



**PUTUSAN**

**NOMOR : 21/G/2012/PTUN-TPI**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

**PT. PEMBANGUNAN BATAMUTAMA**, sebelumnya disebut juga **PT.**

**PEMBANGUNAN BATAM** berdasarkan Akte Pendirian

No.208 tanggal 20 Nopember 1985 dihadapan Notaris **”JOHN**

**LEONARD WAWORUNTU”** yang kemudian berdasarkan

Akte Perubahan No.07 tanggal 07 Juni 2011 dihadapan Notaris

**”SINWAR WIDJONO OEI, SH”** yang dalam hal ini diwakili

**RUGAI SUGIANTO**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan

Direktur Utama PT. BATAMUTAMA, Alamat Jalan Tengku

Umar Blok P. No.236 RT.003 RW.001 Lubuk Baja Kota,

Kota Batam ; -----

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

**MELAWAN**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM** yang berkedudukan di Jln.

Jaksa Agung R. Suprpto Sekupang Batam.; -----

halaman 1 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama : .....

1 DWI PRIYANTO, SH., WNI, Jabatan Kepala  
Seksi Sengketa, konflik dan Perkara,  
berkedudukan di Jalan Kapten A. Rivai No. 99  
Palembang -----

2 MANAT P. PURBA, SH., WNI, Jabatan Kepala  
Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan,  
berkedudukan di Jalan Kapten A. Rivai No. 99  
Palembang ; -----

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 16/SK-21.71/IX/2012  
tanggal 25 September 2012 ; -----

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

1 **KARMONO**, Warganegara Indonesia, pekerjaan Tentara Nasional  
Indonesia, beralamat di Asrama Bengkong Kodim C/10 Rt.003  
RW.005 kelurahan Bengkong Laut Kecamatan Bengkong Kota  
Batam, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada :

1 **LU SUDIRMAN, SH., MM., M.Hum ;**

2 **SITI NUR JANAH, SH., M. Hum**

3 **ALFIS SETIAWAN, SH ;**

4 **YUDHI PRIYO AMBORO, SH., M.Hum**

#### Disclaimer

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



berdasarkan Surat Kuasa No.104/SK/TMJ/X/2012 tanggal 11

Oktober 2012 ; -----

Selanjutnya disebut sebagai .....

..... **TERGUGAT II INTERVENSI 1 :**

- 2 **SUSANTI**, Warganegara Indonesia, beralamat di Orchid Park Blok E.  
No.39 RT.003 RW.004 Kelurahan Taman Baloi Kota Batam,  
pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada :

1 **LU SUDIRMAN, SH., MM., M.Hum ;**

2 **SITI NUR JANA, SH., M. Hum**

3 **ALFIS SETIAWAN, SH ;**

4 **YUDHI PRIYO AMBORO, SH., M.Hum.**

Masing-masing Warganegara Indonesia, Advokat pada Kantor  
Firma Hukum TRI MANDIRI JUSTICE, beralamat di Jalan  
Bunga Raya No.22 Baloi Center Batam, berdasarkan Surat  
Kuasa No.102/SK/TMJ/X/2012 tanggal 11 Oktober 2012 ;

-----

Selanjutnya disebut sebagai .....

..... **TERGUGAT II INTERVENSI 2 :**

- 3 **SURATNO/SUDIANTO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Wiraswasta, Tempat Tinggal Jalan Baran Dua Meral, Rt/Rw. 005/006,  
Kelurahan Baran, Kecamatan Meral Kabupaten Karimun ; -----



Selanjutnya disebut sebagai .....

..... **TERGUGAT II INTERVENSI 3 :**

- 4 **ANI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa,  
Tempat Tinggal Komplek Bea dan Cukai, Rt. 001/002, Kelurahan.  
Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam ; -----

Selanjutnya disebut sebagai .....

..... **TERGUGAT II INTERVENSI 4 :**

- 5 **TIO JAN KHENG**, Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal Komplek  
Paradise Center Blok. N No. 9 Lubuk Baja Kota Batam;  
-----

Selanjutnya disebut sebagai .....

..... **TERGUGAT II INTERVENSI 5 :**

- 6 **HERY WINARNO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Wiraswasta, Tempat Tinggal Lucky View 41 Lubuk Baja Kota  
Batam ; -----

Selanjutnya disebut sebagai .....

..... **TERGUGAT II INTERVENSI 6 :**

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang ; -----

- 1 Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung  
Pinang Nomor : 21/Pen.MH/2012/PTUN-TPI tertanggal 31 Agustus 2012  
tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan



menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut ;

- 2 Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara  
TanjungPinang Nomor : 21/Pen.PP/2012/PTUN-TPI, tanggal 3 September  
2012 tentang Pemeriksaan

Persiapan ;-----

- 3 Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara  
TanjungPinang Nomor : 21/Pen.HS/2012/PTUN-TPI, tanggal 8 Oktober  
2012 tentang Penetapan Hari

Sidang ;-----

- 4 Telah memeriksa dan mempelajari alat-alat bukti berupa surat-surat yang  
diajukan oleh para pihak ;

-----

- 5 Telah mendengar keterangan para pihak yang bersengketa ;

-----

#### **TENTANG DUDUKNYA SENGKETA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 9 Agustus

2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang  
pada tanggal 9 Agustus 2012, dalam Register Perkara Nomor : 21/G/2012/PTUN-TPI  
serta gugatan tersebut telah diperbaiki dan diterima pada tanggal 8 Oktober 2012  
dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut : -----



Adapun yang menjadi **Objek Sengketa** adalah Keputusan Tata Usaha Negara/  
Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batam di  
Komplek Perumahan Lucky View, SeiBalo, Lubuk Baja/ Muka Kuning Utara,  
wilayah pengembangan Batu Ampar, Kota Batam dibawah ini  
yaitu: .....

- 1 Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama  
KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210  
m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah,  
Kota Batam; -----
- 2 Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama  
SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup>  
terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota  
Batam; -----
- 3 Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama  
SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243  
m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah,  
Kota Batam; -----
- 4 Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama  
SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober  
2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31  
Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam;  
-----
- 5 Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama  
ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup>



terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota  
Batam; -----

- 6 Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama  
TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004  
seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan  
Baloi Indah, Kota Batam;

- 7 Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama  
HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005  
seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan  
Baloi Indah, Kota Batam;

diatas tanah Penggugat dengan bukti surat kepemilikan sebagai berikut: .....

1. Faktur Nomor : 465/F/Asum/BHP/XII/85 tanggal 24 Desember 1985; -----
2. Surat Alokasi Nomor : SPL-P/424/Ren/XII/1985 tanggal 24 Desember 1985;  
-----
3. Gambar Penetapan Lokasi No. : BTA.PL/438/1985 tanggal 24 Desember 1985; ----
4. Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri  
Pulau Batam (SKEP) Nomor : 464/SKEP/KA/XII/1986,tanggal 31 Desember  
1985; -----
5. Fatwa Planologi No.352/FP-DITREN/XII/1989 tanggal 1 Desember 1989; -----
6. IMB no. 50/SKEP/KA/IMB/IV/1990; -----
7. IMB no. 120/SKEP/KA/IMB/VIII/1990;
8. Yang terdiri dari bungalow 51 unit, apartemen 24 unit dan fasilitas umum; -----





9. Letaknya dikenal dengan Komplek perumahan Lucky View, Sei Baloi, Lubuk Baja/Muka Kuning Utara, Wilayah Perkembangan Batu Ampar, Kota Batam, Riau. Sebelah Komplek Perumahan Bea Cukai Batam; -----

10. Koordinat : .....

A. x 3253,66 B. x 3327,66 C. x 3326,22 D. x 3264,47 E. x 3175,90

y-3963,93 y-4003,68 y-4167,67 y-4153,37 y-4102,66

Bahwa alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut : .....

- 1 Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang di Batam karena Tergugat berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dan juga Tergugat selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang telah mengeluarkan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa; -----
- 2 Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, secara hukum telah bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----
- 3 Bahwa Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa baru Penggugat ketahui pada saat Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dengan Register No. 04/G/2012/PTUN.TPI dalam proses Dismissal tertanggal 14 Mei 2012, sedangkan gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada tanggal 10 Agustus 2012, sehingga gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu





sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986  
sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo.  
Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang perubahan kedua Undang-  
Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

- 4 Bahwa Penggugat merupakan Perusahaan Pengembang yang diberi izin sewa dari  
Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam  
berdasarkan Surat Penetapan Lokasi Nomor : SPL-P/424/Ren/XII/1985 tanggal  
24 Desember 1985 dan kemudian diterbitkan Gambar Penetapan Lokasi  
Nomor :BTA.PL/438/1985 tanggal 24 Desember 1985 untuk tanah seluas 19.982  
M<sup>2</sup> dengan jangka waktu 30 (*tiga puluh*) tahun sejak 31 Desember 1985 dan  
berakhir pada 24 Desember 2015, dengan koordinat : .....

A. x 3253,66 B. x 3327,66 C. x 3326,22 D. x 3264,47 E. x 175,90  
y-3963,93 y-4003,68 y-4167,67 y-4153,37 y-102,66

- 5 Bahwa Surat Penetapan Lokasi Nomor :SPL-P/424/Ren/XII/1985 tanggal 24  
Desember 1985 diterbitkan setelah Penggugat membayar UWTO selama 30 (*tiga  
puluh*) tahun sebagaimana tercantum pada Faktur Nomor : 465/Asum/BHP/  
XII/85 tertanggal 24 Desember 1985 ; -----

- 6 Bahwa kemudian Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan  
Pelabuhan Bebas Batam selanjutnya menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan  
Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SKEP) Nomor :  
464/SKEP/KA/XII/1986 tertanggal 31 Desember 1985 tentang Penetapan  
Penggunaan Tanah kepada PT. Pembangunan Batam yang saat ini disebut PT.  
Pembangunan Batamutama ; -----

- 7 Bahwa selanjutnya atas permohonan Penggugat, Badan Pengusahaan Kawasan  
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam telah menerbitkan Fatwa



Planologi Nomor :352/FP-DITREN/XII/1989 tanggal 1 Desember 1989, diatas lahan yang terdapat dalam objek sengketa ; -----

- 8 Bahwa untuk menindak lanjuti Fatwa Planologi tersebut, Penggugat telah memohon diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan yang kemudian oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam telah diterbitkan masing masing : Izin Mendirikan Bangunan Nomor. 50/SKEP/KA/IMB/IV/1990 tertanggal 19 April 1990 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor. 120/SKEP/KA/IMB/VIII/1990 tertanggal 9 Agustus 1990; -
- 9 Bahwa berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan tersebut, Penggugat telah melaksanakan pembangunan bertahap terhadap 51 (*lima puluh satu*) unit Bungalow, 24 (*dua puluh empat*) unit apartemen dan fasilitas umum, termasuk satu unit clubhouse, tennis court dan kolam berenang dikomplek perumahan Lucky View, Sei Baloi, Lubuk Baja, wilayah pengembangan Batu Ampar, Kota Batam, sehingga terbitnya Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan No. B/08/DITBANG/SBPMB/I/1992 tertanggal 21 Januari 1992 dan Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan No. B/267/DITBANG/SBPMB/XI/1991 tertanggal 13 Nopember, 1991; -----
- 10 Bahwa berdasarkan hal diatas, pemberian *Penetapan Lokasi atas tanah dimana objek sengketa berada didalamnya oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, yaitu dengan master Penetapan Lokasi/PL No. BTA.PL/438/1985 tanggal 24 Desember 1985, yang saat ini dikenal dengan nama Komplek Perumahan Lucky View, Sei Baloi, Lubuk Baja/ Muka Kuning Utara, wilayah perkembangan Batu Ampar, Kota Batam, Riau, bersebelahan dengan Komplek Perumahan Bea Cukai Batam, atas nama Penggugat, telah dipenuhi kewajiban-kewajibannya/ syarat-syaratnya* sesuai yang

**Disclaimer**

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



tertera dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SKEP) No. 464/SKEP/KA/XII/1986 tanggal 31 Desember 1985, sehingga sah keberadaannya/ kepemilikannya. Milik Penggugat;

11 Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat sebelumnya dengan Register 05/G/2012/PTUN.TPI kepada Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam juga atas permintaan informasi kami yang diabaikan, pada tanggal 28 Mei 2012, kami mendapatkan informasi berupa 46 (empat puluh enam) lembar fotocopy Penetapan Lokasi dengan informasi dibawah ini:

No.	No.	Tanggal	Lucky View
Urut	Penetapan Lokasi	Penerbitan	Rumah No. Atas Nama
1	93.85030438.0002	25 Mei 1993	2 Ngadiman Kartawinata
2	93.85030438.0003 Batam	25 Mei 1993	3 P.T. Pembangunan
3	93.85030438.0004 Batam	25 Mei 1993	3A P.T. Pembangunan
4	93.85030438.0006 Batam	25 Mei 1993	6 P.T. Pembangunan
5	93.85030438.0007 Batam	25 Mei 1993	7 P.T. Pembangunan
6	93.85030438.0008 Batam	25 Mei 1993	8 P.T. Pembangunan



7	93.85030438.0009	25 Mei 1993	9	P.T. Pembangunan Batam
8	93.85030438.0010	25 Mei 1993	10	P.T. Pembangunan Batam
9	93.85030438.0011	25 Mei 1993	11	P.T. Pembangunan Batam
10	93.85030438.0012	25 Mei 1993	12	Lie Kweek Pau alias Yanto
11	93.85030438.0013	25 Mei 1993	13	P.T. Pembangunan Batam
12	93.85030438.0014	25 Mei 1993	13A	P.T. Pembangunan Batam
13	93.85030438.0015	25 Mei 1993	15	P.T. Pembangunan Batam
14	93.85030438.0016	25 Mei 1993	16	P.T. Pembangunan Batam
15	93.85030438.0017	25 Mei 1993	17	Wiwin Dwima wanti
16	93.85030438.0018	25 Mei 1993	18	P.T. Pembangunan Batam
17	93.85030438.0019	25 Mei 1993	19	P.T. Pembangunan Batam
18	93.85030438.0020	25 Mei 1993	20	P.T. Pembangunan Batam
19	93.85030438.0021	25 Mei 1993	21	P.T. Pembangunan Batam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20	93.85030438.0022	25 Mei 1993	22	Tjoeng Jin Hoat
21	93.85030438.0023	25 Mei 1993	23	P.T. Pembangunan Batam
22	93.85030438.0025	25 Mei 1993	25	P.T. Pembangunan Batam
23	93.85030438.0026	25 Mei 1993	26	Rugai Sugianto
24	93.85030438.0027	25 Mei 1993	27	P.T. Pembangunan Batam
25	93.85030438.0028	25 Mei 1993	28	P.T. Pembangunan Batam
26	93.85030438.0029	25 Mei 1993	29	P.T. Pembangunan Batam
27	93.85030438.0030	25 Mei 1993	30	Tjoeng Jin Hoat
28	93.85030438.0031	25 Mei 1993	31	P.T. Pembangunan Batam
29	93.85030438.0032	25 Mei 1993	32	P.T. Pembangunan Batam
30	93.85030438.0033	25 Mei 1993	33	P.T. Pembangunan Batam
31	93.85030438.0034	25 Mei 1993	33A	P.T. Pembangunan Batam
32	93.85030438.0035	25 Mei 1993	35	P.T. Pembangunan Batam
33	93.85030438.0036	25 Mei 1993	36	P.T. Pembangunan Batam

halaman 13 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34	93.85030438.0037	25 Mei 1993	37	Rita Kho
35	93.85030438.0038	25 Mei 1993	38	P.T. Pembangunan
	Batam			
36	93.85030438.0039	25 Mei 1993	39	P.T. Pembangunan
	Batam			
37	93.85030438.0040	25 Mei 1993	40	P.T. Pembangunan
	Batam			
38	93.85030438.0041	25 Mei 1993	41	P.T. Pembangunan
	Batam			
39	93.85030438.0042	25 Mei 1993	42	P.T. Pembangunan
	Batam			
40	93.85030438.0043	25 Mei 1993	43	P.T. Pembangunan
	Batam			
41	93.85030438.0044	25 Mei 1993	43A	P.T. Pembangunan
	Batam			
42	93.85030438.0045	25 Mei 1993	45	P.T. Pembangunan
	Batam			
43	93.85030438.0046	25 Mei 1993	46	P.T. Good Luck Resort
44	93.85030438.0047	25 Mei 1993	47	P.T. Pembangunan
	Batam			
45	93.85030438.0048	25 Mei 1993	48	P.T. Pembangunan
	Batam			
46	93.85030438.0050	25 Mei 1993	50	P.T. Pembangunan
	Batam			

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan copy Surat No. B/4353/PL/L/7/2011 tertanggal 21 Juli 2011 dari Badan

Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ; -----

12 Dapat dilihat bahwa enam dari tujuh objek sengketa mempunyai gambar

Penetapan Lokasi yang masih atas nama Penggugat, yaitu yang didapati menurut

nomor rumah yang sama: .....

No.	No.	Tanggal	Lucky View	
Urut	Penetapan Lokasi	Penerbitan	Rumah No.	Atas Nama
-----				
-				
17.	93.85030438.0019	25 Mei 1993	19	P.T. Pembangunan Batam
24.	93.85030438.0027	25 Mei 1993	27	P.T. Pembangunan Batam
28.	93.85030438.0031	25 Mei 1993	31	P.T. Pembangunan Batam
38.	93.85030438.0041	25 Mei 1993	41	P.T. Pembangunan Batam
40.	93.85030438.0043	25 Mei 1993	43	P.T. Pembangunan Batam
46.	93.85030438.0050	25 Mei 1993	50	P.T. Pembangunan Batam

halaman 15 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI

## Disclaimer

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





Sedangkan untuk Lucky View rumah no. 48A, yang mana Nomer Penetapan Lokasi-nya seharusnya 93.85030438.0049 juga atas nama Penggugat sesuai Surat No. B/4353/PL/L/7/2011 tertanggal 21 Juli 2011 dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas, termasuk dalam 40 (empat puluh) gambar Penetapan Lokasi pengganti yang hilang atas nama P.T. Pembangunan Batam; ---

Berikut adalah 40 (empat puluh) Penetapan Lokasi pengganti yang dimaksud dalam Surat B/4353/PL/L/7/2011: .....

No.	No. Penetapan	No.	
Urut	Lokasi	Rumah	Atas Nama
-----			
1	93.85030438.0001	1	P.T. Pembangunan Batam
2	93.85030438.0002	2	P.T. Pembangunan Batam
3	93.85030438.0003	3	P.T. Pembangunan Batam
4	93.85030438.0004	4/3A	P.T. Pembangunan Batam
5	93.85030438.0005	5	P.T. Pembangunan Batam
6	93.85030438.0006	6	P.T. Pembangunan Batam
7	93.85030438.0007	7	P.T. Pembangunan Batam
8	93.85030438.0008	8	P.T. Pembangunan Batam
9	93.85030438.0009	9	P.T. Pembangunan Batam
10	93.85030438.0010	10	P.T. Pembangunan Batam
11	93.85030438.0011	11	P.T. Pembangunan Batam
12	93.85030438.0012	12	P.T. Pembangunan Batam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13	93.85030438.0013	13	P.T. Pembangunan Batam
14	93.85030438.0014	14/13A	P.T. Pembangunan Batam
15	93.85030438.0015	15	P.T. Pembangunan Batam
16	93.85030438.0016	16	P.T. Pembangunan Batam
17	93.85030438.0020	20	P.T. Pembangunan Batam
18	93.85030438.0025	25	P.T. Pembangunan Batam
19	93.85030438.0026	26	P.T. Pembangunan Batam
20	93.85030438.0027	27	P.T. Pembangunan Batam
21	93.85030438.0029	29	P.T. Pembangunan Batam
22	93.85030438.0031	31	P.T. Pembangunan Batam
23	93.85030438.0032	32	P.T. Pembangunan Batam
24	93.85030438.0033	33	P.T. Pembangunan Batam
25	93.85030438.0034	34/33A	P.T. Pembangunan Batam
26	93.85030438.0035	35	P.T. Pembangunan Batam
27	93.85030438.0036	36	P.T. Pembangunan Batam
28	93.85030438.0038	38	P.T. Pembangunan Batam
29	93.85030438.0039	39	P.T. Pembangunan Batam
30	93.85030438.0040	40	P.T. Pembangunan Batam
31	93.85030438.0041	41	P.T. Pembangunan Batam
32	93.85030438.0042	42	P.T. Pembangunan Batam
33	93.85030438.0043	43	P.T. Pembangunan Batam
34	93.85030438.0044	44/43A	P.T. Pembangunan Batam
35	93.85030438.0045	45	P.T. Pembangunan Batam
36	93.85030438.0046	46	P.T. Pembangunan Batam
37	93.85030438.0047	47	P.T. Pembangunan Batam

halaman 17 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI

#### Disclaimer

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



38 93.85030438.0048	48	P.T. Pembangunan Batam
39 93.85030438.0049	49/48A	P.T. Pembangunan Batam
40 93.85030438.0050	50	P.T. Pembangunan Batam

**Terlihat bahwa objek sengketa diterbitkan diatas lahan/ tanah milik**

**Penggugat** sesuai Penetapan Lokasinya yang masih atas nama Penggugat. -----

13 Bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan Sertipikat-sertipikat Hak Atas Tanah diatas tanah rumah milik Penggugat **tanpa pengalihan hak yang dibenarkan oleh hukum dari Penggugat** melanggar Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 4(1) yang mengatakan “Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon **dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik** sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” -----

14 Bahwa dalam hal ini Tergugat seharusnya meneliti dan memeriksa data yuridis dan data fisik yang diberikan pemohon dalam pendaftaran hak-nya, termasuk yang hubungannya dengan **pemilik hak sebelumnya** bilamana hak-nya pemohon tidak berasal dari Pemberian Penetapan Hak dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam secara langsung. Juga karena Sertifikat yang akan diterbitkan pada waktu itu diatas Hak Pengelolaan, bilamana pemohon mendapat Pemberian Penetapan Hak secara langsung pun harus diperiksa dan diteliti surat-surat keputusan pemberian Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam-nya. *Paragraf 2 tentang Tata Cara Pemberian Hak Milik Pasal 13(1) dalam Peraturan Menteri*



*Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan* mengatakan “Kepala Kantor Pertanahan **meneliti** kelengkapan dan **kebenaran** data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan **memeriksa** kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”, sebelum menurut **Pasal 11 untuk diajukan kepada Menteri**. Perbuatan Tergugat jelas tidak memperlihatkan penelitian dan pemeriksaan yang baik, sehingga melanggar peraturan diatas. Kelengkapan data yuridis (pengalihan hak dari Penggugat dan/ atau surat keputusan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam) tidak dicukupi. -----

15 Bahwa **selain** tidak ada persetujuan dari Penggugat, Tergugat **juga** tidak mempunyai persetujuan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang selalunya diterapkan dengan Surat pengantar berkas permohonan Hak Atas Bagian-bagian Tanah hak Pengelolaan Otorita Batam kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, yang sekaligus sebagai pemberitahuan untuk Hak yang dapat diberikan kepada pemohon dan persetujuan pensertifikatannya, berkas yang dimaksud adalah berkas permohonan dari pemohon dan **sekalius surat/gambar Penetapan Lokasinya yang telah atas nama pihak pemohon yang disetujui** untuk pensertifikatannya. Karena dalam hal ini, gambar Penetapan Lokasinya masih atas nama Penggugat, **jadi tidak ada persetujuan** dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan



Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

16 Bahwa Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sangat berkepentingan dalam hal memberikan persetujuan untuk Sertifikat Hak Atas Tanah yang **baru maupun perpanjangan** adalah berhubungan fungsi pengontrolan dengan tujuan menjadikan Pulau Batam sebagai zona ekonomi exclusive untuk memicu perkembangannya dan untuk mematuhi Undang-undang yang berlaku. Ini ditegaskan juga antara lain dalam PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH, Bagian Ketiga, Terjadinya Hak Guna Bangunan Pasal 22 (2) menyatakan “Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk **berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.**”, Pasal 26 (1) menyatakan “Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat : a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut; b. **syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik** oleh pemegang hak; dan c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19; d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan. (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan **setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.**”-----



Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 4 (2) menyatakan “Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan.

**Pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari Pemegang Hak Pengelolaan.” -----**

17 Bahwa, Tergugat memilih untuk tidak menghiraukan fakta normatif yang ada dan hidup di Pulau Batam, yang menunjukan satu-satunya pemegang hak pengelolaan atas tanah di Pulau Batam adalah Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Otorita Batam). Wewenang ini diberikan berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam, yang pada bagian pertama memutuskan dan menetapkan : “**Memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sebagai pemegang hak satu satunya di Pulau Batam**” dan telah juga dikukuhkan antara lain dengan Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam sebagaimana telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden No. 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam; Ketentuan di atas menegaskan kedudukan dan kewenangan Otorita Batam terhadap pembangunan dan pengembangan wilayah Pulau Batam, **terutama mengenai Peruntukan dan Penggunaan Tanah** sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 yang mengatur :2.a. **Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau**



**Batam**; b. Hak Pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberikan wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk: 1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut; 2. Menggunakan tanah tersebut untuk pelaksanaan tugasnya; 3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga; 4. Menerima uang pemasukan ganti rugi dan uang wajib tahunan dari pihak ketiga tersebut; Lebih lanjut wewenang atas tanah tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam, diatur bahwa hak pengelolaan atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam, termasuk areal tanah di gugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau dan Nginang dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau, diberikan kepada Otorita Batam seluruhnya; -----

18 Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah objek sengketa selain telah melanggar perundang-undangan diatas, Tergugat juga telah melanggar **Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)**, khususnya melanggar Asas tidak berbuat sewenang-wenang, Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggara Negara, Asas Kecermatan, dan Asas Kepercayaan : -----

**Azas tidak berbuat sewenang-wenang.**-----

Baik dilihat dari fakta hukum yang telah diketahui oleh umum yaitu bahwa Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam adalah pemegang hak pengelolaan satu-satunya di Pulau Batam, atau melihat norma norma yang ada dan hidup di Pulau Batam, ataupun melihat dari penerbitan-penerbitan Sertifikat-sertifikat hak atas tanah yang sudah sekian banyak keluaran Kantor Pertanahan Kota Batam sebelumnya, yang sudah sesuai prosedur, tentunya kita semua dapat rasakan bahwa yang ini, yang menjadi objek sengketa







Karena Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan Tergugat berada diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL), Tergugat telah menerbitkan Keputusan tanpa ada alas Hak yang berupa Keputusan pemberian Penetapan Hak (dengan syarat/perjanjian) dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam pada yang bersangkutan/ pemohon Sertifikat.

Selain berbuat sewenang-wenang pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Tergugat juga berbuat sewenang-wenang terhadap Penggugat. Tergugat membaca formulir permohonan dan melihat kalau yang dimohon adalah rumah dalam perumahan Lucky View, Tergugat tau kalau pemohon tidak mungkin memiliki rumahnya dari pertama, karena permohonan atas nama pribadi, bukan atas nama Perseroan Terbatas/ Perusahaan Pengembang (developer), bukti pengalihannya dari developer/ Penggugat harus diminta, diteliti dan diperiksa. Kalau prosedur ini telah dijalankan dengan baik, tentunya dalam riwayat hak-nya tercatat pemilik pertama adalah Penggugat/ P.T. Pembangunan Batamutama. Perbuatan Tergugat melanggar tata cara yang sudah ada yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Tergugat tidak meminta data pengalihan hak dari developer, Tergugat merasa ini tidak diperlukan karena dia dapat menentukan sendiri tanpa data tersebut, tentunya ini merupakan perbuatan sewenang-wenang, asal senang/ semau Tergugat.

**Asas Kecermatan.**



Yaitu asas yang menghendaki agar badan atau pejabat Tata Usaha Negara bertindak cermat dan hati-hati dengan meneliti semua fakta yang terkait sebelum menerbitkan keputusannya, agar tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat. --

Bahwa karena dalam hal ini tanah Penggugat telah ada bangunan rumah di atasnya, terletak dalam kompleks perumahan yang terdiri dari 51 rumah dan 24 apartemen dan fasilitas umum, yang batas kompleks-nya dalam lingkaran/ lingkungan yang nyata, ada papan namanya, sudah dikenal dengan Perumahan Lucky View. Jadi jelas, **ada pemilik keseluruhannya/ sebelumnya**, sehingga pemohon harus diminta menjelaskan dalam permohonannya bagaimana dia memperoleh haknya yang merupakan subset dari hak keseluruhannya yang dimiliki orang lain/ Perusahaan Pengembangan (developer). Siapakah Perusahaan pengembangnya juga harus dicari tau. Juga karena Sertifikat-sertifikat yang akan diterbitkan untuk pertama kalinya/ baru pada waktu itu, tentunya penelitian dan kehati-hatian **lebih** diperlukan. Dalam lis tujuh nama yang diberikan Tergugat, tidak ada yang menunjukan pemegang hak pertama adalah Penggugat sedikitpun, jadi dalam pencatatan riwayat kepemilikannya tanah, terbukti Tergugat “lupa” akan keberadaan pemilik keseluruhannya/ sebelumnya atau tidak teliti dan diperiksa baik data yuridis yang didapatkan. Dapat dilihat kecerobohan Tergugat. Tergugat melanggar Azas kecermatan yaitu tidak akurat dalam pencatatan riwayat tanah dan tidak hati-hati dalam penelitian dan pemeriksaan data-data yang didapat dari pemohon pendaftaran hak pertama/ baru, terutama data yuridis, sehingga telah menerbitkan Sertifikat-sertifikat yang seharusnya tidak dapat diterbitkan karena tidak memenuhi kelengkapan data yuridis sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Kerugian yang dimaksud termasuk



kerugian karena hilangnya rumah dan tanahnya dan kesempatan bagi Penggugat untuk mendapatkan keuntungan dalam penjualannya.-----

**Azas Kepastian Hukum.**

Dua hak kepemilikan untuk rumah yang sama yang dikeluarkan pejabat Tata Usaha Negara yang berbedah, yaitu Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam, yang berjalan sendiri sendiri, yang seharusnya tidak boleh berjalan sendiri sendiri, karena sudah ada peraturan yang ada, sudah tentu menimbulkan ketidak pastian hukum, karena masing-masing pemegang hak kepemilikan dapat meng-klaim dia adalah pemilik yang sah dengan demikian tentu timbul keraguan dan ketidak pastian hukum dalam masyarakat. -----

**Asas Kepercayaan. -----**

Yaitu asas yang menghendaki bahwa setiap tindakan badan atau pejabat Tata Usaha Negara haruslah menimbulkan kepercayaan bagi mereka yang dikenai tindakan itu. Dalam hal ini, perbuatan Tergugat yang ultra vires dan melanggar undang-undang yang berlaku selain menimbulkan sangsi atas profesionalisme dan kejujuran Kantor Pertanahan Kota Batam dari Penggugat, juga para pihak yang nama nama-nya tercantum dalam sertifikat objek sengketa sebagai pemilik hak atas tanah yang "sah". Mereka percaya kalau Sertifikat-nya baik dan bisa dipertanggung jawabkan tapi ternyata tidak. -----

19 Bahwa, sampai dimajukannya gugatan ini Penggugat belum mengetahui secara pasti dasar penerbitan sertifikat-sertifikat hak atas tanah objek sengketa ini, karena kalau memang dasarnya penerbitan sertipikat objek sengketa berdasarkan



HPL Penggugat, maka sudah jelas dan pasti seharusnya sertipikat-sertipikat tersebut atas nama Penggugat dan sertipikatnya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan, karena HPL Penggugat tidak dapat dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik apalagi atas nama orang lain (objek sengketa) sedangkan Penggugat belum pernah mengalihkan/ memindahtangankan (jual-beli) kepada pihak lain. Berdasarkan uraian tersebut diatas sudah jelas bahwa tindakan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menjadi dasar pemberian hak-hak atas tanah di Kota Batam serta Tergugat telah bertindak sewenang-wenang dalam menerbitkan objek sengketa sehingga melanggar Pasal 53 ayat 2 (a,b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 dan azas-azas umum pemerintahan yang baik ;

20 Bahwa Penggugat sampai dimajukannya gugatan ini, baru mengetahui secara nyata 4 (empat) sertipikat objek sengketa pada waktu pemeriksaan persiapan tanggal 01 Oktober 2012 sedangkan 3 (tiga) sertipikat lagi baru diketahui pada pemeriksaan persiapan tanggal 08 Oktober 2012 sehingga gugatan ini menjadi sempurna ; -----

Berdasarkan seluruh alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang c.q. Yang Mulia dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut : .....

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Menyatakan tindakan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam) yang menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa : .....

8 Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----

9 Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----

10 Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----

11 Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----

12 Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----

13 Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004

#### Disclaimer

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



seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan

Baloi Indah, Kota Batam; -----

14 Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama

HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005

seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan

Baloi Indah, Kota Batam; -----

telah melanggar peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 21a, 22 ayat (2)

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan/atau pasal 53 ayat (2) huruf a

dan b Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang Perubahan atas undang-

Undang Nomor 5 tahun 1986 dan/atau melanggar Paragraf 2 tentang Tata Cara

Pemberian Hak Milik Pasal 13(1) dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/

Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 dan/atau melanggar Bab

I Ketentuan Umum Pasal 4 ayat 2 Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9

Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah

Negara dan Hak Pengelolaan dan/atau melanggar Azas-Azas Umum

Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya azas kesewenang-wenangan,

kecermatan, ketelitian dan kepastian hukum ; -----

1 Menyatakan batal atau tidak sah terhadap Sertifikat-sertifikat

Hak Atas Tanah yang dibawah ini:

-----

1 Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama

KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210

m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah,

Kota Batam; -----





- 2 Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----
- 3 Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----
- 4 Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----
- 5 Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----
- 6 Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----
- 7 Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam  
(Tergugat) untuk mencabut Sertifikat-sertifikat Hak Atas Tanah  
dibawah ini: .....

- 1 Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama  
KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas  
210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi  
Indah, Kota Batam;
- 2 Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama  
SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375  
m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah,  
Kota Batam; -----
- 3 Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama  
SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243  
m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah,  
Kota Batam; -----
- 4 Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama  
SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08  
Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No.  
31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----
- 5 Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama  
ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup>  
terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah,  
Kota Batam; -----

halaman 31 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----

7 Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----

1 Mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat) untuk mencoret dari buku register tanah/warkah terhadap Sertipikat-sertipikat Hak Atas Tanah dibawah ini: -----

1 Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----

2 Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----

3 Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----

## Disclaimer

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



- 4 Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----
  - 5 Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----
  - 6 Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----
  - 7 Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam; -----
- 1 Menghukum Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal 15 Oktober 2012 telah hadir calon Pihak ketiga bernama SITI NUR JANAH, S.H., M.Hum. selaku kuasa hukum KARMONO berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 104/SK/TMJ/X/2012 tertanggal 11 Oktober 2012 dan selaku kuasa hukum SUSANTI (pihak ketiga) berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 104/SK/TMJ/X/2012 tertanggal 11 Oktober 2012, serta para calon pihak ketiga lainnya yang bernama SURATNO/SUDIANTO, ANI, TIO JAN

halaman 33 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



**KHENG dan HERY WINARNO.** Masing-masing calon pihak ketiga menyerahkan Surat Permohonan tertanggal 15 Oktober 2012 yang pada pokoknya mohon ikut masuk sebagai pihak dalam perkara yang sedang diperiksa ; -----

Menimbang, bahwa atas permohonan Kuasa Hukum calon Pihak ketiga serta para calon pihak ketiga lainnya tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 15 Oktober 2012 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

-----

- 1 Mengabulkan permohonan Intervensi dari para Pemohon Intervensi ;-----
- 2 Menyatakan Pemohon Intervensi **KARMONO** adalah sebagai pihak **Tergugat II Intervensi 1**, Pemohon Intervensi **SUSANTI** adalah sebagai pihak **Tergugat II Intervensi 2**, Pemohon Intervensi **SURATNO/ SUDIANTO** adalah sebagai pihak **Tergugat II Intervensi 3**, Pemohon Intervensi **ANI** adalah sebagai pihak **Tergugat II Intervensi 4**, Pemohon Intervensi **TIO JAN KHENG** adalah sebagai pihak **Tergugat II Intervensi 5**, dan Pemohon Intervensi **HERY WINARNO** adalah sebagai pihak **Tergugat II Intervensi 6** dalam perkara Nomor : 21/G/2012/PTUN-TPI ;----
- 3 Menangguhkan biaya yang timbul sampai putusan akhir dari perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawaban, tertanggal 25 Oktober 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

**I. DALAMEKSEPSI**

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



2 Bahwa dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana dengan alasan hukum sebagai berikut :

- a Mengenai pertimbangan dikeluarkannya Surat Keputusan Tata Usaha Negara. Surat Keputusan Tergugat telah dikeluarkan berdasarkan dasar hukum sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 40 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dan telah melewati mekanisme dan prosedur hukum yang benar menurut peraturan perundang - undangan yang berlaku. -----

Sertipikat – sertipikat yang menjadi objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan data – data pendukung seperti: .....

- 1 **Surat Perjanjian (SPJ)** antara Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) dengan Penerima Alokasi Lahan. -----
- 2 **Surat Keputusan (SKEP)** yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam). ---



3 **Gambar Penetapan Lokasi (PL)** yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam). -----

4 **Surat Rekomendasi** yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam). ---

5 **Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan.** -----

Bahwa berdasarkan uraian di atas, apa yang menjadi dalil Penggugat untuk menggugat Tergugat sebagaimana tercantum dalam isi Gugatan khususnya poin 13, 14, 15, 16, 17, dan 18 adalah **tidak beralasan** karena Tergugat menerbitkan sertifikat – sertifikat yang menjadi objek sengketa sudah mengikuti mekanisme / prosedur yang berlaku, khususnya di Pulau Batam yang merupakan Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau sekarang dikenal dengan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP. Batam). -----

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 4 (1) “Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” . -----

Menanggapi dalil Penggugat yang diuraikan dalam isi gugatan No. 13 halaman 9 (sembilan), Bahwa sebelum menerbitkan Sertipikat – sertifikat





yang menjadi objek sengketa, Tergugat sudah terlebih dahulu turun ke lapangan (Objek Sengketa) untuk melihat langsung data fisik tanah yang dimohon. -----

Dapat Tergugat tambahkan, kalau memang Penggugat adalah Pemilik tanah yang menjadi objek sengketa, “Mengapa Pihak lain menguasai tanah tersebut sampai begitu lama, tetapi Penggugat sama sekali tidak mengetahui”. Bukankah hal ini membuktikan bahwa Penggugat sama sekali **tidak menguasai Fisik** tanah yang menjadi objek sengketa. -----

b Mengenai akibat hukum dikeluarkannya Surat Keputusan. -----

Surat Keputusan tergugat telah mempertimbangkan secara cermat konsekuensi dari penetapan dan kewajiban yang harus dilakukan oleh tergugat berdasarkan asas - asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum dan asas akuntabilitas. -----

3. Gugatan Penggugat terhadap tanah objek sengketa telah lewat waktu sebagaimana dipersyaratkan dalam : .....

. **Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 2** berbunyi

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya , maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.” -----



Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 2, bila dikaitkan dengan gugatan Penggugat, Penggugat merasa dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa (7 buah Sertipikat Hak Milik) sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat dalam isi Gugatannya pada halaman 2 (dua) dan 3 (tiga), dimana dengan terbitnya ketujuh Sertipikat yang dikuasai oleh pihak lain tersebut, maka **Gugatan Penggugat sudah melebihi waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat – sertipikat tersebut**, masing – masing sebagai berikut: .....

- 1 SHM No. 272/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **14 Mei 2001**. -----
- 2 SHM No. 290/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **03 Agustus 2001**. -----
- 3 SHM No. 323/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **04 Oktober 2001**. -----
- 4 SHM No. 427/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **26 Juli 2002**. -----
- 5 SHM No. 470/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **24 Desember 2002**. -----
- 6 SHM No. 814/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **29 Desember 2004**.-----
- 7 SHM No. 1232/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal **11 Januari 2006**. -----



4. Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai pihak -----

Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah perkara tersebut maka Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan, sehingga tepat kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menolak gugatan atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. -----

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan di atas, dengan ini Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis hakim berkenan menerima eksepsi Tergugat dengan menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang tidak berwenang mengadili perkara ini dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. -----

II. DALAM POKOK PERKARA (verweer ten principale / konpensi) :

- 
- 1 Bahwa Tergugat memohon apa yang sudah dikemukakan dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara. -----
  - 2 Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang diakui secara tegas. -----
  - 3 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan Tergugat tidak menghiraukan Fakta Normatif yang berlaku di Pulau Batam, yang merupakan Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau sekarang dikenal dengan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP. Batam), karena : .....



Sertipikat – sertipikat yang menjadi objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan data – data pendukung sebagaimana yang Tergugat uraikan di bawah ini:

- 1 SHM No. 272/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal 14 Mei 2001 berdasarkan data-data pendukung, yaitu:

.....

.

- **Surat Perjanjian (SPJ) Nomor 21/SPJ/KD-AT/II/2001**

Tanggal 07 Februari 2001 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam). -----

- **Surat Keputusan (SKEP) Nomor : 561/KPTS/KA-AT/II/2001**

Tanggal 12 Pebruari 2001. -----

- **Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor 93.85030438.0049**

tanggal 25 Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No. 1990/PL/XI/2000 tanggal 22 Nopember 2000 an. SUSANTI. -----

- **Surat Rekomendasi No. B/181/K-OPS/II/2001 tanggal 22**

Pebruari 2001 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam). -----

- **Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan No. 1640/**

FBAP/PL/XI/2000 tanggal 24 Nopember 2000. -----



2 SHM No. 290/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal 03 Agustus 2001 berdasarkan data-data pendukung, yaitu:

.....

...

- **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 234/SPJ/KD-AT/IV/2001 Tanggal 03 April 2001 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam). -----
- **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 314/KPTS/KA-AT/IV/2001 Tanggal 06 April 2001. -----
- **Gambar Penetapan Lokasi (PL)** Nomor 93.85030438.0027 tanggal 25 Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No. 163/PL/II/2001 tanggal 07 Pebruari 2001 an. SUSANTI. -----
- **Surat Rekomendasi** No. B/154/KPL-ST/IV/2001 tanggal 17 April 2001 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam). -----

3 SHM No. 323/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal 04 Oktober 2001 berdasarkan data-data pendukung, yaitu:

.....

.



- **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 108/SPJ/KD-AT/II/2001

Tanggal 13 Februari 2001 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam). -----

- **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 265/KPTS/KA-AT/II/2001 Tanggal 20 Pebruari 2001. -----

- **Gambar Penetapan Lokasi (PL)** Nomor 93.85030438.0043 tanggal 25 Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No. 21955/PL/XII/2000 tanggal 22 Desember 2000 an. SUSANTI. -----

- **Surat Rekomendasi** No. B/35/ KPL-ST/III/2001 tanggal 19 Maret 2001 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam). -----

- **Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan** No. 109/FBAP/PL/I/2001 tanggal 30 Januari 2001. -----

- 4 SHM No. 427/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan oleh Tergugat tanggal 26 Juli 2002 berdasarkan data-data pendukung, yaitu:

- **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 707/SPJ/KPL-AT/VI/2001 Tanggal 19 Juni 2001 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam). -----



- **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 1122/KPTS/KD-AT/  
VI/2001 Tanggal 22 Juni 2001. -----
- **Gambar Penetapan Lokasi** No. 93.85030438.0031 tanggal 25  
Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No.  
599/PL/IV/2001 tanggal 20 April 2001 an. SUSANTI. -----
- **Surat Rekomendasi** No. B/466/KPL-ST/VII/2001 tanggal 04  
Juli 2001 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita  
Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam).  
-----
- **Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan** No. 570/  
FBAP/PL/IV/2001 tanggal 23 April 2001. -----
- 5 SHM No. 470/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan  
oleh Tergugat tanggal 24 Desember 2002 berdasarkan data-  
data pendukung, yaitu:  
.....  
...
- **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 514/SPJ/KPL-AT/V/2001  
Tanggal 01 Mei 2002 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak  
Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau  
Batam). -----
- **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 710/KPTS/KD-AT/  
V/2002 Tanggal 07 Mei 2002. -----





- **Gambar Penetapan Lokasi** No. 93.85030438.0050 tanggal 25

Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan BP. Batam No. 5497/  
PL/09/2011 tanggal 26 September 2011 an. ANI. -----

- **Surat Rekomendasi** No. B/516/KPL-ST/V/2002 tanggal 24

Mei 2002 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita  
Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam).

-----

- 6 **SHM** No. 814/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan

oleh Tergugat tanggal 29 Desember 2004 berdasarkan data-  
data pendukung, yaitu:

.....

...

- **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 1627/SPJ/KPL-AT/L/

VII/2004 Tanggal 02 Juli 2004 yang dikeluarkan oleh  
Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah  
Industri Pulau Batam). -----

- **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 2116/KPTS/KD-AT/L/

VII/2004 Tanggal 08 Juli 2004. -----

- **Persetujuan Peralihan Hak** No. 754/PL/III/2004 tanggal 10

Maret 2004 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita  
Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam).

-----

- **Gambar Penetapan Lokasi** No. 93.85030438.0019 tanggal 25

Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No.



754/PL/III/2004 tanggal 10 Maret 2004 an. SAN SAN  
ANTONI. -----

7 SHM No. 1232/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) diterbitkan  
oleh Tergugat tanggal 11 Januari 2006 berdasarkan data-data  
pendukung, yaitu:

.....  
.

- **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 2148/SPJ/KPL-AT/L/  
VIII/2005 Tanggal 15 Agustus 2005 yang dikeluarkan oleh  
Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah  
Industri Pulau Batam). -----

- **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 2853/KPTS/KD-AT/L/  
VIII/2005 Tanggal 22 Agustus 2005. -----

- **Gambar Penetapan Lokasi** No. 93.85030438.0041 tanggal 25  
Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No.  
1850/PL/V/2005 tanggal 10 Mei 2005 an. HERY WINARNO.

- **Surat Rekomendasi** No. B/2670/KPL-ST/L/IX/2005 tanggal  
08 September 2005 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita  
Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam).  
-----

- **Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan** No. 2061/  
FBAP/PL/V/2005 tanggal 11 Mei 2005. -----

4. Bahwa Gugatan Penggugat atas tanah - tanah Objek Sengketa (7 buah  
sertipikat HM) yang diklaim sebagai miliknya bertentangan dengan : .....

halaman 45 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



**Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 2** berbunyi

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.” -----

Berdasarkan peraturan tersebut di atas, dapat dibuktikan bahwa terhadap klaim Penggugat atas tanah - tanah Objek Sengketa (7 buah sertipikat HM) telah bertentangan dengan peraturan tersebut di atas, karena Gugatan diajukan Penggugat sudah melampaui batas waktu sebagaimana diamanatkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tersebut. -----

Berdasarkan hal tersebut di atas, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan : .....

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

- Menerima Eksepsi Tergugat. -----
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. -----

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. -----



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara. -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 juga telah menyampaikan Jawaban, tertanggal 26 Mei 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

DALAM

EKSEPSI:

I. PENGAJUAN GUGATAN AQUO OLEH PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (DALUWARSA) -----

- 1 Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang

Perubahan atas Undang-Undang No.5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UUPTUN") berbunyi: .....

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

-----  
Penjelasan Pasal 55, antara lain menjelaskan: .....

- bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu Sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya keputusan. tata usaha negara yang digugat.
- dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa surat keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu



sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut. -----

- 2 Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi: .....

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut". -----

- 3 Bahwa sebagaimana tertuang dalam gugatan Penggugat, menyatakan yang menjadi objek sengketa, diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, yaitu: .....

A Sertifikat Hak Milik No.  
272/2001 atas nama  
KARMONO yang terletak di  
komplek Lucky View Blok C  
Nomor 48 A Kelurahan Baloi  
Indah Kota Batam,  
sebagaimanasurat ukur No. 1 54/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PKP/2001 tertanggal 09 April

2001 seluas 210 M2, diterbitkan

pada tanggal 14 Mei 2001,

sehingga hingga saat ini apabila

ditarik garis lurus ke belakang

telah terbit selama 11 (sebelas)

tahun 2 (dua) bulan 26 (dua

puluh enam) hari.

-----

B. Sertifikat Hak Milik No.

290/2001 atas nama SUSANTI

yang terletak di kompleks Lucky

View Blok A No.27 Kelurahan

Baloi Indah Kota Batam,

sebagaimana surat ukur No. 293/

PKP/2001 tertanggal 30 Juli

2001 seluas 375 M2, diterbitkan

tanggal 03 Agustus 2001,

sehingga hingga saat ini apabila

ditarik garis lurus ke belakang

telah terbit selama 11 (sebelas)

tahun 6 (enam) hari.

-----

-----

halaman 49 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI

## Disclaimer

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



C Sertifikat Hak Milik No.

323/2001 atas nama SUSANTI

yang terletak di komplek Lucky

View Blok B No. 43 Kelurahan

Baloi Indah Kota Batam,

sebagaimana surat ukur No. 157/

PKP/2001 tertanggal 17 April

2001 seluas 243 M2, diterbitkan

pada tanggal 04 Oktober 2001,

sehingga apabila ditarik garis

lurus kebelakang telah terbit

selama 10 (sepuluh) tahun 10

(sepuluh) bulan 7 (tujuh) hari.

-----

4 Bahwa berdasarkan hal diatas, sangat jelas Sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 diterbitkan, untuk Sertifikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, Sertifikat Hak Milik No. 290/2001 diterbitkan tanggal 3 Agustus 2001 dan Sertifikat Hak Milik No. 323/2001 diterbitkan 4 Oktober 2001, artinya gugatan yang diajukan Penggugat tertanggal 10 Agustus 2012, jelas telah melewati tenggang waktu sebagaimana ditentukan Pasal 55 UUPH jo Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; -----

5 Bahwa disamping itu, merujuk ketentuan Pasal 26 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwasanya Badan Pertanahan Kota Batam setelah mengumpulkan data





yuridis dan data fisik dari tanah yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat 2 Intervensi II, maka melakukan pengumuman selama 60 hari dalam rangka menilai kebenaran alat bukti yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2,. Oleh karena tidak adanya keberatan dari pihak ketiga akhirnya diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, Sertifikat Hak Milik No. 290/2001 diterbitkan tanggal 3 Agustus 2001 dan Sertifikat Hak Milik No. 323/2001 diterbitkan 4 Oktober 2001, artinya gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah daluarsa atau lewat waktu; -----

Bahwa berangkat dari uraian-uraian diatas, atas penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, yang telah terbit kurang lebih 11 (sebelas) tahun lamanya, menjadikan aneh ketika Penggugat baru mengajukan gugatan atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dengan dasar adanya gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dalam proses dismissal pada tanggal 14 Mei 2012. Sehingga dihubungkan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 sebagaimana telah dipaparkan diatas, beralasan hukum Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, bermohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menolak gugatan perkara a quo.

II GUGATAN PERKARA  
AQUO TIDAK JELAS  
ATAU KABUR  
-----

Bahwa mencermati keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat, sangat jelas terlihat bahwa Penggugat dengan sengaja menyembunyikan beberapa peristiwa hukum,

halaman 51 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



akibatnya tidak jelas dan kaburnya gugatan Penggugat, hal ini dapat dilihat, yaitu:

- Penggugat mendalilkan pada tahun 1990, Penggugat telah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan, bangunan yang didirikan Penggugat tersebut adalah 51 unit Bungalow, 24 unit apartemen dan fasilitas umum lainnya, pembangunan tersebut sebagaimana dalil Penggugat dilakukan diatas lahan berdasarkan Penetapan Lokasi/PL No. BTA.PL/438/1 985 tanggal 24 Desember 1985, artinya dilihat dari dalil tersebut, Penggugat telah melaksanakan pembangunan pada tahun 1990;

-----

-----

- Penggugat mendalilkan tanggal 28 Mei 2012 mendapatkan informasi berupa 46 lembar fotocopy Penetapan Lokasi dan menurut dalil berikutnya enam dari tujuh objek sengketa mempunyai gambar Penetapan Lokasi yang masih atas nama Penggugat, melihat ke tujuh Gambar Penetapan Lokasi, diterbitkan pada tahun 1993, artinya dilihat dari dalil tersebut, pada tahun 1993 Penggugat telah selesai melaksanakan pembangunan atas 46 unit bungalow/rumah karena ditahun 1993 juga telah dilakukan pemecahan terhadap Penetapan Lokasi/PL No. BTA.PL/438/1 985, dimana 46 unit bungalow/rumah memiliki Penetapan Lokasi/PL pecahan masing-masing;

-----

- Penggugat selanjutnya mendalilkan perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertifikat, diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik



No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, Sertifikat Hak Milik No. 290/2001 diterbitkan tanggal 3 Agustus 2001 dan Sertifikat Hak Milik No. 323/2001 diterbitkan 4 Oktober 2001 diatas tanah rumah milik Penggugat tanpa pengalihan hak yang dibenarkan oleh Hukum; -----

Dari inti gugatan tersebut menjadikan pertanyaan penting yaitu apa yang terjadi diantara tahun 1993 sampai dengan tahun 2001 ?, kurang lebih 8 (delapan) tahun, apabila benar yang. didalilkan Penggugat diatas, pada tahun 1990 melaksanakan pembangunan dan pada tahun 1993 bangunan telah selesai dibangun, kemudian apa yang terjadi setelah tahun 1993, kenapa Penggugat tidak menjelaskan peristiwa-peristiwa hukum setelah tahun 1993. Selanjutnya kenapa Penggugat baru sekarang di tahun 2012 mengajukan gugatan a quo, dengan menyatakan sertifikat yang diterbitkan Tergugat di tahun 2001 adalah tidak sah. Apakah pengajuan gugatan di tahun 2012 ini dilandaskan kepada itikat tidak baik ?, karena berhubung jangka waktu hak atas tanah akan berakhir pada tahun 2015. Dengan tidak jelasnya gugatan Penggugat ini, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

### III. GUGATAN PERKARA AQUO BERMUATAN KEPERDATAAN

Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan Komplek Perumahan Lucky View, berdasarkan Surat Penetapan Lokasi Nomor: SPL-P/424/Ren/XII/1985 tanggal 24 Desember 1985 dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor: BTA.PL/438/1 985 tanggal 24 Desember 1985, Penggugat tidak mengakui kepemilikan dan penguasaan oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 atas bangunan dan tanah yang terletak Komplek

halaman 53 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



Perumahan Lucky View yang telah dimiliki dan dikuasai semenjak tahun 2001, sehingganya perkara aquo adalah kewenangan Peradilan Umum bukan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana ditegaskan Yurisprudensi Nomor 88/TUN/1993, tanggal 7 september 1994 yang menyatakan, "meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum, karena sudah jelas merupakan sengketa perdata".

Bahwa dengan mencermati substansi gugatan Penggugat tersebut, sangat jelas terlihat Penggugat berusaha untuk menggeser dan mengalihkan pokok permasalahan dalam perkara aquo dari permasalahan mengenai kepemilikan atas tanah yang bersifat keperdataan menjadi permasalahan yang bersifat administratif. Oleh karena itu Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 memohon kepada Majelis Hakim untuk nienolak gugatan Penggugat; -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

- 1 Bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dalam Jawaban ini.
- 2 Bahwa segala apa yang diungkapkan di dalam Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian-uraian dalam Pokok Perkara



sebagaimana tersebut di bawah ini.

- 3 Bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat 2 Intervensi II menolak dengan tegas dalil poin 19 gugatannya, sepanjang kalimat sebagai berikut:

.....

...Penggugat belum pernah mengalihkan/memindahtangankan (jual beli) kepada pihak lain... ; -----

Hal ini perlu Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 sampaikan dengan alasan berdasar menurut hukum sebagai berikut : .....

- 1 Untuk Sertifikat Hak Milik No. 290/2001 -----

a Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menguasai secara fisik maupun dokumen atas kepemilikan tanah dan bangunan rumah yang dikenal dengan Komplek Lucky View Blok A No. 27, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 290/2001, kepemilikan Tergugat II Intervensi 2 berdasarkan Akta Jual-Beli No.88 yang dibuat dihadapan Notaris Soehendro Gautama pada tanggal 24-10-2000; -----

b Bahwa sebelumnya atas tanah dan bangunan rumah dimaksud adalah milik Tuan HON SHU sebagaimana

halaman 55 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertuang dalam Akta Jual-Beli No. 100

tertanggal 19-9-1995. Tuan HON

SHU membeli tanah dan bangunan rumah

tersebut dari CV. MARGI DJAYA

CABANG PULAU BATAM yang

diwakili Tuan OMAR SUGIANTO

bertindak jabatannya sebagai Direktur

CV. MARGI DJAYA CABANG PULAU

BATAM dan Tuan LIM CHONG POON

berdasarkan Perikatan JUAL BELT No.

67 tertanggal 1 0-8-1990 yang dibuat di

Notaris Ria Adji Hendarto; -----

c Bahwa tindakan hukum Tuan OMAR

SUGIANTO sebagai direktur CV.

MARGI DJAYA CABANG PULAU

BATAM dalam melakukan perikatan jual

bell tanah dan bangunan rumah

sebagaimana dimaksud diatas,

dilatarbelakangi karena adanya Akta

Perikatan JUAL BELI No. 92 tertanggal

15-11-1989 yang dibuat di Notaris Rip

Adji Hendarto; -----

d Bahwa didalam perikatan Jual Beli No.

92 sebagaimana tersebut diatas,

Tuan OMAR SUGIANTO sebagai

## Disclaimer

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



direktur CV. MARGI DJAYA CABANG  
PULAU BATAM (Pembeli) saat itu telah  
melakukan perikatan jual beli atas tanah  
seluas 19.982 M2 (sembilan betas ribu  
sembilan ratus delapan puluh dua meter)  
dengan PT. PEMBANGUNAN  
BATAM (Penjual) yang dalam hal  
ini diwakili oleh Tuan OMAR  
SUGIANTO selaku direktur setelah  
mendapat persetujuan dari Nyonya  
SOFIAH SUGIANTO selaku Komisaris  
Utama PT. PEMBANGUNAN BATAM.  
Perlu Tergugat II Intervensi sampaikan  
bahwasanya objek dari perikatan jual beli  
tersebut adalah bahagian dari tanah yang  
saat ini berSertifikat Hak Milik No.  
290/2001 dan Surat Ukur No. 293/  
PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001.

2 Untuk Sertifikat Hak Milik No. 323/2001 -----

- a Bahwa Tergugat II Intervensi II menguasai secara  
fisik maupun dokumen atas kepemilikan tanah dan  
bangunan rumah yang dikenal dengan  
Komplek Lucky View Blok B No. 43, sebagaimana  
halaman 57 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI





dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 323/2001,  
kepemilikan Tergugat II Intervensi 2 berdasarkan  
Akta Jual-Beli No.113 yang dibuat dihadapan  
Notaris Soehendro Gautama pada tanggal  
22-09-2000; -----

- b Bahwa sebelumnya atas tanah dan bangunan rumah  
dimaksud adalah  
milik Tuan PHUA AI KOON dan Nyonya LEE  
KENG sebagaimana  
tertuang dalam Perikatan Jual-Beli No. 140  
tertanggal 14-6-1990 yang dibuat di hadapan  
Notaris Ria Adji Hendarto. Tuan PHUA AI KOON  
dan  
Nyonya LEE KENG membeli tanah dan bangunan  
rumah tersebut berasal dari CV. MARGI DJAYA  
CABANG PULAU BATAM yang diwakili oleh  
Tuan OMAR SUGIANTO bertindak dalam  
jabatannya sebagai Direktur CV. MARGI DJAYA  
CABANG PULAU BATAM dan Tuan LIM  
CHONG POON;

- c Bahwa tindakan hukum Tuan OMAR SUGIANTO  
sebagai direktur CV.MARGI DJAYA CABANG  
PULAU BATAM dalam melakukan perikatan jual  
beli bangunan tanah dan rumah tersebut diatas,



dilatarbelakangi karena adanya Akta Perikatan  
JUAL BELT No. 92 tertanggal 15-11-1989 yang  
dibuat di Notaris Ria Adji Hendarto; -----

d Bahwa didalam perikatan Jual Beli No. 92  
sebagaimana tersebut diatas, Tuan OMAR  
SUGIANTO sebagai direktur CV. MARGI DJAYA  
CABANG PULAU BATAM (Pembeli) saat itu  
telah melakukan perikatan jual beli atas tanah  
seluas 1 9.982 M2 (sembilan belas ribu sembilan  
ratus delapan puluh dua meter) dengan PT.  
PEMBANGUNAN BATAM (Penjual) yang dalam  
hal ini diwakili oleh Tuan OMAR SUGIANTO  
selaku direktur setelah mendapat persetujuan dari  
Nyonya SOFIAH SUGIANTO selaku Komisaris  
Utama PT. PEMBANGUNAN BATAM. Perlu  
Tergugat II Intervensi sampaikan bahwasanya objek  
dari perikatan jual beli tersebut adalah bahagian  
dari tanah yang soot ini berSertifikat Hak Milik No.  
323/2001 dan Surat Ukur No. 157/PKP/2001  
tanggal 17 April 2001;

3 Untuk Sertifikat Hak Milik No. 272/2001-----

a Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menguasai secara fisik maupun  
dokumen atas kepemilikan tanah dan bangunan rumah yang dikenal  
dengan Komplek Lucky View Blok C No. 48A, sebagaimana

halaman 59 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 272/2001, kepemilikan Tergugat II Intervensi I berdasarkan Akta Jual-Beli No 2988/2011 yang dibuat dihadapan PPAT HERRY RIDWANTO tertanggal 15-12-2011;

b Bahwa sebelumnya atas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah milik SUSANTI sebagaimana tertuang dalam Akta Jual-Beli No. 61 tertanggal 15-09-2000 yang dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama. Susanti memiliki tanah berikut bangunan diatasnya karena membeli dari MASAFUMI YAMANISHI. Sedangkan MASAFUMI YAMANISHI memiliki bangunan tersebut karena memenangkan Lucky Draw yang diselenggarakan oleh PT. Good Luck Resort pada tanggal 15-7-1994;

c PT. GOOD LUCK RESORT membeli tanah dan bangunan tersebut dari GOH KAH HUAY sebagaimana Akta Jual Beli No. 87 yang dibuat dihadapan Notaris Ria Adji Hendarto pada tanggal 18-7-1995. GOH KAH HUAY sendiri membeli tanah dan bangunan tersebut dari CV. MARGI DJAYA CABANG PULAU BATAM pada tanggal 25-8-1990 dengan Akta No. 220 yang dibuat dihadapan Notaris Ria Adji Hendarto ;

d Bahwa tindakan hukum CV. MARGI DJAYA CABANG PULAU BATAM dalam melakukan perikatan jual beli tanah dan bangunan tersebut diatas, dilatarbelakangi karena adanya Akta Perikatan JUAL

#### Disclaimer

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



BELI No. 92 tertanggal 15-11-1989 yang dibuat di Notaris Ria Adji

Hendarto;-----

e Bahwa didalam perikatan Jual Beli No. 92 sebagaimana tersebut diatas, Tuan OMAR SUGIANTO sebagai direktur CV. MARGI DJAYA CABANG PULAU BATAM (Pembeli) saat itu telah melakukan perikatan jual beli atas tanah seluas 19.982 M2 Sembilan belas ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter) dengan PT. PEMBANGUNAN BATAM (Penjual) yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan OMAR SUGIANTO selaku direktur setelah mendapat persetujuan dari Nyonya SOFIAH SUGIANTO selaku Komisaris Utama PT. PEMBANGUNAN BATAM. Perlu Tergugat II Intervensi sampaikan bahwasanya objek dari perikatan jual beli tersebut adalah bagian dari tanah yang saat ini berSertifikat Hak Milik No. 272/2001 dan Surat Ukur No. 154/PPK/2001 tanggal 9 April 2001.

Bahwa dari paparan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 diatas menjadikan semakin jelas dan terang benderang, bahwasanya dalil gugatan Penggugat yang menyatakan belum pernah mengalihkan/memindahtangankan atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27, Blok B No. 43 dan Blok C No. 48A kepada pihak lain adalah suatu hal yang tidak benar dan mendasar menurut hukum lagi. Hal ini karena pada tahun 1989 Penggugat jelas-jelas telah mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yaitu CV. MARGI DJAYA CABANG PULAU BATAM, dimana apabila dicermati DIREKTUR PT. PEMBANGUNAN BATAM ADALAH ORANG YANG SAMA DENGAN DIREKTUR CV. MARGI DJAYA CABANG PULAU BATAM. Dan akibat dari timbulnya perikatan sebagaimana

halaman 61 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



ternyata dalam akta No. 92 tersebut CV. MARGI DJAYA CABANG PULAU BATAM kemudian melakukan penjualan atas bahagian tanah dan bangunan dengan pihak lainnya. Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan belum pernah mengalihkan/memindahtangankan JELAS TERBANTAHKAN. Dengan demikian gugatan perkara a quo ini haruslah ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia Pemeriksa. -----

4 Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan diterbitkannya sertifikat oleh

Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Batam) untuk Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 atas tanah yang dikenal dengan Komplek Lucky View Blok A No. 27, Blok B No. 43 dan Blok C No. 48A adalah tanaa bukti data yuridis dan data fisik yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 sebagai Pemohon, merupakan dalil yang tidak beralasan, karena permohonan penerbitan sertifikat yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, secara fakta memang tanah yang dimohonkan, secara fisik dikuasai oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2

semenjak tahun 2000, penguasaan secara fisik ini dibuktikan dengan diterbitkannya Surat Ukur untuk masing-masing tanah yang dimohonkan, yaitu:

a Tanah seluas 375 M2 yang terletak di Komplek Perumahan Lucky View Blok A No. 27 dengan Surat Ukur Nomor : 293/PKP/2001 tanggal 30 Juni 2001, pengukuran dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Batam; -----



- b Tanah seluas 243 M2 yang terletak di Komplek Perumahan Lucky View Blok B No. 43 dengan Surat Ukur Nomor :157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001, pengukuran dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Batam; -----
- c Tanah seluas 210 M2 yang terletak di Komplek Perumahan Lucky View Blok C No. 48A dengan Surat Ukur Nomor : 154/PKP/2001 tanggal 9 April 2001, pengukuran dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Batam; -----
- 5 Bahwa dalil Penggugat yang menilai penerbitan sertifikat oleh Tergugat I untuk tanah-tanah milik Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak dilandaskan kepada data yuridis yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 sebagai Pemohon hak, data yuridis yang tidak dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 menurut Penggugat, yaitu surat pengalihan hak dari Penggugat dan/atau surat keputusan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan gambar Penetapan Lokasi atas nama Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, merupakan dalil yang keliru, karena tidak akan mungkin Tergugat I akan menerbitkan sertifikat atas permohonan dari Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 apabila Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak memiliki data yuridis dan data fisik atas tanah yang



dimohonkan, disamping itu bagaimana mungkin Penggugat dapat memastikan bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak memiliki data fisik dan data yuridis, sementara Penggugat hanya memiliki gambar Penetapan Lokasi yang diterbitkan pada tahun 1993, sementara sertifikat yang diterbitkan atas nama Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 adalah tahun 2001 ;

6 Bahwa tindakan Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Batam) dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 290/2001, Sertifikat Hak Milik No. 323/2001 dan Sertifikat Hak Milik No. 272/2001 atas nama Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, adalah tindakan yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

- a Untuk Sertifikat Hak Milik No. 290/2001 atas nama Tergugat II Intervensi 2, diterbitkan berdasarkan Surat Peralihan Hak atas Tanah yang disetujui, dahulu disebut Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang disebut Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tahun 2001 dan Gambar Penetapan Lokasi yang telah dibalik namakan ke nama Tergugat II Intervensi 2 tahun 2001 serta surat Rekomendasi Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi 2 tahun 2001; -----
- b Untuk Sertifikat Hak Milik No. 323/2001 atas nama Tergugat II Intervensi 2, diterbitkan berdasarkan Surat Peralihan Hak atas Tanah yang disetujui, dahulu disebut Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang disebut Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas





Batam tahun 2000 dan Gambar Penetapan Lokasi yang telah dibalik namakan ke nama Tergugat II Intervensi 2 tahun 2000 serta surat Rekomendasi Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi II tahun 2001 ; -----

- c Untuk Sertifikat Hak Milik No. 272/2001 atas nama Tergugat II Intervensi 1, diterbitkan berdasarkan Surat Peralihan Hak atas Tanah yang disetujui, dahulu disebut Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang disebut Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tahun 2000 dan Gambar Penetapan Lokasi yang telah dibalik namakan ke nama Tergugat II Intervensi 1 tahun 2000 serta surat Rekomendasi Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi 1 tahun 2001, kemudian Sertifikat Hak Milik No. 272/2001 pada tahun 2011 berdasarkan Akta Jual-Beli No' 2988/2011 yang dibuat dihadapan PPAT HERRY RIDWANTO tertanggal 15-12-2011 dibaliknamakan ke nama Tergugat II Intervensi I; -----

- 7 Bahwa dalil Pengugat poin 20 Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 bantah secara menyeluruh, hal ini dengan alasan hukum yang cukup mendasar, bahwasanya Penggugat sudah jelas mengetahui tentang perkara a quo ini jauh hari sebelum gugatan ini diajukan. Bagaimana mungkin Penggugat tidak mengetahui tentang peralihan kepemilikan tanah dan bangunan dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dari pertama hingga terakhir. Sedangkan Penggugat adalah pihak yang melakukan perikatan jual beli tanah perkara a quo dengan CV. MARGI DJAYA CABANG PULAU BATAM sebagaimana telah Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 paparkan diatas ?. Hal ini memperlihatkan bahwasanya Penggugat tidak mempunyai itikad



balk kepada Tergugat, khususnya Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2; -----

- 8 Bahwa perlu Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 sampaikan bahwasanya Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 adalah merupakan pihak Pembeli yang mempunyai itikad baik dan telah melakukan jual beli atas tanah dan bangunan terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27, Blok B No. 43 dan Blok C No. 48A yang sah secara hukum. Sehingga dalam memohonkan alas hak atas tanah dan bangunan di atasnya telah menggunakan prosedur dan tata cara yang disyaratkan oleh perundangundangan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya apabila kepentingan hukumnya harus dilindungi menurut hukum, apalagi terhadap gugatan Penggugat yang sangat-sangat tidak beralasan menurut hukum. -----

Berdasarkan uraian Jawaban tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 memohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memberikan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut:

.....

DALAM EKSEPSI: -----

- 1 Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya ;

-----

DALAM POKOK PERKARA: -----

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

-----



2 Menyatakan tindakan Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam)

yang menerbitkan Sertifikat tanah sebagaimana berikut ini:

.....

- a Sertifikat Hak Milik No. 272/2001 tertanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO, dengan Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tertanggal 09 April 2001 seluas 210 M2, yang terletak di komplek Lucky View Blok C Nomor 48A kelurahan Baloi Indah Kota Batam; -----
- b Bertifikat Hak Milik No. 290/2001 tertanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI, dengan Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tertanggal 30 Juli 2001 seluas 375 M2, yang terletak di komplek Lucky View Blok A Nomor 27 kelurahan Baloi Indah Kota Batam; -----
- c Sertifikat Hak Milik No. 323/2001 tertanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI, dengan Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tertanggal 17 April 2001 seluas 243 M2, yang terletak di komplek Lucky View Blok Nomor 43 kelurahan Baloi Indah Kota Batam ; -----
- d Sertifikat Hak Milik No. 427/2001 tertanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO, dengan Surat Ukur No. 60/PKP/2001 tertanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 M2, yang terletak di komplek Lucky View Blok B Nomor 31 kelurahan Baloi Indah Kota Batam ; -----
- e Sertifikat Hak Milik No. 470/2001 tertanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI, dengan Surat Ukur No.0019/2002 tertanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 M2, yang terletak di komplek Lucky View Blok C Nomor 50 kelurahan Baloi Indah Kota Batam; -----
- f Sertifikat Hak Milik No. 814/2004 tertanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG, dengan Surat Ukur No. 00947/2004 tertanggal

halaman 67 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



03 September 2004 seluas 421 M2, yang terletak di kompleks Lucky View Blok A Nomor 19 kelurahan Baloi Indah Kota Batam ; -----  
g Sertifikat Hak Milik No. 1232/2006 tertanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO, dengan Surat Ukur No. 01586/2005 tertanggal 09 November 2005 seluas 207 M2, yang terletak di kompleks Lucky View Blok C Nomor 41 kelurahan Baloi Indah Kota Batam TIDAK MELANGGAR Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 dan atau pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU No. 9 tahun 2004 Tentang Perubahan atas undang-undang No. 5 tahun 1986 dan atau melanggar Paragraf 2 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Milik pasal 13 (1) dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 dan/atau melanggar Bab 1 Ketentuan Umum pasal 4 ayat 2 Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan/atau melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya azas kesewenang-wenangan, kecermatan, ketelitian dan kepastian hukum; -----

3 Menyatakan SAH dan BERHARGA Sertifikat Hak Atas Tanah sebagaimana tersebut dibawah ini:

-----  
a Sertifikat Hak Milik No. 272/2001 tertanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO, dengan Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tertanggal 09 April 2001 seluas 210 M2, yang terletak di kompleks Lucky View Blok C Nomor 48A kelurahan Baloi Indah Kota Batam;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bBertifikat Hak Milik No. 290/2001 tertanggal 03 Agustus 2001, atas nama  
SUSANTI, dengan Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tertanggal 30 Juli 2001  
seluas 375 M2, yang terletak di komplek Lucky View Blok A Nomor 27  
kelurahan Baloi Indah Kota Batam ;

cSertifikat Hak Milik No. 323/2001 tertanggal 04 Oktober 2001, atas nama  
SUSANTI, dengan Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tertanggal 17 April  
2001 seluas 243 M2, yang terletak di komplek Lucky View Blok Nomor  
43 kelurahan Baloi Indah Kota Batam ;

dSertifikat Hak Milik No. 427/2001 tertanggal 26 Juli 2002, atas nama  
SURATNO/SUDIANTO, dengan Surat Ukur No. 60/PKP/2001 tertanggal  
08 Oktober 2001 seluas 207 M2, yang terletak di komplek Lucky View  
Blok B Nomor 31 kelurahan Baloi Indah Kota Batam ;

eSertifikat Hak Milik No. 470/2001 tertanggal 24 Desember 2002, atas nama  
ANI, dengan Surat Ukur No.0019/2002 tertanggal 06 Agustus 2002 seluas  
208 M2, yang terletak di komplek Lucky View Blok C Nomor 50  
kelurahan Baloi Indah Kota Batam;

f Sertifikat Hak Milik No. 814/2004 tertanggal 29 Desember 2004, atas  
nama TIO JAN KHENG, dengan Surat Ukur No. 00947/2004 tertanggal  
03 September 2004 seluas 421 M2, yang terletak di komplek Lucky  
View Blok A Nomor 19 kelurahan Baloi Indah Kota Batam ;

halaman 69 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI

## Disclaimer

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



gSertifikat Hak Milik No. 1232/2006 tertanggal 11 Januari 2006, atas  
nama HERY WINARNO, dengan Surat Ukur No. 01586/2005 tertanggal  
09 November 2005 seluas 207 M2, yang terletak di kompleks Lucky View  
Blok C Nomor 41 kelurahan Baloi Indah Kota Batam ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II  
Intervensi-3 juga telah menyampaikan Jawaban, tertanggal 26 Mei 2011 yang pada  
pokoknya sebagai berikut : -----

Obyek gugatan -----

- 1) Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan Kota  
Batam berupa Sertipikat Hak Milik no 427/2002 tertanggal 26  
Juli 2002 atas nama suratno / Sudioanto dengan Surat Ukur nomor 360/  
PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207m2 terletak di Kompleks  
Lucky View Blok C Nomor 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam.

Dalam eksepsi -----

- 2) Bahwa Tergugat II Intervensi 3 menolak seluruh dalil -dalil gugatan dari Penggugat kecuali yang  
diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi 3.

- 3) Bahwa Tergugat II Intervensi 3 berpendapat gugatan yang dilakukan oleh  
Penggugat tidak semata-mata hanya ditujukan terhadap obyek sengketa  
yang diterbitkan oleh Tergugat I namun secara keseluruhan didasarkan pada  
niat untuk mencemarkan nama balk Tergugat II Intervensi 3.



Gugatan Penggugat tidak dimungkinkan secara hukum -----

- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan PP 24 tahun 1997 pasal 33 ayat 2 yang menyatakan "...dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut." Berdasarkan ayat ini, Tergugat II Intervensi 3 berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah tidak lagi dimungkinkan secara hukum. -----

Bahwa Tergugat II Intervensi 3 adalah konsumen dengan itikad baik dan telah menempuh tatacara perolehan hak atas obyek sengketa sesuai prosedur yang berlaku di Kota Batam

- 5) Bahwa Tergugat II Intervensi 3 adalah konsumen dalam keseluruhan proses dan Tergugat II Intervensi 3 adalah pembeli ber-itikad baik.

- 6) Bahwa Tergugat II Intervensi 3 telah melalui proses jual beli rumah tinggal di Kompleks Lucky View Blok C No. 31 sesuai prosedur berlaku dihadapan notaris dan hal ini tertuang dalam Akta Jual Beli No 32/2010 tanggal 09 April 2010 dihadapan Notaris Aryanto Lie. ----





7) Dengan sahnya transaksi jual-beli dalam butir 6 diatas maka Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor 93.85030438.0031 tanggal 20 April 2001.

8) Butir 6 diatas diperkuat oleh telah diterbitkannya Keputusan Ketua Otorita Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah nomor 707/SPJ/KPL-ATNI/2001 tertanggal 19 Juni 2001. Bahwa Tergugat II Intervensi 3 telah menguasai unit rumah tinggal dan telah melaksanakan kewajiban terkait.

9) Bahwa Tergugat II Intervensi 3 telah menguasai unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa.

10) Bahwa sebagai warga Negara yang baik maka dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 3 telah menyelesaikan kewajiban pelusanan pajak bumi dan bangunan secara tepat waktu setiap tahunnya.

11) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 3 belum pernah mengaaami masalah dengan mana-mana pihak dan demikian juga sebaliknya, Tergugat II Intervensi 3 tidak pernah menimbulkan masalah bagi pihak manapun (termasuk saudara Penggugat).

12) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 3 telah menyelesaikan kewajiban sebagai warga dalam perumahan tersebut sesuai norma/ peraturan yang berlaku.



Yang Mulia Majelis Hakim, berdasarkan butir-butir tersebut diatas, Tergugat II Intervensi 3, mengajukan permohonan sebagai berikut: .....

Dalam Eksepsi -----

- 1) Menerima sanggahan Tergugat II Intervensi 3 untuk seluruhnya; -----
- 2) Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima; -----
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara Dalam Permohonan -----

Pembatalan Obyek Sengketa -----

- 1) Menerima keberatan Tergugat II Intervensi 3 untuk seluruhnya; -----
- 2) Menyatakan bahwa permohonan pembatalan obyek sengketa tidak dapat diterima menurut hukum; -----
- 3) Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah dimata hukum; -----

Dalam Pokok Perkara -----

- 1) Menerima jawaban Tergugat II Intervensi 3 untuk seluruhnya; -----
- 2) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- 3) Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik; -----
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara. -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi-4 juga telah menyampaikan Jawaban, tertanggal 26 Mei 2011 yang isi selengkapnya sebagai berikut : -----  
Obyek gugatan -----



- 1) Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batam berupa Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tertanggal 24 Desember 2002 atas nama Ani dengan Surat Ukur nomor 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m2 terletak di Kompleks Lucky View Blok C Nomor 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam.

Dalam eksepsi -----

- 2) bahwa Tergugat II Intervensi 4 menolak seluruh dalil -dalil gugatan dari Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi 4. -----
- 3) bahwa Tergugat II Intervensi 4 berpendapat gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tidak semata-mata hanya ditujukan terhadap obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I namun secara keseluruhan didasarkan pada niat untuk mencemarkan nama baik Tergugat II Intervensi 4. -----

Gugatan penggugat tidak dimungkinkan secara hukum -----

- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan PP 24 tahun 1997 pasal 33 ayat 2 yang menyatakan "...dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor



Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengaiukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut." Berdasarkan ayat ini, Tergugat II Intervensi 4 berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah tidak lagi dimungkinkan secara hukum. -----

Bahwa Tergugat II Intervensi 4 adalah konsumen dengan itikad baik dan telah menempuh tatacara perolehan hak atas obyek sengketa sesuai prosedur yang berlaku di Kota Batam ----

- 5) Bahwa Tergugat II Intervensi 4 adalah konsumen dalam keseluruhan proses dan Tergugat II Intervensi 4 adalah pembeli ber-itikad baik. -
- 6) Bahwa Tergugat II Intervensi 4 telah melalui proses jual beli rumah tinggal di Kompleks Lucky View Blok C No. 50 sesuai prosedur berlaku dihadapan notaris dan hal ini tertuang dalam Akta Jual Beli.
- 7) Dengan sahnya transaksi jual-beli dalam butir 6 diatas maka Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor 93.85030438.0050. -----
- 8) Butir 6 diatas diperkuat oleh telah diterbitkannya Keputusan Ketua Otorita Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah. -----

Bahwa Tergugat II Intervensi 4 telah menguasai unit rumah tinggal dan telah melaksanakan kewajiban terkait ; -----

- 9) Bahwa Tergugat II Intervensi 4 telah menguasai unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa. -----
- 10) Bahwa sebagai warga Negara yang baik maka dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 4 telah menyelesaikan kewajiban pelusanan pajak bumi dan



bangunan secara tepat waktu setiap tahunnya

11) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 4 belum pernah mengalami masalah dengan mana-mana pihak dan demikian juga sebaliknya, Tergugat II Intervensi 4 tidak pernah menimbulkan masalah bagi pihak manapun (termasuk saudara Penggugat) -----

12) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 4 telah menyelesaikan kewajiban sebagai warga dalam perumahan tersebut sesuai norma/peraturan yang berlaku. -----

Yang Mulia Majelis Hakim, berdasarkan butir-butir tersebut diatas, Tergugat II Intervensi 4, mengajukan permohonan sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi ; -----

- 1) Menerima sanggahan Tergugat II Intervensi 4 untuk seluruhnya; -----
- 2) Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima; -----
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara Dalam Permohonan; -----

Pembatalan Obyek Sengketa -----

- 1) Menerima keberatan Tergugat II Intervensi 4 untuk seluruhnya; -----
- 2) Menyatakan bahwa permohonan pembatalan obyek sengketa tidak dapat diterima menurut hukum. -----
- 3) Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah dimata hukum. -----

Dalam Pokok Perkara -----



- 1) Menerima jawaban Tergugat II Intervensi 4 untuk seluruhnya; -----
- 2) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- 3) Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik; -----
- 4) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi-5 juga telah menyampaikan Jawaban, tertanggal 26 Mei 2011 yang isi selengkapnya sebagai berikut : -----

Obyek gugatan -----

- 1) Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batam berupa Sertipikat Hak Milik no 814/2002 tertanggal 25 Desember 2004 atas nama Tio Jan Kheng dengan Surat Ukur nomor 00947/2004 tanggal 03 september 2004 seluas 421 m2 terletak di Kompleks Lucky View Blok C Nomor 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam. -----

Dalam eksepsi -----

- 2) Bahwa Tergugat II Intervensi 5 menolak seluruh dalil -dalil gugatan dari Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi 5. --
- 3) Bahwa Tergugat II Intervensi 5 berpendapat gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tidak semata-mata hanya ditujukan terhadap obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I namun secara keseluruhan didasarkan pada niat untuk mencemarkan nama balk Tergugat II Intervensi 5. -----

Gugatan penggugat tidak dimungkinkan secara hukum -----



- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan PP 24 tahun 1997 pasal 33 ayat 2 yang menyatakan "...dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penquasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut." Berdasarkan ayat ini, Tergugat II Intervensi 5 berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah tidak lagi dimungkinkan secara hukum. -----

Bahwa Tergugat II Intervensi 5 adalah konsumen dengan itikad baik dan telah menempuh tatacara perolehan hak atas obyek sengketa sesuai prosedur yang berlaku di Kota Batam -----

- 5) Bahwa Tergugat II Intervensi 5 adalah konsumen dalam keseluruhan proses dan Tergugat II Intervensi 3 adalah pembeli ber-itikad baik. -
- 6) Bahwa Tergugat II Intervensi 5 telah melalui proses jual beli rumah tinggal di Kompleks Lucky View Blok C No. 19 sesuai prosedur berlaku dihadapan notaris dan hal ini tertuang dalam Akta Jual Beli. --
- 7) Dengan sahnya transaksi jual-beli dalam butir 6 diatas maka Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor 93.85030438.0019. -----
- 8) Butir 6 diatas diperkuat oleh telah diterbitkannya Keputusan Ketua Otorita Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah. -----





Bahwa Tergugat II Intervensi 5 telah menguasai unit rumah tinggal dan telah melaksanakan kewajiban terkait. -----

9) Bahwa Tergugat II Intervensi 5 telah menguasai unit rumah tinggal yang di atasnya diterbikan obyek sengketa selama lebih dari 8 tahun;  
-----

10) Bahwa sebagai warga Negara yang baik maka dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang di atasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 5 telah menyelesaikan kewajiban pelunasan pajak bumi dan bangunan secara tepat waktu setiap tahunnya;  
-----

11) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang di atasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 5 belum pernah mengalami masalah dengan mana-mana pihak dan demikian juga sebaliknya, Tergugat II Intervensi 5 tidak pernah menimbulkan masalah bagi pihak manapun (termasuk saudara Penggugat); -----

12) Bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang di atasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 5 telah menyelesaikan kewajiban sebagai warga dalam perumahan tersebut sesuai norma/peraturan yang berlaku. -----

Yang Mulia Majelis Hakim, berdasarkan butir-butir tersebut diatas, Tergugat II Intervensi 5, mengajukan permohonan sebagai berikut; .....

Dalam Eksepsi -----

- 1) menerima sanggahan Tergugat II Intervensi 5 untuk seluruhnya; -----
- 2) menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima; -----



3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara Dalam  
Permohonan; -----

Pembatalan Obyek Sengketa -----

- 1) menerima keberatan Tergugat II ntervensi 5 untuk seluruhnya; -----
- 2) menyatakan bahwa vpermohonan pembatalan obyek sengketa tidak dapat  
diterima menurut hukum -----
- 3) menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah dimata hukum -----

Dalam Pokok Perkara -----

- 1) menerima jawaban Tergugat II Intervensi 5 untuk seluruhnya; -----
- 2) menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;  
-----
- 3) menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan tidak  
bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum  
pemerintahan yang baik; -----
- 4) menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II  
Intervensi-6 juga telah menyampaikan Jawaban, tertanggal 26 Mei 2011 yang pada  
pokoknya sebagai berikut : -----

Obyek gugatan -----

- 1) Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan Kota  
Batam berupa Sertipikat Hak Milik no 1232/2006 tertanggal 11 Januari 2006  
atas nama Hery Winarno dengan Surat Ukur nomor 01586/2005 tanggal 09  
Nopember 2005 seluas 207m2 terletak di Kompleks Lucky View Blok C  
Nomor 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam.  
-----



Dalam eksepsi -----

- 2) bahwa Tergugat II Intervensi 6 menolak seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi 6 ----
- 3) bahwa Tergugat II Intervensi 6 berpendapat gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tidak semata-mata hanya ditujukan terhadap obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I namun secara keseluruhan didasarkan pada niat untuk mencemarkan nama baik Tergugat II Intervensi 6 -----

Gugatan penggugat tidak dimungkinkan secara hukum -----

- 4) bahwa berdasarkan ketentuan PP 24 tahun 1997 pasal 33 ayat 2 yang menyatakan "... dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut." Berdasarkan ayat ini, Tergugat II Intervensi 6 berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah tidak lagi dimungkinkan secara hukum. -----

Bahwa Tergugat II Intervensi 6 adalah konsumen dengan itikad baik dan telah menempuh tatacara perolehan hak atas obyek sengketa sesuai prosedur yang berlaku di Kota Batam -----

- 5) bahwa Tergugat II Intervensi 6 adalah konsumen dalam keseluruhan proses dan Tergugat II Intervensi 6 adalah pembeli ber-itikad baik -----



- 6) bahwa Tergugat II Intervensi 6 telah melalui proses jual beli rumah tinggal di Kompleks Lucky View Blok C No. 41 sesuai prosedur berlaku dihadapan notaris dan hal ini tertuang dalam Akta Jual Beli No 153 tanggal 10 Mei 2005 dihadapan Notaris Soehendro Gautama. -----
- 7) Dengan sahnya transaksi jual-beli dalam butir 6 diatas maka Gambar Penetapan Lokasi (PL) nomor 93.85030438.0041 tanggal 25 Mei 1993 telah dialih-namakan kepada Tergugat II Intervensi 6 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam nomor 1850/PL/V/2005 tertanggal 10 Mei 2005.
- 8) butir 6 diatas diperkuat oleh telah diterbitkannya Keputusan Ketua Otorita Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah nomor 2853/KPTS/KD-AT/LNIII/2005 yang pada intinya menyatakan bahwa dengan telah terpenuhinya semua kewajiban sesuai Surat Perjanjian tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah nomor 2148/SPI/KPL-AT/LNIII/2005 tertanggal 15 Agustus 2005. -----
- 9) bahwa Tergugat II Intervensi 6 juga perlu menyatakan bahwa Otorita Batam telah menerbitkan Surat Rekomendasi Hak Milik dengan Nomor B/2670/KPL-ST/L/IX/2005 sebagai referensi bagi Tergugat I untuk menerbitkan obyek gugatan. Bahwa Tergugat II Intervensi 6 telah menguasai unit rumah tinggal dan telah melaksanakan kewajiban terkait. -----
- 10) bahwa Tergugat II Intervensi 6 telah menguasai unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa selama lebih dari 7 tahun. -----
- 11) bahwa sebagai warga Negara yang balk maka dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang diatasnya diterbikan obyek sengketa tersebut, Tergugat



II Intervensi 6 telah menyelesaikan kewajiban pelusanan pajak bumi dan bangunan secara tepat waktu setiap tahunnya. -----

12) bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang di atasnya diterbitkan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 6 belum pernah mengalami masalah dengan mana-mana pihak dan demikian juga sebaliknya, Tergugat II Intervensi 6 tidak pernah menimbulkan masalah bagi pihak manapun (termasuk saudara Penggugat).

13) bahwa dalam masa penguasaan unit rumah tinggal yang di atasnya diterbitkan obyek sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi 6 telah menyelesaikan kewajiban sebagai warga dalam perumahan tersebut sesuai norma/peraturan yang berlaku. -----

Yang Mulia Majelis Hakim, berdasarkan butir-butir tersebut diatas, Tergugat II Intervensi 6, mengajukan permohonan sebagai berikut; -----

Dalam Eksepsi -----

- 1) Menerima sanggahan Tergugat II Intervensi 6 untuk seluruhnya; -----
- 2) Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima; -----
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara Dalam Permohonan

Pembatalan Obyek Sengketa -----

- 1) menerima keberatan Tergugat II Intervensi 6 untuk seluruhnya; -----



- 2) menyatakan bahwa permohonan pembatalan obyek sengketa tidak dapat diterima menurut hukum

- 3) menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah dimata hukum -----

Dalam Pokok Perkara -----

- 1) menerimajawaban Tergugat II Intervensi 6 untuk seluruhnya; -----  
2) menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----  
3) menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik; -----  
3) menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara -----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan para Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah menyampaikan Repliknya secara lisan dalam persidangan tertanggal 29 Oktober 2012 dan atas Replik lisan Penggugat, Tergugat II Intervensi-1 dan 2 menyampaikan dupliknya secara lisan pada persidangan tertanggal 05 Nopember 2012, sedangkan Tergugat, Tergugat II Intervensi-3 Tergugat II Intervensi-4 dan Tergugat II Intervensi-5 telah pula menyampaikan Dupliknya secara tertulis masing-masing tertanggal 05 Nopember 2012, kecuali Tergugat II Intervensi-6 dupliknya tertanggal 04 Nopember 2012; Replik dan Duplik mana untuk singkatnya seperti tercantum dalam Berita Acara Persidangan sengketa Tata Usaha Negara ini dan dianggap telah termuat, serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisasi dan



bermaterai cukup yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.44. Bukti surat-surat tersebut *setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata P.1 sampai dengan P.3, P.13 sampai dengan P.15, P.21, P.22, P.24 sampai dengan P.29, P.32 sesuai dengan aslinya, sedangkan P.4 sampai dengan P.12, P.16 sampai dengan P.20, P.23, P.30, P.31, P.33 sampai dengan P.37 dan P.39 sampai dengan P.44 foto copy, kecuali P.38 foto copy legalisir yang selengkapnya sebagai berikut : -----*

1 Bukti P.1 : Akta Perseroan Terbatas P.t.  
Pembangunan Batam No. 208, 20-11-1985, J.L.  
Waworuntu (sesuai dengan asli) ;  
-----

2 Bukti P.2 : Akta Perubahan Akte Pendirian No. 12,  
4-7-1995, J.L. Waworuntu (sesuai dengan asli) ;  
-----

3 Bukti P.3 : Akta Pernyataan Keputusan  
Sirkulasi Para Pemegang Saham No. 07,  
07-06-2011, Sinwar Widjono, Oei, S.H. (sesuai  
dengan asli) ; -----





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

**Disclaimer**

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



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

halaman 87 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI

**Disclaimer**

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

Halaman 87



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

**Disclaimer**

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



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

halaman 89 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI

**Disclaimer**

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

Halaman 89



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

**Disclaimer**

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



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

halaman 91 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



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

Mendirikan Bangunan No. B/08/DIT-

BANG/SBPMB/1/1992 (foto copy);

34 Bukti P.35 : Surat Bukti Pelaksanaan

Mendirikan Bangunan No.B/267/DIT

BANG/SBPMB/XI/1991 (foto copy);

35 Bukti P.36 : Slip Setoran Tunai Bank

Dagang Negara untuk pembayaran UWTO

tanggal 11 Feb 86 (foto copy);

36 Bukti P.37 : Panduan lengkap hukum praktis

populer, Irma Devita Purnamasari hal 8, 9, 10,

11 (foto copy);

37 Bukti P.38 : Daftar Himpunan Ketetapan

Pajak dan pembayaran Buku 1, 2, 3 Tahun

2011 dari kantor camat Lubuk Baja (foto

copy); -----

38 Bukti P.39 : Surat Perjanjian No. 1429/SPI-

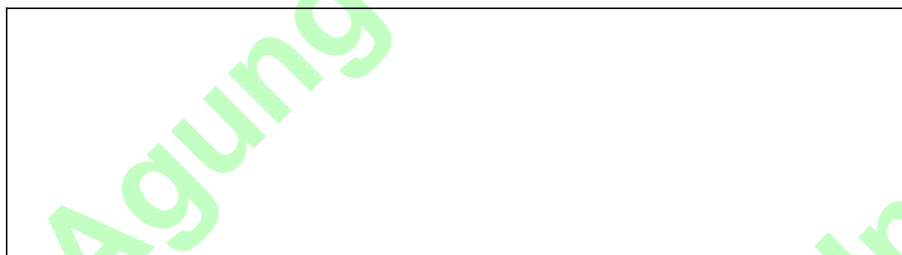
LA/L/12/2009 tanggal 31 Desember 2009

(foto copy);

39 Bukti P.40 : Diagram Proses HAT di Otorita

Batam atas HPL Otorita Batam menurut PP.

No.40/1996 (foto copy);







# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41 Bukti P.42 : Sertipikat HGB No.1083/2002

tanggal 14 Maret 2002 (foto copy); -

42 Bukti P.43 : Sertipikat HGB No.112/1994

tanggal 03 Pebruari 1994 (foto copy); -

**43** Bukti P.44 : Surat No.B/303/KPL-ST/

L/3/2010 tanggal 18 Maret 2010 (foto copy) ;

-----  
-----

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.7.6. Bukti surat-surat tersebut *setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata T.1 sampai dengan T.1.2, T.2, T.2.1, T.3 sampai dengan T.3.2, T.4 sampai dengan T.4.6, T.5, T.5.1, T.6, T.7 sesuai dengan aslinya, sedangkan T.1.3 sampai dengan T.1.6, T.2.2 sampai dengan T.2.6, T.3.3 sampai dengan T.3.6, T.5.2 sampai dengan T.5.6, T.6.1 sampai dengan T.6.6 dan T.7.1 sampai dengan T.7.6 photo copy yang selengkapny sebagai berikut :* -----

- 1 Bukti T – 1 : Foto copy Buku Tanah Hak Milik No. 272/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) tanggal 14 Mei 2001 Pemegang Hak sekarang KARMONO (sesuai dengan asli) ; -----
- Bukti T-1,1 : Foto copy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam No. 304/520.1/24.07/2001 tanggal 08 Mei 2001 tentang Pemberian Hak Milik atas nama SUSANTI (sesuai dengan asli) ; -----

halaman 93 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TH

## Disclaimer

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



- Bukti T-1,2 : Foto copy **Surat Rekomendasi** No. B/181/K-OPS/II/2001 tanggal 22 Pebruari 2001 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam). (sesuai dengan asli); -----
- Bukti T -1,3 : Foto copy **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 561/KPTS/KA-AT/II/2001 Tanggal 12 Pebruari 2001 (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti T-1,4 : Foto copy **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 21/SPJ/KD-AT/II/2001 Tanggal 07 Februari 2001 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti T - 1,5 : Foto copy **Gambar Penetapan Lokasi (PL)** Nomor 93.85030438.0049 tanggal 25 Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No. 1990/PL/XI/2000 tanggal 22 Nopember 2000 an. SUSANTI (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti T - 1,6 : Foto copy **Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan** No. 1640/FBAP/PL/XI/2000 tanggal 24 Nopember 2000 (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
2. Bukti T - 2 : Foto copy **Buku Tanah Hak Milik** No. 290/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) tanggal 03 Agustus 2001 Pemegang Hak SUSANTI (sesuai dengan asli); -----
- Bukti T - 2,1 : Foto copy **Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam** No. 473/520.1/24.07/2001 tanggal 03 Agustus 2001 tentang Pemberian Hak Milik atas nama SUSANTI (sesuai dengan asli); -----
- Bukti T - 2,2 : Foto copy **Surat Rekomendasi** No. B/154/KPL-ST/IV/2001 tanggal 17 April 2001 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (foto copy); -----
- Bukti T - 2,3 : Foto copy **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 314/KPTS/KA-AT/IV/2001 Tanggal 06 April 2001 (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti T - 2,4 : Foto copy **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 234/SPJ/KD-AT/IV/2001 Tanggal 03 April 2001 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti T - 2,5 : Foto copy **Gambar Penetapan Lokasi (PL)** Nomor 93.85030438.0027 tanggal 25 Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No. 163/PL/II/2001 tanggal 07 Pebruari 2001 an. SUSANTI (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
3. Bukti T - 3 : Foto copy **Buku Tanah Hak Milik** No. 323/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) tanggal 04 Oktober 2001 Pemegang Hak SUSANTI (sesuai dengan asli); -----



- Bukti T – 3,1 : Foto copy **Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam** No. 584/520.1/24.07/2001 tanggal 25 September 2001 tentang Pemberian Hak Milik atas nama SUSANTI (sesuai dengan asli); -----
- Bukti T – 3,2 : Foto copy **Surat Rekomendasi** No. B/35/ KPL-ST/III/2001 tanggal 19 Maret 2001 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (sesuai dengan asli); -----
- Bukti T – 3,3 : Foto copy **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 265/KPTS/KA-AT/II/2001 Tanggal 20 Pebruari 2001(foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti T – 3,4 : Foto copy **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 108/SPJ/KD-AT/II/2001 Tanggal 13 Februari 2001 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti T – 3,5 : Foto copy **Gambar Penetapan Lokasi (PL)** Nomor 93.85030438.0043 tanggal 25 Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No. 21955/PL/XII/2000 tanggal 22 Desember 2000 an. SUSANTI (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti T – 3,6 : Foto copy **Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan** No. 109/FBAP/PL/I/2001 tanggal 30 Januari 2001 (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
4. Bukti T – 4 : Foto copy **Buku Tanah** Hak Milik No. 427/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) tanggal 26 Juli 2002 Pemegang Hak sekarang SURATNO dan SUDIANTO(sesuai dengan asli); -
- Bukti T – 4,1 : Foto copy **Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam** No. 465/520.1/24.07/2002 tanggal 22 Juli 2002 tentang Pemberian Hak Milik atas nama SUSANTI (sesuai dengan asli); -----
- Bukti T – 4,2 : Foto copy **Surat Rekomendasi** No. B/466/KPL-ST/VII/2001 tanggal 04 Juli 2001 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (sesuai dengan asli); -----
- Bukti T – 4,3 : Foto copy **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 1122/KPTS/KD-AT/VI/2001 Tanggal 22 Juni 2001 (sesuai dengan asli) ; -----
- Bukti T – 4,4 : Foto copy **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 707/SPJ/KPL-AT/VI/2001 Tanggal 19 Juni 2001 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (sesuai dengan asli) ; -----
- Bukti T – 4,5 : Foto copy **Gambar Penetapan Lokasi** No. 93.85030438.0031 tanggal 25 Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No. 599/PL/IV/2001 tanggal 20 April 2001 an. SUSANTI (sesuai dengan asli); -----
- Bukti T – 4,6 : Foto copy **Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan**



- No. 570/FBAP/PL/IV/2001 tanggal 23 April 2001 (sesuai dengan asli); -----
- 5 Bukti T – 5 : Foto copy **Buku Tanah** Hak Milik No. 470/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) tanggal 24 Desember 2002 Pemegang Hak sekarang ANI (sesuai dengan asli); -----
- Bukti T – 5,1 : Foto copy **Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam** No. 20015/520.1/24.07/2002 tanggal 02 Desember 2002 tentang Pemberian Hak Milik atas nama TAN TONG KUAN Udan JOYCE MAGDALENA (sesuai dengan asli);
- Bukti T – 5,2 : Foto copy **Surat Rekomendasi** No. B/516/KPL-ST/V/2002 tanggal 24 Mei 2002 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (foto copy); -----
- Bukti T – 5,3 : Foto copy **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 710/KPTS/KD-AT/V/2002 Tanggal 07 Mei 2002 (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti T – 5,4 : Foto copy **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 514/SPJ/KPL-AT/V/2001 Tanggal 01 Mei 2002 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti T – 5,5 : Foto copy **Gambar Penetapan Lokasi** No. 93.85030438.0050 tanggal 25 Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan BP. Batam No. 5497/PL/09/2011 tanggal 26 September 2011 an. ANI (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti – 5,6 : Foto copy **Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan** No. 1101/FBAP/PL/VII/2001 tanggal 12 Juli 2001 (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- 6 Bukti T – 6 : Foto copy **Buku Tanah** Hak Milik No. 814/Baloi Indah (d/h Pangkalan Petai) tanggal 29 Desember 2004 Pemegang Hak sekarang TIO JAN KHENG (sesuai dengan asli); -----
- Bukti T–6,1 : Foto copy **Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam** No. 1222/520.1/24.07/2002 tanggal 13 Desember 2004 tentang Pemberian Hak Milik atas nama SAN SAN ANTONI (foto copy); -----
- Bukti T – 6,2 : Foto copy **Surat Rekomendasi** No. B/1545/KPL-ST/L/VII/2004 tanggal 29 Juli 2004 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (foto copy); -----
- BuktiT – 6,3 : Foto copy **Surat Keputusan (SKEP)** Nomor : 2116/KPTS/KD-AT/L/VII/2004 Tanggal 08 Juli 2004 (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
- Bukti T– 6,4 : Foto copy **Surat Perjanjian (SPJ)** Nomor 1627/SPJ/KPL-AT/L/VII/2004 Tanggal 02 Juli 2004 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (foto copy, aslinya di Tergugat II



intervensi); -----

Bukti T- 6,5 : Foto copy **Gambar Penetapan Lokasi** No. 93.85030438.0019 tanggal 25 Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No. 754/PL/III/2004 tanggal 10 Maret 2004 an. SAN SAN ANTONI (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----

	Bukti T- 6,6	:	Foto copy <b>Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan</b> No. 2269/FBAP/PL/VI/2004 tanggal 22 Juni 2004 (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
7	Bukti T- 7	:	Foto copy <b>Buku Tanah</b> Hak Milik No. 1232/Baloi Indah (d/ h Pangkalan Petai) tanggal 11 Januari 2006 Pemegang Hak HERY WINARNO (sesuai dengan asli); -----
	Bukti T - 7,1	:	Foto copy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam No. 2688/520.1/24.07/2005 tanggal 29 Desember 2005 tentang Pemberian Hak Milik atas nama HERY WINARNO (foto copy); -----
	Bukti T - 7,2	:	Foto copy <b>Surat Rekomendasi</b> No. B/2670/KPL-ST/L/ IX/2005 tanggal 08 September 2005 dari Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (foto copy); -----
	Bukti T - 7,3	:	Foto copy <b>Surat Keputusan (SKEP)</b> Nomor : 2853/KPTS/ KD-AT/L/VIII/2005 Tanggal 22 Agustus 2005 (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
	Bukti T - 7,4	:	Foto copy <b>Surat Perjanjian (SPJ)</b> Nomor 2148/SPJ/KPL- AT/L/VIII/2005 Tanggal 15 Agustus 2005 yang dikeluarkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
	Bukti T - 7,5	:	Foto copy <b>Gambar Penetapan Lokasi</b> No. 93.85030438.0041 tanggal 25 Mei 1993 berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam No. 1850/PL/V/2005 tanggal 10 Mei 2005 an. HERY WINARNO (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----
	Bukti - 7,6	:	Foto copy Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan No. 2061/FBAP/PL/V/2005 tanggal 11 Mei 2005 (foto copy, aslinya di Tergugat II intervensi); -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-1 untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup yang diberi tanda T.II.Int.1-1 sampai dengan T.II.Int.1-7. Bukti surat-surat tersebut *setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya* yang selengkapnya sebagai berikut : -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Bukti T.II.Int.1-1 : Akta Jual Beli No.2988/2011 tanggal 15 Desember 2011

(sesuai dengan asli) ; -----

2 Bukti T.II.Int.1-2 : Sertipikat Hak Milik No.272/Baloi Indah/2001 tanggal 14

Mei 2001 an. Karmono (sesuai dengan asli) ; -----

3 Bukti T.II.Int.1-3 : Akta Perikatan Jual Beli No.220 tanggal 25 Agustus 1990

(sesuai dengan asli) ; -----

4 Bukti T.II.Int.1-4 : Akta kuasa No.56 tanggal 08 juli 1992 (sesuai dengan asli);

5 Bukti T.II.Int.1-5 : Akta Jual Beli Bangunan No.87 tanggal 18 Juli 1995 (sesuai

dengan asli); -----

6 Bukti T.II.Int.1-6 : Akta Pernyataan No.88 Tanggal 18 juli 1995 (sesuai asli) ; -

7 Bukti T.II.Int.1-7 : Akta Jual beli No.140 Tanggal 14 Juni 1990 (sesuai asli ) ; -

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-2 untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup yang diberi tanda T.II.Int.2-1 sampai dengan T.II.Int.2-7. Bukti surat-surat tersebut *setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya* yang selengkapnya sebagai berikut : -----

1 Bukti T.II.Int.2-1 : Akta Jual Beli No.88 tanggal

24 Oktober 2000 (sesuai dengan asli) ;

-----

2 Bukti T.II.Int.2-2 : Sertipikat Hak Milik

No.290/baloi Indah/2001 tanggal 03 Agustus 2001

an. Susanti (sesuai dengan asli); -----

3 Bukti T.II.Int.2-3 : Akta J ual Beli No.113

Tanggal 22 September 2000 (sesuai dengan asli);

-----

## Disclaimer

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



- 4 Bukti T.II.Int.2-4 : Sertipikat Hak Milik No.323/  
Baloi Indah/2001 tanggal 04 Oktober 2001 an.  
Susanti (sesuai dengan asli) ; -----
- 5 Bukti T.II.Int.2-5 : Akta Perikatan Jual beli  
No.67 Tanggal 10 Agustus 1990 ; -
- 6 Bukti T.II.Int.2-6 : Akta Jual Beli Bangunan  
No.100 tanggal 19 September 1995 (sesuai dengan  
asli) ; -----
- 7 Bukti T.II.Int.2-7 : Akta Perikatan Jual Beli  
No.140 tanggal 14 Juni 1990 (sesuai dengan  
asli) ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-3 untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup yang diberi tanda T.II.Int.3-1 sampai dengan T.II.Int.3-2. Bukti surat-surat tersebut *setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya* yang selengkapnya sebagai berikut : -----

- 1 Bukti T.II.Int.3-1 : Sertipikat Hak Milik No.427/  
Baloi Indah/2002 tanggal 26 Juli 2002 an. Suratno/  
Sudianto (sesuai dengan asli); -----
- 2 Bukti T.II.Int.3-2 : Akta Jual Beli No.32 Tanggal  
09 April 2010 (sesuai dengan asli) ;  
-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-4 untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah





dilegalisasi dan bermaterai cukup yang diberi tanda T.II.Int.4-1 sampai dengan T.II.Int.4-3. Bukti surat-surat tersebut *setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya* yang selengkapnya sebagai berikut : -----

- 1 Bukti T.II.Int.4-1 : Sertipikat Hak Milik No.470/  
Baloi Indah/2002 tanggal 24 Desember 2002 an.  
Ani (sesuai dengan asli); -----
- 2 Bukti T.II.Int.4-2 : Akta Jual Beli No.204  
Tanggal 07 Oktober 2011 (sesuai dengan asli) ;  
-----
- 3 Bukti T.II.Int.4-2 : Sertipikat Hak Tanggungan  
No.7851/2011 tanggal 22 Nopember 2011 an.  
Bank Central Asia (sesuai dengan asli) ;  
-----
- 

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-5 untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup yang diberi tanda T.II.Int.5-1 sampai dengan T.II.Int.5-2. Bukti surat-surat tersebut *setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya* yang selengkapnya sebagai berikut : -----

- 3 Bukti T.II.Int.5-1 : Sertipikat Hak Milik No.814/  
Baloi Indah/2004 tanggal 29 Desember 2004 an.  
Tio Jan Kheng (sesuai dengan asli); ---
- 4 Bukti T.II.Int.5-2 : Akta Jual Beli No.75 Tanggal  
30 Desember 2006 (sesuai dengan asli) ;  
-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-6 untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup yang diberi tanda T.II.Int.6-1 sampai dengan T.II.Int.6-2. Bukti surat-surat tersebut *setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya* yang selengkapnya sebagai berikut : -----

5 Bukti T.II.Int.6-1 : Sertipikat Hak Milik No.1232/  
Baloi Indah/2006 tanggal 11 Januari 2006 an. Hery  
Winarno (sesuai dengan asli); -----

6 Bukti T.II.Int.6-2 : Akta Jual Beli No.153  
Tanggal 10 Mei 2005 (sesuai dengan asli) ;  
-----

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan sengketa ini para pihak tidak mengajukan saksi-saksi; -----

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat dan para Tergugat II Intervensi telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing tertanggal 10 Desember 2012, sedangkan Tergugat II Intervensi-1,2 tertanggal 03 Desember 2012 pada persidangan tanggal 10 desember 2012 dan selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi serta mohon Putusan ;  
-----

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

halaman 101 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI

## Disclaimer

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



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1,2,3,4,5 dan Tergugat II Intervensi 6 telah mengajukan jawabannya masing-masing dalam persidangan tanggal 29 Oktober 2012 yang mana jawaban Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tersebut didalamnya selain memuat tanggapan terhadap Pokok Perkara juga mengajukan eksepsi-eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan replik secara lisan dipersidangan tanggal 29 Oktober 2012 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya, terhadap replik secara lisan tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi 3, 4, 5 dan 6 telah menanggapi secara tertulis sebagai mana tertuang dalam dupliknya masing-masing tertanggal 05 Nopember 2012, sementara Tergugat II Intervensi 1 dan 2 menanggapi replik lisan Penggugat dengan duplik Lisan pula yang disampaikan pada persidangan tanggal 05 november 2012, yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat dan tetap pada Jawabannya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena adanya eksepsi dari Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi, maka Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan pokok perkara dalam sengketa aquo, Majelis Hakim terlebih dahulu akan



mempertimbangkan eksepsi-eksepsi dari Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tersebut ; -----

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat maupun eksepsi Para Tergugat II intervensi, pada prinsipnya eksepsi-eksepsi tersebut tidak ada yang berkaitan dengan kewenangan relative Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 77 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, eksepsi-eksepsi tersebut menurut pendapat majelis hakim merupakan eksepsi Absolut dan Eksepsi lain-lain yang mana dapat dipertimbangkan bersamaan dengan pokok sengketa, untuk itu Majelis Hakim berkeyakinan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut dalam putusan akhir bersamaan dengan pertimbangan pokok sengketa, sebagaimana pertimbangan berikut;-----

**DALAM EKSEPSI; -----**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan para Tergugat II Intervensi telah mengajukan Eksepsinya masing-masing, yang mana eksepsi-eksepsi tersebut merupakan eksepsi yang sama atau serupa, maka Majelis Hakim akan mengelompokkan eksepsi –eksepsi tersebut, sebagaimana berikut : -----

- Bahwa Gugatan perkara aquo bermuatan keperdataan (Eksepsi Kompetensi Absolut);-----
- Bahwa Gugatan diajukan melebihi tenggang waktu (Kadaluarsa) sebagaimana dipersyaratkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 2 (dua) dan sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004;-----



- Bahwa Penggugat tidak berkwalitas

(onbevoegd);-----

- Bahwa Gugatan Kabur (obsuur

libel);-----

Menimbang, bahwa untuk menghindari pertimbangan hukum yang berulang-ulang, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tidak secara sendiri melainkan bersama-sama yaitu:.....

**I. Gugatan perkara aquo bermuatan keperdataan Eksepsi Kompetensi**

**Absolut;**-----

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II intervensi 1 dan 2 tersebut menyatakan Penggugat berusaha untuk menggeser dan mengalihkan pokok permasalahan dalam perkara aquo dari permasalahan mengenai kepemilikan atas tanah yang bersifat keperdataan menjadi permasalahan yang bersifat administratif ; --

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan eksepsi ini, Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004, menegaskan bahwa “ Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tersebut tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan ; -----

Menimbang, bahwa dari ketentuan hukum tersebut diatas dan dihubungkan dengan Eksepsi-eksepsi yang disampaikan baik oleh Tergugat maupun Para Tergugat



II Intervensi dapat disimpulkan bahwa meskipun terdapat eksepsi kewenangan absolut, akan tetapi untuk mempertimbangkan mengenai eksepsi kewenangan absolut tersebut harus didukung alat-alat bukti demi untuk kesempurnaan dalam proses pemeriksaan sengketa ini;-----

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tersebut, maka Majelis Hakim akan menguji apakah benar sengketa a quo merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kompetensi absolut adalah wewenang Badan Pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh Badan Pengadilan lain, misalnya antara Pengadilan Negeri dengan Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan apakah objek sengketa merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara yang berkenaan dengan pembatalan Objek Sengketa, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguraikan mengenai apa yang menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri berdasarkan pasal 50 Undang- Undang Nomor: 2 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor: 8 Tahun 2004 adalah perkara pidana dan perkara perdata, kewenangan mengadili Pengadilan Negeri dalam perkara perdata adalah meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak-hak yang timbul karenanya atau hak-hak keperdataan lainnya;-----

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 jo. Undang- Undang Nomor: 51 Tahun



2009 yaitu dalam Pasal 47, Pasal 50, Pasal 1 angka 4 jo. Pasal 1 angka 3 dan Pasal 3 dengan pengecualian Pasal 2 dan Pasal 49;-----

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penerbitan Objek sengketa a quo telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang- Undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 menyebutkan;-----

*"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 selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 pada pokoknya mengatur: "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.";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian hukum diatas Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi persyaratan Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga merupakan gugatan





mengenai Sengketa Tata Usaha Negara yang berdasarkan Undang-Undang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, dengan demikian eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II intervensi 2 mengenai kompetensi Absolut ini haruslah di tolak; -----

**II. Gugatan diajukan melebihi tenggang waktu (kadaluarsa) sebagaimana dipersyaratkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 2 (dua) ;-----**

Menimbang , bahwa mengenai eksepsi tersebut yang pada pokoknya mempermasalahkan “Bahwa gugatan a quo melewati tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya :-----

- 1 Sertipikat Hak Milik No. 272/2001, tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001, tanggal 09 April 2001 seluas 210 M2, yang terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48 A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam. (vide bukti T-1 = T.II.Int.1.2);-----
- 2 Sertipikat Hak Milik No. 290/2001, tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001, tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 M2, yang terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam. (vide bukti T-2, T.II.Int.2.2);-----
- 3 Sertipikat Hak Milik No. 323/2001, tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001, tanggal 17 April 2001 seluas 243 M2, yang terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam. (vide bukti T-3 = T.II.Int.2.4);-----



- 4 Sertipikat Hak Milik No. 427/2001, tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PPK/2001, tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 M2, yang terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam. (vide bukti T-4 = T.II.Int.3.1);-----
- 5 Sertipikat Hak Milik No. 470/2001, tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00916/2002, tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 M2, yang terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam. (vide bukti T-5 = T.II.Int.4.1);-----
- 6 Sertipikat Hak Milik No. 814/2004, tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004, tanggal 03 September 2004 seluas 421 M2, yang terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam. (vide bukti T-6 = T.II.Int.5.1);-----
- 7 Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006, tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005, tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 M2, yang terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-7 = T.II.Int.6.1);-----

Sebagaimana di atur dalam Pasal 32 ayat 2 (dua) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan gugatan baru di ajukan pada tahun 2012 dan juga gugatan aquo telah melewati tenggang waktu untuk menggugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;-----



Menimbang, bahwa pada dasarnya peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan di Negara Indonesia adalah menganut sistem berstelsel negatif ke arah positif, dalam arti Sertipikat atas hak tanah adalah merupakan alat bukti sah, terkuat, mengikat secara hukum, mempunyai pembuktian yang sempurna, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya (tidak bersifat mutlak), atau dengan kata lain Sertipikat hak atas tanah haruslah di anggap benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh pengadilan ;-----

Menimbang , bahwa ketentuan Pasal 55 Undang- Undang Nomor : 5 Tahun 1986 menyatakan : *“Gugatan hanya dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata usaha Negara”* ;-----

Menimbang , bahwa berdasarkan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 dan No.270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 serta SEMA II/1991 tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan bahwa : *“Bagi mereka yang tidak dituju oleh Suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang- undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang- undang No.9 Tahun 2004 adalah dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut ”* ;-----

Menimbang , bahwa yurisprudensi SEMA II/1991 Mahkamah Agung menentukan bahwa pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap suatu Sertipikat hak atas tanah adalah tidak memiliki limit atau batas waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah



Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang membatasi gugatan hanya sampai dengan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat, kecuali yurisprudensi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana dimaksud di atas;-----

Menimbang, bahwa dalam sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, Penggugat sebagai pihak ketiga adalah pihak yang tidak dituju langsung oleh suatu Keputusan yang menjadi objek sengketa dan menyatakan baru mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Surat Keputusan objek-objek sengketa pada saat Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dengan register Nomor : 04/G/2012/PTUN.TPI dalam proses Dismissal tertanggal 14 Mei 2012 dan gugatan dengan register Nomor : 05/G/2012/PTUN.TPI kepada Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam pada tanggal 28 Mei 2012 yang mana Penggugat mendapatkan informasi bahwa objek sengketa *aquo* mempunyai gambar penetapan lokasi yang masih atas nama Penggugat, yaitu P.T. Pembangunan Batam;-----

Menimbang, bahwa atas hal tersebut diatas, kemudian Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal 10 Agustus 2012, untuk membatalkan obyek-obyek sengketa dan meminta agar permohonan penerbitan sertipikat atas lokasi objek sengketa diterbitkan ;-----

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan persiapan tanggal 17 September dan 24 September 2012 atas objek sengketa yang di gugat oleh Penggugat diakui oleh Tergugat bahwa objek sengketa tersebut memang merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat, dan pada saat pemeriksaan persiapan tersebut Penggugat baru melihat fotocopy objek sengketa secara langsung, sehingga oleh karena



Penggugat merupakan pihak yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, maka ketentuan 90 hari dalam Undang-undang berlaku sejak saat ia mengetahui/melihat secara langsung Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian pengajuan gugatan diajukan tidak melebihi tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat adalah diajukan tidak melewati tenggang waktu sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga eksepsi terkait tenggang waktu mengajukan gugatan haruslah dinyatakan ditolak; -----

**III. Penggugat tidak berkwalitas (onbevoegd) ; -----**

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini Majelis Hakim akan berpedoman kepada ketentuan hukum sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa:-----

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



disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.”;-----

Menimbang, bahwa dari rumusan ketentuan di atas, telah jelas diketahui bahwa subjek hukum atau badan hukum perdata yang dapat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara terhadap penerbitan suatu Keputusan adalah badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh penerbitan keputusan tersebut, dan tentunya sebelum mempersoalkan kepentingan apa yang telah dirugikan, maka orang atau badan hukum perdata tersebut terlebih dahulu harus dapat membuktikan bahwa orang itu memang mempunyai kepentingan atau hubungan hukum dengan obyek sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa dari rumusan tersebut lahirlah suatu adagium yang menyatakan: “Tidak ada kepentingan tidak ada gugatan” atau No Interest No Action atau point d’entry point d’action, yang artinya apabila tidak ada kepentingan yang dirugikan bagi Penggugat atas diterbitkannya objek sengketa a quo, maka seharusnya tidak ada gugatan;-----

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

- Kepentingan itu jelas-jelas ada hubungannya dengan Penggugat sendiri artinya Penggugatlah yang mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan



bukan mengenai kepentingan orang

lain;-----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perseroan Terbatas, PT. Pembangunan Batam No. 208, 20-11-1985, J.L. Waworuntu (Bukti P-1), Akta Perubahan Akta Pendirian No. 12, 4-7-1995, J.L. Waworuntu (Bukti P-2) serta Akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham No. 07, 07-06-2011, Sinwar Widjono, Oei, S.H. (Bukti P-3) akta-akta tersebut menyatakan bahwa Penggugat merupakan Badan Hukum Perdata bernama PT. Pembangunan Batamutama (sebelumnya bernama PT. Pembangunan Batam) yang merupakan subjek hukum sebagaimana dimaksud dalam 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, sehingga sebagai subjek hukum maka dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan ;

Menimbang, bahwa sebagai subjek hukum selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah ada kepentingan Penggugat yang dirugikan terkait dengan diterbitkannya keseluruhan sertifikat yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini Tergugat telah menerbitkan keseluruhan objek sengketa a quo diatas tanah yang saat ini dikenal dengan nama Komplek Perumahan Lucky View, yang mana walaupun telah dipecah-pecah menjadi beberapa Penetapan Lokasi lain namun pada prinsipnya pecahan Penetapan Lokasi





tersebut tetaplah berada pada Penetapan lokasi induk yang masih atas nama PT. Pembangunan Batamutama (vide bukti P-11);-----

Menimbang, bahwa selain itu pula berdasarkan fakta-fakta hukum yang didapat pada saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan setempat dilokasi tanah objek sengketa pada tanggal 5 November 2012, yang mana pada kesemua lokasi tanah sebagaimana objek sengketa salah satu sisi yaitu bagian muka bangunan yang ada diatas tanah tersebut adalah menghadap kepada jalan perumahan lucky view yang mana jalan tersebut merupakan fasilitas umum perumahan yang merupakan bagian dari tanah Penetapan Lokasi Penggugat (Vide bukti P-11 dan P-16) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas telah dijelaskan bagaimana hubungan hukum antara Penggugat dengan lokasi tanah sebagaimana objek sengketa sehingga dengan demikian Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Penggugat mempunyai hubungan hukum dan kepentingan yang dirugikan atas diterbitkannya keseluruhan objek sengketa;-----

**IV. Gugatan Kabur / tidak jelas(obscur libel) ; -----**

Menimbang, bahwa eksepsi para Tergugat II intervensi ini diajukan dengan alasan Penggugat tidak menjelaskan peristiwa-peristiwa hukum dari saat Penggugat menyelesaikan pembangunan 46 unit bunglow/rumah pada tahun 1993 sampai dengan tahun 2001 saat penerbitan objek-objek sengketa aquo dan kenapa baru sekarang di tahun 2012 Penggugat mengajukan gugatan a quo, dengan menyatakan sertifikat yang diterbitkan Tergugat ditahun 2001 adalah tidak sah; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini Majelis Hakim akan mempergunakan tolak ukur sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 56 Undang-



Undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 mengenai syarat-syarat yang harus dimuat dalam suatu gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara antara  
lain:-----

1. Gugatan harus memuat:-----
  - a Nama, Kewarganegaraan, Tempat tinggal, dan pekerjaan Penggugat atau Kuasanya.;-----  
-
  - b Nama Jabatan, Tempat kedudukan Tergugat;-----
  - c Dasar Gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;-----
2. Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang Kuasa Penggugat maka gugatannya harus disertai Surat Kuasa yang sah;-----
3. Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan tersebut apabila dihubungkan dengan ujud gugatan Penggugat dalam sengketa ini, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan pasal 56 UU Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang- Undang Nomor: 9 Tahun 2004 tersebut, sehingga gugatan Penggugat sudah cukup jelas dan tidak kabur oleh karena apa yang didalilkan dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat tidak saling bertentangan (kontradiksi), dengan demikian eksepsi Tergugat dan eksepsi Para Tergugat II Intervensi mengenai eksepsi tentang gugatan kabur ini haruslah di tolak; -



Menimbang, bahwa oleh karena atas seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam) dan para Tergugat II Intervensi telah dipertimbangkan dan dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;-----

**DALAM POKOK PERKARA :**

-----

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

Menimbang, bahwa di dalam persidangan pihak ke - 3 yaitu **KARMONO, SUSANTI, SURATNO/SUDIANTO, ANI, TIO JAN KHENG dan HERY WINARNO** pada tanggal **15 Oktober 2012** baik melalui kuasanya atau sendiri-sendiri mengajukan permohonan Intervensi untuk masuk sebagai pihak dalam perkara ini / intervenient, dan terhadap permohonan intervensi tersebut Majelis Hakim mengabulkannya yang dituangkan dalam Putusan Sela No : 21/G/2012/PTUN.TPI tanggal 15 Oktober 2012 yang pada intinya menerima intervenient masuk sebagai pihak yang berperkara dengan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5, dan Tergugat II Intervensi 6, oleh karena kedudukannya yang paralel dengan Tergugat yaitu mempertahankan obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan sebagaimana diuraikan dalam gugatannya yang pada pokoknya memohon agar dinyatakan batal Objek sengketa dalam perkara ini yaitu Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa : -----



1 Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-1 = T.II.Int.1.2);

-----

2 Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-2 = T.II.Int.2.2) ;

-----

3 Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-3 = T.II.Int.2.4) ;

-----

4 Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-4 = T.II.Int.3.1) ;

-----

5 Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-5 = T.II.Int.4.1) ;

-----



6 Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-6 = T.II.Int.5.1) ;

7 Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-7 = T.II.Int.6.1) ;

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama, maka terhadap apa yang menjadi alasan dari gugatan Penggugat dan alasan-alasan/bantahan dari Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5, dan Tergugat II Intervensi 6, Majelis Hakim tidak perlu lagi menguraikan secara terperinci dan menyeluruh dalam pertimbangan hukum ini, karena telah termuat secara lengkap dalam duduk sengketa tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berpekara, tidak perlu lagi disebutkan dalam pertimbangan hukum ini, karena telah termuat secara menyeluruh dalam duduk sengketa tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca berkas perkara dan meneliti dengan seksama bukti-bukti surat dari para pihak di persidangan, maka



dalil-dalil yang tidak dibantah oleh Tergugat sehingga merupakan fakta-fakta hukum yang tetap dan tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya adalah : -----

1 Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-1 = T.II.Int.1.2) ;

2 Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-2 = T.II.Int.2.2);

3 Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-3 = T.II.Int.2.4);-----

4 Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-4 = T.II.Int.3.1);

5 Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota



Batam (vide bukti T-5 = T.II.Int.IV.1) ;

6 Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-6 = T.II.Int.5.1) ;

7 Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-7 = T.II.Int.6.1) ;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat selebihnya, yang telah dibantah oleh Tergugat dan para Tergugat II Intervensi sehingga harus dibuktikan lebih lanjut akan kebenarannya sesuai beban pembuktian yang ditetapkan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 107 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 juncto Undang Undang No. 9 Tahun 2004 ; -----

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang diungkapkan baik oleh Penggugat, Tergugat dan para Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim menempatkan pada proporsinya yang semuanya itu merupakan upaya untuk mengkaji, mencari dan menemukan kebenaran materiil (*Materiele Waarheid*) dalam sengketa ini ; ----

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama titik tolak dari dalil gugatan Penggugat dan bantahan Tergugat serta para Tergugat II Intervensi, maka





Majelis Hakim mengkonstantir fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan dan dengan menghubungkan antara bukti-bukti para pihak, maka yang menjadi pertanyaan hukum yang mendasar adalah apakah penerbitan obyek sengketa tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau justru sebaliknya tidak mengikuti peraturan-peraturan tersebut dan apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek sengketa telah sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik ataukah sebaliknya, sehingga hal tersebut perlu diuji kebenarannya ;

-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim sebelum memasuki pokok persoalan dalam sengketa *a quo*, akan mencermati dengan seksama dari visi hukum baik menurut Penggugat maupun Tergugat dan para Tergugat II Intervensi, yang menimbulkan kompleksitas sengketa Tata Usaha Negara antara Penggugat dan Tergugat serta para Tergugat II Intervensi sebagaimana dapat diuraikan dibawah ini : -----

**A Visi hukum menurut Penggugat :**

-----

- Bahwa Penggugat adalah Pemegang Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 464/SKEP/KA/XII/1986 Nomor Urut : 623 Tanggal 31 Desember 1985 Tentang Penetapan Penggunaan Tanah Kepada PT. PEMBANGUNAN BATAM ( vide bukti P-11); -----
- Bahwa Penggugat adalah Pemegang Gambar Penetapan Lokasi Perumahan PT. PEMBANGUNAN BATAM Nomor BTA.PL/438/1985 Tanggal 24

halaman 121 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



Desember 1985 (vide bukti P-12) ;

- Bahwa Penggugat adalah pemegang Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang ditujukan kepada PT. PEMBANGUNAN BATAM Nomor : SPL-P/424/Ren/XII/1985 tanggal 24 Desember 1985 perihal Gambar Rencana Bangunan ( vide bukti P-18) ; ----
- Bahwa Penggugat adalah pemegang Fatwa Planologi Nomor : 352/FP.DITREN/XII/1989 Tanggal 1 Desember 1989 (vide bukti P-17) ; -----
- Bahwa Penggugat adalah pemegang Faktur Nomor : 465/F/Asum/BHP/XII/85 tanggal 24 Desember 1985 ( vide bukti P-10) ; ----
- Bahwa Penggugat adalah pemegang Surat Keputusan Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 50/SKEP/KA/IMB/IV/1990 Tanggal 19 April 1990 tentang Izin Mendirikan Bangunan (vide bukti P-19) ; -----
- Bahwa Tergugat telah menerbitkan 7 (tujuh) Sertifikat Hak Milik obyek sengketa *a quo* berada diatas lahan Penggugat sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 464/SKEP/KA/XII/1986 Nomor Urut : 623 Tanggal 31 Desember 1985 Tentang Penetapan Penggunaan Tanah Kepada PT. PEMBANGUNAN BATAM ( vide bukti P-11) dan Gambar Penetapan Lokasi Perumahan PT. PEMBANGUNAN BATAM Nomor BTA.PL/438/1985 tanggal 24 Desember 1985 (vide bukti P-12) ; -----



- Bahwa Penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah dan melanggar pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

**B. Visi hukum menurut Tergugat dan para Tergugat II Intervensi : -----**

- Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan 7 (tujuh) Sertifikat Hak Milik obyek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan perundang – undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah serta telah sesuai dengan Asas – Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan “ Apakah prosedur Surat Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah mengandung cacat yuridis atau tidak ? dan Apakah yang menjadi landasan yuridis (alas hak) Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa *a quo* telah benar menurut hukum atau justru sebaliknya, dengan pertimbangan sebagaimana dibawah ini : -----

Menimbang, bahwa yang menjadi data-data pendukung sebagai dasar pertimbangan Tergugat dalam menerbitkan 7 (tujuh) obyek sengketa adalah :-----

halaman 123 dari 143 halaman Putusan No. 21/G/2012/PTUN-TPI



- 1 Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-1 = T.II.Int I-2) yang menjadi dasar penerbitannya adalah ; -----
- 1 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : 304/520.1/24.07/2001 tanggal 8 Mei 2001 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Susanti atas tanah yang terletak di daerah kota Batam (vide bukti T-1.1) ; -----
- 2 Surat Keputusan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : B/181/K-OPS/II/2001 Tanggal 22 Februari 2001 Tentang Surat Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Diatas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam (vide bukti T-1.2) ; -----
- 3 Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 561/KPTS/KA-AT/II/2001 Tanggal 12 Februari 2001 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Vide Bukti T-1.3) ; -----
- 4 Surat Perjanjian Nomor : 21/SPJ/KD-AT/II/2001 tertanggal 7 Februari 2001 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (vide bukti T-1.4) ; -----
- 5 Gambar Penetapan Lokasi Nomor : **93 850 304 38 0049** Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti T-1.5) ; -----

**Disclaimer**

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



- 6 Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor : 1640/FBAP/PL/XI/2000 tanggal 24 November 2000 (vide bukti T-1.6) ; --
- 2 Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-2 = T.II.Int.II-2) yang menjadi dasar penerbitannya adalah; -----
- 1 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : 473/520.1/24.07/2001 tanggal 3 Agustus 2001 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Susanti atas tanah yang terletak di daerah kota Batam (vide bukti T-2.1) ;-----
- 2 Surat Keputusan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : B/154/KPL-ST/IV/2001 Tanggal 17 April 2001 Tentang Surat Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Diatas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam (vide bukti T-2.2) ; -----
- 3 Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 314/KPTS/KA-AT/IV/2001 Tanggal 6 April 2001 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Vide Bukti T-2.3) ; -----
- 4 Surat Perjanjian Nomor : 234/SPJ/KD-AT/IV/2001 tertanggal 3 April 2001 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (vide bukti T-2.4) ; -----



- 5 Gambar Penetapan Lokasi Nomor : **93 850 304 38 0027** Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-5 = T-2.5) ; -----
- 3 Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama **SUSANTI** Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-3 = T.II.Int.II-4) yang menjadi dasar penerbitannya adalah;-----
- 1 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : 584/520.1/24.07/2001 tanggal 25 September 2001 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Susanti atas tanah yang terletak di daerah kota Batam (vide bukti T-3.1) ; -----
- 2 Surat Keputusan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : B/35/KPL-ST/III/2001 Tanggal 19 Maret 2001 Tentang Surat Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Diatas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam (vide bukti T-3.2) ; -----
- 3 Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 265/KPTS/KA-AT/II/2001 Tanggal 20 Februari 2001 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Vide Bukti T-3.3) ; -----
- 4 Surat Perjanjian Nomor : 108/SPJ/KD-AT/II/2001 tertanggal 13 Februari 2001 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (vide bukti T-3.4) ; -----

**Disclaimer**

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



5 Gambar Penetapan Lokasi Nomor : **93 850 304 38 0043** Tanggal 25 Mei 1993

( vide bukti P-8 = T-3.5 ) ; -----

6 Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor : 109/FBAP/PL/I/2001  
tanggal 30 Januari 2001 (vide bukti T-3.6) ; -----

4 Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama  
SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober  
2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 31  
Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-4 = T.II.Int.III-1) yang  
menjadi dasar penerbitannya adalah ;

1 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor :  
465/520.1/24.07/2002 tanggal 22 Juli 2002 tentang Pemberian Hak  
Milik atas nama Susanti atas tanah yang terletak di daerah kota Batam  
(vide bukti T-4.1) ;

2 Surat Keputusan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam  
Kepada Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : B/466/  
KPL-ST/VII/2001 Tanggal 4 Juli 2001 Tentang Surat Rekomendasi Hak  
Milik Untuk Rumah Tinggal Diatas Bagian-Bagian Tanah Hak  
Pengelolaan Otorita Batam (vide bukti T-4.2) ;

3 Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau  
Batam Nomor : 1122/KPTS/KD-AT/VI/2001 Tanggal 22 Juni 2001  
Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian





Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah  
Industri Pulau Batam (Vide Bukti T-4.3) ;

4 Surat Perjanjian Nomor : 707/SPJ/KPL-AT/VI/2001 tertanggal 19 Juni  
2001 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas  
Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita  
Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (vide bukti T-4.4) ;

5 Gambar Penetapan Lokasi Nomor : **93 850 304 38 0031** Tanggal 25 Mei  
1993 ( vide bukti P-6 = T-4.5) ;

6 Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor : 570/FBAP/PL/  
IV/2001 tanggal 23 April 2001 (vide bukti T-4.6) ; -----

5 Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama  
ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup>  
terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota  
Batam (vide bukti T-5 = T.II.Int.IV-1) yang menjadi dasar penerbitannya  
adalah; -----

5.1. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor :  
20015/520.1/24.07/2002 tanggal 2 Desember 2002 tentang Pemberian Hak  
Milik atas nama Tan Tong Kuan U dan Joyce Magdalena atas tanah yang  
terletak di daerah kota Batam (vide bukti T-5.1) ; -----

5.2. Surat Keputusan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam  
Kepada Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : B/576/



KPL-ST/V/2002 Tanggal 24 Mei 2002 Tentang Surat Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Diatas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam (vide bukti T-5.2) ; -----

3 Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 710/KPTS/KD-AT/V/2002 Tanggal 7 Mei 2002 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Vide Bukti T-5.3) ; -----

4 Surat Perjanjian Nomor : 514/SPJ/KPL-AT/V/2002 tertanggal 1 Mei 2002 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (vide bukti T-5.4) ; -----

5 Gambar Penetapan Lokasi Nomor : **93 850 304 38 0050** tertanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-9 = T-5.5) ; -----

6 Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor : 1101/FBAP/PL/VII/2001 tanggal 12 Juli 2001 (vide bukti T-5.6) ; -----

6 Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-6 = T.II.Int.V-1) yang menjadi dasar penerbitannya adalah; --



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : 1222/520.1/24.07/2004 tanggal 13 Desember 2004 tentang Pemberian Hak Milik atas nama San San Antoni atas tanah yang terletak di daerah kota Batam (vide bukti T-6.1) ; -----
- 2 Surat Keputusan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : B/1545/KPL-ST/L/VII/2004 Tanggal 29 Juli 2004 Tentang Surat Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Diatas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam (vide bukti T-6.2) ; -----
- 3 Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 2116/KPTS/KD-AT/L/VII/2004 Tanggal 8 Juli 2004 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Vide Bukti T-6.3) ; -----
- 4 Surat Perjanjian Nomor : 1627/SPJ/KPL-AT/L/VII/2004 tertanggal 2 Juli 2004 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (vide bukti T-6.4) ; -----
- 5 Gambar Penetapan Lokasi Nomor : **93 850 304 38 0019** Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-4 = T-6.5) ; -----
- 6 Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor : 2269/FBAP/PL/VI/2004 tanggal 22 Juni 2004 (vide bukti T-6.6) ; -----
- 7 Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005

#### Disclaimer

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



seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-7 = T.II.Int.VI-1) yang menjadi dasar penerbitannya adalah ;

- 1 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : 2688/520.1/24.07/2005 tanggal 29 Desember 2005 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Hery Winarno atas tanah yang terletak di daerah kota Batam (vide bukti T-7.1) ; -----
- 2 Surat Keputusan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kota Batam Nomor : B/2670/KPL-ST/L/IX/2005 Tanggal 8 September 2005 Tentang Surat Rekomendasi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Diatas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam (vide bukti T-7.2) ; -----
- 3 Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 2853/KPTS/KD-AT/L/VIII/2005 Tanggal 22 Agustus 2005 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Vide Bukti T-7.3) ; -----
- 4 Surat Perjanjian Nomor : 2148/SPJ/KPL-AT/L/VIII/2005 tertanggal 15 Agustus 2005 Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (vide bukti T-7.4) ; -----
- 5 Gambar Penetapan Lokasi Nomor : **93 850 304 38 0041** Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-7 = T-7.5) ; -----



6 Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor : 2061/FBAP/PL/  
V/2005 tanggal 11 Mei 2005 (vide bukti T-7.6) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11 dan P-12 Penggugat telah memperoleh Izin Lokasi Penggunaan/Peruntukan tanah untuk perumahan PT. Pembangunan Batam berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 464/SKEP/KA/XII/1986 Nomor Urut : 623 Tanggal 31 Desember 1985 Tentang Penetapan Penggunaan Tanah Kepada PT. PEMBANGUNAN BATAM ( vide bukti P-11 ) dan Penggugat adalah Pemegang Gambar Penetapan Lokasi Perumahan PT. PEMBANGUNAN BATAM Nomor BTA.PL/438/1985 tanggal 24 Desember 1985 (vide bukti P-12); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13, P-14 dan P-15 diketahui bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor 41/02/90/RA tanggal 28 Februari 1990 yang berasal dari Notaris Ny. Ria Adji Hendarto. S.H., beralamat di Batam, lubuk Baja, Komplek Sakura Anpan Blok A Nomor 10, menerangkan bahwa surat asli dari Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 464/SKEP/KA/XII/1986 Nomor Urut : 623 Tanggal 31 Desember 1985 Tentang Penetapan Penggunaan Tanah Kepada PT. PEMBANGUNAN BATAM ( vide bukti P-11), Gambar Penetapan Lokasi Perumahan PT. PEMBANGUNAN BATAM Nomor BTA.PL/438/1985 TANGGAL 24 Desember 1985 (vide bukti P-12), dan Faktur Nomor : 465/F/Asum/BHP/XII/85 tanggal 24 Desember 1985 ( vide bukti P-10), telah disimpan dikantor Notaris Ny. Ria Adji Hendarto. S.H. surat asli dari ketiga surat tersebut ;  
-----



Menimbang, untuk selanjutnya Majelis Hakim akan menguji bukti-bukti  
T-1.3 = T-2.3 = T-3.3 = T-4.3 = T-5.3 = T-6.3 = T-7.3 serta bukti T-1.5, P-5 =  
T-2.5, P-8 = T-3.5, P-6 = T-4.5, P-9 = T-5.5, P-4 = T-6.5, P-7 = T-7.5 yang  
merupakan data pendukung sebagai dasar pertimbangan yuridis Tergugat  
menerbitkan 7 (tujuh) Sertifikat Hak Milik obyek sengketa *a quo* dapat diuraikan  
sebagai berikut ;

*“Bahwa intinya dalam bukti-bukti T-1.3 = T-2.3 = T-3.3 = T-4.3 = T-5.3 = T-6.3  
= T-7.3 yaitu berupa Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah  
Industri Pulau Batam tersebut disebutkan Pengalokasian Dan Penggunaan  
Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita  
Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam diperuntukan mendirikan rumah  
tinggal dengan status **Hak Guna Bangunan** diatas Gambar Penetapan Lokasi  
masing-masing Nomor : 93 850 304 38 0049 Tanggal 25 Mei 1993 ( vide  
bukti T-1.5), 93 850 304 38 0027 Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-5 =  
T-2.5), 93 850 304 38 0043 Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-8 = T-3.5), 93  
850 304 38 0031 Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-6 = T-4.5), 93 850 304  
38 0050 Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-9 = T-5.5), 93 850 304 38 0019  
Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-4 = T-6.5), 93 850 304 38 0041 Tanggal  
25 Mei 1993 ( vide bukti P-7 = T-7.5)”*; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti-bukti tersebut diatas dan  
dikaitkan menurut ketentuan 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 Pasal 4 ayat 1, berbunyi : --



*“sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”; -----*

Menimbang, bahwa dari data-data yuridis dan data-data pendukung yang diajukan pemohon sertifikat objek sengketa dalam perkara aquo kepada Tergugat dalam proses penerbitan sertifikat Objek Sengketa tersebut, terdapat surat-surat yang saling bertentangan yaitu : -----

- *Surat Rekomendasi Hak Milik untuk Rumah Tinggal diatas bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita batam yang intinya berisi tentang rekomendasi dari otorita batam kepada kepala kantor pertanahan daerah kota batam bahwa berkas-berkas permohonan **Hak Milik** untuk rumah tinggal atas nama sebagaimana dimaksud dalam surat telah memenuhi syarat (Vide bukti T-1.2, T-2.2, T-3.2, T-4.2, T-5.2, T-6.2 dan T-7.2) dan*
- *Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang intinya berisi tentang Pengalokasian tanah atas bagian-bagian tertentu dari tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri pulau batam, yang diperuntukan rumah tinggal dengan **Hak Guna Bangunan** (Vide bukti T-1.3, T-2.3, T-3.3, T-4.3, T-5.3, T-6.3 dan T-7.3)*

Menimbang, bahwa didalam proses penerbitan sertifikat berdasarkan ketentuan pasal 12 angka 1 (satu) dan pasal 13 ayat (1) 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, kepala





kantor pertanahan harus memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, serta meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati ketentuan tersebut diatas majelis hakim berkeyakinan bahwa Tergugat tidak melakukan penelitian kelengkapan dan kebenaran data yuridis dalam menerbitkan semua objek sengketa dalam perkara a quo, karena ada dua surat yang saling bertentangan yaitu surat rekomendasi Hak Milik, dan surat keputusan pengalokasian tanah dengan Hak Guna Bangunan dari Otorita Batam, (*Vide bukti T-1.2 vs T-1.3, bukti T-2.2 vs T-2.3 bukti T-3.2 vs T-3.3 bukti T-4.2 vs T-4.3 bukti T-5.2 vs T-5.3 bukti T-6.2 vs T-6.3 dan bukti T-7.2 vs T-7.3*) dengan adanya dua surat data pendukung yang saling bertentangan tersebut maka permohonan hak milik dari para pemohon seharusnya menjadi tidak layak dan tidak dapat dikabulkan, sehingga sertifikat hak milik yang dijadikan objek sengketa tidak seharusnya diterbitkan ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pengalokasian tanah oleh Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada para pihak yang terkait dalam bukti-bukti T-1.3 = T-2.3 = T-3.3 = T-4.3 = T-5.3 = T-6.3 = T-7.3 sangatlah jelas bahwa hanya diberikan dengan status **Hak Guna Bangunan** dalam jangka waktu 30 tahun dan bukan diberikan dengan status **Hak Milik** seperti terbitnya 7 (tujuh) obyek



sengketa *a quo* dengan status Sertifikat Hak Milik. Selanjutnya Majelis Hakim menilai bahwa bukti-bukti yang menjadi dasar salah satu diterbitkannya obyek sengketa *a quo* berupa Gambar penetapan Lokasi masing-masing Nomor : **93 850 304 38 0049** Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti T-1.5), **93 850 304 38 0027** Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-5 = T-2.5), **93 850 304 38 0043** Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-8 = T-3.5), **93 850 304 38 0031** Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-6 = T-4.5), **93 850 304 38 0050** Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-9 = T-5.5), **93 850 304 38 0019** Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-4 = T-6.5), **93 850 304 38 0041** Tanggal 25 Mei 1993 ( vide bukti P-7 = T-7.5) ternyata bukti-bukti tersebut masih atas nama PT. PEMBANGUNAN BATAM merupakan pecahan dari Gambar Penetapan Lokasi Perumahan PT. PEMBANGUNAN BATAM Nomor BTA.PL/438/1985 TANGGAL 24 Desember 1985 (vide bukti P-12) dan Majelis Hakim tidak menemukan fakta-fakta selama dipersidangan maupun dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak bahwa Penggugat telah mengalihkan kepada pihak lain ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta bukti tersebut diatas, tindakan Tergugat yang melakukan penerbitan 7 (tujuh) sertifikat hak milik obyek sengketa *a quo* tidaklah tepat dikarenakan bahwa Penggugat sejak tahun 1985 telah memperoleh penetapan lokasi dan penggunaan tanah untuk perumahan PT. Pembangunan Batam dari Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Penggugat juga pemegang Gambar Penetapan Lokasi perumahan Nomor : BTA.PL/438/1985 tanggal 24 Desember 1985 (vide bukti P-12) dimana Penetapan Lokasi (PL) tersebut merupakan Penetapan Lokasi Induk



telah dipecah-pecah menjadi beberapa bagian Penetapan Lokasi Pengganti termasuk dalam bukti T-1.5, P-5 = T-2.5, P-8 = T-3.5, P-6 = T-4.5, P-9 = T-5.5, P-4 = T-6.5, P-7 = T-7.5 masih atas nama PT. PEMBANGUNAN BATAM dimana menjadi dasar penerbitan obyek sengketa *a quo* dan Majelis Hakim tidak menemukan adanya bukti lain yang diajukan para pihak yang terkait dengan telah beralihnya penetapan lokasi dan penggunaan tanah Pengugat kepada pihak ketiga dan penetapan lokasi dan penggunaan tanah Penggugat masih berlaku hingga tahun 2015; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan sebagaimana bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat dan para Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim berkeyakinan tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa tidak sesuai prosedur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 53 ayat (2) a dan b Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah oleh Undang Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah pula melanggar Azas Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya Azas Kecermatan dan Kepastian Hukum, untuk itu terhadap 7 (tujuh) obyek sengketa *a quo* dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya karena penerbitannya cacat hukum dan sepantasnya gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat adalah pihak yang kalah dalam sengketa ini, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara ;

-----



Menimbang, bahwa mengenai alat bukti berupa bukti surat yang lain dan selebihnya, baik yang disampaikan oleh Penggugat, Tergugat dan para Tergugat II Intervensi, yang tidak relevan dengan perkara ini tidak dipertimbangkan lagi, namun tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini ; -----

Mengingat, selain ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan diatas, juga akan pasal-pasal dari Undang Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009, dan 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, serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang terkait; -----

### **MENGADILI**

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

- Menolak Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi I, Tergugat II Intervensi II, Tergugat II Intervensi III, Tergugat II Intervensi IV, Tergugat II Intervensi V dan Tergugat II Intervensi VI untuk seluruhnya ; -----

#### **DALAM POKOK SENGKETA** : -----

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;  
-----
- 2 Menyatakan tindakan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam) dalam menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa a quo telah melanggar peraturan perundang-undangan dan Azas-Azas Umum



Pemerintahan yang Baik (AAUPB) ;

3 Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh

Tergugat yaitu berupa ;

1 Sertipikat Hak Milik No. 272/2001 tanggal 14 Mei 2001, atas nama KARMONO Surat Ukur No. 154/PKP/2001 tanggal 09 April 2001 seluas 210 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 48A Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-1 = T.II.Int.1.2);

2 Sertipikat Hak Milik No. 290/2001 tanggal 03 Agustus 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 293/PKP/2001 tanggal 30 Juli 2001 seluas 375 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 27 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-2 = T.II.Int.2.2) ;

3 Sertipikat Hak Milik No. 323/2001 tanggal 04 Oktober 2001, atas nama SUSANTI Surat Ukur No. 157/PKP/2001 tanggal 17 April 2001 seluas 243 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-3 = T.II.Int.2.4) ; -----

4 Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-4 = T.II.Int.3.1) ; -----

5 Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup>





- m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 43 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-3 = T.II.Int.2.4) ; -----
- 4 Sertipikat Hak Milik No. 427/2002 tanggal 26 Juli 2002, atas nama SURATNO/SUDIANTO Surat Ukur No. 360/PKP/2001 tanggal 08 Oktober 2001 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok B No. 31 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-4 = T.II.Int.3.1) ; -----
- 5 Sertipikat Hak Milik No. 470/2002 tanggal 24 Desember 2002, atas nama ANI Surat Ukur No. 00196/2002 tanggal 06 Agustus 2002 seluas 208 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 50 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-5 = T.II.Int.4.1); -----
- 6 Sertipikat Hak Milik No. 814/2004 tanggal 29 Desember 2004, atas nama TIO JAN KHENG Surat Ukur No. 00947/2004 tanggal 03 September 2004 seluas 421 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok A No. 19 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-6 = T.II.Int.5.1) ; -----
- 7 Sertipikat Hak Milik No. 1232/2006 tanggal 11 Januari 2006, atas nama HERY WINARNO Surat Ukur No. 01586/2005 tanggal 09 Nopember 2005 seluas 207 m<sup>2</sup> terletak di Komplek Lucky View Blok C No. 41 Kelurahan Baloi Indah, Kota Batam (vide bukti T-7 = T.II.Int.6.1) ; -----
5. Mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat) untuk mencoret dari buku register tanah/warkah terhadap Sertipikat-sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa tersebut ; -----
6. Menghukum kepada Tergugat dan para Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.357.000 (dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu





rupiah);

-----

Demikian diputuskan pada hari **Jum'at, tanggal 4 Januari 2013** dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang oleh kami **YUSTAN ABITHOYIB, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **ANDI NOVIANDRI, S.H.**, dan **DEDI WISUDAWAN GAMADI, SH** masing masing selaku Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari **Senin, tanggal 7 Januari 2013** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **BAMBANG SUGI, S.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dengan dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat II Intervensi 1 dan 2, serta Tergugat II Intervensi 3, 4, 5 dan 6 ;

-----

**HAKIM ANGGOTA,**

**d.t.o.**

**ANDI NOVIANDRI, S.H.,**

**d.t.o.**

**DEDI WISUDAWAN GAMADI, SH**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**d.t.o.**

**YUSTAN ABITHOYIB, S.H.,**

**PANITERA PENGGANTI,**

**d.t.o.**

**BAMBANG SUGI, S.H.,**



**Perincian Biaya Perkara No. 21G/2012/PTUN-TPI**

1	Biaya ATK Perkara	:	Rp.	70.000,-
2	Biaya PNPB	:	Rp.	30.000,-
3	Biaya Panggilan	:	Rp.	240.000,-
4	Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	2.000.000,-
5	Biaya Redaksi	:	Rp.	5.000,-
6	Materai	:	Rp.	12.000,-

+

**J u m l a h                      Rp. 2.357.000,-**  
**( dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah )**