dasar dalam mengambil putusan dan tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka sesuai ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat I harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini; -----

halaman 70 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, pasal-pasal yang bersangkutan dalam 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 peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;--

MENGADILI:

DALAM PENUNDAAN;-----

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan keputusan objek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat;-----

DALAM EKSEPSI; -----

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II -----

DALAM POKOK PERKARA; -----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; -----
- Menyatakan Batal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor 1093/1995 tanggal 18 Oktober 1995, Luas 17.902 m2 atas nama PT. Bunga Setangkai; -----
- Memerintahkan Tergugat I untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 364/Sungai Beduk tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor 1093/1995 tanggal 18 Oktober 1995, Luas 17.902 m2 atas nama PT. Bunga Setangkai; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk selebihnya;-----

halaman 71 dari 72
Putusan No.10/G/2016/PTU.TPI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 341.000 (Tiga Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah); -----

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada hari Selasa tanggal 18 Oktober 2016, oleh **AGUS ABDURRAHMAN S.H.,M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **DEBORA D.R PARAPAT., S.H.,M.Kn.** dan **FEBRINA PERMADI, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **20 Oktober 2016**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **ERWIN, S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

d.t.o.

d.t.o.

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

AGUS ABDURRAHMAN.,S.H.,M.H.

d.t.o.

FEBRINA PERMADI.,S.H.

PANITERA PENGGANTI,

d.t.o.

ERWIN, S.H.

halaman 72 dari 72

Putusan No.10/G/2016/PTU.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)