



PUTUSAN
NOMOR : 4/G/2020/PTUN.TPI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

ENI ARI REBIYANTI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Winner Millenium Blok B2 No. 3A. RT. 003/RW 017 Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, pekerjaan karyawan swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa:

1. Richard Rando Sidabutar, S.H., M.H., CPL;
 2. Hermanto Tambunan, S.H;
- Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Law Office Richard Rando & Partners, beralamat di Ruko Bukit Kemuning Blok CC 1 Nomor 2 Lt. 2, Kelurahan Mangsang, Kecamatan Sei Beduk, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, domisili elektronik richrslaw@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 074/SK. PTUN/LO-RRP/III/2020, tanggal 18 Maret 2020;

Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**;

LAWAN

1. **KEPALA BADAN PENGUSAHAAN (BP) KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM,**



tempat kedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 1 Batam Center,

Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa:

1. Nama : Mochammad Nasrun, S.H., M.H;
Jabatan : Kepala Biro Hukum;
2. Nama : Triyanto, S.H;
Jabatan : Kabag Advokasi Hukum dan Pelayanan Hukum;
3. Nama : Anggy Auliawan, S.H.,M.H;
Jabatan : Kasubag Advokasi Hukum;
4. Nama : Gema Lonhar, S.H;
Jabatan : Kasubag Pelayanan dan Konsultasi Hukum;
5. Nama : Santo Prastowo, S.H;
Jabatan : Kasubag Informasi dan Dokumentasi Hukum;
6. Nama : Harry Kurniawan, S.H., M.H;
Jabatan : Staf Biro Hukum;
7. Nama : Aji Prihandoko, S.H;
Jabatan : Staf Biro Hukum;
8. Nama : Dwi Utari Pitulas Agustin, S, S.H;
Jabatan : Staf Biro Hukum;
9. Nama : Sastria;
Jabatan : Staf Biro Hukum;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan pegawai Badan

Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Batam, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.1 Batam Center,

Kota Batam, domisili elektronik [advokasi.hukumbpbatam2020@](mailto:advokasi.hukumbpbatam2020@gmail.com)

[gmail.com](mailto:advokasi.hukumbpbatam2020@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Maret 2020;

Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT I**;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM, tempat

kedudukan di Jl. Jaksa Agung R. Soeprapto, Sungai Harapan,

Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau,

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa:

- 1 Nama : Lita Noisen Ujung, S.SiT., M.H;
NIP : 197611151997032001;
Pangkat/Golongan : Pembina (IV/a);
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil;
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan
Pengendalian Pertanahan Kantor
Pertanahan Kota Batam;
- 2 Nama : Ermi Hidayati, S.H;



- 3
- | | | |
|------------------|---|--|
| NIP | : | 198307172002122001; |
| Pangkat/Golongan | : | Penata Muda Tk I-III/b; |
| Pekerjaan | : | Pegawai Negeri Sipil; |
| Jabatan | : | Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa,
Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor
Pertanahan Kota Batam; |
- 4
- | | | |
|------------------|---|---|
| Nama | : | Novi Kusumawati, S.H; |
| NIP | : | 199211012019032006; |
| Pangkat/Golongan | : | Penata Muda – III/a; |
| Pekerjaan | : | Pegawai Negeri Sipil; |
| Jabatan | : | Plt. Kepala Sub Seksi Pengendalian
Pertanahan Kantor Pertanahan Kota
Batam; |
- 4
- | | | |
|------------------|---|--|
| Nama | : | Asep Riwanto Sinaga; |
| NIP | : | - |
| Pangkat/Golongan | : | - |
| Pekerjaan | : | - |
| Jabatan | : | Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri
(PPNPN);
Staf Seksi Penanganan Masalah dan
Pengendalian Pertanahan Kantor
Pertanahan Kota Batam; |

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Batam di Jl. Jaksa Agung R. Soeprapto, Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, domisili elektronik siepmpbatam@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 07/SKU-21.71/V/2020, tanggal 04 Mei 2020;

Untuk selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT II**;

3. PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI, beralamat di Jl. Pasir Putih Ruko Batamas, Blok A No. 80, Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, yang diwakili oleh Nyonya PO HOA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jl. Budi Kemuliaan RT. 03 RW. 01, Kelurahan Kampung Seraya, Kecamatan



Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, pekerjaan
Direktur Utama PT. Sentral Leejaya Costapati, berdasarkan Akta
Pendirian Perseroan Terbatas Nomor : 4, tanggal 7 Juli 2015,

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa:

1. Ade Trini Hartaty, S.H., M.H
 2. Edward Sihotang, S.H
 3. Marnaek Tua Simarmata, S.H
- Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada
Ade Trini Hartaty, S.H., M.H, & Partners, beralamat di Raja Ali Haji,
Komplek Inti Sakti Blok C No. 4 Nagoya, Kota Batam, Provinsi
Kepulauan Riau, domisili elektronik ade.trini@yahoo.com,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : 60/SK/ATH/IV/2020, tanggal
20 April 2020;
Dan juga dalam hal ini diwakili oleh kuasa Juhrin Pasaribu, S.H., M.H,
kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Law Office
Juhrin Pasaribu, S.H., M.H, & Associates, beralamat di Taman
Marchelia Blok D No. 275 Batam Centre, Kota Batam, Provinsi
Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : 020/LO-JP/
SKK/VII/2020/BTM, tanggal 13 Juli 2020 ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang tersebut, telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang
Nomor: 4/PEN-DIS/2020/PTUN.TPI, tanggal 24 Maret 2020 tentang
Proses Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang
Nomor: 4/PEN-MH/2020/PTUN.TPI, tanggal 24 Maret 2020 tentang
Susunan Majelis Hakim;



3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 4/ PEN-PPJS/2020/PTUN.TPI, tanggal 24 Maret 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 4/PEN-PP/2020/PTUN.TPI, tanggal 24 Maret 2020 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Anggota I Atas Nama Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 4/PEN-HS/2020/PTUN.TPI, tanggal 22 April 2020, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Putusan Sela Nomor: 4/G/2020/PTUN.TPI tanggal 6 Mei 2020 tentang masuknya pihak intervensi;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 4/PEN.MH/2020/PTUN.TPI, tanggal 12 Juni 2020, tentang Penunjukan Penggantian Hakim Anggota II;
8. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 4/PEN-MH/2020/PTUN.TPI, tanggal 10 Agustus 2020, tentang Penunjukan Penggantian Hakim Anggota I;
9. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara dipersidangkan;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 23 Maret 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal 23 Maret 2020, dengan Register Perkara Nomor: 4/G/2020/ PTUN.TPI, dan telah diperbaiki tanggal 22 April 2020. Penggugat mengemukakan pada pokoknya:



Bahwa Objek Gugatan ini adalah berupa :

1. Gambar PL Nomor 213030209 Tertanggal 6 Maret 2013 atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA yang telah dibaliknamakan kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI tanggal 20 Desember 2018; Selanjutnya disebut Objek Sengketa I;
2. Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 895/A3/2015 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 13 Juli 2015; Selanjutnya disebut Objek Sengketa II;
3. Sertifikat HGB Nomor 07573 Kel. Teluk tering Kec. Batam Kota, Kota Batam, Luas 10.835 m², Surat Ukur 00799/Teluk Tering/2016, tanggal 15 Desember 2016, atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI. Selanjutnya disebut Objek Sengketa III;

A. DASAR GUGATAN DAN KEPENTINGAN PENGGUGAT

Bahwa berdasarkan pada pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9

Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

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

Penggugat adalah Pemilik 2 (dua) unit persil dan bangunan di Winner

Millenium Mansion dengan peruntukan rumah tinggal, yaitu :

a. Blok B2 Nomor 3A sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor :

12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015, dan



b. Blok B2 Nomor 5 sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor :

215.213.22030404.G1.137 tanggal 13-02-2015;

Dengan kata lain Penggugat adalah orang yang merasa kepentingannya

dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa, sehingga dapat menjadi

subjek hukum yang dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata

Usaha Negara. Penggugat merasa dirugikan dengan terbitnya Objek

Sengketa *a quo*, yaitu berupa :

1. Gambar PL Nomor 213030209 Tertanggal 6 Maret 2013 atas

nama PT. TRI KARSA EKUALITA yang telah dibaliknamakan kepada

PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI tanggal 20 Desember 2018;

2. Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan

Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 895/A3/

2015 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-

Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan

Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Batam atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 13 Juli 2015;

3. Sertifikat HGB Nomor 07573 Kel. Teluk tering Kec. Batam Kota,

Kota Batam, Luas 10.835 m², Surat Ukur 00799/Teluk Tering/2016,

tanggal 15 Desember 2016, atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA

COSTAPATI.

Dimana ROW jalan didepan rumah Penggugat mengalami penyempitan

yang awalnya 9,5 meter menjadi ± 3 (tiga) meter (bervariasi) bahkan

sampai tertutup;

B. KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa berdasarkan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51

Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :



“Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat”;

2. Bahwa lahan dalam perkara *aquo* terletak di Kel. Sadai Kec. Bengkong, Kota Batam-Kepulauan Riau dan objek perkara *aquo*, yaitu berupa :

2.1. Gambar PL Nomor 213030209 Tertanggal 6 Maret 2013 atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA yang telah dibaliknamakan kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI tanggal 20 Desember 2018;

2.2. Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 895/A3/2015 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 13 Juli 2015;

Yang diterbitkan oleh Kepala Instansi BP Batam, Kota Batam, dan;

2.3. Sertifikat HGB Nomor 07573 Kel. Teluk tering Kec. Batam Kota, Kota Batam, Luas 10.835 m², Surat Ukur 00799/Teluk Tering/2016, tanggal 15 Desember 2016, atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI; Yang diterbitkan oleh Kepala Instansi Badan Pertanahan Nasional Kota Batam, sehingga menjadi perkara *aquo* ini masuk dalam

kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang;

3. Bahwa 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 menyatakan :
“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



konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

4. Berdasarkan defenisi Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, maka surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat yang menjadi objek sengketa tata usaha negara dalam perkara ini merupakan sebuah keputusan tertulis yang berisi penetapan (*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (*einmalig*) dengan kata lain objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa keputusan Tergugat (objek sengketa) bersifat

konkrit karena objek yang disebutkan dalam keputusan tersebut

tidak abstrak, tapi berwujud, tertentu dan nyata;

b. Bahwa keputusan Tergugat (objek sengketa) bersifat

individual karena tidak ditujukan untuk umum;

c. Bahwa keputusan Tergugat (objek sengketa) telah

bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal;

Dengan demikian Surat Keputusan Tergugat tersebut telah bersifat *definitive* dan telah menimbulkan akibat hukum;

5. Berlandaskan alasan-alasan sebagaimana Penggugat uraikan diatas, maka patut dan wajar menurut hukum Penggugat menolak dan keberatan atas terbitnya objek sengketa dan menganggap objek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, penolakan Penggugat ini sebagaimana didefenisikan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah Sengketa Tata Usaha Negara : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa



yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

6. Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

7. Berdasarkan uraian dan ketentuan tersebut diatas, telah jelas-jelas membuktikan bahwa objek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh Tergugat, dimana atas penerbitan objek sengketa, kepentingan Penggugat telah dirugikan karena dimana row jalan didepan rumah Penggugat mengalami penyempitan yang awalnya 9,5 meter menjadi 3 (tiga) meter Dengan demikian telah jelas-jelas terbukti bahwa Penggugat mempunyai kedudukan dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan *a quo* dan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa sebagaimana tertuang dalam gugatan ini;

C. TENGGANG WAKTU GUGATAN

1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, jangka waktu gugatan yang



diberikan adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak Keputusan Tata Usaha Negara diterima atau Keputusan Tata Usaha Negara diumumkan; Sedangkan bagi pihak yang tidak dituju didalam obyek sengketa Tata Usaha Negara telah diterbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undangundang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan: "*Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut*";

2. Bahwa Upaya Administratif diatur lebih lanjut dalam Pasal 75 dari UU No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyebutkan:

Pasal 75

(1) *Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;*

(2) *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat*

(1) *terdiri atas:*

- a. *keberatan; dan*
- b. *banding;*

(3) *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat*

(2) *tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan,*

kecuali:

- a. *ditentukan lain dalam undang-undang; dan*
- b. *menimbulkan kerugian yang lebih besar;*

(4) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib segera menyelesaikan Upaya Administratif yang berpotensi membebani*

keuangan negara;

(5) *Pengajuan Upaya Administratif tidak dibebani biaya;*



Pasal 77

(1)Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama

21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan

tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

(2)Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan

secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang

menetapkan Keputusan;

(3)Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan

Keputusan sesuai permohonan keberatan;

(4)Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan

keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

(5)Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak

menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana

dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;

(6)Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan

penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh

Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

(7)Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan

Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari

kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud

pada ayat (4);

3. Bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi

Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Yang pada pokoknya menyatakan tenggang waktu pengajuan gugatan di

Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas

upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan

oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintah yang menangani

penyelesaian upaya administratif;



4. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif dengan menyampaikan Surat Keberatan Nomor 026/2020 tanggal 21 Januari 2020 tentang Surat Keberatan atas terbitnya Gambar PL No. 2130330 209 Kepada Tergugat I, terkait Sertifikat HGB Nomor 07573, diketahui di terbitkan oleh Tergugat II berdasarkan keterangan dari Tergugat I pada pemeriksaan persiapan, yang oleh karena Sertifikat HGB Nomor 07573 merupakan keputusan TUN yang di terbitkan berdasarkan Gambar PL Nomor 213030209 dan SKEP 985/A3/2015, akan Tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak memberikan Jawaban atas surat keberatan Penggugat tersebut sampai gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang. Dengan demikian, pengajuan gugatan dari Penggugat masih dalam jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari yang diperkenankan oleh Undang-Undang tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

D. ALASAN-ALASAN GUGATAN / POSITA

Bahwa ALASAN-ALASAN GUGATAN / POSITA adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik 2 (dua) unit persil dan bangunan di Winner Millenium Mansion dengan peruntukan rumah tinggal, yaitu :
 - a. Blok B2 Nomor 3A sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015, dan
 - b. Blok B2 Nomor 5 sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1.137 tanggal 13-02-2015;
2. Bahwa Penggugat membeli 2 (dua) persil tersebut diatas adalah dari PT. MILLENIUM INVESMENT (Pengembang) dan 2 (dua) gambar PL tersebut diatas adalah Pecahan dari gambar PL No.213.22030404.G1 Tanggal 07-01-2013, a.n. PT. MILLENIUM INVESMENT;



3. Bahwa sesuai dengan gambar-gambar PL tersebut diatas, luas ROW jalan yang terletak di depan Persil dan Bangunan milik

Penggugat adalah seluas 9,5 meter;

4. Bahwa belakangan diketahui ROW jalan yang terletak di depan persil bangunan Penggugat seluas 9.5 meter telah dialokasikan oleh

Tergugat I kepada PT. TRI KARSA EKUALITA sesuai dengan Nomor PL : 213 030 209 tanggal 06-03-2013, kemudian lahan kosong

tersebut dialihkan kepada oleh PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI, yang atas peralihan tersebut Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat

HGB Nomor 07573;

5. Bahwa PT. MILLENIUM INVESMENT selaku pengembang, dalam tanggapannya atas somasi Penggugat menyatakan atas bidang

Lahan Induk telah dialokasikan sejak Tahun 2002, dan keseluruhan proyek telah selesai pada tahun awal 2013;

6. Bahwa atas PL Nomor 213030209 Tertanggal 6 Maret 2013, dan SKEP 895/A3/2015 tanggal 13 Juli 2015 yang diterbitkan oleh

Tergugat I, Penggugat menyampaikan Surat Keberatan Nomor 026/2020 tertanggal 21 Januari 2020 tentang Surat Keberatan atas

Gambar PL Nomor 213 030 209 tertanggal 6 Maret 2013 dan Penggugat telah menempuh upaya Rapat Dengar Pendapat (RDP)

bersama Komisi I Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Batam, dengan mengundang Pihak Direktur Pengelolaan Lahan BP

Batam, Pihak Bagian Perencanaan Program Strategis BP Batam, PT. TRIKARSA EKUALITA, Pihak PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI

dan Perwakilan Warga Perumahan Winner Millenium Mansion;

7. Bahwa hasil Rapat Dengar Pendapat dengan Anggota Komisi I DPRD Kota Batam, telah disimpulkan dalam Notulen Rapat tanggal

21 Februari 2020 yang oleh Komisi I meminta agar Pihak PT.



TRIKARSA EKUALITA dan Pihak PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI bersama-sama dengan Pihak Warga Perumahan Winner Millenium Mansion menggunakan akses jalan ROW jalan seluas 9,5 meter tersebut dan Pihak PT. TRIKARSA EKUALITA dan Pihak PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI menghentikan seluruh kegiatan diatas ROW jalan 9,5 meter tersebut dan meminta BP Batam melakukan perubahan Fatwa Planologi;

8. Bahwa fakta yang terjadi dilapangan Pihak PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI telah membuat patok ditengah ROW jalan 9,5 meter tersebut dan mendirikan plang kepemilikan atas ROW jalan tersebut;-

9. Bahwa akibat terbitnya Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, menimbulkan terjadinya tumpang tindih kepemilikan yang menyebabkan ketidakpastian hukum tersebut, Penggugat mengalami kerugian dimana ROW jalan yang seluas 9,5 meter yang terletak di depan Persil dan Bangunan milik Penggugat adalah satu kesatuan yang dibeli dari pihak developer yakni PT. Millenium Invesment, menjadi berkurang/ terjadi penyempitan karena PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI telah membuat patok di ROW jalan tersebut sehingga tersisa ROW jalan di depan Persil dan Bangunan milik Penggugat seluas \pm 3 meter (bervariasi) bahkan sampai tertutup sehingga akses jalan keluar masuk Penggugat jadi terganggu bahkan tertutup/ tidak memiliki akses jalan;

10. Bahwa perbuatan Tergugat I dalam menerbitkan Gambar PL Nomor 213030209 Tertanggal 6 Maret 2013 atas nama PT. TRIKARSA EKUALITA yang telah dibaliknamakan kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI tanggal 20 Desember 2018 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan



Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 985/A3/2015 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 13 Juli 2015, ternyata tidak mempertimbangkan kondisi pengalokasian sebelumnya yang telah terjadi di sekitar Lokasi yang di ukur khususnya Daerah Milik Jalan (Damija/ ROW) seluas 9,5 m;

11. Bahwa perbuatan Tergugat I dalam penerbitan peralihan hak dari PT. TRI KARSA EKUALITA kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI yang menjadi salah satu persyaratan dalam menerbitkan sertifikat oleh TERGUGAT II, ternyata di lakukan atas tanah yang masih kosong (belum di bangun), sesuai dengan situasi lokasi saat ini;

12. Bahwa Tergugat II dalam menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 07573, tidak di dahului dengan perubahan SKEP dan Rekomendasi dari Tergugat I;

E. TENTANG HUKUMNYA

Bahwa adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini Sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) UU PTUN adalah sebagai berikut:

1. OBJEK SENGKETA I, II, III BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU;

ATAS PENGALOKASIAN LAHAN OLEH TERGUGAT I

Bahwa pada Bab VIII Standar Operasi Dan Prosedur Pelayanan Dan Pencatatan Pengalokasian Lahan Atas Hpl Otorita Batam Tahun 2007, Pasal 1 tentang Penerbitan Ijin Prinsip dan Pelaksanaan Pengukuran Lokasi Angka 9 (sembilan) “penyesuaian koordinat di lapangan harus



mempertimbangkan kondisi pengalokasian sebelumnya yang telah terjadi di sekitar lokasi yang di ukur, Daerah Milik Jalan (Damija/ ROW), kontur tanah, sungai dan luas lahan yang tersedia”

Sebagaimana di pertegas pada Perka Nomor 27 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan:

Pasal 11 ayat (1) yang berbunyi “ *Badan Pengusahaan Batam menetapkan Keputusan Kepala yang mencantumkan daftar Lahan yang telah ditetapkan untuk dialokasikan dan telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9*”; Dimana dalam Pasal 9 ayat (2) disebutkan bahwa “*Alokasi Lahan dilaksanakan setelah dilakukan penelitian atas Lahan untuk memastikan :*

- a.
- b.
- c.
- d. *Tidak dikuasai oleh pihak ketiga*

dan tetap menjadi rujukan/ tidak di ubah dalam Perka Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Lahan, Dan Perka Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan;

sedangkan pada kenyataannya lahan Milik Penggugat, telah terlebih dahulu dialokasikan pada tahun 2002 dan telah selesai di bangun pada awal 2013, sehingga nyata PL Nomor 213030209 Tertanggal 6 Maret 2013, dan SKEP 985/A3/2015 tanggal 13 Juli 2015, bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku;

ATAS PENERBITAN SERTIFIKAT OLEH TERGUGAT II

Bahwa pada Bab X Standar Operasi Dan Prosedur Pelayanan Dan Pencatatan Pengalokasian Lahan Atas HPL Otorita Batam Tahun 2007, Pasal 1 tentang Persyaratan Pengalihan Hak Atas Tanah dan Pemecahan



Penetapan Lokasi, Angka 1 "bagian atas tanah yang dapat di mohonkan pengalihan haknya dan di pecahkan gambar Penetapan Lokasi nya hanyalah lahan yang telah lunas UWTO 30 (tiga puluh tahun) dan telah di bangun bangunan di atasnya;

Sebagaimana di pertegas pada Bagian Ketiga Peralihan Hak Atas Tanah, Pasal 32 angka 5 (lima) Perka Nomor 27 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan;

"Izin Peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan atas lahan yang telah lunas UWT dan telah dilaksanakan pembangunan sesuai peruntukan berdasarkan rencana bisnis yang disepakati dalam PPL."

Dan tetap menjadi rujukan/ tidak di ubah Perka Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Lahan, Dan Perka Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan;

Bahwa pada Bab X Standar Operasi Dan Prosedur Pelayanan Dan Pencatatan Pengalokasian Lahan Atas HPL Otorita Batam Tahun 2007, Pasal 3 tentang Rekomendasi Pembuatan Sertifikat Ke Badan Pertanahan Nasional;

"Rekomendasi Badan Otorita Batam Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam, diperlukan pihak Ketiga (pemegang alokasi lahan) guna meningkatkan status hak atas tanah yang dimilikinya menjadi Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) dan hak Pakai (HP);

Dan tetap menjadi rujukan/ tidak di ubah dalam Perka Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Lahan, Perka Nomor 27 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan Dan Perka Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan dan pada kenyataannya saat ini bidang lahan masih dalam keadaan kosong



(belum di bangun sama sekali) dan atas HGB Nomor 07573 yang di terbitkan oleh Tergugat II, berdasarkan pengakuan Tergugat I pada pemeriksaan persiapan, tidak pernah di terbitkan rekomendasi oleh Tergugat I;

Dengan demikian telah jelas-jelas terbukti, penerbitan objek sengketa oleh Tergugat I dan II bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni Perka BP Batam tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan dan Administrasi Lahan;

2. OBJEK SENGKETA I, II, III BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AAUPB)

Bahwa Objek Gugatan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagai berikut :

a. Asas Kepastian Hukum

Yang dimaksud Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara; dalam pembentukan Keputusan a quo, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah menerbitkan Objek Sengketa dalam perkara *aquo*, sehingga terjadi tumpang tindih kepemilikan yang menyebabkan ketidakpastian hukum;

b. Asas Tertib Penyelenggara Negara

Yang dimaksud dengan Asas Tertib Penyelenggara Negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara;

Bahwa Objek Gugatan *aquo* yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku yang menimbulkan ketidakteraturan, ketidakserasian, dan



ketidakseimbangan penyelenggaraan Negara, sehingga terjadi tumpang tindih kepemilikan yang menyebabkan kegaduhan dilokasi sengketa;

F. DALAM PENUNDAAN

Bahwa sebagaimana diuraikan diatas, keputusan *a quo* bertentangan dengan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku dan mengakibatkan kerugian kepada Penggugat maka Penggugat mengajukan permohonan penundaan pelaksanaan objek gugatan sebagaimana diatur di dalam Pasal 67 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengatur sebagai berikut :

(2) *Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada Putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;*

TERDAPAT KEADAAN YANG SANGAT MENDESAK YANG MENAKIBATKAN KEPENTINGAN PENGGUGAT SANGAT DIRUGIKAN JIKA KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG DIGUGAT ITU TETAP DILAKSANAKAN

Bahwa dengan adanya Objek Gugatan, PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI telah melakukan :

- pembongkaran pagar pembaas perumahan yang mengakibatkan keributan dengan warga Perumahan;
- pemasangan patok batas lahan dan plang kepemilikan setinggi ± 2 meter, di tengah- tengah row jalan, sehingga jelas-jelas membahayakan dan mengganggu kepentingan Penggugat dan Warga Sekitar;
- Serta upaya- upaya lainnya seperti pemindahan tiang listrik tepat didepan rumah Penggugat;



Sehingga apabila ada penundaan, maka patok batas lahan dan plang kepemilikan setinggi \pm 2 meter tersebut dapat di cabut dan mencegah potensi-potensi kecelakaan dan/atau pelanggaran Kamtibmas;

KEPUTUSAN TUN BUKAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM RANGKA PEMBANGUNAN YANG MENGHARUSKAN DILAKSANAKANNYA KEPUTUSAN TERSEBUT

Bahwa kepentingan Umum menurut Perpres Nomor 30 Tahun 2015, Pasal 1 angka 5 adalah "*kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*";

Bahwa Lebih lanjut Objek Sengketa jelas-jelas menyebutkan pengalokasian Lahan diperuntukkan untuk jasa. Oleh karena itu objek sengketa BUKANLAH kepentingan umum yang mengharuskan untuk dilaksanakannya keputusan tersebut, dan sebaliknya justru pelaksanaan Objek Gugatan menimbulkan potensi pelanggaran kepentingan umum, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menunda berlakunya objek sengketa;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar berkenan menjatuhkan putusan untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Tergugat selama proses pemeriksaan sengketa ini berjalan, hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum diatas maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *aquo*, berkenan memutuskan :

PETITUM :

DALAM PENUNDAAN :



1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Objek sengketa Penggugat untuk seluruhnya ;

2. Memerintahkan Tergugat I untuk menunda pelaksanaan Keputusan

Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat I berupa :

- a. Gambar PL Nomor 213030209 Tertanggal 6 Maret 2013 atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA yang telah dibaliknamakan kepada

PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI tanggal 20 Desember 2018;

- b. Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan

Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 895/A3/2015

Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian

Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan

Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama

PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 13 Juli 2015;

Sampai Putusan Perkara *aquo* ini berkekuatan hukum tetap;

3. Memerintahkan Tergugat II untuk menunda pelaksanaan Keputusan

Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat II berupa Sertifikat HGB

Nomor 07573 Kel. Teluk tering Kec. Batam Kota, Kota Batam, Luas 10.835

m², Surat Ukur 00799/Teluk Tering/2016, tanggal 15 Desember 2016, atas

nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI, Sampai Putusan Perkara

aquo ini berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang

diterbitkan Tergugat I berupa:

- a. Gambar PL Nomor 213030209 Tertanggal 6 Maret 2013 atas nama PT.

TRI KARSA EKUALITA yang telah dibaliknamakan kepada PT.

SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI tanggal 20 Desember 2018;

- b. Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan

Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 895/A3/2015 Tentang

Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu



Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. TRI

KARSA EKUALITA tanggal 13 Juli 2015;

3. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang
diterbitkan Tergugat II berupa Sertifikat HGB Nomor 07573 Kel. Teluk
Tering Kec. Batam Kota, Kota Batam, Luas 10.835 m², Surat Ukur
00799/Teluk Tering/2016, tanggal 15 Desember 2016, atas nama PT.

SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI;

4. Mewajibkan Tergugat I untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara
yang diterbitkan Tergugat I berupa :

a. Gambar PL Nomor 213030209 Tertanggal 6 Maret 2013 atas
nama PT. TRI KARSA EKUALITA yang telah dibaliknamakan kepada PT.

SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI tanggal 20 Desember 2018;

b. Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 895/A3/2015
Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian
Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan
Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama
PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 13 Juli 2015;

5. Mewajibkan Tergugat II untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara
yang diterbitkan Tergugat II berupa Sertifikat HGB Nomor 07573 Kel. Teluk
tering Kec. Batam Kota, Kota Batam, Luas 10.835 m², Surat Ukur
00799/Teluk Tering/2016, tanggal 15 Desember 2016, atas nama PT.

SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya
yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili
perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo
et bono*);



Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 13 Mei 2020, pada pokoknya :

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (*Daluarsa*)

Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Pasal 55 yang berbunyi, "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari (90) terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.";

Bahwa sesuai Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, pada Pasal 5 Ayat 2 yang berbunyi "Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administrasi, tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata usaha Negara yang merugikan kepentingannya.";

Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi "Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut.";

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak menerangkan waktu (tanggal, bulan, dan tahun) mengetahui Objek Sengketa, atau kapan merasa



kepentingannya mulai dirugikan akibat diterbitkannya Objek Sengketa tersebut di atas, atau setidaknya Penggugat tidak menyebutkan tanggal berapa terjadi penyempitan ROW jalan 9 meter menjadi 3 meter yang didalilkan Penggugat, sebagai pengguna ROW jalan tersebut, mulai menimbulkan kerugian baginya. Namun mengingat Penggugat telah mengirimkan Surat Nomor 027/2020 tertanggal 22 Januari 2020 perihal “Permohonan Diadakannya Mediasi” kepada Kepala Kantor Pengelolaan Lahan BP Batam qq Kepala Bidang Evaluasi Lahan dan Pembangunan BP Batam, yang mana di dalam surat tersebut disebutkan bahwa Penggugat sebelumnya pernah mengirimkan Surat Nomor 023 tertanggal 18 November 2019 kepada PT Millenium Investment dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pengelolaan Lahan BP Batam terkait peristiwa penyempitan ROW jalan dimaksud, maka dengan demikian Tergugat I menganggap Penggugat pertama kali merasa kepentingannya dirugikan akibat dan/atau mengetahui adanya objek sengketa tersebut adalah semenjak 18 November 2019;

Bahwa sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 77 ayat (1) yang berbunyi “Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.”;

Bahwa Penggugat telah menyampaikan Surat Keberatan Nomor 026/2020 tanggal 21 Januari 2020 tentang Keberatan atas terbitnya Gambar PL Nomor 213030209 tanggal 6 Maret 2013 atas nama PT Trikarisa Ekualita yang telah dibaliknamakan kepada PT Sentral Leejaya Costapati tanggal 20 Desember 2018. Merujuk kepada Pasal 77 Ayat (1)



Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tersebut di atas, mengingat penerbitan dan/atau pengumuman Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II adalah pada tanggal 20 Desember 2018 dan 13 Juli 2015 dan/atau mengingat bahwa setidaknya-tidaknya Penggugat merasa kepentingannya dirugikan semenjak 18 November 2019, maka Surat Keberatan Nomor 026/2020 yang disampaikan kepada Tergugat I pada tanggal 21 Januari 2020 telah melebihi batas waktu (melebihi 21 hari) pengajuan upaya administratif terhitung sejak tanggal 18 November 2019, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014. Oleh karena itu, akibat melebihi batas waktu sebagaimana disebutkan di atas, untuk selanjutnya Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang berbunyi *"Tenggang waktu pengajuan Gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif."* tidak dapat diterapkan sebagai tindak lanjut dari penyampaian Surat Keberatan Nomor 026/2020 ter tanggal 21 Januari 2020, yang mana diklaim Penggugat sebagai bentuk upaya administratif; Untuk selanjutnya, berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat I menyimpulkan bahwa Penggugat telah gagal menentukan dan/atau telah dengan sembarangan menyimpulkan tenggang waktu Gugatan, sehingga selanjutnya Tergugat I dengan tegas menyatakan bahwa Gugatan



Penggugat telah lewat waktu sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo Pasal 5 Ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan untuk selanjutnya sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha, gugatan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang haruslah ditolak;

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*);

Bahwa dalil Penggugat yang menyebutkan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Objek Sengketa sangatlah tidak jelas dan tidak beralasan, dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Penggugat telah gagal dalam menetapkan objek sengketa dengan baik dan benar serta sesuai fakta hukum, dimana menurut Penggugat, Objek Sengketa II adalah Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (SKEP) Nomor 985/A3/2015 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. Trikarsa Ekualita tanggal 13 Juli 2015, namun faktanya SKEP pengalokasian lahan a.n PT Trikarsa Ekualita bukanlah SKEP Nomor 985/A3/2015, atau dengan kata lain Penggugat telah keliru dalam menentukan Keputusan TUN yang seharusnya dijadikan Objek Sengketa dalam perkara *a quo*;



selanjutnya dalam hal ini Tergugat I menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah menerbitkan SKEP Nomor 985/A3/2015 atas nama PT Trikarsa Ekuallita tertanggal 13 Juli 2015, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan telah terjadi tumpang tindih atas penerbitan Objek Sengketa II tersebut di atas, yang menyebabkan ketidakpastian hukum, adalah hal yang mengada-ada dan nyata-nyata merupakan ketidakjelasan gugatan Penggugat;

b. Bahwa penerapan peraturan terhadap penerbitan Objek Sengketa sebagaimana yang disebutkan di dalam gugatan Penggugat tidak relevan, mengingat penerbitan Objek Sengketa I adalah pada tahun 2013, yang kemudian dibaliknamakan pada tahun 2018, dimana Peraturan Kepala BP Batam (Perka) 3 Tahun 2020 belum diterbitkan sehingga tidak dapat menjadi dasar pemeriksaan kesesuaian administratif dalam proses penerbitan Objek Sengketa I. Adapun terkait penerbitan Objek Sengketa I pada tahun 2013 (sebelum dibaliknamakan), bukanlah serta merta berdasarkan SOP 2007, namun merujuk kepada Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 045/UM-KPTS/IV/1991 tentang Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga;

Untuk selanjutnya sebagaimana telah disebutkan pada huruf a di atas, bahwa SKEP Nomor 985/A3/2015, di dalam sistem administrasi Tergugat I, tidak tercatat sebagai pengalokasian atas nama PT Trikarsa Ekuallita, atau dengan kata lain bahwa Tergugat I tidak pernah menerbitkan SKEP Nomor 985/A3/2015 atas nama PT Trikarsa



Ekualita tertanggal 13 Juli yang disebutkan Penggugat sebagai Objek Sengketa II, sehingga hal tersebut jelas-jelas menerangkan bahwa Objek Sengketa yang didalilkan Penggugat kabur; dan

c. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan “mengalami kerugian atas penerbitan Objek Sengketa sehingga Tergugat II Intervensi membuat patok (tiang pancang) pada ROW jalan yang menimbulkan penyempitan jalan dari 9 meter menjadi \pm 3 meter (bervariasi)” merupakan dalil gugatan yang kabur atau tidak jelas. Pada prinsipnya Tergugat I dalam menerbitkan alokasi lahan didahului dengan aktivitas pengukuran lokasi. Untuk selanjutnya hasil ukur tersebut dituangkan di dalam Berita Acara hasil pengukuran dan Tergugat I memasang patok (tanda) sebagai tanda batas fisik pengukuran lahan terkait. Perlu diingat bahwa patok yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat tersebut bukanlah patok yang dibuat oleh Tergugat I, melainkan patok yang dibuat oleh Tergugat II Intervensi dengan tujuan dan maksud tertentu, bukan berdasarkan rekomendasi ataupun arahan dari Tergugat I ataupun sebagai bagian dari proses pengalokasian lahan kepada Tergugat II Intervensi. Selain itu, Tergugat I menegaskan bahwa sampai dengan Penggugat mendaftarkan perkara *a quo* kepada Pengadilan Negeri Tata Usaha Tanjung Pinang, Tergugat II Intervensi belum menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat I terkait kepengurusan penyesuaian dokumen alokasi lahan sebagai tindak lanjut terbitnya IPH tertanggal 15 Oktober 2015, sehingga semestinya Tergugat II Intervensi tidak melakukan aktivitas apapun di atas lahan terkait tanpa ijin dari Tergugat I. Oleh karena itu, Tergugat I berkesimpulan bahwa akibat perbuatan Tergugat II Intervensi



sebagaimana uraian di atas, dimana Penggugat merasa dirugikan, sudah seharusnya Penggugat menuntut ganti kerugian secara langsung kepada Tergugat II Intervensi atas perbuatan pemasangan patok oleh Tergugat II Intervensi yang menurut Penggugat telah menyebabkan penyempitan ROW jalan dari 9 meter menjadi 3 meter; dalam hal ini semestinya Penggugat tidak melibatkan Tergugat I dan/atau menjadikan dokumen pengalokasian lahan yang dikeluarkan oleh Tergugat I sebagai objek sengketa TUN dalam perkara *a quo*;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 62 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi “Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal:

- a. ...
- b. ...
- c. Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak.”;

Maka berdasarkan uraian diatas, Tergugat I menganggap gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*). Oleh karena itu, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah disebutkan pada bagian eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini, oleh



karenanya tidak perlu diulangi. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Tergugat, antara lain:

1. Bahwa Tergugat Dalam Menerbitkan Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Kewenangan Yang Diberikan Dalam Peraturan Perundang-Undangan;

Bahwa benar Tergugat berdasarkan kewenangan yang ada padanya telah menerbitkan Objek Sengketa I Gambar PL Nomor 213030209 tanggal 6 Maret 2013 atas nama PT Trikarsa Ekuallita yang telah dibalik nama kepada PT Sentral Leejaya Costapati tanggal 20 Desember 2018 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa adapun kewenangan Tergugat dalam penerbitan Objek Sengketa berdasarkan:

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

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

Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;

- 2) Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah

Industri Pulau Batam untuk:

- a) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b) menggunakan tanah tersebut untuk keperluan

pelaksanaan tugasnya;



- c) menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;
- d) menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;
- 2) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri Pulau Batam memutuskan:
Pertama: memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah digugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau dan Nginan dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;
- 3) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang mengatur antara lain:
- 1) Pasal 1: Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda Berias dan gugusannya;
- 2) Pasal 2A: Pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
- 3) Pasal 3: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan



Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;

4) Pasal 4: Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

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

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

2) Pasal 13: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan



Perundang-undangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

5) Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 045/UM-KPTS/IV/1991 tentang Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga;

Bahwa berdasarkan Peraturan-Peraturan sebagaimana tersebut di atas, Penggugat selaku pemegang Hak Pengelolaan adalah Instansi yang memiliki kewenangan dalam hal pengelolaan seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam;

Objek Sengketa I Gambar PL Nomor 213030209 tanggal 6 Maret 2013 atas nama PT Trikarsa Ekualita yang telah dibalik nama kepada PT Sentral Leejaya Costapati tanggal 20 Desember 2018 telah sesuai dengan kewenangan yang ada pada Tergugat sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2. Bahwa Penggugat Keliru Dalam Menerapkan Peraturan

Perundang-Undangan;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya berpedoman pada Standar Operasi dan Prosedur Pelayanan dan Pencatatan Pengalokasian Lahan Atas HPL Otorita Batam Tahun 2007 (SOP) dan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan;

Mengingat bahwa dasar hukum pengalokasian lahan PT. Tri Karsa Ekualita adalah Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan



Daerah Industri Pulau Batam Nomor 045/UM-KPTS/IV/1991 tentang Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga maka Penggugat telah keliru dalam menerapkan Peraturan Perundang-undangan;

3. Bahwa Penerbitan Objek Sengketa I Telah Sesuai Dengan

Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AAUPB);

Bahwa penerbitan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka keberatan yang diajukan Penggugat atas dasar AAUPB haruslah ditolak. Namun demikian apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I tetap pada pendirian bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai peraturan dan prosedur yang berlaku serta telah memenuhi AAUPB:

a. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan dalam pembentukan keputusan a quo, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, dalam hal ini Tergugat I telah menerbitkan Objek Sengketa dalam perkara a quo, sehingga terjadi tumpang tindih kepemilikan yang menyebabkan ketidakpastian hukum; Bahwa Tergugat I menjelaskan, Tergugat I telah mengeluarkan Objek Sengketa I Gambar PL Nomor 213030209 tanggal 6 Maret 2013 atas nama PT Trikarsa Ekuallita yang telah dibalik nama kepada PT Sentral Leejaya Costapati tanggal 20 Desember 2018 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 321/2018 tanggal 21



November 2018 dibuat dihadapan Bun Hai, S.H., M.Kn Notaris di Kota Batam yang mana Akta Jual Beli dimaksud sebelumnya telah memperoleh Izin Peralihan Hak Nomor 13828/PL/10/2015 tanggal 15 Oktober 2015;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat I menganggap gugatan Penggugat yang menyatakan terjadi tumpang tindih kepemilikan yang menyebabkan ketidakpastian hukum merupakan gugatan kabur atau tidak jelas, karena Penggugat tidak menunjukkan atau menjelaskan letak lokasi, tidak jelas batas ukuran dan luasannya;

Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa I merupakan suatu bentuk kepastian hukum, dimana menjadi jelas dan terang siapa pemilik atas lahan yang dialokasikan oleh Tergugat I ;

b. Asas Tertib Penyelenggara Negara

Asas tertib penyelenggara negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, keseimbangan dalam pengabdian penyelenggaraan negara;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat I dan Tergugat II telah bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku yang menimbulkan ketidakteraturan, ketidakserasian dan ketidakseimbangan penyelenggara negara, sehingga terjadi tumpang tindih kepemilikan yang menyebabkan kegaduhan dilokasi sengketa;

Bahwa Tergugat I beranggapan penerapan peraturan gugatan Penggugat terhadap penerbitan Objek Sengketa tidak relevan atau tidak sesuai dengan apa yang diterapkan oleh Tergugat I, sehingga hukum yang menjadi dasar gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas. Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan



Penggugat yang menyatakan Tergugat I menerbitkan Objek Sengketa telah bertentangan dengan perundangan yang berlaku, merupakan tuduhan yang tidak beralasan, mengingat Tergugat I dalam menerbitkan dokumen yang menjadi objek sengketa telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

C. DALAM PENUNDAAN

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam gugatannya mengenai permohonan penundaan pelaksanaan objek gugatan, Penggugat terlalu berlebihan memaknai unsur "*Terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan*" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa ini menurut Tergugat I tidak jelas, mengingat objek sengketa I adalah produk Tergugat I sementara Objek Sengketa III merupakan produk Tergugat II. Dalam permohonan penundaan ini apakah terhadap ketiga objek sengketa atau tidak. Terkait dengan objek sengketa I, menurut Tergugat I tidak ada alasan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan atas dilaksanakannya Objek Sengketa I, berdasarkan alasan sebagaimana diuraikan diatas maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak permohonan penundaan pelaksanaan Objek Sengketa I yang diajukan oleh Penggugat

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



Dalam Eksepsi

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

Dalam Permohonan Penundaan

Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa yang diminta Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

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

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

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 14 Mei 2020, pada pokoknya :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa benar tergugat II telah menerbitkan objek perkara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 07573 Kelurahan Teluk Tering Kecamatan Batam Kota Tanggal 15 Desember 2016, Surat Ukur Nomor : 00799/Teluk Tering/2016 tanggal 06 September 2016 seluas 10.835 m² atas nama PT. Trikarsa Ekualita;
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pasal 21 yang berbunyi:
Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :
a. Tanah Negara, b. Tanah Hak Pengelolaan c. Tanah Hak Milik;
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas



Tanah, pasal 22 ayat (2) yang berbunyi :

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

4. Bahwa telah terjadi peralihan hak atas objek perkara tersebut, dari PT. Trikarsa Ekualita ke PT Sentral Leejaya Cotapati berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 321/2018 Tanggal 21 November 2018 yang dibuat oleh BUN HAI, SH, MKn selaku PPAT;

5. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, serta sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pasal 22 ayat (2), juga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 4 Ayat (2), Tergugat II telah menerbitkan objek sengketa yaitu *Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 07573 Kelurahan Teluk Tering Kecamatan Batam Kota Tanggal 15 Desember 2016, Surat Ukur Nomor : 00799/Teluk Tering/2016 tanggal 06 September 2016 seluas 10.835 m² atas nama PT. Trikarsa Ekualita,* berdasarkan beberapa dokumen pendukung, diantaranya :

- a. Gambar Penetapan Lokasi No: 231030209 Tanggal 06 Maret 2013;
- b. Surat Perjanjian Nomor: 251/SPJ-A3.4/7/2015 Tanggal 13 Juli 2015;
- c. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 895/A3/2015 Tanggal 13 Juli 2015;



d. Serta dokumen-dokumen pendukung lainnya yang menjadi syarat kelengkapan Pendaftaran Hak di atas Hak Pengelolaan;

6. Bahwa berdasarkan pernyataan di atas terhadap dokumen pada poin a hingga poin d, merupakan dokumen yang dikeluarkan oleh pihak Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang disebut BP Batam;

7. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pasal 22 ayat (2) juga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 4 Ayat (2), dapat disimpulkan bahwa penerbitan Objek Sengketa *Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 07573 Kelurahan Teluk Tering Kecamatan Batam Kota Tanggal 15 Desember 2016, Surat Ukur Nomor : 00799/Teluk Tering/2016 tanggal 06 September 2016 seluas 10.835 m² atas nama PT. Trikarsa Ekualita*, berdasarkan dokumen-dokumen dari pihak pemegang Hak Pengelolaan (BP Batam);

8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami uraikan di atas Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya;

9. Sehingga dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara ini tidak ber-alasan dan dapat dikesampingkan atau ditolak, setidaknya dalil terkait Tergugat II;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh



Tergugat II;

2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi merupakan Bagian dari Jawaban Tergugat II;

3. Telah dilakukan mediasi antara para pihak pada tanggal 27 April 2020 pukul 15:00 WIB di Kantor Sekretariat Perkumpulan Marga Lie, Komplek Ruko Trikarsa Blok H No.3 Pasir Putih Batam Center dan hasil mediasi tersebut tidak mencapai kesepakatan;

4. Bahwa tergugat II dalam menerbitkan objek perkara, khususnya yang menyangkut dengan pengukuran, dilaksanakan sesuai dengan penunjukan batas dilokasi sebagaimana sesuai dengan data yang ada pada SKEP, SPJ dan PL;

5. Bahwa terhadap luas ROW jalan yang berkurang yang menjadi pokok permasalahan, perlu tergugat II jelaskan bahwa ROW jalan tidak termasuk dalam luasan yang tertera di Sertipikat karena ROW jalan merupakan fasilitas umum (fasum);

III. PETITUM

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

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Sah dan berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 07573 Kelurahan Teluk Tering Kecamatan Batam Kota Tanggal 15 Desember 2016, Surat Ukur Nomor : 00799/Teluk Tering/2016 tanggal 06 September 2016



seluas 10.835 m² atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI;

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;
Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain,
maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus
perkara ini dengan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 22 April 2020 telah
masuk permohonan intervensi atas nama PT. Sentral Leejaya Costapati
tertanggal 22 April 2020;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tersebut Majelis Hakim
telah menjatuhkan Putusan Sela No: 4/G/2020/PTUN.TPI tertanggal 6 Mei
2020 yang pada pokoknya mengabulkan permohonan pemohon intervensi
dan mendudukkannya sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara nomor:
4/G/2020/PTUN.TPI;

Menimbang, bahwa setelah ditetapkan sebagai pihak Tergugat II
Intervensi maka terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II
Intervensi telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 15 Mei
2020, pada pokoknya :

DALAM EKSEPSI

- Eksepsi Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang
Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini
(Kompetensi Absolut);**
 - Bahwa setelah diperhatikan secara cermat surat gugatan
Penggugat maka dapat disimpulkan bahwa pada pokoknya gugatan
Penggugat adalah mengenai ROW jalan di depan rumah Penggugat
mengalami penyempitan yang awalnya 9,5 meter menjadi 3,5 meter
(bervarias) bahkan sampai tertutup;



- Bahwa dasar hak Penggugat adalah tanah dan bangunan rumah tinggal di Blok B2 Nomor : 3A sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 dan Blok B2 Nomor : 5 sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1.137 tanggal 13-02-2015 yang merupakan pecahan (splittings) dari Gambar PL Induk, yaitu Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT, dimana pada bagian tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Tergugat II Intervensi (Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013, Objek Sengketa I) TIDAK TERDAPAT ROW JALAN sebagai pemisah antara tanah Tergugat II Intervensi dengan tanah PT. Millenium Investment. Oleh karena itu, ROW jalan 9,5 meter yang didalilkan Penggugat sebenarnya tidak ada karena merupakan bagian dari lahan Tergugat II Intervensi sebagaimana ternyata dalam Objek Sengketa I;
- Bahwa oleh karena itu, permasalahan yang dialami Penggugat sebenarnya merupakan permasalahan wanprestasi (perbuatan ingkar janji) PT. Millenium Investment selaku Pengembang Perumahan Winner Millenium Mansion yang menurut Penggugat terdapat ROW jalan seluas 9,5 meter di depan rumah Penggugat, permasalahan mana merupakan sengketa perdata yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Batam Secara Absolut untuk memeriksa dan mengadilinya dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang;
- Bahwa perbuatan Penggugat dengan sengaja membuat formulasi gugatannya seolah-olah perkara ini merupakan sengketa Tata



Usaha Negara tidak dapat dibenarkan karena Hukum Tata Usaha Negara bersifat Hukum Publik yang mencari kebenaran materiel (mencari kebenaran yang sesungguhnya atau kebenaran sejati), tidak dapat masuk ke dalam wilayah sengketa perdata yang bersifat Hukum Privat;

- Bahwa oleh karena itu, Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang harus menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini secara absolut;

2. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat Dan Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan;

- Bahwa dalam surat gugatannya pada huruf A. Dasar Gugatan Dan Kepentingan Penggugat, halaman 2 dan 3, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik 2 (dua) unit persil dan bangunan di

Winner Millenium Mansion dengan peruntukan rumah tinggal, yaitu:

a. Blok B2 Nomor : 3A sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor :

12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015, dan;

b. Blok B2 Nomor 5 sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor :

215.213.22030404.G1.137 tanggal 13-02-2015;

Penggugat merasa dirugikan kepentingannya dengan terbitnya :

1. Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 atas nama PT. TRIKARSA EKUALITA yang telah dibaliknamakan kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI tanggal 20 Desember 2018,

(Objek Sengketa I);

2. Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 895/A3/2015, tanggal 13 Juli 2015 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan

Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan



Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. TRIKARSA EKUALITA, (Objek Sengketa

II);

3. Sertipikat HGB Nomor : 07573/ Kel. Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Luas 10.835 M2, Surat Ukur Nomor : 00799/Teluk Tering/2016, tanggal 15 Desember 2016 atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI, (Objek Sengketa III);

Dimana ROW jalan di depan rumah Penggugat mengalami penyempitan yang awalnya 9,5 meter menjadi \pm 3 (tiga) meter (bervariasi) bahkan sampai tertutup;

- Bahwa dari dasar gugatan dan kepentingan Penggugat yang diuraikan tersebut maka sangat jelas Penggugat TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS SEBAGAI PENGGUGAT, dengan alasan dan dasar-dasar sebagai berikut :

a. Dasar hak Penggugat adalah Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015(rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404. G1.137 tanggal 13-02-2015(rumah Blok B2 Nomor 5), sedangkan Objek Sengketa I telah terbit sejak tanggal 06 Maret 2013 dan Objek Sengketa II telah terbit sejak tanggal 13 Juli 2015.

Artinya Penggugat belum mempunyai dasar hak, pada saat Objek Sengketa I dan II diterbit oleh Tergugat I;

b. Dasar hak Penggugat berupa Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5) merupakan pecahan (splitsing) dari Gambar PL Induk, yaitu Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1,



tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT, dimana pada bagian tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Tergugat II Intervensi (Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013, Objek Sengketa I) TIDAK TERDAPAT ROW JALAN sebagai pemisah antara tanah Tergugat II Intervensi dengan tanah PT. Millenium Investment. Oleh karena itu, Penggugat yang merasa dirugikan karena berkurangnya ROW jalan di depan rumahnya, seharusnya menuntut PT. Millenium Investment selaku Pengembang dan Penjual 2 (dua) unit rumah Penggugat;

c. Dasar hak Penggugat berupa Gambar Penetapan Lokasi No: 12. 213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi No : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5), secara hukum bukan merupakan Tanda Bukti Hak. Gambar Penetapan Lokasi hanya merupakan bagian dari proses penerbitan alasan hak atau pengalokasian lahan dari BP Batam. Sebagaimana diketahui bahwa produk akhir dari pengalokasian lahan dari BP Batam adalah berupa Surat Keputusan Kepala (SKEP) BP Batam untuk selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Batam. Oleh karena itu, secara hukum, Penggugat belum mempunyai Hak Atas Tanah untuk dapat mengajukan gugatan ini;

- Bahwa Penggugat TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN terhadap tanah Tergugat II Intervensi sebagaimana terdapat dalam Objek Sengketa I, II dan III karena dasar hak Penggugat yang diuraikan oleh Penggugat, berupa Gambar Penetapan Lokasi No : 12.213.220304 04.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor



3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5) merupakan pecahan (splittings) dari Gambar PL Induk, yaitu Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT, dimana pada bagian tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Tergugat II Intervensi (Gambar PL No : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013, Objek Sengketa I) TIDAK TERDAPAT ROW JALAN sebagai pemisah antara tanah Tergugat II Intervensi dengan tanah PT. Millenium Investment. Oleh karena itu, ROW jalan 9,5 meter yang didalilkan Penggugat sebenarnya tidak ada karena lahan tersebut merupakan bagian dari lahan Tergugat II Intervensi sebagaimana ternyata dalam Objek Sengketa I; Penggugat yang informasinya merupakan eks karyawan PT. Millenium Investment seharusnya menuntut PT. Millenium Investment karena menjanjikan ROW jalan 9,5 meter di depan rumah Penggugat ternyata realitasnya menurut Penggugat telah berkurang menjadi \pm 3 meter (bervariasi) bahkan sampai tertutup;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

- Bahwa dalam surat gugatannya pada huruf C. TENGGANG WAKTU GUGATAN angka 4 halaman 6, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat telah menempuh upaya Administratif berupa mengajukan Surat Keberatan Nomor : 026/2020 tanggal 21 Januari 2020 tentang Surat Keberatan atas terbitnya Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 kepada Tergugat I, sedangkan terkait Sertipikat HGB Nomor 07573, diketahui diterbitkan oleh Tergugat II berdasarkan keterangan dari Tergugat I pada pemeriksaan persiapan, yang oleh karena Sertipikat HGB Nomor : 07573 merupakan keputusan TUN yang diterbitkan berdasarkan Gambar PL Nomor 213030209 dan SKEP



985/A3/2015, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak memberikan Jawaban atas surat keberatan Penggugat tersebut sampai gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang. Dengan demikian, pengajuan gugatan dari Penggugat masih dalam jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari yang diperkenankan oleh Undang-Undang tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa di dalam proses penerbitan Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013, Objek Sengketa I maupun Objek Sengketa II tidak dikenal adanya upaya Administratif berupa Surat Keberatan. Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan telah melakukan upaya administratif dan memenuhi tenggang waktu 90 hari yang diatur oleh UU adalah bersifat spekulasi dan tidak berdasarkan peraturan yang berlaku, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
- Bahwa pada saat Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013, Objek Sengketa I dan Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 895/A3/2015, tanggal 13 Juli 2015, Objek Sengketa II diterbitkan oleh Tergugat I, dasar hak Penggugat belum terbit atau Penggugat belum mempunyai hak apapun. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila orang yang belum mempunyai hak, mengajukan keberatan terhadap Hak Atas Tanah Tergugat II Intervensi;
- Bahwa dalam menetapkan Objek Sengketa II, Penggugat telah keliru karena Tergugat I tidak pernah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (SKEP) Nomor : 985/A3/2015 tanggal 13 Juli 2015 atas



nama PT. TRI KARSA EKUALITA. Sebenarnya SKEP atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA adalah Nomor : 895/A3/2015, tanggal 13 Juli 2015;
- Bahwa Penggugat mengakui bahwa Sertipikat HGB Nomor : 07573/ Kel. Teluk Tering, Objek Sengketa III, baru diketahui Penggugat pada saat Pemeriksaan Persiapan sehingga jelas Penggugat belum pernah mengajukan surat keberatan namun Penggugat menyatakan pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu yang diatur oleh UU. Dalil ini membuat gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) karena antara dalil dan kesimpulan atau pernyataan Penggugat, tidak saling bersesuaian;

4. Eksepsi Objek Gugatan Penggugat Keliru atau Salah Objek.

- Bahwa Penggugat menempatkan Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 atas nama PT. TRIKARSA EKUALITA yang telah dibaliknamakan kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI tanggal 20 Desember 2018, sebagai Objek Sengketa I;
- Bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai objek sengketa harus bersifat konkret, individual dan final, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) UU Nomor : 5 Tahun 1986 Jis UU Nomor : 9 Tahun 2004 dan Pasal 1 ayat (9) UU Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang – Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;--
- Bahwa Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 sebagai Objek Sengketa I dalam perkara ini tidak bersifat final karena Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 hanya merupakan bagian dari proses pengalokasian lahan dari Tergugat I (BP Batam) yang mana Gambar Penetapan Lokasi tersebut masih memerlukan proses selanjutnya yaitu berupa Surat



Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan Kepala BP Batam (dalam perkara ini berupa Objek Sengketa II);
- Bahwa oleh karena Objek Sengketa I tidak bersifat final maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang Tergugat II Intervensi uraikan pada bagian Dalam Eksepsi mohon dianggap telah diulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan yang menguatkan dalil Jawaban Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat mengenai Objek Gugatan pada halaman 2 dalam surat gugatannya, yang menyatakan bahwa Objek Gugatan ini adalah berupa :

1. Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 atas nama PT. TRIKARSA EKUALITA yang telah dibaliknamakan kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI tanggal 20 Desember 2018.

Selanjutnya disebut Objek Sengketa I;

Bahwa Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013, Objek Sengketa I tidak bersifat Final, karena hanya merupakan bagian dari proses pengalokasian lahan dari Tergugat I (BP Batam) yang mana Gambar Penetapan Lokasi tersebut masih memerlukan proses / tindakan selanjutnya yaitu berupa Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan Kepala BP Batam (dalam perkara ini berupa Objek Sengketa II);



Oleh karena itu, Objek Sengketa I tidak memenuhi syarat bersifat konkret, individual dan final, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) UU Nomor : 5 Tahun 1986 Jis UU Nomor : 9 Tahun 2004 dan Pasal 1 ayat (9) UU Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang – Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Oleh karena itu, gugatan Penggugat terhadap Objek Sengketa I harus ditolak seluruhnya;

4. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada huruf A. DASAR GUGATAN DAN KEPENTINGAN PENGGUGAT halaman 2 dalam surat gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat merasa dirugikan kepentingannya dengan terbitnya objek sengketa I, II dan III dimana ROW jalan di depan rumah Penggugat mengalami penyempitan yang awalnya 9,5 meter menjadi ± 3 (tiga) meter (bervariasi) bahkan sampai tertutup;

Adapun yang menjadi alasan dan dasar hukum Tergugat II Intervensi adalah :

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar untuk mengajukan gugatan ini karena dasar hak Penggugat adalah Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5), sedangkan Objek Sengketa I telah terbit sejak tanggal 06 Maret 2013 dan Objek Sengketa II telah terbit sejak tanggal 13 Juli 2015. Artinya Penggugat belum mempunyai dasar hak, pada saat Objek Sengketa I dan II diterbit oleh Tergugat I;



2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar untuk mengajukan gugatan ini karena dasar hak Penggugat berupa Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5) merupakan pecahan (splitsing) dari Gambar PL Induk, yaitu Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT, dimana pada bagian tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Tergugat II Intervensi (Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013, Objek Sengketa I) TIDAK TERDAPAT ROW JALAN sebagai pemisah antara tanah Tergugat II Intervensi dengan tanah PT. Millenium Investment. Oleh karena itu, Penggugat yang merasa dirugikan karena berkurangnya ROW jalan di depan rumahnya, seharusnya menuntut PT. Millenium Investment selaku Pengembang dan Penjual 2 (dua) unit rumah Penggugat yang menjanjikan ROW jalan 9,5 meter di depan rumah Penggugat;

3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar untuk mengajukan gugatan ini karena dasar hak Penggugat berupa Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5), secara hukum bukan merupakan Tanda Bukti Hak. Gambar Penetapan Lokasi hanya merupakan bagian dari proses penerbitan alasan hak atau pengalokasian lahan dari BP Batam. Sebagaimana diketahui bahwa produk akhir dari pengalokasian lahan



dari BP Batam adalah berupa Surat Keputusan Kepala BP Batam untuk selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Batam. Oleh karena itu, secara hukum, Penggugat tidak mempunyai Hak Atas Tanah untuk dapat mengajukan gugatan ini;

4. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan ini karenadasar hak Penggugat yang diuraikan oleh Penggugat, berupa Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1.137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5) merupakan pecahan (splitsing) dari Gambar PL Induk, yaitu Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT, dimana pada bagian tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Tergugat II Intervensi (Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013, Objek Sengketa I) TIDAK TERDAPAT ROW JALAN sebagai pemisah antara tanah Tergugat II Intervensi dengan tanah PT. Millenium Investment. Oleh karena itu, ROW jalan 9,5 meter yang didalilkan Penggugat sebenarnya tidak ada karena lahan tersebut merupakan bagian dari lahan Tergugat II Intervensi sebagaimana ternyata dalam Objek Sengketa I;

Penggugat yang informasinya merupakan eks karyawan PT. Millenium Investment seharusnya menuntut PT. Millenium Investment karena menjanjikan ROW jalan 9,5 meter ternyata realitasnya



menurut Penggugat telah berkurang menjadi \pm 3 meter bahkan sampai tertutup;

5. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada huruf B. KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA halaman 3 sampai dengan halaman 5 karena sebenarnya gugatan Penggugat seharusnya ditujukan terhadap PT. Millenium Investment yang merupakan Pengembang Komplek Perumahan Winner Millenium Mansion yang menjanjikan adanya ROW Jalan di depan rumah Penggugat seluas 9,5 meter yang menurut Penggugat telah berkurang menjadi \pm 3 meter (bervariasi) bahkan sampai tertutup. Sehingga secara hukum, sebenarnya permasalahan yang dialami Penggugat adalah perkara perbuatan wanprestasi (perbuatan ingkar janji) yang dilakukan oleh PT. Millenium Investment selaku Pengembang dan Penjual 2 unit rumah kepada Penggugat. Sedangkan ROW jalan yang di maksud Penggugat dalam surat gugatannya adalah bagian dari tanah Tergugat II Intervensi berdasarkan Objek Sengketa I, II dan III, dimana antara lahan Tergugat II Intervensi dengan lahan PT. Millenium Investment (PL Induk) tidak dipisahkan oleh ROW jalan. Oleh karena itu, Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang harus menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, secara absolut;

6. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada huruf C. TENGGANG WAKTU GUGATAN halaman 5 dan 6 dalam surat gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 hari yang diatur oleh UU;



Adapun yang menjadi alasan dan dasar penolakan Tergugat II Intervensi adalah:

1. Bahwa dalam penerbitan Objek Sengketa I, II dan III tidak dikenal adanya upaya administratif berupa surat keberatan, terlebih lagi pada saat Tergugat I menerbitkan Objek Sengketa I dan II, Penggugat belum memiliki dasar hak berupa Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5);

2. Bahwa Penggugat tidak jujur menguraikan sejak kapan mengetahui terbitnya Objek Sengketa I, II dan III agar dapat dihitung secara objektif jangka waktu 90 hari yang dimaksud Pasal 55 UU No : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pengajuan Surat Keberatan oleh Penggugat kepada Tergugat I hanya merupakan taktik dan niat buruk Penggugat untuk mengelabui Hakim agar pengajuan gugatan Penggugat dihitung sejak penolakan atau tidak dijawabnya surat keberatan yang diajukan Penggugat, walaupun sebenarnya pengajuan surat keberatan tidak dikenal dalam proses penerbitan Objek sengketa I dan II;

3. Bahwa oleh karena itu, patut diduga keras bahwa Penggugat telah mengetahui terbitnya Objek Sengketa I dan II jauh sebelum diajukannya Surat Keberatan, apalagi Penggugat adalah eks karyawan PT. Millenium Investment;



7. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 3 halaman 7 dalam surat gugatannya, yang menyatakan "bahwa sesuai dengan gambar-gambar PL tersebut di atas, luas ROW jalan yang terletak di depan persil dan bangunan milik Penggugat adalah seluas 9,5 meter";

Adapun yang menjadi alasan dan dasar penolakan Tergugat II Intervensi adalah:

- Bahwa dasar hak Penggugat berupa Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404. G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5) merupakan pecahan (splitsing) Gambar PL Induk, yaitu Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT. Oleh karena itu kedua Gambar PL atas nama Penggugat tidak boleh melebihi atau harus sesuai dengan luas tanah Gambar PL Induk atas nama PT. Millenium Investment;
- Bahwa pada Gambar PL induk, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT tidak terdapat ROW jalan seluas 9,5 meter dan Gambar PL atas nama PT. Millenium Investment tersebut berbatasan langsung dengan tanah Tergugat II Intervensi sebagaimana ternyata dalam Objek Sengketa I dan II. Dalam Objek Sengketa I juga tidak terdapat ROW jalan seluas 9,5 meter yang didalilkan oleh Penggugat;



- Bahwa oleh karena Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.220 30404. G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5) atas nama Penggugat telah nyata-nyata menyimpang dari Gambar PL induk, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT maka seharusnya kedua Gambar PL atas nama Penggugat yang dibatalkan;

8. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 4 halaman 7 dalam surat gugatannya, yang menyatakan *"bahwa belakangan diketahui ROW jalan yang terletak di depan rumah persil bangunan Penggugat seluas 9,5 meter telah dialokasikan oleh Tergugat I kepada PT. TRI KARSA EKUALITA sesuai dengan Nomor PL : 213030209, tanggal 06-03-2013, kemudian lahan kosong tersebut dialihkan kepada oleh PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI, yang atas peralihan tersebut Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat HGB Nomor 07573"*;

Adapun yang menjadi alasan dan dasar penolakan Tergugat II Intervensi adalah:

- Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas adalah merupakan pemutar-balikan fakta, terutama dengan memakai kata "belakangan" pada awal kalimatnya dengan tujuan seolah-olah kedua Gambar PL atas nama Penggugat lebih dahulu terbit dari pada Gambar PL atas nama Tergugat II Intervensi / Objek Sengketa I. Padahal sesungguhnya Gambar PL Tergugat II Intervensi / Objek Sengketa I (tanggal 06-03-



2013) jauh lebih dahulu terbit dari pada Gambar PL Penggugat (tanggal 13-02-2015);

- Bahwa sebagaimana telah diterangkan Tergugat II Intervensi di atas bahwa baik dalam Gambar PL Induk, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT maupun Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI / Objek Sengketa tidak terdapat ROW jalan seluas 9,5 meter sebagaimana didalilkan Penggugat;

- Bahwa pernyataan Penggugat bahwa lahan Tergugat II Intervensi adalah "lahan kosong", merupakan manipulasi fakta oleh Penggugat karena di lokasi tersebut, tidak ada lahan kosong / tidak bertuan. Justru Gambar PL atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA / Objek Sengketa I, jauh lebih dahulu terbit dari Gambar PL atas nama Penggugat;

9. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 6 dan 7 halaman 7 dalam surat gugatannya, karena Notulen Rapat tanggal 21 Pebruari 2020 oleh Komisi I DPRD Kota Batam dimaksud, tidak berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya, dimana ROW jalan 9,5 meter yang didalilkan oleh Penggugat sebenarnya tidak pernah ada. Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT dan Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI / Objek Sengketa I tidak dipisahkan oleh ROW jalan seluas 9,5 meter sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Sehingga Notulen Rapat oleh Komisi I DPRD Kota Batam yang berisikan



pernyataan penggunaan ROW jalan 9,5 meter secara bersama-sama dan PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI menghentikan seluruh kegiatan di atas ROW jalan 9,5 meter tersebut dan meminta BP Batam melakukan perubahan Fatwa Planologi adalah **bertentangan** dengan hukum dan melanggar Hak PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI;

10. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 8 halaman 7 dalam surat gugatannya, karena ROW jalan 9,5 meter yang didalilkan Penggugat sebenarnya tidak pernah ada dan sebenarnya lahan tersebut merupakan bagian dari tanah Tergugat II Intervensi sebagaimana dinyatakan dalam Objek Sengketa I. Sehingga perbuatan Tergugat II Intervensi mendirikan Plang kepemilikan di atas tanahnya sendiri adalah sah dan tidak melanggar hukum;

11. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 9 halaman 8 dalam surat gugatannya, karena tidak ada tumpang tindih kepemilikan antara Gambar PL Induk, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT dengan Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI / Objek Sengketa I, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Bilamana ternyata dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404. G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5) atas nama Penggugat terdapat ROW jalan 9,5 meter, berarti Gambar PL atas nama Penggugat tersebut telah menyimpang dari Gambar PL Induk, Gambar Penetapan



Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT dan harus dibatalkan;

12. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 10 halaman 8 dalam surat gugatannya, karena perbuatan Tergugat I menerbitkan Objek Sengketa I dan II adalah telah tepat dan benar serta sah menurut hukum. Sesungguhnya sejak awal tidak pernah ada ROW jalan seluas 9,5 meter antara Gambar PL Induk, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT dan Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI / Objek Sengketa I, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Sebaliknya sangat menggelikan Gambar PL atas nama Penggugat yang terbit belakangan yang merupakan pecahan (splittings) Gambar PL Induk atas nama PT. Millenium Investment tiba-tiba muncul ROW jalan seluas 9,5 meter di dapan rumah Penggugat. Bahkan sebenarnya Penggugat belum mempunyai dasar hak apapun, pada saat Tergugat I menerbitkan Objek Sengketa I dan II;

13. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 11 halaman 8 dalam surat gugatannya, karena perbuatan I menerbitkan izin peralihan hak dari PT. TRI KARSA EKUALITA kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI adalah sah menurut hukum, dimana pada saat itu Sertipikat HGB Nomor : 07573 / Teluk Tering, tanggal 15 Desember 2016 (Objek Sengketa III), telah terbit dan hanya dilakukan balik nama Sertipikat HGB Nomor : 07573/Teluk Tering dari PT. TRI KARSA EKUALITA kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI. Dalil gugatan Penggugat ini hanya didasarkan ketidaktahuan



Penggugat bahwa Sertipikat HGB Nomor 07573 hanya proses balik nama;

14. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 12 halaman 8 dalam surat gugatannya, karena perbuatan Tergugat II menerbitkan Sertipikat HGB Nomor : 07573 / Teluk Tering, tanggal 15 Desember 2016 adalah sah menurut hukum dan telah memenuhi syarat-syarat penerbitannya, tidak diperlukan perubahan SKEP, sedangkan Rekomendasi dari Tergugat I telah ada;

15. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada huruf E. TENTANG HUKUMNYA, angka 1. OBJEK SENGKETA I, II, III BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU halaman 8 sampai dengan halaman 10 dalam surat gugatannya, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

ATAS PENGALOKASIAN LAHAN OLEH TERGUGAT I

1. Bahwa pengalokasi lahan oleh Tergugat I kepada PT. TRI KARSA EKUALITA telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan lahan tidak dikuasai oleh pihak ketiga, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;

2. Bahwa pengalokasian lahan oleh Tergugat I kepada PT. Millenium Investment dan PT. TRI KARSA EKUALITA tidak ada tumpang tindih dan saling berbatasan serta tidak ada ROW jalan seluas 9,5 meter sebagai pemisah lahan keduanya sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;

3. Bahwa Peraturan Kepala BP Batam (Perka) Nomor : 27 Tahun 2017 yang disampaikan oleh Penggugat, secara hukum tidak dapat



berlaku surut dimana pengalokasian lahan kepada PT. TRI KARSA EKUALITA sesuai Objek Sengketa I dan II terjadi pada tanggal 06 Maret 2013. Meskipun demikian pengalokasian lahan oleh Tergugat I sesuai Objek Sengketa I dan II telah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku;

4. Bahwa disini kembali Penggugat melakukan manipulasi fakta dengan membuat pengakuan seolah-olah kedua Gambar PL atas nama Penggugat telah terbit sejak tahun 2002 pada hal sebenarnya Gambar PL atas nama Penggugat terbit pada tanggal 13-02-2015;

ATAS PENERBITAN SERTIPIKAT OLEH TERGUGAT II;

5. Bahwa bilamana dilihat, uraian Penggugat pada bagian ini, ternyata Penggugat lebih menekankan pada perbuatan Tergugat I bukan pada perbuatan Tergugat II selaku yang menerbitkan Sertipikat HGB Nomor : 07573 / Teluk Tering, tanggal 15 Desember 2016 / Objek Sengketa III. Hal mana menyimpang dari sub judul yang diberikan oleh Penggugat sendiri;

6. Bahwa penerbitan Sertipikat HGB Nomor : 07573 / Teluk Tering, tanggal 15 Desember 2016 / Objek Sengketa III, telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku yang mana pada saat itu masih atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA, sedangkan Tergugat II Intervensi / PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI hanyamembalik nama dari PT. TRI KARSA EKUALITA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 321/2018 tanggal 21 Nopember 2018 yang dibuat di hadapan BUN HAI, S.H., M.Kn., P.PAT di Batam;

7. Bahwa proses balik nama Sertipikat HGB Nomor : 07573 / Teluk Tering, tanggal 15 Desember 2016 / Objek Sengketa III dari PT. TRI



KARSA EKUALITA kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI di Kantor Pertanahan Kota Batam, tidak tunduk pada Peraturan Kepala BP Batam (Perka) Nomor : 10 tahun 2017 dan Perka Nomor : 27 tahun 2017 yang disampaikan oleh Penggugat;

16. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada huruf E. TENTANG HUKUMNYA, angka 2. OBJEK SENGKETA I, II, III BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AAUPB) halaman 10 dalam surat gugatannya, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. ASAS KEPASTIAN HUKUM

Bahwa penerbitan Objek Sengketa I, II dan III telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum karena antara Gambar PL Induk, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT dan Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI / Objek Sengketa I, II dan III tidak ada tumpang tindih kepemilikan lahan. Sebagaimana pengakuan Penggugat bahwa kedua Gambar PL atas nama Penggugat merupakan pecahan (splittings) dari Gambar PL Induk atas nama PT. Millenium Investment;

Di sisi lain, diantara lahan sesuai Gambar PL Induk, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT dan lahan sesuai Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI / Objek Sengketa I, tidak ada ROW jalan seluas 9,5 meter sebagaimana didalilkan Penggugat;



b. ASAS TERTIB PENYELENGGARAAN NEGARA;

Bahwa penerbitan Objek Sengketa I, II dan III telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Tertib Penyelenggaraan Negara karena antara Objek Sengketa I, II dan III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehingga antara Objek Sengketa I, II dan III telah tercipta keteraturan, keserasian dan keseimbangan penyelenggaraan Negara dimana tidak ada tumpang tindih kepemilikan lahan di lokasi. Justru kedua Gambar PL atas nama Penggugat yang bertentangan dengan Gambar PL Induk, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT, dimana pada Gambar PL Induk tidak terdapat ROW jalan seluas 9,5 meter di depan rumah Penggugat namun pada kedua Gambar PL atas nama Penggugat secara tiba-tiba tanpa dasar muncul ROW jalan seluas 9,5 meter. Sehingga kedua Gambar PL atas nama Penggugat jelas diterbitkan secara tidak benar dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AAUPB) serta harus dibatalkan sesegera mungkin karena telah dijadikan alat oleh Penggugat untuk menghalang-halangi pembangunan yang akan dilakukan Tergugat II Intervensi;

17. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil Penggugat pada huruf F. DALAM PENUNDAAN halaman 11 dalam surat gugatannya, yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menjatuhkan putusan untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Tergugat selama proses sengketa ini berjalan;



Adapun yang menjadi alasan dan dasar penolakan Tergugat II Intervensi adalah:

1. Bahwa Objek Sengketa I, II dan III adalah berupa pemberi hak atas tanah kepada Tergugat II Intervensi sehingga hak atas tanah yang telah diterbitkan secara sah, tidak dapat dilakukan penundaan. Pemberian Hak Atas Tanah hanya dapat dibatalkan dengan suatu Putusan Pengadilan atau dibatalkan Pejabat Yang Menerbitkan Keputusan TUN atau Atasannya. Sedangkan Keputusan TUN yang dapat dilakukan penundaan hanyalah terhadap Keputusan TUN yang berisikan suatu tindakan atau perbuatan, misalnya SK pemberhentian ASN;
2. Bahwa Penggugat tidak secara rinci memohon Objek Sengketa mana yang dimohon untuk ditunda pelaksanaannya;
3. Bahwa tidak terdapat keadaan yang sangat mendesak yang dapat mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Objek Sengketa I, II dan III yang digugat tetap dilaksanakan (pasal 67 ayat (4) huruf a UU Nomor : 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);
4. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan di atas bahwa diantara lahan sesuai Gambar PL Induk, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT dan lahan sesuai Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI / Objek Sengketa I, tidak ada ROW jalan seluas 9,5 meter sebagaimana didalilkan Penggugat, sehingga tidak ada keadaan yang mendesak yang dapat mengakibatkan



Penggugat sangat dirugikan. Sebaliknya Gambar PL atas nama Penggugat yang merupakan pecahan (splittings) dari Gambar PL Induk, Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT, yang secara tiba-tiba tanpa dasar muncul ROW jalan 9,5 meter, harus segera dibatalkan karena telah dijadikan oleh Penggugat untuk menghalang-halangi Tergugat II Intervensi membangun di atas tanahnya sendiri;

18. Bahwa oleh karena seluruh dalil gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, maka adil dan patut Pengadilan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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

DALAM PENUNDAAN;

-Menolak permohonan penundaan Objek Sengketa I, II dan III yang diajukan oleh Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang tidak berwenang mengadili perkara ini secara absolut;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 20 Mei 2020 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan duplik tertulis pada tanggal 29 Mei 2020, tanggal 2 Juni 2020 dan tanggal 9 Juni 2020 yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-8, sebagai berikut:

1. Bukti P- 1 : Gambar Penetapan Lokasi PT. MILLENIUM INVESTMENT Nomor: 215.213.22030404.G1.136, tanggal 13-02-2015, No. 3A (sesuai fotokopi);
2. Bukti P - 2 : Gambar Penetapan Lokasi PT. MILLENIUM INVESTMENT Nomor : 215.213.22030404.G1.137 tanggal 13-02-2015, No. 5 (sesuai fotokopi);
3. Bukti P - 3 : Surat Perjanjian Nomor : 54/A1/2013 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan



Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam,
tanggal 6 September 2013 (sesuai dengan asli);

4. Bukti P - 4 : Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 86 tahun 2013 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 6 September 2013 (sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P - 5 : Fatwa Planologi, No. 29/A2.1/1/2013, atas nama PT. Millenium Investment (sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P - 6 : Surat kepada Kepala BP Batam Ref Nomor: 026/2020, perihal pernyataan keberatan, tertanggal 21 Januari 2020 (sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P - 7 : Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK : 217202511279 0004, atas nama Eny Ari Rebiyanti (sesuai fotokopi);
8. Bukti P - 8 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3038/Sadai, Surat Ukur Nomor : 00706/2014, tanggal 12 November 2014, luas 70 M², diterbitkan tanggal 12 November 2014 atas nama pemegang hak PT. Bank Perkereditan Rakyat Dana Nusantara berkedudukan di Batam (sesuai fotokopi);

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan



dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.I. - 1 sampai dengan T.I. - 6, sebagai berikut;

1. Bukti T.I. - 1 : Surat dari Kantor Pengacara Richard Rando & Partners Ref No. 027/2020, perihal permohonan diadakannya mediasi (fotocopi dari fotocopi);
2. Bukti T.I. - 2 : Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 045/UM-KPTS/IV/1991 tentang ketentuan pengalokasian tanah serta penggunaan tanah atas bagian-bagian hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam kepada pihak ketiga, tanggal 1 April 1991 (fotocopi dari fotocopi);
3. Bukti T.I- 3 : Gambar Penetapan Lokasi No. Penetapan Lokasi : 213.22030404.G1, tanggal 07-01-2013, luas A s.d E = 31.132 M² atas nama PT. Millenium Investment (sesuai dengan asli);
4. Bukti T.I - 4 : Gambar Penetapan Lokasi No. Penetapan Lokasi : 213030209, tanggal 06-03-2013, luas A s.d D = 10.835 M², balik nama kepada PT. Sentral Leejaya Costapati tanggal 20 Desember 2018 (fotocopi dengan stempel asli peralihan);
5. Bukti T.I - 5 : Lampiran Fatwa Planologi, No. 29/A2.1/1/2013, Tanggal 23-1-2013 atas nama PT. Millenium Investment (sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T.I -6 : Gambar Penetapan Lokasi (PL) No. Penetapan Lokasi : 215.213.22030404.G1.137, tanggal 13-02-



2015, luas A s/d D = 91 M², balik nama kepada Cleo Marlin tanggal 8 Desember 2015 (fotokopi dengan balik nama stempel basah);

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II - 1 sampai dengan T.II - 4, sebagai berikut :

1. Bukti T. II - 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 07573/Teluk Tering, Surat Ukur nomor : 00799/Teluk Tering/2016, tanggal 06/09/2016, luas 10.835 M², diterbitkan tanggal 15 Desember 2016 atas nama pemegang hak PT. Sentral Leejaya Costapati (sesuai dengan asli);
2. Bukti T. II - 2 : Print out (screenshot) Data Pada System Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) pada Kantor Pertanahan Kota Batam (sesuai hasil print out);
3. Bukti T. II - 3 : Surat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bun Hai, S.H., M.Kn., Nomor : 1086/PPAT/BI/2018, perihal pendaftaran peralihan hak, tanggal 26-4-2018 beserta lampiran akta jual beli Nomor : 321/2018 (sesuai dengan asli);
4. Bukti T.II -4 : Peta Situasi, Lokasi Komplek Trikarsa Ekualita, di Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, pemilik PT. Sentral



Leejaya Costapati, luas 10.835 M² (fotokopi sesuai print out system);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II. Int. - 1 sampai dengan T.II. Int. - 24 C, sebagai berikut :

1. Bukti T. II.Int. -1 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sentral Leejaya Costapati Nomor : 04, tanggal 07 Juli 2015 (sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T. II.Int. - 2 : Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Sentral Leejaya Costapati Nomor : 79, tanggal 26 Agustus 2019 (sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T. II.Int. - 3 : Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-AH.01.03-0325641, tanggal 03 September 2019, Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Sentral Leejaya Costapati (fotokopi sesuai print out sistem);
4. Bukti T. II.Int. - 4 : Surat Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam kepada PT. Trikarsa Ekualita, Nomor : B/2273/KA/2/2013, tanggal 6 Februari 2013, perihal : Ijin Prinsip (sesuai dengan asli);



5. Bukti T. II.Int. - 5 : Surat Faktur Tagihan UWTO kepada PT. Trikarsa Ekualita nomor faktur : C.0664061302, tanggal 21 Juni 2013 beserta lampiran (sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T. II.Int. - 6 : Gambar Penetapan Lokasi Nomor Penetapan Lokasi: 213030209, tanggal 6 Maret 2013, seluas 10.835,78 M² atas nama PT. Trikarsa Ekualita yang telah dibalik namakan kepada PT. Sentral Leejaya Costapati tanggal 20 Desember 2018 berdasarkan Surat Persetujuan BP Batam Nomor : 13828/PL/10/2015, tanggal 15 Oktober 2015 (sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T. II.Int. - 7 : Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : 251/SPJ-A3.4/7/2015, tanggal 13 Juli 2015, nama: PT. Tri Karsa Ekualita, luas: 10.835,78 M² (sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T. II.Int. - 8 : 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 : 895/A3/2015, tanggal 13 Juli 2015 atas nama PT. Tri Karsa Ekualita, luas: 10.835,78 M² (sesuai dengan aslinya);



9. Bukti T. II.Int. - 9 : Fatwa Planologi No : 225/A2.2/PT.00.01/9/2018, tanggal 28 September 2018 atas nama PT. Tri Karsa Ekualita (sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T. II.Int. -10: Lembar Khusus Lampiran Fatwa Planologi No: 225/A2.2/9/2018, tanggal 28 September 2018 atas nama PT. Tri Karsa Ekualita (sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T. II.Int. - 11 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 07573, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, tanggal 15 Desember 2016, Surat Ukur No: 00799/Teluk Tering/2016, tanggal 06/09/2016, luas 10.835 M² atas nama pemegang hak PT. Sentral Leejaya Costapati (sesuai dengan asli);
12. Bukti T. II.Int. - 12 : Surat Permohonan Izin Peralihan Hak Atas Tanah dari Suban Hartono QQ PT. Trikarsa Ekualita kepada PT. Sentral Leejaya Costapati, persetujuan Nomor : 13828/PL/10/2015, tanggal 15 Oktober 2015 (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti T. II.Int. - 13 : Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan No. Faktur: 15053/FBAP/PL/10/2015, tanggal 15-10-2015 (fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti T. II.Int. - 14 : Akta Jual Beli No: 321/2018, tanggal 21 November 2018 yang dibuat dihadapan Bun Hai, S.H., M.Kn., PPAT di Batam (sesuai dengan aslinya);
15. Bukti T. II.Int. - 15 : Gambar Penetapan Lokasi No. Penetapan Lokasi : 213.22030404.G1, tanggal 07-01-2013, luas A s.d E



= 31.132 M² atas nama PT. Millenium Investment

(fotokopi dari fotokopi);

16. Bukti T.II.Int. - 16 : Surat PT. Trikarsa Ekualita kepada Pimpinan Winner Group, No:14.TE-BTM.VIII/2016, perihal pemindahan dan pembongkaran tembok, tanggal 02 Agustus 2016 (sesuai dengan aslinya);

17. Bukti T.II.Int. - 17 : Surat PT. Millenium Invesment kepada PT. Trikarsa Ekualita, nomor ref : 0089/WG/MI-WMM/VIII/2016, tanggal 08 Agustus 2016, perihal : tanggapan atas surat nomor 14.TE-BTM.VIII/2016 (sesuai fotokopi);

18. Bukti T.II. Int. - 18 : Surat pernyataan PT. Millenium Invesment, tanggal 8 Agustus 2016 (sesuai fotokopi);

19. Bukti T.II. Int. - 19 : Surat Direktur Utama PT. Sentral Leejaya Costapati kepada Kepala Kantor Pengelolaan Lahan, Nomor : 001/CDH-BTM/XII/2019, tanggal 02 Desember 2019, perihal : permohonan pengukuran ulang lahan (sesuai dengan asli beserta lampiran);

20. Bukti T.II. Int. - 20 : Surat Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kepada PT. Sentral Leejaya Costapati, nomor : B-828/A3.1/KL.01.00/3/2020, tanggal 10 Maret 2020, hal : pemberitahuan (sesuai dengan aslinya);

21. Bukti T.II. Int. - 21 : Faktur tagihan biaya pengukuran, No. Faktur : B.0069032002, tanggal 10 Maret 2020 (sesuai dengan aslinya);



22. Bukti T.II. Int. - 22 : Slip Setoran Bank Mandiri sebesar Rp. 3000.000,00 (tiga juta rupiah), tanggal 11 Maret 2020, penyeter PT. Sentral Leejaya Costapati, penerima BP Batam (sesuai tindisan);

23. Bukti T.II. Int. - 23 : Form validasi faktur, No. Faktur : B.0069032002, tanggal terbit 10/03/2020, nama pelanggan PT. Sentral Leejaya Costapati (sesuai dengan aslinya);

24. Bukti T.II.Int. - 24A : Berita Acara Hasil Pengukuran, No: 47/BAHP/A3.11/7/2020, tanggal 14-07-2020, nama pemilik gambar PL : PT. Sentral Leejaya Costapati (sesuai dengan aslinya);

25. Bukti T.II.Int.- 24B : Peta hasil pengukuran dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, pemohon PT. Millenium Invesment dan PT. Sentral Leejaya Costapati, surat tugas ukur nomor : 191/STU/PT/12/2019 (sesuai dengan aslinya);

26. Bukti T.II. Int.- 24C : Foto gambar udara lokasi tanah PT. Sentral Leejaya Costapati (sesuai fotokopi);

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya :

1. Nama Saksi: Ir. Wahyu Mardiyanti :

-Bahwa saksi adalah Wakil Direktur PT. Millenium Invesment sejak tahun 2014;

-Bahwa saksi menyatakan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi adalah masalah lokasi, masalah jalan;

-Bahwa saksi menyatakan mengetahui adanya masalah jalan tersebut sejak adanya pematokan jalan tahun 2019;



- Bahwa saksi menyatakan sampai tahun 2019 kita sudah serah terima semua bangunan dengan konsumen, karena hal tersebut jadi PT. Millenium Invesment tidak dirugikan dengan adanya pematokan jalan;
- Bahwa saksi menyatakan dengan adanya pelepasan hak seharusnya PT. Millenium Invesment tidak ada tanggung jawab lagi;
- Bahwa saksi menyatakan sewaktu saksi masuk ditahun 2014 row jalan 9.5 m sudah ada dan sudah diaspal;
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2014 tidak ada yang mengklaim bahwa row jalan tersebut bukan milik PT. Millenium Invesment;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui proses mediasi antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi;
- Bahwa saksi menyatakan pembangunan perumahan tersebut dimulai tahun 2011, awalnya terdiri dari dua PL, lalu ada kerja sama dengan PT. Winner lalu digabung menjadi satu PL miliknya PT. Milelenium Invesment;
- Bahwa saksi menyatakan batas-batas PL milik PT. Millenium tersebut kalau kita lihat dilapangan lokasi PT Millenium telah terkunci oleh saluran air, kanan, kiri, depan dan belakang;
- Bahwa saksi menyatakan saluran masih ada, sebela kiri saluran basah, sebelah kanan saluran kering;
- Bahwa saksi menyatakan saya melihatnya di atas kertas, pas saya kelapangan itu sudah dipagar tembok;
- Bahwa saksi menyatakan kondisi sekarang dibandingkan dengan dahulu, tembok betonnya sudah banyak yang roboh, dulunya pagar keliling;



- Bahwa saksi menyatakan dalam site plan lebar row jalan kearah depannya adalah 9,5 m;
- Bahwa saksi menyatakan row jalan yang dibagian belakang lebarnya 6 m;
- Bahwa saksi menyatakan row jalan yang 9,5 M masuk ke dalam PL PT. Millenium;
- Bahwa saksi menyatakan baru 2004 resmi bergabung ke dalam PT. Millenium Investment;
- Bahwa saksi menyatakan unit rumah yang dibangun oleh PT. Millenium ada sebanyak 202 unit bangunan;
- Bahwa saksi menyatakan kalau untuk pagar memang sudah beberapa kali roboh dan sudah beberapa kali juga diperbaiki;
- Bahwa saksi menyatakan pagar menjadi tanggung jawab developer;
- Bahwa saksi menyatakan saluran kering berada diluar row jalan yang 9.5 M, jadi saluran kering berbatasan langsung dengan row jalan 9,5 M;
- Bahwa saksi menyatakan luas sertipikat induk PT. Millenium kurang lebih 3 H;
- Bahwa saksi menyatakan luas tanah Penggugat kurang lebih 80 M²;
- Bahwa saksi menyatakan dari luas 80 M, kedepannya sisa lahan yang disediakan ada sekitar 3,5 M sampai 4 M pastinya saya tidak mengetahuinya, tapi bisa dilihat di fatwa planologi;

2. Nama Saksi: Sangkut Anwar

- Bahwa saksi menyatakan bekerja di PT. Millenium sejak tahun 2011;
- Bahwa saksi menyatakan permasalahan antara Penggugat dengan PT. Sentral Leejaya Costapati adalah mengenai batas lahan dan baru saksi ketahui baru-baru ini;



-Bahwa saksi menyatakan yang dimaksud permasalahan batas lahan adalah row jalan yang 9,5 M;

-Bahwa saksi menyatakan pengaspalan row jalan 9,5 M, waktu saksi masuk tahun 2011 sebagai pengawas lapangan, awal pembangunan proyek itu pengkaplingan lahan, pembangunan inprastruktur termasuk pengaspalan;

-Bahwa saksi menyatakan terakhir pembangunan proyek selesai dibangun pada awal tahun 2013;

-Bahwa saksi menyatakan setelah tahun 2013 saksi sudah dialih tugaskan diproyek lainnya, oleh karena proyeknya sudah selesai saksi hanya menangani kalau ada konsumen yang komplain;

-Bahwa saksi menyatakan setelah tahun 2013 ada pihak lain yang komplain terhadap row jalan 9,5 M yaitu PT. Sentral Leejaya Costapati;

-Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui akhir dari penyelesaian permasalahan tersebut;

-Bahwa saksi menyatakan pada awal tahun 2013 sudah ada pagar tembok;

-Bahwa saksi menyatakan drainase/saluran kering berada diluar pagar tembok;

-Bahwa saksi menyatakan pembangunan pagar tembok dibangun bersamaan dengan pembangunan perumahan, sekitar oktober 2012;

-Bahwa saksi menyatakan pada waktu dibangun pagar tembok tidak ada complain dari pihak lain;

-Bahwa saksi menyatakan ketika pertama kali akan memulai pembangunan, saksi sudah ada menemukan patok yang menentukan titik-titik batas lahan yang sudah dibeli;

-Bahwa saksi menyatakan kondisi lahan ketika pertama kali akan melaksanakan pekerjaan, kondisi lahan sudah dikapling-kapling;

-Bahwa saksi menyatakan tanda-tanda batas lahan tersebut yang saksi lihat dilapangan adalah tanda-tanda patok yang menjelaskan titik A, B dan seterusnya yang ada pada gambar, yang memasang patok adalah pihak konsultan perusahaan;



- Bahwa saksi menyatakan tanda patok yang saksi sebutkan tadi adalah patok batas lahan per blok;
- Bahwa saksi menyatakan row jalan yang 9,5 M merupakan jalan utama, jadi pembangunannya bersamaan dengan pembangunan rumah;
- Bahwa saksi menyatakan berkaitan dengan penataan bangunan, jalan dan blok, yang membuat adalah konsultan pihak PT. Millenium;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji menurut agamanya:

1. Nama Saksi : Januar Firmansyah.

- Bahwa saksi menyatakan bekerja di BP Batam sejak tahun 2013 sebagai juru ukur;
- Bahwa saksi menyatakan Staf Subdit Pengadaan & Pengalokasian Lahan BP Batam;
- Bahwa saksi menyatakan yang melakukan pengukuran pada saat sidang Pemeriksaan Setempat;
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada tumpang tindih lahan antara PL milik PT. Mellenium Investment dengan PT. Sentral Leejaya Costapati;
- Bahwa saksi menyatakan row jalan yang tertinggal milik PT. Millenium, setelah dilakukan pengukuran ulang atas PL. Sentral Leejaya Costapati adalah 3 M;
- Bahwa saksi menyatakan yang lebih dahulu terbit adalah PL PT. Millenium Invesment baru PL. PT. Sentral Leejaya Costapati;
- Bahwa saksi menyatakan penerbitan PL. PT. Sentral Leejaya Costapati berdasarkan koordinat PL milik PT. Millenium Invesment, setelah itu baru kelapangan untuk melakukan pengukuran;
- Bahwa saksi menyatakan Dari koordinat yang ada sebelumnya sudah ada titik kontrol untuk mencari koordinat yang ada;



-Bahwa saksi menyatakan alat yang digunakan oleh BP Batam untuk melakukan pengukuran pada saat PS sudah tersertifikasi sampai tahun

2020;

-Bahwa saksi menyatakan dimungkinkan untuk menggunakan alat ukur yang berbeda pada pengukuran dua tempat yang berdampingan sesuai kebutuhan dilapangan;

-Bahwa saksi menyatakan Dari tipe alat yang berbeda hasil pengukuannya sama;

-Bahwa saksi menyatakan berdasarkan pengalaman saksi pernah mengalami error ketika melakukan pengukuran; Kesalahan yang saksi maksud adalah salah seting alat pada titik kontrol;

-Bahwa saksi menyatakan yang diukur pada saat pelaksanaan PS adalah PL milik PT. Sentral Leejaya Costapati;

-Bahwa saksi menyatakan titik koordinat B pada PL milik PT Sentral Leejaya Cosatapati berbatasan langsung dengan PL milik PT,

Mellenium Invesment, titik koordinat B pada PL PT. Sentral Leejaya Costapati sama dengan titik koordinat A pada PL milik PT. Millenium

Invesment;

-Bahwa saksi menyatakan PL milik PT. Mellenium dengan PL. milik PT.

Sentral Leejaya Costapati tidak ada tumpang tindih

-Bahwa saksi menyatakan saksi tidak mendengar atau mengetahui adanya permohonan pengukuran ulang dari Tergugat II Intervensi;

-Bahwa saksi menyatakan berdasarkan pengalaman saksi ketika dilakukan pengukuran dilapangan, yang berhak memberikan keterangan adalah pemilik atau pihak yang mengajukan permohonan, sedangkan pihak yang berbatasan tidak wajib hadir pada saat dilakukan pengukuran;

2. Nama Saksi : Yuliansyah.

-Bahwa saksi menyatakan bekerja di BP Batam sejak tahun 1990 dan saat ini bertugas dibagian perencanaan;

-Bahwa saksi menyatakan salah satu tugas bagian perencanaan adalah menerbitkan fatwa planologi;



-Bahwa saksi menyatakan dokumen yang harus dilengkapi sebagai persyaratan terbitnya fatwa planologi adalah Identitas pemohon, PL,

Skep, SPJ, Izin Prinsip dan Surat Izin Bekerja Berencana (SIBP);

-Bahwa saksi menyatakan catatan pada fatwa planologi pada poin 6 berbunyi menjaga kebersihan dan kelancaran drainase kota, itu hanya ketentuan saja artinya kalau sudah diterbitkan fatwa kita harus menjaga sesuai ketentuan yang sudah dicantumkan dalam fatwa;

-Bahwa saksi menyatakan drainase adalah untuk kelengkapan lingkungan sekitar. Drainase yang ada dalam lingkungan PL itu ketentuan untuk lingkungan disekitar rumah itu saja, kalau diluar itu bukan wewenang fatwa lagi;

-Bahwa dalam lampiran yang lebih lengkap pada site plan fatwa planologi ada dilampirkan instalasi air, listrik, penghijauan dan drainase;

-Bahwa saksi menyatakan BP Batam tidak ada pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan, apakah sesuai dengan site plan atau tidak, yang melaksanakan pengawasan adalah Pemko Batam yang mengeluarkan IMB;

-Bahwa saksi menyatakan secara teknis fatwa planologi menggambarkan tentang Informasi persyaratan tata pembangunan dan lingkungan, didalamnya ada site plan dan grading;

-Bahwa saksi menyatakan fungsi fatwa planologi bagi pemohon adalah bila fatwa planologi selesai, lalu pemohon mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

-Bahwa saksi menyatakan walaupun telah berdiri bangunan masih dimungkinkan untuk merubah fatwa planologi;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya :

1. Nama Saksi : Joko Santoso.

-Bahwa saksi menyatakan bekerja di Kantor Pertanahan Kota Batam sejak tahun 2014 sampai sekarang;



-Bawa saksi menyatakan jabatan saksi saat ini adalah sebagai petugas

ukur pada Kantor Pertanahan Kota Batam;

-Bahwa saksi menyatakan tugas pokok juru ukur adalah melakukan

pengukuran dan pemetaan bidang tanah;

-Bahwa saksi menyatakan ketika pengukuran dilapangan dilakukan

berdasarkan penunjukan dari pemohon, kemudian lokasi tersebut tidak

sesuai dengan PL, maka pengukuran ditunda;

-Bahwa saksi menyatakan gambar surat ukur menjelaskan tentang

luasan dan posisi bidang yang disertipikatkan;

-Bahwa saksi menyatakan Kantor Pertanahan dalam melakukan

pengukuran lahan mengukur sendiri sesuai penunjukan dari pemillik

lahan dengan acuan gambar PL dari BP Batam;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat dilokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 26 Juni 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 28 Juli 2020;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

PERTIMBANGAN HUKUM

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



Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Gambar PL Nomor 213030209 Tertanggal 6 Maret 2013 atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA yang telah dibaliknamakan kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI tanggal 20 Desember 2018; Selanjutnya disebut Objek Sengketa I (*vide* bukti T.I – 4 = bukti T. II.Int. – 6);
2. Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 895/A3/2015 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 13 Juli 2015; Selanjutnya disebut Objek Sengketa II (*vide* bukti T. II.Int. – 8);
3. Sertifikat HGB Nomor 07573 Kel. Teluk tering Kec. Batam Kota, Kota Batam, Luas 10.835 m², Surat Ukur 00799/Teluk Tering/2016, tanggal 15 Desember 2016, atas nama PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI; Selanjutnya disebut Objek Sengketa III (*vide* bukti T. II.Int. – 11);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi 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, objek sengketa II dan objek sengketa III telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana termuat dalam Surat Jawaban masing-masing tertanggal 13 Mei 2020, tertanggal 14 Mei 2020 dan tertanggal 15 Mei 2020;



Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut Penggugat telah menanggapi dalam Replik tertanggal 20 Mei 2020 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi serta tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi menanggapi Replik tersebut dengan Duplik yang masing-masing tertanggal 29 Mei 2020, tertanggal 2 Juni 2020 dan 9 Juni 2020 yang pada prinsipnya tetap pada jawaban yang telah diajukan semula;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi, sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I :

1. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (*Daluarsa*)
2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Eksepsi Tergugat II :

- Tergugat II telah menerbitkan objek sengketa III berdasarkan beberapa dokumen pendukung sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

- 1.-----Eksepsi Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini (*Kompetensi Absolut*).
- 2.----Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat Dan Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan.
- 3.-----Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).
- 4.-----Eksepsi Objek Gugatan Penggugat Keliru atau Salah Objek.



Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut;

1. Gugatan telah lewat waktu (*Daluarsa*);

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak menerangkan waktu (tanggal, bulan, dan tahun) mengetahui Objek Sengketa, atau kapan merasa kepentingannya mulai dirugikan akibat diterbitkannya Objek Sengketa. Namun mengingat Penggugat telah mengirimkan Surat Nomor 027/2020 tertanggal 22 Januari 2020 perihal "Permohonan Diadakannya Mediasi" kepada Kepala Kantor Pengelolaan Lahan BP Batam qq Kepala Bidang Evaluasi Lahan dan Pembangunan BP Batam, yang mana di dalam surat tersebut disebutkan bahwa Penggugat sebelumnya pernah mengirimkan Surat Nomor 023 tertanggal 18 November 2019 kepada PT Millenium Investment dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pengelolaan Lahan BP Batam terkait peristiwa penyempitan ROW jalan dimaksud, maka dengan demikian Tergugat I menganggap Penggugat pertama kali merasa kepentingannya dirugikan akibat dan/atau mengetahui adanya objek sengketa tersebut adalah semenjak 18 November 2019.

Bahwa Penggugat telah menyampaikan Surat Keberatan Nomor 026/2020 tanggal 21 Januari 2020 tentang Keberatan atas terbitnya Gambar PL Nomor 213030209 tanggal 6 Maret 2013 atas nama PT Trikarsa Ekuallita yang telah dibaliknamakan kepada PT Sentral Leejaya Costapati tanggal 20 Desember 2018. Merujuk kepada Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tersebut di atas, mengingat penerbitan dan/atau pengumuman Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II adalah pada tanggal 20 Desember 2018 dan 13 Juli 2015 dan/atau mengingat bahwa setidaknya-tidaknya Penggugat merasa



kepentingannya dirugikan semenjak 18 November 2019, maka Surat Keberatan Nomor 026/2020 yang disampaikan kepada Tergugat I pada tanggal 21 Januari 2020 telah melebihi batas waktu (melebihi 21 hari) pengajuan upaya administratif terhitung sejak tanggal 18 November 2019, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014. Oleh karena itu, akibat melebihi batas waktu sebagaimana disebutkan di atas, untuk selanjutnya Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang berbunyi "*Tenggang waktu pengajuan Gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.*" tidak dapat diterapkan sebagai tindak lanjut dari penyampaian Surat Keberatan Nomor 026/2020 tertanggal 21 Januari 2020, yang mana diklaim Penggugat sebagai bentuk upaya administratif.

selanjutnya Tergugat I dengan tegas menyatakan bahwa Gugatan Penggugat telah lewat waktu;

2. Gugatan Penggugat kabur (*Obscur Libel*);

Bahwa dalil Penggugat yang menyebutkan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Objek Sengketa sangatlah tidak jelas dan tidak beralasan, dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Penggugat telah gagal dalam menetapkan objek sengketa dengan baik dan benar serta sesuai fakta hukum, dimana menurut Penggugat, Objek Sengketa II adalah Surat Keputusan Kepala Badan



Pengusahaan Batam Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (SKEP) Nomor 985/A3/2015 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. Trikarsa Ekualita tanggal 13 Juli 2015, namun faktanya SKEP pengalokasian lahan a.n PT Trikarsa Ekualita bukanlah SKEP Nomor 985/A3/2015, atau dengan kata lain Penggugat telah keliru dalam menentukan Keputusan TUN yang seharusnya dijadikan Objek Sengketa dalam perkara *a quo*; selanjutnya dalam hal ini Tergugat I menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah menerbitkan SKEP Nomor 985/A3/2015 atas nama PT Trikarsa Ekualita tertanggal 13 Juli 2015, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan telah terjadi tumpang tindih atas penerbitan Objek Sengketa II tersebut di atas, yang menyebabkan ketidakpastian hukum, adalah hal yang mengada-ada dan nyata-nyata merupakan ketidakjelasan gugatan Penggugat;

b. Bahwa penerapan peraturan terhadap penerbitan Objek Sengketa sebagaimana yang disebutkan di dalam gugatan Penggugat tidak relevan, mengingat penerbitan Objek Sengketa I adalah pada tahun 2013, yang kemudian dibaliknamakan pada tahun 2018, dimana Peraturan Kepala BP Batam (Perka) 3 Tahun 2020 belum diterbitkan sehingga tidak dapat menjadi dasar pemeriksaan kesesuaian administratif dalam proses penerbitan Objek Sengketa I. Adapun terkait penerbitan Objek Sengketa I pada tahun 2013 (sebelum dibaliknamakan), bukanlah serta merta berdasarkan SOP 2007, namun merujuk kepada Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah



Industri Pulau Batam Nomor 045/UM-KPTS/IV/1991 tentang Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga;

c. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan “mengalami kerugian atas penerbitan Objek Sengketa sehingga Tergugat II Intervensi membuat patok (tiang pancang) pada ROW jalan yang menimbulkan penyempitan jalan dari 9 meter menjadi \pm 3 meter (bervariasi)” merupakan dalil gugatan yang kabur atau tidak jelas.

Maka berdasarkan uraian diatas, Tergugat I menganggap gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscurus libel*).

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut;

-----Tergugat II telah menerbitkan objek sengketa III berdasarkan beberapa dokumen pendukung sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Bahwa berdasarkan fakta yang ada, serta sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pasal 22 ayat (2), juga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 4 Ayat (2), Tergugat II telah menerbitkan objek sengketa yaitu *Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 07573 Kelurahan Teluk Tering Kecamatan Batam Kota Tanggal 15 Desember 2016, Surat Ukur Nomor : 00799/Teluk Tering/2016 tanggal*



06 September 2016 seluas 10.835 m² atas nama PT. Trikarsa Ekualita,
berdasarkan beberapa dokumen pendukung;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat II Intervensi pada pokoknya
sebagai berikut;

**1. Eksepsi Pengadilan Tata Usaha Negara
Tanjungpinang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini**

(Kompetensi Absolut);

Bahwa setelah diperhatikan secara cermat surat gugatan Penggugat maka
dapat disimpulkan bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat adalah
mengenai ROW jalan di depan rumah Penggugat mengalami penyempitan
yang awalnya 9,5 meter menjadi 3,5 meter (bervariasi) bahkan sampai
tertutup;

Bahwa oleh karena itu, permasalahan yang dialami Penggugat sebenarnya
merupakan permasalahan wanprestasi (perbuatan ingkar janji) PT.
Millenium Investment selaku Pengembang Perumahan Winner Millenium
Mansion yang menurut Penggugat terdapat ROW jalan seluas 9,5 meter di
depan rumah Penggugat, permasalahan mana merupakan sengketa
perdata yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Batam Secara
Absolut untuk memeriksa dan mengadilinya dan bukan merupakan
kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang;

Bahwa gugatannya seolah-olah perkara ini merupakan sengketa Tata
Usaha Negara tidak dapat dibenarkan karena Hukum Tata Usaha Negara
bersifat Hukum Publik yang mencari kebenaran materiel (mencari
kebenaran yang sesungguhnya atau kebenaran sejati), tidak dapat masuk
ke dalam wilayah sengketa perdata yang bersifat Hukum Privat;



Bahwa oleh karena itu, Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang harus menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini secara absolut;

2. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat Dan Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan.

-Bahwa dari dasar gugatan dan kepentingan Penggugat yang diuraikan maka sangat jelas Penggugat TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS SEBAGAI PENGGUGAT, dengan alasan dan dasar-dasar sebagai berikut :

a. Dasar hak Penggugat adalah Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404. G1.137 tanggal 13-02-2015(rumah Blok B2 Nomor 5), sedangkan Objek Sengketa I telah terbit sejak tanggal 06 Maret 2013 dan Objek Sengketa II telah terbit sejak tanggal 13 Juli 2015. Artinya Penggugat belum mempunyai dasar hak, pada saat

Objek Sengketa I dan II diterbit oleh Tergugat I;

b. Dasar hak Penggugat berupa Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5) merupakan pecahan (splitsing) dari Gambar PL Induk, yaitu Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT. MILLENIUM INVESTMENT, dimana pada bagian tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Tergugat II Intervensi (Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013, Objek Sengketa I) TIDAK TERDAPAT ROW JALAN sebagai



pemisah antara tanah Tergugat II Intervensi dengan tanah PT. Millenium Investment. Oleh karena itu, Penggugat yang merasa dirugikan karena berkurangnya ROW jalan di depan rumahnya, seharusnya menuntut PT. Millenium Investment selaku Pengembang dan Penjual 2 (dua) unit rumah Penggugat;

c. Dasar hak Penggugat berupa Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5), secara hukum bukan merupakan Tanda Bukti Hak. Gambar Penetapan Lokasi hanya merupakan bagian dari proses penerbitan alasan hak atau pengalokasian lahan dari BP Batam. Sebagaimana diketahui bahwa produk akhir dari pengalokasian lahan dari BP Batam adalah berupa Surat Keputusan Kepala (SKEP) BP Batam untuk selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Batam. Oleh karena itu, secara hukum, Penggugat belum mempunyai Hak Atas Tanah untuk dapat mengajukan gugatan ini;

- Bahwa Penggugat TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN terhadap tanah Tergugat II Intervensi sebagaimana terdapat dalam Objek Sengketa I, II dan III karena dasar hak Penggugat yang diuraikan oleh Penggugat, berupa Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 3A) dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 215.213.22030404.G1. 137 tanggal 13-02-2015 (rumah Blok B2 Nomor 5) merupakan pecahan (splittings) dari Gambar PL Induk, yaitu Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 213.22030404.G1, tanggal 07 Januari 2013 atas nama PT.



MILLENIUM INVESTMENT, dimana pada bagian tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Tergugat II Intervensi (Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013, Objek Sengketa I) TIDAK TERDAPAT ROW JALAN;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

- Bahwa di dalam proses penerbitan Gambar PL Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013, Objek Sengketa I maupun Objek Sengketa II tidak dikenal adanya upaya Administratif berupa Surat Keberatan. Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan telah melakukan upaya administratif dan memenuhi tenggang waktu 90 hari yang diatur oleh UU adalah bersifat spekulasi dan tidak berdasarkan peraturan yang berlaku, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
- Bahwa Penggugat mengakui bahwa Sertipikat HGB Nomor : 07573/ Kel. Teluk Tering, Objek Sengketa III, baru diketahui Penggugat pada saat Pemeriksaan Persiapan sehingga jelas Penggugat belum pernah mengajukan surat keberatan namun Penggugat menyatakan pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu yang diatur oleh UU. Dalil ini membuat gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) karena antara dalil dan kesimpulan atau pernyataan Penggugat, tidak saling bersesuaian;

4. Eksepsi Objek Gugatan Penggugat Keliru atau Salah Objek

Bahwa Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 sebagai Objek Sengketa I dalam perkara ini tidak bersifat final karena Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 2130303209, tanggal 06 Maret 2013 hanya merupakan bagian dari proses pengalokasian lahan dari Tergugat I (BP Batam) yang mana Gambar Penetapan Lokasi tersebut masih



memerlukan proses selanjutnya yaitu berupa Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan Kepala BP Batam (dalam perkara ini berupa Objek Sengketa II);
Bahwa oleh karena Ojek Sengketa I tidak bersifat final maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut:

Pertimbangan Eksepsi Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa):

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai gugatan penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*) yang diajukan oleh Tergugat I Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

Pasal 55

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

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 75 dan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi :

Pasal 75

(1) *Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.*

(2) *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*



a. keberatan; dan

b. banding

(3) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak

menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali:

a. ditentukan lain dalam undang-undang; dan

b. menimbulkan kerugian yang lebih besar.

(4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib segera

menyelesaikan Upaya Administratif yang berpotensi membebani

keuangan negara.

(5) Pengajuan Upaya Administratif tidak dibebani biaya.

Pasal 77

(1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama

21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut

oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

(2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan

secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang

menetapkan Keputusan.

(3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan

Keputusan sesuai permohonan keberatan.

(4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan

keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

(5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak

menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud

pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.

(6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan

penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan

dan/atau Pejabat Pemerintahan.

(7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan

Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja

setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat

(4).



Menimbang bahwa ketentuan Pasal 2 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif berbunyi :

Pasal 2 :

1. *Pengadilan berwenang memeriksa dan menyelesaikan sengketa setelah melalui upaya administrasi.*

Pasal 5:

1. *Tenggang waktu pengajuan gugatan di PTUN dihitung 90 hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh pihak atau diumumkan oleh badan.*
2. *Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak saat mengetahui KTUN yang merugikan kepentingannya.*

Menimbang bahwa ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang- undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"

Menimbang bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak dituju langsung oleh keseluruhan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa a quo (vide bukti T.I – 4 = bukti T. II.Int. – 6, bukti T. II.Int. – 8 dan bukti T. II.Int. – 11).
Bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan



atas terbitnya objek sengketa I yang mana keberatan tersebut diajukan kepada pihak Tergugat I yaitu dengan surat keberatan tertanggal 21 Januari 2020 (vide bukti P.6);

Menimbang, bahwa upaya administratif keberatan yang diajukan pihak Penggugat tersebut tidak ditanggapi atau tidak dijawab oleh Tergugat I sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang (vide gugatan Penggugat dalil tenggang waktu).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dengan mempedomani peraturan perundang-undangan yang tersebut diatas terlihat bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak dituju langsung oleh keseluruhan objek sengketa a quo sehingga tolak ukur untuk mengajukan upaya administratif keberatan adalah dihitung dimulai dari kapan Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya keseluruhan objek sengketa a quo sebagaimana mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang- undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan yang diajukan kepada Tergugat I yaitu pada tanggal 21 Januari 2020 (vide bukti P.6) yang ternyata tidak dijawab oleh Tergugat I sehingga Penggugat mendaftarkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal 23 Maret 2020 (vide bukti gugatan Penggugat) yang menurut Majelis Hakim berdasarkan fakta hukum yang ada maka terlihat bahwa Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju langsung objek sengketa a quo mengetahui objek sengketa I pada saat dilakukan upaya administrasi keberatan yaitu pada tanggal 21 Januari 2020 yang ternyata sudah lebih dari 10 hari keberatan tersebut tidak dijawab oleh Tergugat I maka Majelis Hakim



berpendapat upaya administrasi keberatan Penggugat diajukan masih dalam rentang waktu 21 hari paling lama upaya administratif keberatan harus diajukan sebagaimana mempedomani Pasal 75 dan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa karena upaya administrasi keberatan tersebut tidak dijawab melebihi batas 10 hari maka Penggugat pada tanggal 23 Maret 2020 mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang yang menurut Majelis Hakim gugatan tersebut masih dalam tenggang waktu 90 hari sejak upaya administratif keberatan Penggugat diajukan dan ternyata tidak dijawab sampai gugatan ini didaftarkan. Majelis Hakim melihat bahwa tidak dijawabnya keberatan adalah 21 Januari 2020 ditambah 10 hari yaitu 31 Januari 2020 sudah terlihat tidak ada jawaban atas keberatan sehingga 1 Februari 2020 sampai dengan 23 Maret 2020 adalah masih dalam tenggang waktu 90 hari gugatan dapat diajukan sebagaimana mempedomani ketentuan Pasal 2 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa objek sengketa II dan objek sengketa III adalah baru diketahui pada saat sidang Pemeriksaan Persiapan (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Persiapan tanggal 1 April 2020) yang menurut Majelis Hakim karena objek sengketa II dan objek sengketa III adalah rangkaian dan satu kesatuan dari objek sengketa I maka objek sengketa II dan objek sengketa III sudah dikualifikasikan telah menempuh upaya administratif keberatan satu kesatuan dengan keberatan yang telah dilakukan atas terbitnya objek sengketa I, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa II dan objek sengketa III sejak diketahui kemudian telah dikualifikasikan telah



melakukan upaya administratif keberatan sampai dengan tahap diajukan gugatan di Pengadilan dalam perkara a quo adalah masih dalam tenggang waktu diajukannya gugatan sebagaimana berpedoman pada Pasal 2 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat I mengenai gugatan penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*) tidaklah cukup beralasan dan tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Pertimbangan Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscure libel*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*obscure libel*) yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Intervensi Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

Pasal 56 ayat (1)

- (1) *Gugatan harus memuat :*
- a. *Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan Penggugat, atau kuasanya;*
 - b. *Nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;*
 - c. *Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan”;*

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melihat dalam gugatan Penggugat telah dituliskan secara lengkap identitas orang yang mengajukan gugatan,



juga dalam gugatan tertulis lengkap pejabat tata usaha negara yang menjadi Tergugat I dan Tergugat II, serta gugatan telah diuraikan secara terperinci mengenai dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputus oleh Pengadilan (vide gugatan Penggugat);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah meneliti gugatan Penggugat pada sidang Pemeriksaan Persiapan ke 4 tanggal 22 April 2020 yang merupakan sidang Pemeriksaan Persiapan terakhir sebelum dilanjutkan dengan sidang terbuka untuk umum secara elektronik, yang mana dalam sidang Pemeriksaan Persiapan ke 4 tersebut dengan mengacu pada Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Majelis Hakim melihat bahwa formalitas gugatan Penggugat sudah jelas dan layak untuk dilanjutkan pada sidang terbuka secara elektronik;

Menimbang, bahwa terkait Penggugat salah menempatkan objek sengketa II sebagai objek dalam perkara a quo karena Tergugat I tidak menerbitkan objek tersebut atas nama PT Trikarasa Ekualita sebagaimana tertulis pada gugatan, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut adalah kesalahan penulisan angka objek yang seharusnya 895 ditulis 985 yang apabila dikaitkan dengan atas nama dan tanggal yang tertera serta dihubungkan dengan objek sengketa I dan objek sengketa III yang merupakan satu rangkaian dan yang mana telah diperbaiki penulisan angka objek sengketa II dengan direnvoi pada persidangan terbuka untuk umum dengan agenda bukti surat para pihak (vide bukti Berita Acara Sidang tanggal 16 Juni 2020) sudah jelas objek sengketa II tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat tidak kabur maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*obscure libel*)



tidaklah cukup beralasan dan tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Pertimbangan Eksepsi Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang

Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini (Kompetensi Absolut):

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Eksepsi Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini (Kompetensi Absolut) yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 1 angka (9) dan angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

Pasal 1 angka (9):

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.

Pasal 1 angka (10):

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



Menimbang bahwa ketentuan Pasal 4, Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

Pasal 4 :

Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara.

Pasal 47

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.

Pasal 50

Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4, Pasal 47 dan Pasal 50 UU No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara. Hal mana menurut ketentuan Pasal 1 Angka 10 UU No. 51 tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas UU No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 Angka 10 di atas apabila unsur-unsurnya diidentifikasi lebih lanjut, maka untuk dapat disebut sebagai sebuah sengketa Tata usaha Negara setidaknya tidaknya harus memenuhi kriteria sebagai berikut;

- 1.-----Sengketa tersebut timbul dalam bidang Tata Usaha Negara (sifat sengketa);
- 2.-----Sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (subyek hukum yang bersengketa);
- 3.-----Sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa);

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 2 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif berbunyi :

Pasal 2 :

Pengadilan berwenang memeriksa dan menyelesaikan sengketa setelah melalui upaya administrasi.

Pasal 5:

- 1 *Tenggang waktu pengajuan gugatan di PTUN dihitung 90 hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh pihak atau diumumkan oleh badan.*
- 2 *Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak saat mengetahui KTUN yang merugikan kepentingannya.*



Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalam perkara *a quo* telah memenuhi kriteria sebagaimana telah diuraikan di atas secara berurut dimulai dari subyek hukum, objek sengketa dan sifat sengketanya, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari aspek subyek hukum, apakah sengketa ini timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara *a quo*, maka diketahui bahwa Penggugat adalah orang yang bernama Eni Ari Rebiyanti dan Tergugat I adalah Kepala Badan Pengusahaan (BP) Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku pejabat tata usaha negara yang menerbitkan keputusan objek sengketa I dan objek sengketa II dan Tergugat II adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam selaku pejabat tata usaha negara yang menerbitkan keputusan objek sengketa III serta Tergugat II Intervensi adalah PT. Sentral Leejaya Costapati, sehingga dengan demikian kriteria sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara telah terpenuhi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim akan mempertimbangkan kriteria berikutnya dari aspek objek sengketa, apakah sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, perlu terlebih dahulu diketahui apa yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara, untuk itu terlebih dahulu Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Tentang Perubahan



kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan 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 terhadap pengertian tersebut di atas terdapat pengecualian, tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata usaha Negara menurut Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selain itu Pengadilan juga tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tertentu sebagaimana ketentuan Pasal 48 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani unsur-unsur dari suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana 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 tersebut yang dihubungkan dengan keputusan keseluruhan objek sengketa a quo, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Penetapan Tertulis: Bahwa keputusan keseluruhan objek sengketa a quo telah nyata berbentuk penetapan tertulis;
- Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara : Bahwa objek sengketa I dan objek sengketa II dikeluarkan oleh Tergugat I dalam jabatannya sebagai Kepala Badan Pengusahaan (BP) Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan objek sengketa II



dikeluarkan oleh Tergugat II dalam jabatannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam yang mana Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan dalam hal ini dibidang pertanahan;

- Berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku: Bahwa dalam penerbitan keseluruhan keputusan objek sengketa *a quo* berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 045/UM-KPTS/IV/1991, tentang ketentuan pengalokasian tanah serta penggunaan tanah atas bagian-bagian hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam kepada pihak ketiga, tanggal 1 April 1991 dan peraturan-peraturan lainnya;

- Bersifat Konkret, Individual dan Final: Bahwa keseluruhan keputusan objek sengketa *a quo* telah bersifat konkret karena yang diaturnya jelas yaitu mengenai pemberian Gambar Penetapan Lokasi, Surat Keputusan Pengalokasian Lahan serta Hak Guna Bangunan Atas Tanah dalam bentuk Sertipikat Hak Guna Bangunan, bersifat individual karena telah ditujukan langsung kepada pemegang hak guna bangunan atas tanah yang tercatat atas nama PT. Trikara Ekualita yang terakhir telah balik nama kepada pemegang hak terbaru adalah PT. Sentral Leejaya Costapai (Tergugat II Intervensi), serta bersifat final karena keseluruhan objek sengketa *a quo* tidak memerlukan lagi persetujuan pihak lain;

- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata: Bahwa terbitnya keseluruhan objek sengketa *a quo* telah



menimbulkan akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban bagi pihak yang memegang hak milik atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut, keseluruhan keputusan objek sengketa *a quo* dalam perkara *a quo* telah memenuhi 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. Selain itu, bahwa terhadap keputusan objek sengketa *a quo* tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 49 maupun Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian kriteria sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara telah terpenuhi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim akan mempertimbangkan kriteria berikutnya yaitu dari aspek sifat sengketa, apakah sengketa tersebut timbul dalam bidang Tata Usaha Negara, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat tersebut, maka diketahui inti gugatan tersebut adalah memohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat I, Tergugat II untuk mencabut keseluruhan keputusan objek sengketa *a quo*, dengan alasan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga inti permasalahan hukum dalam gugatan *a quo* berada dalam bidang tata usaha negara. Dengan demikian



kriteria sengketa tersebut timbul dalam bidang Tata Usaha Negara telah terpenuhi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat permasalahan gugatan a quo adalah meminta pembatalan keseluruhan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa a quo, pokok masalahnya adalah terbitnya keseluruhan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang menjadi sengketa administrasi, sementara masalah row jalan yang menyempit adalah wanprestasi sehingga masuk ranah perdata adalah masalah lain dalam sisi hak keperdataannya;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan upaya administratif keberatan pada tanggal 21 Januari 2020 (vide bukti P.6) atas terbitnya objek sengketa I dan juga dikualifikasikan juga sebagai keberatan terkait objek sengketa II dan objek sengketa II yang kemudian sudah lebih dari 10 hari atas keberatan tersebut tidak dijawab oleh Tergugat I sehingga Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal 23 Maret 2020;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa ini merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang telah memenuhi kriteria Pasal 1 angka (10) Undang Nomor 51 tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan juga telah menempuh upaya administratif berupa keberatan sebagaimana berpedoman Pasal 2 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, sehingga Pengadilan Tata Usaha



Negara Tanjungpinang berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan sengketa tata usaha negara yang telah melalui upaya administratif berupa keberatan sehingga Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, maka terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Eksepsi Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara ini (Kompetensi Absolut) tidaklah cukup beralasan dan tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Pertimbangan Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat Dan Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat Dan Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

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



Menimbang, bahwa ketentuan Pasal tersebut mensyaratkan kepada pihak yang mengajukan gugatan harus memiliki kepentingan yang dirugikan sebagai akibat langsung dari Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal tersebut terkandung pengertian tentang kepentingan menggugat yaitu orang atau Badan Hukum Perdata baru dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara apabila adanya kepentingannya terkait langsung dengan keputusan yang disengketakan dan telah menimbulkan kerugian bagi dirinya sendiri secara langsung;

Menimbang, bahwa terlihat Penggugat adalah pihak yang memiliki persil dan bangunan di Winner Millenium Mansion dengan peruntukan rumah tinggal, yaitu : Blok B2 Nomor 3A sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136 tanggal 13-02-2015. Yang dengan terbitnya objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III menyebabkan row jalan didepan rumah Penggugat mengalami penyempitan yang awalnya 9,5 meter menjadi ± 3 (tiga) meter (bervariasi) bahkan sampai tertutup, sehingga dengan terbitnya keseluruhan objek sengketa a quo telah merugikan kepentingan Penggugat (*vide* bukti P-1 dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat);

Menimbang, bahwa dengan alasan tersebut diatas maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Tanjungpinang karena Tergugat I telah mengeluarkan objek sengketa I dan objek sengketa II serta Tergugat II mengeluarkan objek sengketa III (*vide* Bukti T.I – 4 = Bukti T. II.Int. – 6, Bukti T. II.Int. – 8 dan Bukti T. II.Int. – 11), yang menurut Penggugat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga merugikan kepentingan Penggugat;



Menimbang, bahwa terkait bukti P-2 Gambar Penetapan Lokasi PT. Millenium Investment Nomor : 215.213.22030404.G1.137 tanggal 13-02-2015, blok B 2 No. 5 yang terlihat Penggugat pada tanggal 8 Desember 2015 telah menjual persil dan bangunannya kepada pihak lain sebagaimana bukti Gambar Penetapan Lokasi (PL) No. Penetapan Lokasi : 215.213.220304 04.G1.137, tanggal 13-02-2015, luas A s/d D = 91 M², balik nama kepada Cleo Marlin tanggal 8 Desember 2015 (vide T.I-6) namun Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan persil 3A adalah yang masih atas nama Penggugat maka masih terdapat hubungan kausalitas kepentingan antara Penggugat dengan terbitnya objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian penjelasan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan secara langsung dan nyata terhadap terbitnya objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III karena dengan terbitnya objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III menjadikan row jalan didepan rumah Penggugat mengalami penyempitan yang awalnya 9,5 meter menjadi ±3 (tiga) meter (bervariasi) bahkan sampai tertutup sehingga Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk mengajukan gugatan terhadap Objek Sengketa tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Hukum dan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II Intervensi diatas mengenai Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat Dan Tidak Mempunyai



Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan tidaklah cukup beralasan dan tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Pertimbangan Eksepsi Objek Gugatan Penggugat Keliru atau Salah

Objek.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Eksepsi Objek Gugatan Penggugat Keliru atau Salah Objek yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

Pasal 1 angka (9):

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 objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III (selanjutnya disebut keseluruhan objek sengketa a quo) dengan mempedomani unsur-unsur dari suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana 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 tersebut yang dihubungkan dengan keputusan keseluruhan objek sengketa a quo, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Penetapan Tertulis: Bahwa keputusan keseluruhan objek sengketa a quo telah nyata berbentuk penetapan tertulis;



- Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara: Bahwa objek sengketa I dan objek sengketa II dikeluarkan oleh Tergugat I dalam jabatannya sebagai Kepala Badan Pengusahaan (BP) Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan objek sengketa III dikeluarkan oleh Tergugat II dalam jabatannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam yang mana Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan dalam hal ini dibidang pertanahan;
- Bersifat tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku: Bahwa dalam penerbitan keseluruhan keputusan objek sengketa *a quo* berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 045/UM-KPTS/IV/1991, tentang ketentuan pengalokasian tanah serta penggunaan tanah atas bagian-bagian hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam kepada pihak ketiga, tanggal 1 April 1991 dan peraturan-peraturan lainnya;
- Bersifat Konkret, Individual dan Final: Bahwa keseluruhan keputusan objek sengketa *a quo* telah bersifat konkret karena yang diaturnya jelas yaitu mengenai pemberian gambar Penetapan Lokasi, Surat Keputusan Pengalokasian Lahan dan hak guna bangunan atas tanah, bersifat individual karena telah ditujukan langsung kepada pemegang hak guna bangunan atas tanah yang tercatat atas nama PT. Trikara Ekualita yang terakhir telah balik nama kepada pemegang hak terbaru adalah PT.



Sentral Leejaya Costapati (Tergugat II Intervensi), serta bersifat final karena keseluruhan objek sengketa *a quo* tidak memerlukan lagi persetujuan pihak lain;

- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata: Bahwa terbitnya keseluruhan objek sengketa *a quo* telah menimbulkan akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban bagi pihak yang memegang hak milik atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, memperhatikan ketentuan Pasal 87 Undang-Undang tersebut, yang mengatur bahwa Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara (sebagaimana uraian di atas) harus dimaknai sebagai : Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual; Keputusan Badan dan atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara Negara lainnya; berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB; bersifat final dalam arti yang lebih luas; Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa meskipun demikian, terhadap pengertian tersebut di atas terdapat pengecualian, tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata usaha Negara menurut Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 dan selain itu pula Pengadilan tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam hal sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 48 dan Pasal 49 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



Menimbang, bahwa dari ketentuan-ketentuan di atas, maka perlu pula dipertimbangkan apakah keputusan objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III telah memenuhi ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama keputusan objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III, Majelis Hakim berpendapat bahwa keputusan objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III tersebut telah nyata dalam bentuk tertulis, yang dikeluarkan Tergugat I dan Tergugat II (objek sengketa I dan objek sengketa II dikeluarkan oleh Kepala Badan Pengusahaan (BP) Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan objek sengketa III dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif dalam hal ini dalam penyelenggaraan dibidang pertanahan, yang melakukan tindakan dalam lapangan hukum Tata Usaha Negara yang didasarkan atas ketentuan perundang-undangan yang berlaku, hal mana dalam penyelenggaraannya harus pula memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, keputusan objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III tersebut bersifat final karena keputusan tersebut tidak lagi memerlukan persetujuan instansi lain, keputusan objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III tersebut tidak hanya berpotensi namun telah menimbulkan akibat hukum dan berlaku bagi warga masyarakat dalam hal ini telah menimbulkan keadaan hukum baru bagi pihak yang terkait. Oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan keputusan objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III telah memenuhi



ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa dari dasar gugatan yang didalilkan Penggugat terlihat bahwa dengan terbitnya keseluruhan objek sengketa a quo menjadikan kepentingan Penggugat dirugikan serta dihubungkan dengan unsur Konkrit Individual dan Final untuk mengukur aspek Keputusan Tata Usaha Negara maka kesemua objek sengketa a quo telah terpenuhi sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa penentuan objek perkara a quo sudah sesuai sebagaimana unsur yang harus dipenuhi dan sebagaimana sesuai dengan pihak-pihak yang menerbitkan objek sengketa a quo, maka eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Eksepsi Objek Gugatan Penggugat Keliru atau Salah Objek tidaklah cukup beralasan dan tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II setelah Majelis Hakim cermati eksepsi tersebut tidak bersifat eksepsional sehingga eksepsi Tergugat II tidaklah cukup beralasan dan tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, oleh karena Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi ditolak untuk seluruhnya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut:

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 dan Tergugat II dalam menerbitkan objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III bertentangan dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 27 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan negara ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi didalam masing-masing jawabannya pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dan menyatakan terbitnya objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

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 Tata Usaha Negara objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III yang telah diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II 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”;

Aspek Kewenangan.



Menimbang, bahwa pertama Pengadilan akan mempertimbangkan objek sengketa I dan objek sengketa II dari segi kewenangan penerbitan objek sengketa I dan objek sengketa II;

Menimbang, bahwa obyek sengketa I dan obyek sengketa II diterbitkan masing-masing pada tanggal 6 Maret 2013 dan tanggal 13 Juli 2015, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat landasan hukum terkait obyek sengketa I dan obyek sengketa II dalam perkara *a quo* akan diuji secara *ex-tunc* (*toetsing-gronden*) yakni pada saat dikeluarkannya surat keputusan objek sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melihat aturan yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa I dan objek sengketa II adalah Keputusan Presiden Nomor: 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 6 ayat (1) dan (2) Keputusan Presiden Nomor: 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam yang berbunyi:

Pasal 6 :

- (1) *Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;*
- (2) *Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :*
 - a. *merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;*
 - b. *menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;*
 - c. *menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;*
 - d. *menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.*



Menimbang, bahwa objek sengketa I dan objek sengketa II diterbitkan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Tergugat I), dan apabila dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan tersebut 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 dan objek sengketa II *a quo* sudah sesuai kewenangan pejabat Tata Usaha Negara yang berhak menerbitkan dan tidak mengandung cacat yuridis (*vide* bukti T.I – 4 = Bukti T. II.Int. – 6, Bukti T. II.Int. – 8);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan objek sengketa III dari segi kewenangan penerbitan objek sengketa III;

Menimbang, bahwa objek sengketa III diterbitkan pada tanggal 15 Desember 2016, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat landasan hukum terkait obyek sengketa III dalam perkara *a quo* akan diuji secara *extunc* (*toetsing-gronden*) yakni pada saat dikeluarkannya surat keputusan objek sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melihat aturan yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa III adalah Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 22 dan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yang berbunyi:

Pasal 22:



- (1)-Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- (2)---Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan;
- (3)Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian hak guna bangunan atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden;

Pasal 23 :

- (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan;
- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah menerbitkan objek sengketa III Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07573, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, tanggal 15 Desember 2016, Surat Ukur No. 00799/ Teluk Tering/2016, tanggal 06/09/2016, luas 10.835 M² atas nama PT. Trikarsa Ekualita (*vide* Bukti T. II.Int. -11) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas dikaitkan dengan fakta hukum yang ada, maka Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat II sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam mempunyai kewenangan untuk menerbitkan keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa III dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III diterbitkan oleh pejabat Tata Usaha Negara sesuai kewenangannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah secara prosedur dan substansi keputusan *in litis* yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak?;

Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa untuk menguji prosedur penerbitan objek sengketa I dan objek sengketa II Majelis Hakim akan berpedoman dengan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 045/UM-KPTS/IV/1991 Tentang Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga.

Pasal 14

Pihak ketiga yang berhasrat untuk menanamkan modalnya di Pulau Batam, harus mengajukan permohonan alokasi tanah kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Pasal 15

- 1. Atas permintaan pihak ketiga yang bersangkutan, sementara menunggu diperolehnya izin usaha atau persetujuan Presiden atau Persetujuan Badan Koordinasi Penanaman Modal untuk mendapatkan fasilitas penanaman modal dalam rangka Undang-Undang No. 1 Tahun 1967/Undang-Undang No. 6 Tahun 1968, jika diperlukan alokasi tanah untuk penyelenggaraan usaha yang direncanakan Otorita Pengembangan*



Daerah Industri Pulau Batam dapat mencadangkan tanah yang diperlukan yang kepentingan perusahaan yang bersangkutan.

2. Persetujuan dimaksud dalam ayat 1 diatas ditetapkan dengan Surat Ijin Prinsip dari Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Pasal 16

1. Persetujuan untuk penetapan lokasi dan penyerahan tanah kepada pihak ketiga ditetapkan dengan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, apabila yang bersangkutan telah memenuhi/ memperoleh izin usaha dari instansi yang berwenang/persetujuan Presiden atau Badan Penanaman Modal dalam rangka Undang-Undang No 1 tahun 1967/Undang-Undang No.6 tahun 1968

2. Penetapan lokasi dan atau penyerahan tanah kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatas sesuai dengan kondisi tanah pada waktu penyerahan

Pasal 17

1. Setiap penyerahan atas bagian-bagian tanah dari Hak Pengelolaan Otorita Batam kepada pihak ketiga akan dibuat surat perjanjian antar Otorita Batam selaku Pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga yang bersangkutan.

2. Setiap penyerahan atas bagian-bagian tanah dari Hak Pengelolaan Otorita Batam kepada pihak ketiga akan diterbitkan Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah apabila kewajiban pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) telah dilunasi untuk jangka waktu 30 (tigapuluh) tahun.

Pasal 18



Perjanjian dimaksud Pasal 17 tersebut diatas memuat antara lain keterangan mengenai:

- a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
- b. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud;
- c. Jenis penggunaannya;
- d. Hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya;
- e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan diatasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada waktu berakhirnya Hak atas tanah yang diberikan;
- f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya;
- g. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu;

Menimbang, bahwa untuk menguji prosedur penerbitan objek sengketa III Majelis Hakim akan berpedoman dengan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 19

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

a.-----Warga Negara Indonesia.



- b. *Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.*

Pasal 20

(1)-----Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

(2)---Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.

Pasal 21

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- a.-----Tanah Negara.
b.-----Tanah Hak Pengelolaan.
c.-----Tanah Hak Milik.

Pasal 22

(1) *Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.*

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

(3) *Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.*

Pasal 23

(1) *Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.*



(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

(3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

(1) Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada:

a. Warga Negara

Indonesia.

b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 33

(1) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis.

(2) Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat

(1), memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:

a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;

b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah,



putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);*
- c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian);*
- d. Rencana penggunaan tanah;*
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);*

3. *Lain-lain :*

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;*
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.*

Pasal 34

Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dilampiri dengan:

1. *Non fasilitas Penanaman Modal:*

a. *Mengenai pemohon:*

1. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;

2. Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. *Mengenai tanahnya:*

1. Data yuridis: sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan



pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

2. *Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada.*

3. *Surat lain yang dianggap perlu.*

c. *Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh lampiran 3.*

2. Fasilitas Penanaman Modal

a. *Foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;*

b. *Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.*

c. *Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;*

d. *Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;*

e. *Persetujuan penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;*

f. *Surat ukur apabila ada.*

Pasal 35



Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
Pasl 36

Setelah berkas pemohon diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

- 1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.*
- 2. mencatat pada formulir isian sesuai contoh Lampiran 4.*
- 3. memberitahukan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 5. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6.*

Pasal 37

- 1. Kepala Kantor Pertanahan meneliti keleengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- 2. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.*
- 3. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:*
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan*



Tanah (kojnstatering rapport), sesuai contoh Lampiran 7; atau

b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau

c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9.

4. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Knator Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

5. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

6. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.

Pasal 38

(1) *Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat*



dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6),
Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak
Atas Tanah untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik,
dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan
yang bersangkutan untuk melengkapinya.

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:

- Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) unit persil dan bangunan di Winner
Millenium Mansion dengan peruntukan rumah tinggal, yaitu Blok B2 Nomor
3A sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213.22030404.G1.136
tanggal 13-02-2015 (*vide* bukti P-1);
- Bahwa Penggugat membeli 1 (satu) unit persil dan bangunan tersebut dari
pengembang yaitu PT. MILLENIUM INVESTMENT, yang mana PT.
MILLENIUM INVESTMENT memiliki gambar PL No.213.22030404.G1
Tanggal 07-01-2013, a.n. PT. MILLENIUM INVESTMENT (*vide* gugatan
Penggugat);
- Bahwa 1 (satu) persil dan bangunan Penggugat yaitu Blok B2 Nomor 3A
sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213. 22030404. G1.136
tanggal 13-02-2015 adalah pecahan dari Penetapan Lokasi No.213.220
30404.G1 Tanggal 07-01-2013, a.n. PT. MILLENIUM INVESTMENT (*vide*
bukti T.I- 3);



-Bahwa didepan 1 (satu) persil dan bangunan Penggugat terdapat row jalan dengan lebar 9,5 m sebagaimana tergambar dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 12.213. 22030404. G1.136 tanggal 13-02-2015 serta Gambar Penetapan Lokasi No.213.22030404.G1 Tanggal 07-01-2013 (*vide* bukti P-1, T.I- 3);

-Bahwa pada tanggal 6 Februari 2013 telah terbit Surat Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam kepada PT. Trikarsa Ekualita, Nomor B/2273/KA/2/2013, perihal Ijin Prinsip yang lokasi tanahnya berbatas langsung dengan row jalan perumahan Winner Millenium Mansion/perumahan Penggugat (*vide* bukti T. II.Int. – 4);

-Bahwa pada tanggal 6 Maret 2013 telah terbit Gambar Penetapan Lokasi Nomor 213030209 atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA yang lokasi tanahnya berbatas langsung dengan row jalan perumahan Winner Millenium Mansion/perumahan Penggugat (*vide* bukti T.I – 4 = Bukti T. II.Int. – 6);

-Bahwa pada tanggal 6 Maret 2013 telah terbit Surat Perjanjian Nomor : 54/ A1/2015 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, kepada PT. Trikarsa Ekualita (*vide* bukti P-3);

-Bahwa pada tanggal 6 September 2013 telah terbit Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 86 tahun 2013, Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, kepada PT. Trikarsa Ekualita (*vide* bukti P-4);



-Bahwa pada tanggal 15 Oktober 2015 Gambar Penetapan Lokasi Nomor Penetapan Lokasi: 213030209, tanggal 6 Maret 2013, seluas 10.835,78 M² atasnama PT. Trikarsa Ekualita telah dijual dan dibalik namakan kepada atasnama PT. Sentral Leejaya Costapati berdasarkan Surat Persetujuan BP Batam Nomor : 13828/PL/10/2015, tanggal 15 Oktober 2015 (*vide bukti T.I – 4 = Bukti T. II.Int. – 6*);

-Bahwa pada tanggal 13 Juli 2015 telah terbit Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : 251/SPJ-A3.4/7/2015, tanggal 13 Juli 2015 kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI (*vide bukti T. II.Int. – 7*);

-Bahwa pada tanggal 13 Juli 2015 telah terbit Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 895/A3/2015 Tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 13 Juli 2015 yang lokasi tanahnya berbatas langsung dengan row jalan perumahan Winner Millenium Mansion (*vide bukti T. II.Int. – 8*);

-Bahwa pada tanggal 15 Oktober 2015 Suban Hartono QQ PT. Trikarsa Ekualita telah mengajukan Surat Permohonan Izin Peralihan Hak Atas Tanah Suban Hartono QQ PT. Trikarsa Ekualita peralihan kepada PT. Sentral Leejaya Costapati, persetujuan Nomor : 13828/PL/10/2015, tanggal 15 Oktober 2015 (*vide bukti T. II.Int. – 12*);



-Bahwa pada tanggal 15 Desember 2016 telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07573, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, tanggal 15 Desember 2016, Surat Ukur No. 00799/Teluk Tering/2016, tanggal 06/09/2016, luas 10.835 M² atas nama PT. Trikarsa Ekualita (*vide* bukti T. II.Int. -11);

-Bahwa pada tanggal 26-4-2018 telah terjadi pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07573, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, tanggal 15 Desember 2016, Surat Ukur No. 00799/Teluk Tering/2016, tanggal 06/09/2016, luas 10.835 M² atas nama PT. Trikarsa Ekualita kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI berdasarkan Surat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bun Hai, S.H., M.Kn., Nomor 1086/PPAT/BI/2018, perihal pendaftaran peralihan hak, tanggal 26-4 2018 beserta lampiran akta jual beli Nomor : 321/2018 (*vide* bukti T.II-3);

-Bahwa pada tanggal 26-4-2018 telah berbalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07573 Kel. Teluk tering Kec. Batam Kota, Kota Batam, Luas 10.835 m², Surat Ukur 00799/Teluk Tering/2016, tanggal 15 Desember 2016, dari PT Trikarsa Ekualita berbalik nama kepada PT. SENTRAL LEEJAYA COSTAPATI, yang mana lokasi tanahnya berbatas langsung dengan row jalan perumahan Winner Millenium Mansion (*vide* bukti T. II.Int. – 11);

-Bahwa telah dipasang patok ditengah jalan masuk yang lebar row nya 9,5 m yang mana pemasangan patok tersebut dilakukan oleh Tergugat II Intervensi (*vide* gugatan Penggugat);



-Bahwa lebar row jalan yang sekiranya lebarnya 9,5 m sampai saat dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat adalah hanya tersisa kurang lebih 3 m (*vide* bukti Berita Acara Pemeriksaan Setempat);

-Bahwa pada tanggal 22 Januari 2020 Penggugat bersurat kepada Tergugat I untuk meminta mediasi atas permasalahan row jalan Penggugat yang menyempit tersebut (*vide* bukti T.I. -1);

-Bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan dengan mengajukan surat keberatan tertanggal 21 Januari 2020 yang ditujukan kepada Tergugat I (*vide* bukti P-6);

-Bahwa PT. Trikarsa Ekualita telah mengirimkan surat Nomor : 14.TE-BTM.VIII/2016 tertanggal 02 Agustus 2016 kepada Pimpinan Winner Group sebagai pengembang yang membangun dua rumah milik Penggugat, perihal surat adalah pemindahan dan pembongkaran tembok (*vide* bukti T.II.Int. - 16);

-Bahwa atas surat Nomor : 14.TE-BTM.VIII/2016 tertanggal 02 Agustus 2016 yang ditujukan kepada Pimpinan Winner Group maka PT. Millenium Invesment menjawab dengan surat yang dikirimkan kepada PT. Trikarsa Ekualita, surat jawaban tersebut dengan nomor ref : 0089/WG/MI-WMM/VIII/2016, tanggal 08 Agustus 2016, perihal tanggapan atas surat no. 14.TE-BTM.VIII/2016 (*vide* bukti T.II.Int. - 17);

Menimbang, bahwa setelah mencermati peraturan perundang-undangan diatas yang mengatur prosedur penerbitan objek sengketa I dan objek sengketa II, terlihat bahwa penerbitan Gambar Penetapan Lokasi sampai dengan Surat Keputusan adalah dengan tahapan sebagai berikut:

- 1.-----Permohonan penggunaan lahan.
- 2.-----Pemberian Ijin Prinsip.



- 3.-----Penerbitan Gambar Penetapan Lokasi.
- 4.-----Pembuatan Perjanjian
- 5.-----Penerbitan Surat Keputusan

Menimbang, bahwa terbitnya objek sengketa I Gambar Penetapan Lokasi Nomor 213030209 atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 6 Maret 2013 adalah diawali dengan permohonan penggunaan tanah oleh PT. Trikarasa Ekualita kepada Tergugat I yang kemudian terbitlah Surat Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam kepada PT. Trikarasa Ekualita, Nomor B/2273/KA/2/2013, perihal Ijin Prinsip tanggal 6 Februari 2013 (vide bukti T. II.Int. – 4). Bahwa setelah ijin prinsip tersebut terbit kemudian ditindak lanjuti oleh Tergugat I menerbitkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor 213030209 atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 6 Maret 2013 (vide bukti T.I – 4 = Bukti T. II.Int. – 6);

Menimbang, bahwa setelah terbit Gambar Penetapan Lokasi Nomor 213030209 atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 6 Maret 2013 maka kemudian PT. Trikarasa Ekualita membayar UWTO pada tanggal 21 Juni 2013 (vide bukti T. II.Int. – 5) yang kemudian ditindak lanjuti dengan dibuatnya perjanjian antara PT. Trikarasa Ekualita dengan Tergugat I (vide bukti T. II.Int. -7) yang kemudian terbitlah 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 : 895/A3/2015, tanggal 13 Juli 2015 atas nama PT. Tri Karsa Ekualita, luas: 10.835,78 M² (vide bukti T. II.Int. - 8);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan prosedur penerbitan objek sengketa I dan objek sengketa II sebagaimana tersebut diatas dan dihubungkan dengan fakta



hukum yang terjadi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dalam menerbitkan objek sengketa I dan objek sengketa II *a quo* telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku atau secara prosedural tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah penerbitan objek sengketa III telah sesuai prosedur adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat II telah menerima permohonan penerbitan Hak Guna Bangunan dari PT. Trikarsa Ekualita dengan lampiran beberapa dokumen pendukung, diantaranya :

- a. Gambar Penetapan Lokasi Nomor 231030209 Tanggal 06 Maret 2013;
- b. Surat Perjanjian Nomor: 251/SPJ-A3.4/7/2015 Tanggal 13 Juli 2015;
- c. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 895/A3/2015 Tanggal 13 Juli 2015;
- d. Serta dokumen-dokumen pendukung lainnya yang menjadi syarat kelengkapan Pendaftaran Hak diatas Hak Pengelolaan.

(*vide* dalil jawaban Tergugat II)

Menimbang, bahwa PT. Trikarsa Ekualita adalah pemegang Hak Pengelolaan atas tanah sebagaimana Gambar Penetapan Lokasi Nomor 213030209 atas nama PT. TRI KARSA EKUALITA tanggal 6 Maret 2013 (*vide* bukti T.I – 4 = Bukti T. II.Int. – 6) dan 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 : 895/A3/2015, tanggal 13 Juli 2015 atas nama PT. Tri Karsa Ekualita, luas: 10.835,78 M² (*vide* bukti T. II.Int. – 8)

Menimbang, bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah diawali dengan permohonan pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini PT Trikarsa Ekualita kepada Tergugat II yang disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan. Bahwa berdasarkan data pada Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) pada Kantor Pertanahan Kota Batam terlihat bahwa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07573, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, tanggal 15 Desember 2016, Surat Ukur No. 00799/Teluk Tering/2016, tanggal 06/09/2016, luas 10.835 M² atas nama PT. Trikarsa Ekualita adalah lengkap (*vide* bukti T II-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan prosedur penerbitan objek sengketa III sebagaimana tersebut diatas dan dihubungkan dengan fakta hukum yang terjadi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II dalam menerbitkan objek sengketa III *a quo* telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku atau secara prosedural tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa karena objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III diterbitkan sesuai prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah secara substansi keputusan keseluruhan objek sengketa *in litis* yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah berdasarkan ketentuan hukum



yang berlaku dan telah cukup menerapkan Asas-asas umum pemerintahan yang baik atau tidak?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 213030209 milik Tergugat II Intervensi dengan titik koordinat A (X 7515.172, Y -3293.886), B (X 7508.022, Y -3266.987), C (X 7830.707, Y -2986.850), D (X 7847.096, Y 3005.728) (*vide* bukti T I-4) berbatasan dengan Gambar Penetapan Lokasi PT. Millenium Investment dengan titik koordinat A (X 7508.022, Y -3266.987), B (X 7487.056, Y -3198.309), C (X 7737.002, Y -2958.524), D (X 7790.076, Y -2924.613) (*vide* bukti T I -3), dimana titik koordinat B Gambar Penetapan Lokasi Tergugat II Intervensi (*vide* bukti T I-4) sama dengan titik koordinat A Gambar Penetapan Lokasi PT Millenium Investment (*vide* bukti T I-3) yang pada saat Sidang Pemeriksaan Setempat terlihat titik koordinat B (X 7508.022, Y -3266.987) Penetapan Lokasi Tergugat II Intervensi sebagian masuk kelokasi PT. Millenium Investment, sehingga Majelis Hakim berpendapat Gambar Penetapan Lokasi milik PT. Mellenium dengan Gambar Penetapan Lokasi milik Tergugat II Intervensi tidak terjadi tumpang tindih maka tidak ada cacat secara substansi (*vide* bukti T.I-3 dan bukti T.I-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, terlihat secara substansi objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III *a quo* dalam penerbitannya tidak ada cacat substansi;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim menyimpulkan penerbitan objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III dalam penerbitannya dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi menggunakan dasar hukum penerbitan objek sesuai dengan



peraturan perundang-undangan, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

DALAM PENUNDAAN.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (4) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 berbunyi:

“Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):

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

Menimbang, bahwa yang dimohonkan oleh Penggugat adalah penundaan terhadap pelaksanaan objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena gugatan Penggugat ditolak dan berdasarkan fakta hukum yang ada terlihat 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 ditolak, maka sesuai ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

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, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

DALAM PENUNDAAN;

-----Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan keputusan objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III yang dimohonkan oleh Penggugat;

DALAM EKSEPSI;

-----Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

-----Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



-Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.748.000,- (Dua juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada hari Kamis tanggal 30 Juli 2020, oleh **ALI ANWAR, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **DEWI MAHARATI, S.H.,M.H.** dan **HARI PURNOMO, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa** tanggal **11 Agustus 2020**, oleh **ALI ANWAR, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **EUIS RIYANTI, S.H., M.H** dan **HARI PURNOMO, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota dan dibantu oleh **MUHAMMAD YAMIN, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat II Intervensi dan dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota I

Hakim Ketua Majelis

ttd

ttd

(EUIS RIYANTI, S.H., M.H)

(ALI ANWAR, S.H., M.H)

Hakim Anggota II

ttd



(HARI PURNOMO, S.H.)

Panitera Pengganti

ttd

(MUHAMMAD YAMIN, S.H.)

Perincian Biaya :

1.		PNBP Pendaftaran Gugatan	:	
Rp.	30.000,-			
2.		Panggilan	:	Rp. 261.000,-
3.		PNBP Panggilan	:	Rp.
50.000,-				
4. Meterai	:	Rp.	12.000,-	
5. Redaksi	:	Rp.	20.000,-	
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp.	2.200.000,-	
7. ATK perkara	:	Rp.	150.000,-	
8. Pemberkasan (PBKS 1)	:	Rp.	25.000,-	
				+
J u m l a h		Rp. 2.748.000,-		

(dua juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu rupiah)