



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 14/G/2024/PTUN.TPI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sebagai berikut dalam sengketa antara:

**PT MALINDO MAS PERDANA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia berkedudukan di Jl. Imam Bonjol No.B/1, Kelurahan Sungai Jodoh, Kecamatan Batu Ampar, Kota Batam berdasarkan Akta Nomor 2 Tanggal 1 Mei 1989, yang dibuat oleh Wakil Notaris Sementara R. Minarno Hardjokoesoemo, S.H., tanggal 1 Mei 1989 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam No. 104/N/VII/1990/PN.BTM tanggal 26 Juli 1990 disahkan oleh Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C2-2380-HT.01.01.TH'90. tanggal 21 April 1990 dan terakhir diubah berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Malindo Mas Perdana No.02 tanggal 03 Desember 2020 yang dibuat oleh Vivin, S.H., M.Kn., Notaris Kota Batam dalam hal ini diwakili oleh Charlli Syaputra selaku Direktur Utama PT MALINDO MAS PERDANA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama PT MALINDO MAS PERDANA, tempat tinggal di Jalan Mangga 4 No.1 Blok II, RT/RW 004/001, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agustianto, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Firma Hukum Handhaver Van Justice & Associates, beralamat di Komplek Ruko Pesona Niaga Blok D No.6, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dengan domisili elektronik: [firmahukumhvj@gmail.com](mailto:firmahukumhvj@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 004/PTUN/A&P/III/2024 tanggal 16 Maret 2024;

Halaman 1 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

Lawan

**KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN  
BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**, berkedudukan di Jalan Ibnu

Sutowo Nomor 1 Batam Centre, Kota Batam;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohanes Adi Putra Mahardika,  
S.H., M.H., dan kawan-kawan, kesemuanya berkewarganegaraan  
Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada DNR LAW FIRM, beralamat  
di Green Land Housing Blok D No.17, RT. 003, RW. 002, Kelurahan Teluk  
Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau,  
dengan domisili elektronik: [yohanesadiputra.sh@gmail.com](mailto:yohanesadiputra.sh@gmail.com). Berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2024;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 14/PEN-DIS/2024/PTUN.TPI, tanggal 7 Mei 2024 tentang Lolos Dismissal dan Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 14/PEN-MH/2024/PTUN.TPI, tanggal 7 Mei 2024 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 14/PEN-MH/2024/PTUN.TPI, tanggal 12 Agustus 2024 tentang Susunan Majelis Hakim;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 14/PEN-PPJS/2024/PTUN.TPI, tanggal 7 Mei 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 14/PEN-PP/2024/PTUN.TPI, tanggal 7 Mei 2024 tentang Hari Dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;

Halaman 2 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 14/PEN-HS/2024/PTUN.TPI, tanggal 4 Juni 2024 tentang Hari Dan Tanggal Persidangan;

7. Berkas perkara, dan telah mendengar keterangan saksi-saksi serta para pihak di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 6 Mei 2024, yang diterima dan terdaftar pada tanggal 7 Mei 2024 di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dengan Register Perkara Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI, gugatan mana telah diperbaiki secara formal pada tanggal 4 Juni 2024, yang isinya adalah sebagai berikut:

### A. OBJEK SENGKETA :

Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024, Hal: Jawaban tertanggal 15 Februari 2024.

### B. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TANJUNGPINANG

1. Bahwa ketentuan Pasal 54 Ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang berbunyi:

*"Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat".*

Selanjutnya dalam Pasal 1 Angka (10) Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*"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*

Halaman 3 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”,*

Bahwa selain daripada itu, saat ini ruang lingkup sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara mengalami perluasan mencakup tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang oleh karena Tergugat berdomisili dalam wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang, sehingga telah sesuai dengan aturan sebagaimana diatur Pasal 47, Pasal 50 dan Pasal 54 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa Pasal 1 angka (9) Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

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

Bahwa berdasarkan rumusan sebagaimana dimaksud di atas, maka objek sengketa dalam perkara *a quo* berupa Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Bebas Batam No: B-104/ A3.1/ KL.01.07/ 2/ 2024, Hal: Jawaban, tertanggal 15 Februari 2024 *bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata* yang kami uraikan sebagai berikut:

(1) KONKRIT artinya objek yang diputuskan dalam keputusan tata usaha negara tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat

Halaman 4 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

ditentukan dan nyata-nyata secara tegas menyebutkan tentang penunjukan suatu lahan tanah dengan Ukuran tertentu dan Nama Pemiliknya sebagai subjek hukumnya, sebagaimana jelas tertera di dalam Surat Jawaban dari Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-104/ A3.1/ KL.01.07/ 2/ 2024, tertanggal 15 Februari 2024, tentang penolakan permohonan perpanjangan Uang Wajib Tahunan (UWT) atas lahan milik Penggugat yang terletak Telaga Punggur, seluas 13.656,5 M2;

(2) INDIVIDUAL artinya tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju yaitu telah menyebutkan atas nama PT. Malindo Mas Persada sebagai subjek hukumnya. Terhadap lahan seluas 13.656,5 m2 tersebut, tadinya adalah lahan untuk Penggugat yang sejak 23 Januari 2019 telah mengajukan perpanjangan penggunaan lahan dimaksud, tetapi justru Tergugat tidak memberikan tanggapan dan kemudian menyatakan tidak dapat dilakukan perpanjangan masa berlaku UWT atas lahan tersebut;

(3) FINAL artinya keputusan tersebut sudah definitif dan sudah tidak memerlukan persetujuan lagi, sehingga sudah dapat dilaksanakan oleh pejabat yang menerbitkannya. Dengan adanya Surat Jawaban tersebut, maka lahan tanah seluas 13.656,5 m2 yang tadinya diperuntukkan bagi Penggugat, menjadi ditarik kembali oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, padahal Penggugat telah mengajukan perpanjangannya sejak 23 Januari 2019;

(4) MENIMBULKAN AKIBAT HUKUM yaitu suatu ketetapan yang telah menimbulkan hak atau kewajiban bagi mereka yang dikenai dan juga suatu ketetapan yang menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru yakni Penggugat nyata-nyata kehilangan kepemilikan lahan atau obyek sengketa yang dimilikinya, sedangkan Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan sejak tanggal 23 Januari 2019;

3. Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 87 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

Halaman 5 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

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

- Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- Berdasarkan ketentuan Perundang - undangan dan AUPB;
- Bersifat final dalam arti lebih luas;
- Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang memiliki kewenangan mengadili perkara *a quo*;

## C. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF

### 1. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan

- 1) Bahwa Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi:

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

- 2) Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Jawaban dari Kepala Badan

Halaman 6 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. B-104/ A3.1/ KL.01.07/ 2/ 2024, tertanggal 15 Februari 2024, yang isinya menyatakan menolak permohonan perpanjangan Uang Wajib Tahunan (UWT) atas lahan milik Penggugat yang terletak Telaga Punggur, seluas 13.656,5 M2, pada tanggal 16 Februari 2024 selanjutnya gugatan perkara *a quo* diajukan pada tanggal 06 Mei 2024 ( $\pm 80$  hari) sehingga gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang – undang;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 16 Februari 2024 selanjutnya gugatan diajukan pada tanggal 06 Mei 2024 ( $\pm 80$  hari) sehingga gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

## 2. Upaya Administratif

Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Obyek Sengketa berdasarkan Surat Jawaban dari Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024, tertanggal 15 Februari 2024, yang isinya menyatakan menolak permohonan perpanjangan Uang Wajib Tahunan (UWT) atas lahan milik Penggugat yang terletak Telaga Punggur, seluas 13.656,5 M2 yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 16 Februari 2024;

Bahwa selanjutnya Penggugat menyampaikan upaya administratif keberatan pada tanggal 18 Maret 2024 yang pada pokoknya menyatakan menolak dan keberatan atas surat jawaban Kepala BP Batam No. B-104/ A3.1/ KL.01.07/ 2/ 2024, tanggal 15 Februari 2024;

Halaman 7 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

Bahwa terhadap upaya administratif yang dilakukan oleh Penggugat tidak mendapat jawaban dan/atau solusi untuk menyelesaikan permasalahan dalam perkara *a quo*;

Bahwa Pasal 48 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata usaha Negara menyatakan:

*“Pasal 48*

*(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia.*

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

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 48 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata usaha Negara menyatakan:

*“Pasal 48*

*(1) Upaya administratif adalah suatu prosedur yang dapat ditempuh oleh seorang atau badan hukum perdata apabila ia tidak puas terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara...dst....*

*(2) Apabila seluruh prosedur dan kesempatan tersebut pada penjelasan ayat (1) telah ditempuh, dan pihak yang bersangkutan masih tetap belum merasa puas, barulah persoalannya dapat digugat dan diajukan ke Pengadilan.*

## **D. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN**

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang - Undang No. 5

Halaman 8 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Penggugat yang mempunyai kepentingan yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ini;

2. Bahwa kepentingan yang dirugikan tersebut terjadi sejak diketahuinya Surat Jawaban dari Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024, tertanggal 15 Februari 2024, yang isinya menyatakan menolak permohonan perpanjangan Uang Wajib Tahunan (UWT) atas lahan milik Penggugat yang terletak Telaga Punggur, seluas 13.656,5 M2, oleh karena itu Surat Jawaban dari Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024, tertanggal 15 Februari 2024, yang isinya menyatakan menolak permohonan perpanjangan Uang Wajib Tahunan (UWT) atas lahan milik Penggugat yang terletak Telaga Punggur, seluas 13.656,5 M2 diterima oleh Penggugat. Sejak itulah Penggugat baru mengetahui bahwa faktanya Tergugat tidak memproses permohonan perpanjangan UWT yang sudah diajukan oleh Penggugat tanda dasar dan alasan yang jelas, sehingga hal tersebut merugikan kepentingan dari Penggugat sebagai pemilik awal atas lahan tanah seluas 13.656,5 m2 tersebut;

3. Bahwa Penggugat sejak 23 Januari 2019 telah memperpanjang lahan tanah seluas 13.656,5 m2 tersebut, dan tidak mendapatkan jawaban pasti dari Tergugat, dan pada akhirnya Tergugat justru memberikan Surat Jawaban dari Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024, tertanggal 15 Februari 2024, yang isinya menyatakan menolak permohonan perpanjangan Uang Wajib Tahunan (UWT) atas lahan milik Penggugat yang terletak Telaga Punggur, seluas 13.656,5 M2 tersebut. Hal ini merupakan tindakan sewenang-wenang karena dilakukan tanpa dasar hukum, sedangkan Penggugat

Halaman 9 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya mendapatkan prioritas atas lahan tanah seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> tersebut yang telah diusahkannya dan dimintakan perpanjangannya di tanggal 23 Januari 2019. Di sinilah letak kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan adanya Surat Jawaban dari Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024, tertanggal 15 Februari 2024 tersebut.

## E. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

### I. Dasar Gugatan

1. Bahwa Penggugat memperoleh lahan yang terletak di Telaga Punggur, seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> atau Obyek Lahan, sesuai dengan Gambar Penetapan Lokasi (PL) No. 90050189 tanggal 25 Juni 1990 ditandatangani oleh a.n. Direktur Pengelolaan Lahan;
2. Bahwa selanjutnya antara Tergugat (dahulu bernama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) dengan Penggugat melanjutkan pada Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991 dan juga diterbitkan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 111/SKEP/KA-AT/IV/1991 tanggal 3 April 1991, yang pada prinsipnya berisi pengalokasian Obyek Lahan di atas kepada Penggugat untuk keperluan mendirikan Jasa Pariwisata dengan Hak Guna Bangunan selama waktu 30 (tiga puluh) tahun dihitung mulai tanggal 25 Juni 1990 sampai dengan tanggal 25 Juni 2020;
3. Bahwa pada tanggal 23 Januari 2019, Penggugat sudah melakukan permohonan ijin perpanjangan Hak Atas Tanah pada lahan milik Penggugat yang terletak Telaga Punggur, seluas 13.656,5 M<sup>2</sup> kepada pihak Tergugat, namun tidak ada informasi

Halaman 10 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait dengan diterimanya proses perpanjangan masa UWT atau tidak, malah ada pihak yang mengklaim Sebagian lahan tersebut;

4. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2024, Tergugat mengirimkan surat No. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024 yang pada prinsipnya berisi Jawaban kepada Penggugat dimana atas lahan yang terletak di Telaga Pungur, seluas 13.656,5 m2 milik Penggugat tidak bisa dilakukan perpanjangan masa Hak Atas tanah tersebut kepada Penggugat;

5. Bahwa terhadap Surat Keputusan tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan upaya penyelesaiannya (upaya administratif keberatan) melalui surat tertanggal 18 Maret 2024, yang pada intinya keberatan (Upaya Administratif Keberatan) atas penolakan perpanjangan alokasi lahan kepada diri Penggugat tidak memenuhi ketentuan perpanjangan menurut Perka BP Batam No. 03 Tahun 2020. Justru menurut Penggugat, Tergugat yang telah tidak sesuai dengan peraturannya sendiri, yaitu di dalam Pasal 35 ayat 4 Perka BP Batam No.18 Tahun 2020, jelas mengatur bahwa perpanjangan atas lahan dapat dilakukan lewat dari masa waktu yang ditetapkan namun akan dikenakan denda 2% setiap bulannya dari nilai UWT setiap bulan keterlambatan. Hal ini sangat jelas apalagi Penggugat mengajukan perpanjangan masa alokasi lahan sebelum hak atas tanah tersebut berakhir pada tanggal 25 Juni 2020, karena diajukan perpanjangan pada tanggal 23 Januari 2019. Oleh karenanya Penggugat sendiri keberatan mengenai alasan Tergugat menolak perpanjangan lahan tanah atas nama Penggugat tersebut, akan tetapi usaha keberatan Penggugat juga tidak membuahkan hasil. Artinya segala upaya keberatan-keberatan yang dicoba dilakukan oleh Penggugat dalam menyelesaikan permasalahan perpanjangan alokasi lahan tanah ini telah berada di ujung tanpa penyelesaian;

Halaman 11 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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. Bahwa Perka BP Batam No. 03 Tahun 2020 adalah peraturan yang terbit sejak tanggal 29 Januari 2020. Terkait dengan perpanjangan alokasi lahan di dalam kedua Perka tersebut diatur di dalam Pasal 35 yang secara lengkap adalah sebagai berikut :

Pasal 35 Perka BP Batam No. 03 Tahun 2020 :

(1) *Permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi Lahan dapat diajukan paling cepat 10 (sepuluh) tahun dan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya masa berlaku penggunaan Lahan dengan syarat lahan telah terbangun.*

Dimana pada saat Penggugat mengajukan, masih ada waktu 1 (satu) tahun 5 (lima) bulan sebelum berakhirnya masa alokasi lahan, sehingga sudah seharusnya permohonan perpanjangan hak alokasi lahan dapat diberikan Tergugat kepada Penggugat;

7. Bahwa oleh karena itu, maka sebenarnya permohonan perpanjangan alokasi lahan tersebut masih dalam masa berlaku alokasi lahan, sedangkan alokasi yang sudah berakhir masa alokasi atau terlambat dilakukan permohonan perpanjangan masa alokasi saja masih ada kesempatan untuk melakukan perpanjangan masa alokasi lahan, sesuai dengan Perka BP Batam No. 03 Tahun 2020 maupun Perka BP Batam No. 18 Tahun 2020. Artinya perpanjangan tersebut masih dapat diperkenankan oleh hukum dan belum berakhir masa alokasi lahan tersebut;

8. Bahwa perbuatan Tergugat dengan tidak memperpanjang alokasi lahan tanah Penggugat adalah tindakan yang sewenang-wenang khususnya adalah terkait dengan "bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan". Sebagaimana juga yang diatur di dalam Pasal 18 ayat (1) huruf c Undang -Undang No. 30 Tahun 2014;

Halaman 12 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

9. Bahwa Pasal 53 ayat (2) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan : *"Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik"*. Untuk itu, Penggugat perlu mengurai lebih fokus lagi mengenai alasan kenapa Penggugat menyimpulkan bahwa Surat Jawaban Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024 adalah Surat Keputusan yang dibuat dengan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku;

## II. ALASAN SURAT JAWABAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NO. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024 BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANGAN

1. Bahwa Penggugat meyakini bahwa Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024 melanggar peraturan perundangan, oleh karena 2 alasan hukum sebagai berikut :

a. Alasan pertama, bahwa berdasarkan Pasal 53 Undang - Undang No. 30 Tahun 2014 mengatur sebagai berikut :

- 1) Batas waktu kewajiban untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib

Halaman 13 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

3) Apabila dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, maka permohonan tersebut dianggap dikabulkan secara hukum;

Oleh karena itu, permohonan perpanjangan lahan tanah Penggugat yang telah dilakukannya sejak 23 Januari 2019, dan sejak saat tersebut tidak ada Surat Keputusan ataupun Tindakan Administrasi Pemerintahan apa pun selama lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja (vide Pasal 53 ayat (2) Undang - Undang No. 30 Tahun 2014), maka menurut Pasal 53 ayat 3 Undang - Undang No. 30 Tahun 2014, permohonan tersebut telah dianggap dikabulkan secara hukum. Hal ini berarti alokasi Obyek Lahan telah diperpanjang demi hukum berdasarkan ketentuan tersebut. Oleh karena itu Surat Jawaban Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024 tersebut terkategori tidak ada kewenangannya untuk dimunculkan;

b. Alasan kedua, bahwa Pasal 35 ayat (1) dan (2) Perka BP Batam No. 18 Tahun 2020 memang menyebutkan bahwa perpanjangan alokasi lahan dilakukan sebelum berakhirnya masa berlaku lahan tersebut, akan tetapi di dalam Pasal 35 ayat (3) Perka BP Batam No. 18 Tahun 2020 juga jelas mengatur bahwa "*Terhadap permohonan perpanjangan pengalokasian yang telah berakhir masa alokasi lahan, telah terbangun dan digunakan sesuai peruntukan dapat dilakukan proses perpanjangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku*". Dalam hal ini pada saat Penggugat mengajukan perpanjangan masa alokasi lahan masih dalam masa alokasi lahan

Halaman 14 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI





tersebut aktif dan belum berakhir, sehingga seharusnya lahan tanah tersebut menjadi hak prioritas Penggugat untuk memperpanjang dan menggunakan setelahnya.

**III. ALASAN SURAT KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NO. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024 BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK**

1. Bahwa Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik tertuang di dalam Pasal 10 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 yang terdiri dari asas kepastian hukum, kemanfaatan, tidak berpihak, kecermatan, tidak menyalahgunakan kewenangan, keterbukaan, kepentingan umum, dan pelayanan yang baik. Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Asas kemanfaatan adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara:

- (1) kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain;
- (2) kepentingan individu dengan masyarakat;
- (3) kepentingan Warga Masyarakat dan masyarakat asing;
- (4) kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain;
- (5) kepentingan pemerintah dengan Warga Masyarakat;
- (6) kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang;
- (7) kepentingan manusia dan ekosistemnya;
- (8) kepentingan pria dan wanita.

Asas ketidakberpihakan adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan

Halaman 15 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif. Asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Asas keterbukaan adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara. Asas kepentingan umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif. Asas pelayanan yang baik adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan;

2. Bahwa sesuai dengan pemahaman asas-asas pemerintahan umum yang baik di atas, maka jelas apabila Tergugat telah melanggar:

- (1) asas kepastian hukum;
- (2) Asas kecermatan;
- (3) Asas pelayanan yang baik;

3. Bahwa untuk memperjelas pelanggaran Tergugat terhadap asas-asas di atas, maka perlu Penggugat urai sebagai berikut :

- (1) Pelanggaran terhadap asas kepastian hukum

Tergugat dalam hal ini telah mengabaikan hak dari Penggugat dimana pada saat melakukan permohonan perpanjangan masa alokasi lahan, lahan tersebut masih dalam keadaan aktif dan masih berlaku. Di dalam penolakan perpanjangan alokasi lahan tanah, Tergugat menyatakan tidak memberikan persetujuan ataupun

Halaman 16 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

tanggapan atas permohonan perpanjangan masa alokasi lahan. Hal ini menjadikan ketidakpastian hukum bagi Penggugat, dan seluruh pemilik lahan tanah di Batam. Ketidakpastian hukum terjadi ketika peraturannya jelas ada dibuat, akan tetapi tidak dilaksanakan bahkan berusaha untuk dikesampingkan dengan dalil yang lain;

## (2) Pelanggaran terhadap asas kecermatan

Tergugat telah tidak cermat dengan menerbitkan Surat Jawaban Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024, tertanggal 15 Februari 2024 yang dilandaskan pada sesuatu yang cacat hukum. Seluruh berkas dan dokumen permohonan perpanjangan alokasi lahan tanah Penggugat tentu sudah ada di tangan Tergugat sejak 23 Januari 2019, akan tetapi setelah sekian lama baru Tergugat menyampaikan bahwa lahan tanah tidak diperpanjang. ketidakcermatan sudah terjadi, sehingga yang dipahami oleh Tergugat hanyalah jangka waktu yang habis dan tidak ada permohonan perpanjangan alokasi lahan dan tidak ada dasar hukum penolakan perpanjangan alokasi lahan tersebut.

## (3) Pelanggaran terhadap asas pelayanan yang baik

Tergugat telah membiarkan Penggugat terlunta-lunta dalam proses permohonan perpanjangan alokasi lahan tanah yang dimaksud dalam perkara ini. Padahal sejak 23 Januari 2019, Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan alokasi lahan. Hal ini tentu saja jelas telah tidak sesuai dengan pelayanan yang baik dan seharusnya;

### **IV. TERGUGAT SECARA HUKUM SEHARUSNYA MEMBERIKAN PERPANJANGAN ALOKASI LAHAN KEPADA Penggugat**

1. Bahwa Penggugat memperoleh alokasi lahan dari Tergugat berdasarkan gambar Penetapan Lokasi (PL) No. 90050189 tanggal 25 Halaman 17 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

Juni 1990 dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun sampai dengan tanggal 25 Juni 2020;

2. Bahwa terhadap alokasi lahan tersebut Penggugat telah melakukan pematangan namun belum melakukan pembangunan dikarenakan adanya perubahan peruntukan dari Pariwisata menjadi Jasa yang memerlukan persetujuan dari Tergugat;

3. Bahwa sebelum habisnya masa alokasi lahan yang akan berakhir pada tanggal 25 Juni 2020, pada tanggal 23 Januari 2019 Penggugat telah memohonkan perpanjangan alokasi lahan kepada Tergugat, namun terhadap permohonan tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat;

4. Bahwa terhadap alokasi lahan tersebut Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya, baik biaya untuk perolehan lahan, pengurusan surat-surat dan biaya pematangan lokasi, akan tetapi Penggugat sama sekali belum mendapat manfaat dan menikmati hasil dari investasi tersebut disebabkan oleh keputusan dan peraturan yang di buat oleh Tergugat sendiri;

5. Bahwa Perka Bp Batam Nomor 18 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan, dalam Pasal 9 Ayat (1) menyatakan:

*"Pengalokasian lahan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a dan huruf c diberikan selama 30 tahun, dan dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun, serta dapat dilakukan pembaharuan selama 30 (tiga puluh) tahun."*

Bahwa selanjutnya dalam Pasal 35 Ayat (1) Perka Bp Batam Nomor 18 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan

Halaman 18 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas  
Batam menyebutkan:

*"Permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan atau  
Pembaharuan Alokasi Lahan dapat diajukan paling cepat 15  
(lima belas) tahun sebelum masa berlaku. alokasi berakhir  
sampai dengan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum  
berakhirnya masa berlaku penggunaan lahan.*

bahwa pemerintah dalam hal ini Tergugat memiliki kewajiban  
memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan  
penanaman modal (investor).

Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat bertindak sewenang-wenang  
mengubah dan/atau membuat keputusan yang menimbulkan  
ketidakpastian hukum dan membingungkan Penggugat sebagai pelaku  
usaha;

## F. PETITUM :

Berdasarkan uraian Gugatan tersebut di atas, maka Penggugat memohon  
kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memberikan putusan  
yang amarnya adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Direktur Pengelolaan  
Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan  
Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-104/ A3.1/ KL.01.07/ 2/ 2024, Hal:  
Jawaban, tertanggal 15 Februari 2024;
3. Mewajibkan Tergugat mencabut Surat Direktur Pengelolaan  
Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan  
Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-104/ A3.1/ KL.01.07/ 2/ 2024, Hal:  
Jawaban tertanggal 15 Februari 2024;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menerima dan menerbitkan  
perpanjangan alokasi lahan dengan Gambar Penetapan Lokasi (PL) No.  
90050189 tertanggal 25 Juni 1990 yang berlokasi di Telaga Punggur,

Halaman 19 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> kepada Penggugat sebagaimana surat permohonan perpanjangan alokasi Nomor 003/MMP/DU/I/19 tertanggal 23 Januari 2019;

5. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul atas perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa Tergugat telah menyampaikan Jawaban pada persidangan elektronik tanggal 25 Juni 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI.

Tergugat menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

1. SURAT DIREKTUR PENGELOLAAN PERTANAHAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024 TERTANGGAL 15 FEBRUARI 2024 TENTANG JAWABAN TIDAK MEMENUHI UNSUR-UNSUR PENGERTIAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA (KTUN)

a. Bahwa atas dalil Penggugat (*vide* Gugatan halaman 4) yang menyebutkan Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-104/A3.1/KI.01.07/2/2024 tanggal 15 Februari 2024, Hal: Jawaban merupakan objek sengketa perkara *a quo*, dengan ini Tergugat menyatakan secara tegas bahwa Surat tersebut tidak sesuai dengan pengertian Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

(1) Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

*"Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang*  
Halaman 20 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

(2) Pasal 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peratun):

”Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini: Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan.”

(3) Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UUAP):

”Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.”

(4) Pasal 87 UUAP:

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

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;

Halaman 21 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

- d. *bersifat final dalam arti lebih luas;*  
e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*  
f. *Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat."*
- b. Bahwa terhadap hal-hal tersebut di atas, Tergugat menyampaikan dalil-dalil sebagai berikut:
- (1) Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-104/A3.1/KI.01.07/2/2024 tanggal 15 Februari 2024, Hal: Jawaban (Surat Direktur) bukan merupakan penetapan tertulis atau ketetapan tertulis sebagaimana dimaksudkan UU Peratun dan/atau UUAP. Surat Direktur tersebut merupakan surat pemberitahuan dan bersifat informatif yang diterbitkan Tergugat kepada Penggugat dengan maksud menginformasikan, memberitahukan, dan/atau mengingatkan Penggugat bahwa masa alokasi lahan Penggugat telah berakhir sehingga penguasaan atas lahan tersebut sepenuhnya kembali kepada BP Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan. Selanjutnya sebagai tindak lanjut kembalinya penguasaan lahan tersebut kepada BP Batam, maka BP Batam sesuai kewenangannya akan memanfaatkan dan/atau menyerahkan penggunaan lahan tersebut kepada pihak ketiga sesuai peraturan yang berlaku sehingga Penggugat diminta untuk mengosongkan lahan dimaksud mengingat secara yuridis Penggugat tidak memiliki hak untuk memanfaatkan dan/atau menguasai lahan.
- (2) Bahwa sebagaimana Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menegaskan bahwa suatu ketetapan tertulis yang bersifat konkret, individual, dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, Tergugat berpendapat bahwa penerapan ketiga sifat KTUN dimaksud adalah kumulatif, bersamaan, sekaligus, dan/atau tidak berdiri sendiri-sendiri.

Halaman 22 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R. Wiyono, SH dalam bukunya “Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara” cetakan pertama, Agustus 2008, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, pada halaman 28 menjelaskan:

“Apa yang dimaksud dengan bersifat konkret, individual, dan final adalah sebagai berikut:

- Bersifat konkret, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, umpamanya keputusan mengenai pembongkaran rumah si A, izin Usaha bagi si B, pemberhentian si A sebagai pegawai negeri;
- Bersifat individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, maka tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan, misalnya keputusan tentang pembuatan atau pelebaran jalan dengan lampiran yang menyebutkan nama-nama yang terkena keputusan tersebut;
- Bersifat final, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final, karenanya dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan, misalnya keputusan pengangkatan seorang pegawai negeri memerlukan persetujuan dari Badan Kepegawaian Negara”

Oleh sebab itu terkait dengan Surat Direktur dimaksud Tergugat berpendapat bahwa Surat tersebut:

- tidak bersifat konkret, sebab Surat tersebut tidak menetapkan atau memutuskan hal apapun, atau dengan kata lain tidak

Halaman 23 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan akibat hukum atau kondisi hukum baru bagi Penggugat. Tanpa adanya penerbitan surat tersebut, masa alokasi lahan Penggugat tetap telah berakhir pada tanggal 25 Juni 2020 dan BP Batam tetap tidak bisa memberikan perpanjangan alokasi lahan tersebut mengingat Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya.

- tidak bersifat final, sebab Surat Direktur tersebut merupakan surat pemberitahuan yang bersifat informatif yaitu sebagai tindak lanjut atas Surat Penggugat Nomor 001/MMP/DIR-OG//2024 tanggal 24 Januari 2024, Hal: Permohonan Penyelesaian Permasalahan Lahan & Hak Atas Tanah, atau dengan kata lain, substansi surat tersebut mengandung informasi berakhirnya alokasi lahan Penggugat pada tahun 2020, atau dengan kata lain bahwa secara definitif jatuh tempo berakhirnya masa alokasi lahan Penggugat telah terjadi sebelum diterbitkannya Surat Direktur tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, substansi Surat Direktur tidak relevan untuk dimintakan persetujuan dari atasan Tergugat maupun instansi atasan Tergugat, sebab Surat tersebut hanya menyampaikan informasi terkait suatu kondisi yg telah terjadi sebelum surat tersebut diterbitkan, sehingga unsur *final* KTUN yang diatur di dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009 tidak relevan diterapkan.

- tidak menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat sebagai badan hukum perdata, sebab substansi yang dinyatakan di dalam Surat Direktur merupakan sebuah informasi terkait berakhirnya alokasi lahan Penggugat pada tahun 2020, bukan suatu penolakan pengajuan permohonan perpanjangan lahan perkara *a quo* mengingat:

Halaman 24 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

- alokasi lahan perkara *a quo* telah berakhir pada tanggal 25 Juni 2020 sebagaimana diatur di dalam perjanjian pengalokasian lahan Nomor 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991; dan
- Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya.

Atau dengan kata lain, Penggugat telah kehilangan haknya untuk menggunakan dan memanfaatkan lahan perkara *a quo* sejak 25 Juni 2020.

(3) Bahwa Surat Direktur dimaksud bukanlah tindakan faktual (*feitelijk handelingen*) sebagaimana diatur di dalam Pasal 87 UUAP. Serangkaian dalil Penggugat di dalam gugatannya menyebutkan bahwa Tergugat telah menolak permohonan perpanjangan UWT BP an. PT Malindo Mas Perdana, namun faktanya Surat Direktur hanya menyampaikan informasi: 1) berakhirnya alokasi lahan Penggugat, dan 2) tidak dapat diberikan perpanjangan alokasi lahan akibat Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya.

Sebagaimana uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-104/A3.1/KI.01.07/2/2024 tanggal 15 Februari 2024, Hal: Jawaban tidak memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diatur oleh UU Nomor 5 Tahun 1986 jo UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Oleh karena itu sudah semestinya Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet intvankelijke verklaard*).

Halaman 25 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

BAHWA ALOKASI LAHAN TELAH BERAKHIR PADA TANGGAL 25 JUNI 2020 SEHINGGA SELURUH TANAMAN DAN BANGUNAN YANG ADA DIATAS BIDANG TANAH YANG DIALOKASIKAN MENJADI MILIK TERGUGAT BERDASARKAN PASAL 16 SURAT PERJANJIAN NOMOR 322/SPJ/KA-AT/II/1991

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada bagian Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan pada halaman 9 s/d halaman 10 dalam gugatannya. Karena Ketentuan pada Pasal 53 ayat (1) dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mensyaratkan bahwa seseorang atau badan hukum perdata untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara haruslah ada kerugian atau kepentingan yang dirugikan akibat dari diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara sebagai objek sengketa, yang mana disebutkan: *"seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi"*.

- Bahwa syarat mengajukan gugatan sebagaimana ditentukan pada Pasal 53 ayat (1) UU PTUN tidak terpenuhi dalam perkara a quo, dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Tidak memenuhi syarat dalam ketentuan Pasal 16 ayat (2) Surat Perjanjian No. 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991 (Perjanjian) yang telah menentukan "disamping hal-hal tersebut diatas (a,b,c) ayat 1 Pasal ini kepada Pihak Kedua yang jangka waktu hak guna bangunan atas tanahnya berakhir sepenuhnya dapat pula diberikan

Halaman 26 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesempatan utama (hak utama) untuk mengajukan Pembaharuan Hak ini, apabila ketentuan-ketentuan/persyaratan-persyaratan dalam perjanjian ini dipenuhi dengan sebaik-baiknya dengan memperhatikan peraturan-peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku.

2) Faktanya sampai dengan berakhirnya jangka waktu alokasi lahan pada tanggal 25 Juni 2020, Penggugat tidak mempergunakan lahan sesuai dengan peruntukannya, dan sampai saat ini belum melakukan Pembangunan sesuai maksud Pasal 1, Pasal 11 dan Pasal 13 Perjanjian. Dengan demikian, ketentuan-ketentuan/ persyaratan-persyaratan dalam Perjanjian tidak terpenuhi oleh Penggugat.

3) Dengan tidak terpenuhinya ketentuan-ketentuan/ persyaratan-persyaratan dalam Perjanjian oleh Penggugat maka kesempatan menggunakan tanah sebagaimana maksud Pasal 1 Perjanjian menjadi gugur (vide: Pasal 17 Perjanjian).

4) Bahwa jangka waktu alokasi tanah sesuai Perjanjian telah berakhir pada tanggal 25 Juni 2020 sehingga berlaku ketentuan pada Pasal 16 ayat (1) Perjanjian, yang mengatur:

*"Dengan memperhatikan Pasal 6 Perjanjian ini pada waktu berakhirnya Hak Guna Bangunan baik karena jangka waktunya telah habis maupun karena dibatalkan sebagaimana tersebut dalam Pasal 18 Perjanjian ini, maka:*

a. Semua tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dialokasikan harus ditinggalkan dengan baik dan hak ini jatuh menjadi milik PIHAK KESATU.

b. PIHAK KEDUA wajib menyerahkan bidang tanah yang telah dialokasikan tersebut dalam keadaan baik sesuai keadaan terakhir saat pembatalan atau habis jangka waktu pengalokasian kepada PIHAK KESATU setelah bidang/areal tanah tersebut dikosongkan dari bangunan-bangunan miliknya dalam pengertian bahwa PIHAK KEDUA menjamin pada saat pengembalian bidang tanah sebagai dimaksud Pasal 1 Perjanjian ini, tidak berada dalam keadaan-ikatan

Halaman 27 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

hak tanggungan/jaminan atau segala macam sitaan dan melepaskan Pihak Kesatu dari segala tuntutan hukum dari hal tersebut.

c. Pengosongan bidang areal tanah dimaksud diatas harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak berakhirnya hak yang diberikan sebagaimana tercantum dalam SKEP Alokasi tanah dan IMB, *jika dalam masa setelah 90 (Sembilan puluh) hari masih terdapat bangunan-bangunan yang dimaksud, maka bangunan-bangunan tersebut jatuh menjadi milik PIHAK KESATU tanpa syarat.*"

- Bahwa dikarenakan alokasi tanah Penggugat tersebut telah berakhir sebagaimana Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991 dan permohonan perpanjangan alokasi tanah Penggugat tersebut telah ditolak oleh Tergugat sebagaimana Surat Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Hak Atas Tanah Nomor 35/A3.4/T/10/2018 tanggal 4 Oktober 2018 dan telah disampaikan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi Lahan Nomor B-429/A3/ KL.02.02/ 7/ 2020.

- Bahwa kemudian Penggugat menyampaikan Surat Nomor 001/MMP/DIR-OG/UM/II/2024 tanggal 24 Januari 2024 Perihal: Permohonan Penyelesaian Permasalahan Lahan & Hak Atas Tanah kepada Tergugat dan hal tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat dengan menerbitkan Surat Jawaban Nomor B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024.

- Bahwa hingga Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat, Penggugat tidak memanfaatkan dengan melakukan Pembangunan sesuai dengan peruntukannya sebagaimana yang telah dimaksudkan dan ditentukan dalam Pasal 1, Pasal 13 dan Pasal 14 Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, hal ini dibuktikan adanya Laporan Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.376/LHPL/3/2020 tanggal 11 Maret 2020 yang hasilnya diperoleh bahwa kondisi tanah Penggugat belum terbangun dan tidak ada perkembangan pembangunan.

- Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, Penggugat diwajibkan untuk segera melakukan

Halaman 28 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

Pembangunan fisik yang dimulai dengan mengurus IMB. Selanjutnya Penggugat wajib melaksanakan Pembangunan fisik bangunan secara berkelanjutan sampai dengan selesai sesuai batas waktu yang ditentukan dalam IMB dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak dikeluarkannya Surat Keputusan harus sudah menyelesaikan design bangunannya. Namun faktanya hingga sampai saat ini, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 13 dan Pasal 14 dalam Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991 yang berbunyi:

## Pasal 13 Perjanjian

- (1) Dengan diserahkannya Surat Keputusan Penetapan Pengalokasian dan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diatas, maka PIHAK KEDUA dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan sejak dikeluarkannya Surat Keputusan tersebut harus sudah menyelesaikan design bangunannya.
- (2) Jika PIHAK KEDUA tidak mampu menyelesaikan design bangunan untuk persyaratan/ perlengkapan memperoleh IMB dalam jangka waktu tersebut pada ayat 1 Pasal ini, maka pengalokasian tanah kepada PIHAK KEDUA akan batal dengan sendirinya, dan PIHAK KESATU akan mengembalikan UWTO setelah terlebih dahulu dipotong biaya administrasi sebesar 5% dari jumlah UWTO-nya.
- (3) Pembangunan fisik harus dapat dilaksanakan dalam jangka waktu sebagai dimaksud dalam ketentuan-ketentuan IMB.
- (4) Jika jangka waktu tersebut pada ayat 3 tidak terpenuhi, maka akan dikenakan denda sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SBPMB) hanya dapat diserahkan kepada PIHAK KEDUA jika telah membayar denda dimaksud.
- (5) Untuk hal tersebut pada ayat 4 Pasal ini, PIHAK KESATU akan mengirimkan Surat Peringatan dengan dilampiri faktur/ perhitungan denda.

Halaman 29 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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)



**Pasal 14**

**(1) Pembangunan fisik dilaksanakan:**

- a. Berdasarkan Fatwa Planologie dan ketentuan teknis yang berlaku di Indonesia serta sesuai dengan gambar-gambar rencana pembangunan serta gambar-gambar konstruksi lengkap dengan perhitungannya yang dibuat oleh Perencana yang memiliki surat ijin bekerja sebagai Perencana.

Dan bagi yang menggunakan Perencana dari Luar Negeri diharuskan menurut standar-standar yang berlaku di Indonesia dan wajib berpartner dengan Perencana local (Indonesia).

- b. Mengikuti petunjuk-petunjuk/syarat-syarat yang telah ada dan akan digariskan oleh PIHAK KESATU dan/atau dinas-dinas yang bersangkutan.

- c. Berdasarkan ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang berlaku, setiap kegiatan pembangunan fisik diatas tanah bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan. PIHAK KESATU tersebut harus berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh PIHAK KESATU dengan pengertian bila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan-ketentuan ini maka segala akibat yang timbul dan karenanya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

(2) Dengan memperhatikan ayat 1 huruf a, b dan c diatas tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 4, 5 dan Pasal 8 ayat 2 dan 3 perjanjian ini PIHAK KEDUA wajib mengurus dan menanggung biaya untuk memperoleh IMB dari PIHAK KESATU.

(3) Dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 13 ayat 1 perjanjian ini maka PIHAK KEDUA menyanggupi untuk memulai dengan aktifitas-aktifitas pelaksanaan Pembangunan fisik/konstruksi secara continue. Dalam tempo selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah diterbitkan IMB.

Yang tidak termasuk dalam pengertian Pembangunan fisik ialah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pekerjaan pematangan tanah, pembuatan pagar, gudang, bedeng, untuk pekerja dan/atau yang sejenis.

(4) Jika pelaksanaan miulainya pembangunan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini tidak terpenuhi, maka pengalokasian tanah kepada PIHAK KEDUA batal dengan sendirinya.

(5) PIHAK KESATU atau Pihak lain yang ditunjuk, berhak untuk mengadakan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan phisik sesuai rencana yang disetujui, PIHAK KEDUA wajib membuat laporan bulanan pelaksanaan pembangunan, sebagaimana layaknya pelaporan dalam pembangunan konstruksi.

- Bahwa dengan tidak dilaksanakannya ketentuan pada Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian, maka Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) sehingga kesempatan Penggugat menggunakan tanah menjadi gugur yang berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 17 Perjanjian yang mengatur:

"Dalam hal PIHAK KEDUA tidak mampu dan/atau lalai memenuhi kewajibannya sehingga PIHAK KESATU tidak lagi terikat kepada PIHAK KEDUA, yang berarti kesempatan menggunakan tanah sebagai dimaksud Pasal 1 perjanjian ini demi hukum menjadi gugur dan selanjutnya dengan sendirinya PIHAK KESATU berhak penuh untuk mengadakan ketentuan-ketentuan dan/atau syarat untuk mengadakan ketentuan-ketentuan dan/atau syarat-syarat yang baru mengenai tanah dimaksud, bila PIHAK KEDUA,

(1) Tidak melaksanakan kewajiban sebagai tercantum dalam Pasal 7, Pasal 13 dan Pasal 14 perjanjian ini tanpa argumen-argumen yang dapat dipertimbangkan oleh PIHAK KESATU untuk diterima sebagai alasan.

(2) Dapat dianggap oleh PIHAK KESATU tidak lagi mampu atau tidak berusaha untuk melanjutkan/mendirikan Jasa Pariwisata sesuai rencana.

Halaman 31 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Kurang/tidak mampu memenuhi ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat yang ditetapkan dan disepakati oleh kedua belah pihak dalam Surat perjanjian ini.

- Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa, tanah tersebut kembali kepada Tergugat selaku Pemegang Hak Pengelolaan Lahan di Pulau Batam sebagaimana ketentuan:

a. Pasal 16 Surat Perjanjian 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991 berbunyi sebagai berikut:

“Dengan memperhatikan Pasal 6 Perjanjian ini pada waktu berakhirnya Hak Guna Bangunan baik karena jangka waktunya telah habis maupun karena dibatalkan sebagaimana tersebut dalam Pasal 18 Perjanjian ini, maka:

1) Semua tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dialokasikan harus ditinggalkan dengan baik dan hak ini jatuh menjadi milik PIHAK KESATU.

2) PIHAK KEDUA wajib menyerahkan bidang tanah yang telah dialokasikan tersebut dalam keadaan baik sesuai keadaan terakhir saat pembatalan atau habis jangka waktu pengalokasian kepada PIHAK KESATU setelah bidang/areal tanah tersebut dikosongkan dari bangunan-bangunan miliknya dalam pengertian bahwa PIHAK KEDUA menjamin pada saat pengembalian bidang tanah sebagai dimaksud Pasal 1 Perjanjian ini, tidak berada dalam keadaan-ikatan hak tanggungan/jaminan atau segala macam sitaan dan melepaskan Pihak Kesatu dari segala tuntutan hukum dari hal tersebut.

3) Pengosongan bidang areal tanah dimaksud diatas harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak berakhirnya hak yang diberikan sebagaimana tercantum dalam SKEP Alokasi tanah dan IMB, jika dalam masa setelah 90 (Sembilan puluh) hari masih terdapat bangunan-bangunan yang dimaksud, maka bangunan-bangunan tersebut jatuh menjadi milik PIHAK KESATU tanpa syarat”.

Halaman 32 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

b. Pasal 49 ayat (2) Peraturan Kepala BP Batam Nomor 26 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, berbunyi sebagai berikut:

*"Dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam".*

c. Pasal 138 ayat (5) Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang – Undang, berbunyi sebagai berikut:

*"Dalam hal hak atas tanah yang berada di atas hak pengelolaan telah berakhir, tanahnya kembali menjadi tanah hak pengelolaan".*

d. Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, berbunyi sebagai berikut:

(1) *Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Negara, mengakibatkan:*

- a. *Tanah menjadi Tanah Negara; atau*
- b. *Sesuai dengan amar putusan pengadilan.*

(2) *Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri;*

(3) *Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Hak Pengelolaan, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan;*

(4) *Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah hak milik, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.*

- Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku diatas, lahan a quo setelah berakhirnya perjanjian alokasi tanah, secara otomatis kembali kedalam penguasaan Tergugat selaku pemegang hak pengelolaan di Pulau

Halaman 33 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batam, sehingga atas dasar tersebut Penggugat sudah tidak mempunyai hak apapun diatas lahan *a quo* serta tidak mempunyai hubungan hukum (*rechts betrekking*) terhadap lahan *a quo*.

- Bahwa kerugian Penggugat bukan disebabkan atas terbitnya Objek Sengketa, namun karena kelalaian Penggugat sendiri yang tidak menggunakan dan melakukan pembangunan lahan sesuai dengan peruntukannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam Surat Perjanjian 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991.

- Bahwa Hak Prioritas yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya harus memenuhi ketentuan pada Pasal 16 ayat (2) dan ayat (3) Perjanjian, yaitu "apabila ketentuan-ketentuan/ persyaratan-persyaratan dalam perjanjian ini dipenuhi dengan sebaik-baiknya", namun sampai dengan berakhirnya masa alokasi lahan pada tanggal 25 Juni 2020, Penggugat tidak mempergunakan lahan sesuai dengan peruntukannya dan Penggugat juga tidak menjalankan kewajibannya untuk melaksanakan pembangunan sesuai maksud Pasal 1, Pasal 4, Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian.

- Bahwa dengan Penggugat yang tidak memenuhi ketentuan-ketentuan/ persyaratan-persyaratan dalam Perjanjian, maka permohonan Penggugat melalui Surat Permohonan Perpanjangan UWTO tertanggal 13 Juli 2018 tidak memenuhi syarat untuk dikabulkan oleh Tergugat dan hak untuk diutamakan menjadi penerima perpanjangan alokasi tanah menjadi gugur.

- Bahwa karena Penggugat sudah tidak memiliki hak diatas lahan *a quo* dan tidak mempunyai hubungan hukum terhadap lahan *a quo*, maka dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untu menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*).

### 3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

PENGGUGAT TIDAK MENJELASKAN BATAS-BATAS LOKASI TANAH YANG DIALOKASIKAN OLEH TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT

Halaman 34 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menguraikan dengan jelas batas-batas dari tanah yang telah dialokasikan oleh Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Objek Sengketa.
- Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima". Oleh karena Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas terkait batas-batas tanah Objek Sengketa, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*). Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU OBSCUUR LIBEL KARENA DALAM GUGATANNYA MEMPERMASALAHKAN SURAT JAWABAN DARI KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024 TANGGAL 15 FEBRUARI 2024.

BAHWA SEHARUSNYA PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN SEHUBUNGAN BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 35/A3.4/T/10/2018 PERIHAL PEMBERITAHUAN PENOLAKAN PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH, BUKAN MEMPERMASALAHKAN SURAT JAWABAN DARI KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR B-104 /A3.1 /KL.01.07 /2 /2024 TANGGAL 15 FEBRUARI 2024

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan Penolakan Perpanjangan Uang Wajib Tahunan (UWT) yang dimohonkan Penggugat kepada Tergugat karena merasa memiliki hak prioritas dan telah memenuhi seluruh persyaratan perpanjangan Hak Penggunaan

Halaman 35 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lahan, serta telah mengajukan permohonan UWT berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini tersebut pada Petition Gugatan Penggugat pada angka 3 yang menyebutkan "Menyebutkan Tergugat untuk dapat memperpanjang masa alokasi lahan terletak di Telaga Punggur, seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> atau Objek Lahan, sesuai Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor 90050189 tertanggal 25 Juni 1990 kepada Penggugat".

- Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada, karena berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, alokasi lahan telah berakhir pada tanggal 25 Juni 2020 dan sampai saat ini Penggugat belum melaksanakan kewajiban pembangunan di atas bidang tanah yang dialokasikan sesuai maksud Pasal 1, Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian, sehingga ketentuan pada Pasal 37 ayat (4) dalam PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang mengatur "diberikan prioritas kepada pemegang hak dengan memperhatikan tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak" **TIDAK TERPENUHI**.

- Bahwa Penggugat yang mendalilkan bahwa Objek Sengketa adalah Surat Jawaban dari Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor. B-104/A3/1/KL.01.07/2/2024 tertanggal 15 Februari 2024 adalah hal yang keliru, karena seharusnya Objek Sengketa yang dipermasalahkan adalah Surat Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 35/A3.4/T/10/2018 Perihal Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Hak Atas Tanah.

- Bahwa berdasarkan uraian fakta diatas, maka Penggugat telah keliru menjadikan Surat Jawaban dari Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor. B-104/A3/1/KL.01.07/2/2024 tertanggal 15 Februari 2024 menjadi Objek

Halaman 36 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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)



Sengketa, sehingga sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*).

#### 4. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* DALAM HAL PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP/KURANG PIHAK (*PLURUM LITIS CONSORTIUM*)

- Bahwa Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak lengkap dalam menarik pihak kedalam perkara *a quo*, karena masih terdapat pihak lain yang perlu ditarik menjadi Tergugat dalam perkara *a quo*, sehingga sengketa antara Tergugat dengan Penggugat dapat diselesaikan dan diputus secara tuntas dan menyeluruh;
- Bahwa pada angka 3 halaman 11 Gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan sebagai berikut: “.....malah ada pihak yang mengklaim sebagian lahan tersebut”.
- Bahwa Gugatan Penggugat kurang subjek hukumnya karena berdasarkan dalil Penggugat yang menyatakan ada pihak lain yang mengklaim sebagian lahan, mengakibatkan semestinya ada pihak lain yang harus dilibatkan dalam perkara ini, yaitu pihak yang didalilkan oleh Penggugat telah mengklaim sebagian lahan tersebut, karena faktanya tanah Objek Sengketa saat ini telah dialokasikan kepada PT Inovasi Nusantara Permai berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 9202/A3.5/I/11/2023, Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Nomor 9288/A3.5/L/11/2023 dengan Penetapan Lokasi Nomor 223061196.
- Dengan demikian, apabila pihak lain sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, yaitu PT Inovasi Nusantara Permai tidak ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini, secara spesifik gugatan Penggugat kurang pihak/ *plurum litis consortium* sehingga sudah layak bahwa Gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Halaman 37 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



**5. GUGATAN PENGUGAT HARUSLAH DITOLAK KARENA PENGUGAT BERADA DALAM KEADAAN CIDERA JANJI LEBIH DAHULU (EKSEPSI NO ADIMPLETI CONTRACTUS)**

- Bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan cidera janji;
  - Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat awalnya terjadi karena adanya perjanjian alokasi lahan yang dibuat dan disepakati dengan judul Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, yang mana dalam perjanjian tersebut, terdapat kewajiban Penggugat untuk memanfaatkan tanah sebagaimana peruntukannya, yaitu dengan membangun tanah sebagaimana dimaksud Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian. Dengan adanya kewajiban yang wajib dilaksanakan oleh Penggugat, apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian, maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya tersebut tidak berhak untuk menggugat. Oleh sebab itu, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah digugurkan atau disingkirkan.
  - Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat berakhir pada tanggal 25 Juni 2020 sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, dan berdasarkan Pasal 13 dan Pasal 14 Surat Perjanjian, Penggugat memiliki kewajiban Pembangunan. Namun faktanya, Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya dan tidak melaksanakan Pembangunan di lahan Objek Sengketa, dan hal ini dibuktikan dengan adanya Laporan Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.376/LHPL/3/2020 tanggal 11 Maret 2020, sehingga atas dasar tersebut Tergugat menerbitkan Surat Nomor B-429/A3/KL.02.02/7/2020 tanggal 1 Juli 2020, Hal: Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi lahan yang ditujukan kepada Penggugat.
  - Bahwa karena Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, maka secara nyata Penggugat lebih dahulu melakukan cidera janji terhadap Penggugat,
- Halaman 38 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Penggugat tidak berhak untuk menggugat Tergugat. Dengan demikian, Gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk digugurkan atau disingkirkan.

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan pada bagian Eksepsi Jawaban ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pembahasan pada bagian Dalam Pokok Perkara Jawaban ini, TERGUGAT DENGAN TEGAS MENYATAKAN MEMBANTAH DAN MENOLAK SELURUH DAN SETIAP DALIL-DALIL YANG DIKEMUKAKAN PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang kebenarannya diakui oleh Tergugat. Namun apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar dipertimbangkan pada bagian dalam pokok perkara, sebagai berikut:

1. BAHWA TERGUGAT MERUPAKAN PEMILIK TANAH YANG SAH SECARA HUKUM DAN TERGUGAT ADALAH PEMEGANG HAK PENGELOLAAN LAHAN (HPL) DI WILAYAH PULAU BATAM, PULAU REMPANG, DAN PULAU GALANG SEJAK TAHUN 1973 SEHINGGA BERWENANG UNTUK MEMBERIKAN ATAU MENOLAK ALOKASI LAHAN

- Bahwa TERGUGAT ADALAH PEMEGANG HAK PENGELOLAAN LAHAN (HPL) DI WILAYAH PULAU BATAM, REMPANG, DAN PULAU GALANG, SEJAK TAHUN 1973, sebagaimana hak dan kewenangan Tergugat diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- 1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam pada Pasal 6 ayat (2) menyebutkan:
  - a. *Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;*

Halaman 39 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- a) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;
- d) Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

2) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam memutuskan:

*PERTAMA: Memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah di gugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau & Nginang dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;*

Selanjutnya semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam telah dialihkan menjadi aset Tergugat berdasarkan:

1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang mengatur antara lain:

- 1) *Pasal 1: Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi*

Halaman 40 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda Berias dan gugusannya;

2) Pasal 2A: Pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

3) Pasal 3: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;

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

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

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

2) Pasal 13: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam,

Halaman 41 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

3) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang yang terakhir diubah melalui Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 disebutkan (Pasal 8): "*dalam melaksanakan kegiatan pengelolaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Badan Pengusahaan mempunyai wewenang untuk membuat ketentuan-ketentuan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.*"

- Bahwa berdasarkan Peraturan perundang-undangan di atas, khususnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam menunjukkan bahwa Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau Galang Baru merupakan wilayah yang hak pengelolaan tanahnya dimiliki oleh Tergugat. Oleh karena itu, Tergugat memiliki kewenangan untuk memberikan hak pengelolaan tanah kepada pihak ketiga yang memenuhi ketentuan berdasarkan peraturan perundang-undangan

Halaman 42 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku. Dan Tergugat juga memiliki kewenangan untuk menolak atau tidak memperpanjang alokasi lahan kepada pihak ketiga.

- Bahwa memang benar sebagaimana dalil Penggugat pada angka 1 dan 2 halaman 10 dan 11 bagian Dalam Pokok Perkara Gugatan Penggugat, yang mana pada intinya Penggugat adalah penerima alokasi lahan seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> berdasarkan PL Nomor 90050189 tanggal 25 Juni 1990, Surat Keputusan (SKEP) Nomor 111/SKEP/KA-AT/IV/1991 tanggal 3 April 1991, Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, peruntukan Jasa Pariwisata, berlokasi di Pantai Timur/ Kabil- Telaga Punggur, dengan UWTO sampai dengan tanggal 25 Juni 2020.
- Bahwa dalam Pasal Pasal 7, Pasal 13 dan Pasal 14 Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991 telah mengatur kewajiban yang harus dilakukan oleh Penggugat selaku penerima alokasi lahan, yang mana kewajiban-kewajiban Penggugat adalah sebagai berikut:

## Pasal 7

(1) Dengan memperhatikan Pasal 1, Pasal 4 dan pasal 6, Pihak Kedua bersedia dan mengikatkan diri kepada Pihak kesatu memenuhi kewajiban melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita kepada Pihak kesatu sesuai dengan Faktur tagihan UWTO yang akan diterbitkan setelah Surat Perjanjian ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.

(2) Guna memenuhi kewajiban dimaksud ayat 1 Pasal ini, kedua belah pihak sepakat bahwa pembayaran UWTO dimaksud dilaksanakan dengan cara kontan (lunas) untuk 30 (tiga puluh) tahun sesuai dengan tarif dan peraturan yang berlaku.

(3) Apabila Pihak kedua tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi UWTO dalam tenggang waktu tersebut pada ayat 1 Pasal ini, maka dengan demikian pengalokasian tanahnya akan batal

Halaman 43 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sendirinya (demi hukum) sebagaimana diatur dalam Pasal 17 dan pasal 18 Perjanjian ini, untuk itu tidak diperlukan pemberitahuan apa-apa kepada Pihak kedua dari Pihak kesatu.

## Pasal 13

- (1) Dengan diserahkannya Surat Keputusan Penetapan Pengalokasian dan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diatas, maka Pihak Kedua dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan sejak dikeluarkannya Surat keputusan tersebut harus sudah menyelesaikan design bangunannya.
- (2) Jika Pihak Kedua tidak mampu menyelesaikan design bangunan untuk persyaratan/ perlengkapan memperoleh IMB dalam jangka waktu tersebut pada ayat 1 Pasal ini, maka pengalokasian tanah kepada Pihak Kesatu akan mengembalikan UWTO setelah terlebih dahulu dipotong biaya administrasi sebesar 5% dari jumlah UWTO-nya.
- (3) Pembangunan phisik harus dapat dilaksanakan dalam jangka waktu sebagai dimaksud dalam ketentuan-ketentuan IMB.
- (4) Jika jangka waktu tersebut pada ayat 3 tidak dipenuhi, maka akan dikenakan denda sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SBPMB) hanya dapat diserahkan kepada Pihak Kedua jika telah membayar denda dimaksud.
- (5) Untuk hal tersebut pada ayat 4 Pasal ini, Pihak Kesatu akan mengirimkan Surat Peringatan dengan dilampiri faktur/ perhitungan denda.

## Pasal 14

- (1) Pembangunan phisik dilaksanakan:
  - a. Berdasarkan Fatwa Planologi dan ketentuan teknis yang berlaku di Indonesia serta sesuai dengan gambar-gambar rencana pembangunan serta gambar-gambar konstruksi lengkap

Halaman 44 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perhitungannya yang dibuat oleh Perencana yang memiliki surat ijin bekerja sebagai Perencana.

Dan bagi yang menggunakan Perencana dari luar Negeri diharuskan menurut standar-standar yang berlaku di Indonesia dan wajib berpartner dengan Perencana lokal (Indonesia).

b. Mengikuti petunjuk-petunjuk/ syarat-syarat yang telah ada dan akan digariskan oleh Pihak kesatu dan/atau dinas-dinas yang bersangkutan.

c. Berdasarkan ketentuan-ketentuan/ syarat-syarat yang berlaku, setiap kegiatan pembangunan fisik diatas tanah bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan, Pihak kesatu tersebut harus berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh Pihak Kesatu dengan pengertian bila Pihak Kedua melanggar ketentuan-ketentuan ini maka segala akibat yang timbul dan karenanya menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua.

(2) Dengan memperhatikan ayat 1 huruf a, b, dan c diatas tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 4, 5 dan Pasal 8 ayat 2 dan 3 perjanjian ini Pihak Kedua wajib mengurus dan menanggung biaya untuk memperoleh IMB dari Pihak Kesatu.

(3) Dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 13 ayat 1 perjanjian ini maka Pihak Kedua menyanggupi untuk memulai dengan aktifitas-aktifitas pelaksanaan pembangunan fisik/ konstruksi secara continue. Dalam tempo selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah diterbitkannya IMB.

Yang tidak termasuk dalam pengertian pembangunan fisik ialah pekerjaan pematangan tanah, pembuatan pagar, gudang, bedeng, untuk pekerja dan/atau yang sejenis.

Halaman 45 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(4) Jika pelaksanaan mulainya pembangunan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini tidak terpenuhi, maka pengalokasian tanah kepada Pihak Kedua batal dengan sendirinya.

(5) Pihak Kesatu atau pihak lain yang ditunjuk, berhak untuk mengadakan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan fisik sesuai rencana yang disetujui. Pihak kedua wajib membuat laporan bulanan pelaksanaan pembangunan, sebagaimana layaknya pelaporan dalam pembangunan konstruksi

- Bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat merupakan undang-undang bagi pihak yang membuat perjanjian. Oleh sebab itu, kewajiban Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan dan diatur dalam Pasal 7, Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian wajib dilaksanakan oleh Penggugat.

- Bahwa berdasarkan Pasal 6 Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991, jangka waktu pengalokasian tanah kepada Penggugat diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung sejak dan sampai dengan tanggal sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Pengalokasian Tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat, yang mana alokasi tanah tersebut berakhir pada tanggal 25 Juni 2020.

- Bahwa setelah berakhirnya hak atas tanah yang dialokasikan, berdasarkan Pasal 16 Perjanjian mengatur sebagai berikut:

(1) Dengan memperhatikan Pasal 6 Perjanjian ini pada waktu berakhirnya Hak Guna Bangunan baik karena jangka waktunya telah habis maupun karena dibatalkan sebagaimana tersebut dalam Pasal 18 Perjanjian ini maka:

a. Semua tanaman yang ada diatas bidang tanah yang dialokasikan harus ditinggalkan dengan baik dan hak ini jatuh menjadi milik Pihak kesatu.

b. Pihak Kedua wajib menyerahkan bidang tanah yang telah dialokasikan tersebut dalam keadaan baik sesuai keadaan terakhir saat pembatalan atau habis jangka waktu pengalokasian kepada Pihak Kesatu setelah bidang/ areal tanah tersebut

Halaman 46 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikosongkan dari bangunan-bangunan miliknya dalam pengertian bahwa Pihak Kedua menjamin miliknya dalam pengertian bahwa Pihak Kedua menjamin pada saat pengembalian bidang tanah sebagai dimaksud Pasal 1 perjanjian ini, tidak berada dalam keadaan ikatan hak tanggungan/ jaminan atau segala macam sitaan dan melepaskan Pihak Kesatu dari segala tuntutan hukum dari hal tersebut.

c. Pengosongan bidang areal tanah dimaksud diatas harus dilakukan oleh Pihak kedua dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak berakhirnya hak yang diberikan sebagaimana tercantum dalam SKEP Alokasi tanah dan IMB, jika masa setelah 90 (sembilan puluh) hari masih terdapat bangunan-bangunan yang dimaksud, maka bangunan-bangunan tersebut jatuh menjadi milik Pihak kesatu tanpa syarat.

(2) Disamping hal-hal tersebut diatas (a,b,c) ayat 1 Pasal ini kepada Pihak kedua yang jangka waktu hak Guna Bangunan atas tanahnya berakhir sepenuhnya dapat pula diberikan kesempatan utama (Hak Utama) untuk mengajukan pembaharuan Hak ini, apabila ketentuan-ketentuan/ persyaratan-persyaratan dalam perjanjian ini dipenuhi dengan sebaik-baiknya dengan memperhatikan peraturan-peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku.

(3) Permohonan untuk memperoleh pembaharuan hak atas tanah sebagai dimaksud ayat 2 pasal ini, harus diajukan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 didalam perjanjian ini.

- Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada dalil Penggugat pada angka 3 dan 4 halaman 11 gugatannya, karena dalil Penggugat merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Perlu kami jelaskan sebelumnya, bahwa alokasi tanah dari Tergugat kepada Penggugat berdasarkan perjanjian alokasi tanah telah berakhir pada tanggal 25 Juni 2020, dan dalam perjanjian tersebut sebagaimana Pasal

Halaman 47 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

7, Pasal 13 dan Pasal 14 mengatur kewajiban Penggugat yang salah satunya adalah melaksanakan pembangunan sesuai peruntukannya.

- Bahwa dikarenakan jangka waktu alokasi berdasarkan Perjanjian telah berakhir, memang benar Penggugat telah melakukan permohonan perpanjangan Hak Atas Tanah, namun Penggugat pertama kali melakukan permohonan perpanjangan melalui Surat Penggugat tanggal 13 Juli 2018 Perihal: Permohonan Perpanjangan UWTO, yang mana atas Surat Penggugat tersebut telah Tergugatanggapi melalui Surat BP Batam Nomor 35/A3.4/T/10/2018 Hal: Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Hak Atas Tanah, tanggal 4 Oktober 2018 yang pada intinya menerangkan bahwa BP Batam berpedoman kepada ketentuan dalam Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991 tentang Pengalokasian, Pembangunan dan Pengurusan tanah Atas Bagian-bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan OPDIP Batam dimana pemegang alokasi (*in casu Penggugat*) tidak dapat melaksanakan kewajiban pembangunan berikut sanksinya.

- Bahwa karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana kewajiban Penggugat yang diatur dalam Perjanjian, maka Penggugat telah kehilangan haknya untuk menggunakan tanah berdasarkan Pasal 17 Perjanjian.

- Bahwa dasar Tergugat menerbitkan Surat Nomor B-429/A3/KL.02.02/7/2020 tanggal 1 Juli 2020 Hal: Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi Lahan yang ditujukan kepada Penggugat dikarenakan Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya sebagaimana yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991 yang dibuktikan dengan Laporan Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.376.LHOL/3/2020 tanggal 11 Maret 2020, sehingga Penggugat tidak dapat diberikan perpanjangan alokasi lahan *a quo*. Oleh karenanya, dengan berakhirnya pengalokasian lahan, maka lahan *a quo* kembali kedalam penguasaan

Halaman 48 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepenuhnya Tergugat dengan kewajiban Penggugat untuk mengosongkan lahan.

- Bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya, dalam hal ini pemegangnya adalah Tergugat, untuk mengoptimalkan pengelolaan tanah dalam rangka mendukung daya saing Kota Batam sebagai kawasan tujuan investasi, Tergugat melakukan alokasi tanah dengan penyerahan bagian-bagian tertentu dari tanah hak pengelolaan Tergugat kepada pengguna lahan, untuk dipergunakan sesuai peruntukan yang ditentukan;

- Bahwa alokasi lahan kepada Penggugat yang telah berakhir sejak tanggal 25 Juni 2020 sebagaimana Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, dan Penggugat selama menguasai lahan berdasarkan PL Nomor 90050189 tanggal 25 Juni 1990, Surat Keputusan (SKEP) Nomor 111/SKEP/KA-AT/IV/1991 tanggal 03 April 1991, Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, peruntukan Jasa Pariwisata, lokasi di Pantai Timur/ Kabil-Telaga Punggur, dengan massa UWTO sampai tanggal 25 Juni 2020, **TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PEMBANGUNAN** sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991.

- Bahwa dengan dalil Penggugat pada angka 3 halaman 11 gugatannya yang menyatakan "*malah ada pihak yang mengklaim Sebagian lahan tersebut*". Dengan jelas Penggugat menyebutkan adanya pihak lain yang ada di tanah *a quo*, sehingga sudah sepatutnya Penggugat menarik pihak yang disebutkan Penggugat sebagai pihak yang mengklaim Sebagian lahan tersebut dalam perakra *a quo*. Oleh karena Penggugat tidak menarik pihak tersebut dalam perkara *a quo*, mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi gugatan yang kurang pihak sehingga tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan. Dengan demikian sudah patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan

Halaman 49 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

- Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, telah jelas terbukti bahwa TERGUGAT ADALAH PEMEGANG HAK PENGELOLAAN LAHAN (HPL) DI WILAYAH PULAU BATAM, REMPANG, PULAU GALANG, DAN PULAU SETOKOK SEJAK TAHUN 1973, sehingga berwenang untuk memberikan atau menolak serta memperpanjang atau tidak memperpanjang alokasi lahan kepada pihak ketiga. Kemudian Penggugat juga tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan a quo, karena Alokasi Lahan terhadap Objek Lahan telah berakhir sejak tanggal 25 Juni 2020 berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, dan dikarenakan Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembangunan sebagaimana yang disepakati dalam Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991. Dengan demikian, sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan dari Penggugat.

2. BAHWA HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA PENGUGAT TELAH BERAKHIR SEJAK MASA ALOKASI LAHAN TELAH BERAKHIR PADA TANGGAL 25 JUNI 2020 DAN TANAHNYA KEMBALI KEDALAM PENGUASAAN TERGUGAT SELAKU PEMEGANG HAK PENGELOLAAN LAHAN

- Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 5 s/d angka 9 halaman 11 s/d 13 Gugatannya, karena jangka waktu alokasi lahan sebagaimana Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991 Jo. Surat Keputusan Nomor 111/SKEP/KA-AT/IV/1991 tanggal 3 April 1991 telah berakhir pada tanggal 25 Juni 2020, sehingga sejak berakhirnya jangka waktu alokasi lahan dan perpanjangan yang dimohonkan oleh Penggugat telah ditolak oleh Tergugat, seharusnya Penggugat menyerahkan tanah yang telah dialokasikan tersebut kepada Tergugat dengan keadaan baik dan bidang tanah tersebut kembali kedalam Hak Pengelolaan Lahan Tergugat berdasarkan:

Halaman 50 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Pasal 16 Surat Perjanjian 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991 berbunyi sebagai berikut:

*“Dengan memperhatikan Pasal 6 Perjanjian ini pada waktu berakhirnya Hak Guna Bangunan baik karena jangka waktunya telah habis maupun karena dibatalkan sebagaimana tersebut dalam Pasal 18 Perjanjian ini, maka:*

- 1) Semua tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dialokasikan harus ditinggalkan dengan baik dan hak ini jatuh menjadi milik PIHAK KESATU.*
- 2) PIHAK KEDUA wajib menyerahkan bidang tanah yang telah dialokasikan tersebut dalam keadaan baik sesuai keadaan terakhir saat pembatalan atau habis jangka waktu pengalokasian kepada PIHAK KESATU setelah bidang/areal tanah tersebut dikosongkan dari bangunan-bangunan miliknya dalam pengertian bahwa PIHAK KEDUA menjamin pada saat pengembalian bidang tanah sebagai dimaksud Pasal 1 Perjanjian ini, tidak berada dalam keadaan-ikatan hak tanggungan/jaminan atau segala macam sitaan dan melepaskan Pihak Kesatu dari segala tuntutan hukum dari hal tersebut.*
- 3) Pengosongan bidang areal tanah dimaksud diatas harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak berakhirnya hak yang diberikan sebagaimana tercantum dalam SKEP Alokasi tanah dan IMB, jika dalam masa setelah 90 (Sembilan puluh) hari masih terdapat bangunan-bangunan yang dimaksud, maka bangunan-bangunan tersebut jatuh menjadi milik PIHAK KESATU tanpa syarat”.*

Halaman 51 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Pasal 49 ayat (2) dalam Peraturan Kepala BP Batam Nomor 26 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, berbunyi sebagai berikut:

*"Dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam".*

c. Pasal 39 ayat (1) dalam Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan mengatur:

*"Dalam hal Pengalokasi Lahan berakhir disebabkan hal-hal sebagaimana dimaksud Pasal 38 ayat (1) dan (2). Lahan dimaksud secara otomatis Kembali kepada Badan Pengusahaan Batam tanpa kewajiban untuk memberitahukan kepada penerima alokasi."*

d. Pasal 38 dalam Perka BP Batam No. 3 Tahun 2020 mengatur *"Pengalokasian lahan berakhir karena Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Alokasi lahan, Perpanjangan atau Pembaharuan Alokasinya"*.

e. Pasal 138 ayat (5) dalam Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang – Undang, berbunyi sebagai berikut:

*"Dalam hal hak atas tanah yang berada di atas hak pengelolaan telah berakhir, tanahnya kembali menjadi tanah hak pengelolaan".*

Halaman 52 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

f. Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, berbunyi sebagai berikut:

(1) *Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Negara, mengakibatkan:*

- a) *Tanah menjadi tanah Negara; atau*
- b) *Sesuai dengan amar putusan pengadilan.*

(2) *Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1)*

*huruf a, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri;*

(3) *Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Hak Pengelolaan, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan;*

(4) *Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah hak milik, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.*

- Bahwa dikarenakan jangka waktu alokasi berdasarkan perjanjian telah berakhir, memang benar Penggugat telah melakukan permohonan perpanjangan Hak Atas Tanah, namun Penggugat pertama kali melakukan permohonan perpanjangan melalui Surat Penggugat tanggal 13 Juli 2018 Perihal: Permohonan Perpanjangan UWTO, yang mana atas Surat Penggugat tersebut telah Tergugatanggapi melalui Surat BP Batam Nomor 35/A3.4/T/10/2018 Hal: Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Hak Atas Tanah, tanggal 4 Oktober 2018 yang pada intinya menerangkan bahwa BP Batam berpedoman kepada ketentuan dalam Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991 tentang Pengalokasian, Pembangunan dan Pengurusan tanah Atas Bagian-bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan OPDIP Batam dimana pemegang alokasi (in casu Penggugat) tidak dapat melaksanakan kewajiban pembangunan berikut sanksinya.

- Bahwa karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana kewajiban Penggugat yang diatur dalam perjanjian, maka

Halaman 53 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah kehilangan haknya untuk menggunakan tanah berdasarkan Pasal 17 perjanjian, yang mengatur sebagai berikut:

## Pasal 17

*Dalam hal Pihak kedua tidak mampu dan/ atau lalai memenuhi kewajibannya sehingga Pihak kesatu tidak lagi terikat kepada Pihak kedua, yang berarti kesempatan menggunakan tanah sebagai dimaksud Pasal 1 Perjanjian ini demi hukum menjadi gugur dan selanjutnya dengan sendirinya Pihak kesatu berhak penuh untuk mengadakan ketentuan-ketentuan dan/ atau syarat-syarat yang baru mengenai tanah dimaksud, bila Pihak Kedua:*

- a. *Tidak melaksanakan kewajiban sebagai tercantum dalam Pasal 7, Pasal 13 dan Pasal 14 perjanjian ini tanpa argumen-argumen yang dapat dipertimbangkan oleh Pihak kesatu untuk diterima sebagai alasan.*
  - b. *Dapat dianggap oleh Pihak Kesatu tidak lagi mampu atau tidak berusaha untuk melanjutkan/ mendirikan Jasa Pariwisata sesuai dengan rencana.*
  - c. *Kurang/ tidak mampu memenuhi ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat yang ditetapkan dan disepakati oleh kedua belah pihak dalam Surat Perjanjian ini.*
- Bahwa kemudian, benar Penggugat menyerahkan Surat Penggugat Nomor 003/MMP/DUA/II/19 Perihal: Permohonan Perpanjangan Hak Atas Tanah PT Malindo Mas Perdana, pada tanggal 23 Januari 2019, yang pada intinya PT Malindo Mas Perdana (*in casu* Penggugat) mengajukan lagi permohonan guna memperpanjang/ membayar UWTO dengan PL Nomor 90050189 tanggal 25 Juni 1990 dengan luas 13.656,5 m2 yang terletak di wilayah pantai timur Telaga Punggur, dan Penggugat mengakui bahwa pihak perusahaan PT Malindo Mas Perdana (*in casu* Penggugat) belum bisa membangun diatas tanah tersebut". Dengan demikian, dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak

Halaman 54 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan kewajibannya sebagaimana isi Perjanjian untuk melaksanakan pembangunan telah dikuatkan dan diakui sendiri oleh Penggugat melalui dalil gugatannya angka 3 halaman 11 dan melalui Surat Penggugat tertanggal 23 Januari 2019 tersebut, bahwa Penggugat memang benar tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembangunan diatas tanah alokasi sesuai peruntukannya sebagaimana diatur dalam perjanjian.

- Bahwa dikarenakan Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya, dan hal ini dibuktikan dengan adanya Laporan Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.376/LHPL/2/2020 tanggal 11 Maret 2020 sehingga atas dasar tersebut Tergugat menerbitkan Surat Nomor B-429/A3/KL.02.02/7/2020 tanggal 1 Juli 2020 Hal: Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi Lahan yang ditujukan kepada Penggugat.

- Bahwa selanjutnya, Penggugat menyampaikan Surat Nomor 001/MMP/DIR-OG/UM/II/2024 tanggal 24 Januari 2024 Perihal: Permohonan Penyelesaian Permasalahan Lahan & Hak Atas Tanah kepada Tergugat dan hal tersebut ditanggapi oleh Tergugat dengan menerbitkan Surat Nomor B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024 tertanggal 15 Februari 2024 Perihal: Jawaban.

- Bahwa sudah jelas, penolakan perpanjangan alokasi lahan kepada Penggugat bukan dikarenakan masa waktu perpanjangan alokasi lahan, melainkan dikarenakan jangka waktu alokasi tanah telah berakhir dan karena kelalaian Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembangunan sesuai peruntukannya berdasarkan perjanjian sebagaimana dalil Penggugat angka 5 s/d 7 halaman 11 dan 12 gugatannya.

- Bahwa Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-104/A3.1/KI.01.07/2/2024 tanggal 15 Februari 2024, Hal: Jawaban, bukan merupakan penetapan tertulis atau ketetapan tertulis sebagaimana dimaksud dalam UU Peratun dan/atau UUAP. Surat Direktur merupakan surat pemberitahuan dan bersifat informatif yang Halaman 55 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan Tergugat kepada Penggugat dengan maksud untuk menginformasikan, memberitahukan, dan/atau mengingatkan Penggugat bahwa jangka waktu alokasi lahan Penggugat telah berakhir sehingga penguasaan atas lahan tersebut sepenuhnya kembali kepada BP Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan. Selanjutnya sebagai tindak lanjut kembalinya penguasaan lahan tersebut kepada BP Batam, maka BP Batam sesuai kewenangannya akan memanfaatkan dan/atau menyerahkan penggunaan lahan tersebut kepada pihak ketiga sesuai peraturan yang berlaku, sehingga Penggugat diminta untuk mengosongkan lahan dimaksud, mengingat secara yuridis Penggugat tidak memiliki hak untuk memanfaatkan dan/atau menguasai lahan.

- Bahwa sebagaimana Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menegaskan bahwa suatu ketetapan tertulis yang bersifat konkret, individual, dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, Tergugat berpendapat bahwa penerapan ketiga sifat KTUN dimaksud adalah kumulatif, bersamaan, sekaligus, dan/atau tidak berdiri sendiri-sendiri. Oleh sebab itu, terkait dengan Surat Direktur tersebut, Tergugat berpendapat bahwa surat tersebut:

a. Tidak bersifat konkret, sebab surat tersebut tidak menetapkan atau memutuskan hal apapun, atau dengan kata lain tidak menimbulkan akibat hukum atau kondisi hukum baru bagi Penggugat. Tanpa adanya penerbitan surat tersebut, masa alokasi lahan Penggugat tetap telah berakhir pada tanggal 25 Juni 2020 dan BP Batam tetap tidak bisa memberikan perpanjangan alokasi lahan tersebut mengingat Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya.

b. Tidak bersifat final, sebab surat Direktur tersebut merupakan surat pemberitahuan yang bersifat informatif, yaitu sebagai tindak lanjut atas Surat Penggugat Nomor 001/MMP/DIR-OG/I/2024 tanggal 24 Januari 2024, Hal: Permohonan Penyelesaian Permasalahan

Halaman 56 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lahan & Hak Atas Tanah, atau dengan kata lain, substansi surat tersebut mengandung informasi berakhirnya alokasi lahan Penggugat pada tahun 2020, atau dengan kata lain bahwa secara definitif jatuh tempo berakhirnya masa alokasi lahan Penggugat telah terjadi sebelum diterbitkannya Surat Direktur tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, substansi Surat Direktur tidak relevan untuk dimintakan persetujuan dari atasan Tergugat maupun instansi atasan Tergugat, sebab Surat tersebut hanya menyampaikan informasi terkait atau kondisi yang telah terjadi sebelum surat tersebut diterbitkan, sehingga unsur final KTUN yang diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009 tidak relevan untuk diterapkan.

c. Tidak menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat sebagai badan hukum perdata, sebab substansi yang dinyatakan dalam Surat Direktur merupakan sebuah informasi terkait berakhirnya alokasi lahan Penggugat pada tahun 2020, bukan suatu penolakan pengajuan permohonan perpanjangan lahan perkara *a quo* mengingat:

- Alokasi lahan perkara *a quo* telah berakhir pada tanggal 25 Juni 2020 sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengalokasian Lahan Nomor 332/SPJ/KA-AT/II1991 tanggal 27 Februari 1991; dan
- Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya.

Atau dengan kata lain, Penggugat telah kehilangan haknya untuk menggunakan dan memanfaatkan lahan perkara *a quo* sejak tanggal 25 Juni 2020.

- Bahwa Surat Direktur dimaksud bukanlah tindakan faktual sebagaimana diatur dalam Pasal 87 UUAP. Serangkaian dalil Penggugat

Halaman 57 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatannya menyebutkan bahwa Tergugat telah menolak permohonan perpanjangan UWTO atas nama PT Malindo Mas Perdana, namun faktanya Surat Direktur hanya menyampaikan informasi: 1) berakhirnya alokasi lahan Penggugat, dan 2) tidak dapat diberikan perpanjangan alokasi lahan akibat Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya.

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sudah jelas dalil Penggugat adalah dalil yang tidak sesuai fakta sebenarnya dan hanyalah dalil pembenar dari Penggugat saja agar tetap mendapatkan alokasi lahan dari Tergugat. Sedangkan faktanya, Perjanjian alokasi lahan kepada Penggugat berdasarkan perjanjian telah berakhir sejak tanggal 25 Juni 2020, dan karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian, maka Tergugat tidak dapat memberikan perpanjangan alokasi lahan kepada Penggugat. Oleh sebab itu, sudah cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

- Bahwa dikarenakan Penggugat juga telah melakukan ingkar janji/wanprestasi lebih dahulu kepada Tergugat, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya pula untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

- Bahwa Penggugat yang menyatakan memiliki hak prioritas untuk mendapatkan perpanjangan alokasi lahan adalah dalil tidak benar dan tidak berdasar, karena sampai saat ini Penggugat tidak memenuhi kewajibannya pembangunan sebagaimana Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, dan hal ini dibuktikan adanya Laporan Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.376/LHPL/3/2020 tanggal 11 Maret 2020, Sementara hak prioritas menurut Pasal 16 Perjanjian diberikan apabila ketentuan-ketentuan/ persyaratan-persyaratan dalam perjanjian dipenuhi dengan sebaik-baiknya, dan mengacu kepada Pasal 37 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18

Halaman 58 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, mengatur: "diberikan prioritas kepada pemegang hak dengan memperhatikan tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak

- Bahwa dengan Tergugat telah menerbitkan Surat Nomor B-429/A3/KL.02.02/7/2020 tanggal 1 Juli 2020 Hal: Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi Lahan yang ditujukan kepada Penggugat juga merupakan bentuk perwujudan asas cermat dan kepastian hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

- Bahwa karena Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat menjadi hapus karena berakhirnya jangka waktu alokasi lahan, maka bidang tanah yang dialokasikan kembali kedalam penguasaan Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan Lahan berdasarkan Pasal 16 Perjanjian Jo. Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Jo. Pasal 39 Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020.

**3. DENGAN BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU ALOKASI LAHAN KEPADA PENGGUGAT, MAKA PENGGUGAT WAJIB UNTUK MENYERAHKAN TANAH YANG DIALOKASIKAN KEPADA TERGUGAT SELAKU PEMEGAN HAK PENGELOLAAN LAHAN BERDASARKAN PASAL 16 PERJANJIAN JO. PASAL 39 AYAT (1) PERKA BP BATAM NOMOR 18 TAHUN 2020 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 3 TAHUN 2020 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGELOLAAN LAHAN**

- Tergugat telah meminta kepada Penggugat untuk melakukan pengosongan lahan melalui Surat BP Batam Nomor B-429/A3/KL.02.02/7/2020 Hal: Pemberitahuan Berakhirnya ALokasi Lahan yang mana pada poinnya disampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Jangka waktu pengalokasian untuk alokasi lahan tersebut telah berakhir pada tanggal 25 Juni 2020, namun sampai dengan berakhirnya masa alokasi lahan, Penggugat tidak menggunakan

Halaman 59 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

lahan sesuai peruntukannya sehingga Penggugat tidak diberikan perpanjangan alokasi lahan.

b. Dengan berakhirnya alokasi lahan, lahan Kembali kedalam penguasaan sepenuhnya BP Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL), maka Penggugat diminta melakukan pengosongan lahan.

- Bahwa dasar dari penerbitan Surat BP Batam Nomor B-429/A3/KL.02.02/7/2020 Hal: Pemberitahuan Berakhirnya ALokasi Lahan adalah sebagai berikut:

a. Pasal 16 ayat (1) huruf b Perjanjian, mengatur: "PIHAK KEDUA wajib menyerahkan bidang tanah yang telah dialokasikan tersebut dalam keadaan baik sesuai keadaan terakhir saat pembatalan atau habis jangka waktu pengalokasian kepada PIHAK KESATU setelah bidang/areal tanah tersebut dikosongkan dari bangunan-bangunan miliknya dalam pengertian bahwa PIHAK KEDUA menjamin pada saat pengembalian bidang tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 1 perjanjian ini, tidak berada dalam keadaan ikatan hak tanggungan/jaminan atau segala macam sitaan dan melepaskan PIHAK KESATU dari segala tuntutan hukum dari hal tersebut.

b. Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah, mengatur: *"Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik."*

c. Pasal 39 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan

Halaman 60 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan , mengatur: *"Dalam hal Pengalokasian lahan berakhir disebabkan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) dan ayat (2), lahan dimaksud secara otomatis kembali kepada BP Batam tanpa kewajiban untuk memberitahukan kepada penerima alokasi."*

- Bahwa sampai dengan saat ini, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan bidang tanah alokasi lahan kepada Tergugat, sebaliknya Penggugat tetap menguasai bidang tanah yang dialokasikan tanpa hak sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga Gugatan *a quo* merupakan bentuk itikad tidak baik dari Penggugat untuk terus menguasai bidang tanah secara tanpa hak. Oleh sebab itu, sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

#### 4. PENERBITAN OBJEK SENGKETA ADALAH AKIBAT DARI BERAKHIRNYA PERJANJIAN ALOKASI LAHAN ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT DAN AKIBAT DARI PENGGUGAT YANG TIDAK MELAKSANAKAN PERJANJIAN PENGALOKASIAN TANAH YANG TELAH DISEPAKATI ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 4 sampai dengan 9 halaman 11 sampai dengan 13 gugatannya, hal ini dikarenakan penerbitan Objek Sengketa merupakan akibat dari berakhirnya perjanjian alokasi lahan antara Penggugat dan Tergugat dan karena akibat dari Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana perjanjian alokasi lahan, maka Tergugat tidak dapat memberikan perpanjangan alokasi lahan kepada Penggugat.

- Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara mengatur:

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".*

Halaman 61 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Pasal 16 Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, berakhirnya hak atas tanah yang dialokasikan adalah sebagai berikut:

(1) "Dengan memperhatikan Pasal 6 Perjanjian ini pada waktu berakhirnya Hak Guna Bangunan baik karena jangka waktunya telah habis maupun karena dibatalkan sebagaimana tersebut dalam Pasal 18 Perjanjian ini, maka:

a. Semua tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dialokasikan harus ditinggalkan dengan baik dan hak ini jatuh menjadi milik PIHAK KESATU.

b. PIHAK KEDUA wajib menyerahkan bidang tanah yang telah dialokasikan tersebut dalam keadaan baik sesuai keadaan terakhir saat pembatalan atau habis jangka waktu pengalokasian kepada PIHAK KESATU setelah bidang/areal tanah tersebut dikosongkan dari bangunan-bangunan miliknya dalam pengertian bahwa PIHAK KEDUA menjamin pada saat pengembalian bidang tanah sebagai dimaksud Pasal 1 Perjanjian ini, tidak berada dalam keadaan-ikatan hak tanggungan/jaminan atau segala macam sitaan dan melepaskan Pihak Kesatu dari segala tuntutan hukum dari hal tersebut.

c. Pengosongan bidang areal tanah dimaksud diatas harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak berakhirnya hak yang diberikan sebagaimana tercantum dalam SKEP Alokasi tanah dan IMB, jika dalam masa setelah 90 (Sembilan puluh) hari masih terdapat bangunan-bangunan yang dimaksud, maka bangunan-bangunan tersebut jatuh menjadi milik PIHAK KESATU tanpa syarat".

(2) Disamping hal-hal tersebut diatas (a, b, c) ayat 1 Pasal ini kepada PIHAK KEDUA yang jangka waktu hak Guna Bangunan atas tanahnya berakhir sepenuhnya dapat pula diberikan kesempatan

Halaman 62 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

utama (Hak Utama) untuk mengajukan pembaharuan Hak ini, apabila ketentuan-ketentuan/ persyaratan-persyaratan dalam perjanjian ini dipenuhi dengan sebaik-baiknya dengan memperhatikan peraturan-peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku.

- Bahwa dalam perjanjian alokasi lahan antara Tergugat dan Penggugat, berakhirnya alokasi tanah adalah pada tanggal 25 Juni 2020, dan dalam perjanjian tersebut juga mengandung kewajiban Penggugat sebagai Penerima Alokasi Tanah. Oleh karena berakhirnya alokasi tanah dari Tergugat kepada Penggugat, maka bidang tanah yang dialokasikan Tergugat kepada Penggugat kembali kepada Tergugat sebagai pemilik dan pemegang hak pengelolaan lahan (HPL) di Kota Batam.
- Bahwa atas permohonan perpanjangan UWTO tanggal 13 Juli 2018 yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diberikan oleh Tergugat, karena Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembangunan sebagaimana Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, sehingga Tergugat menolak permohonan Penggugat tersebut dengan Surat Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Hak Atas Tanah No. 35/A3.4/T/10/2018
- Bahwa penolakan permohonan perpanjangan UWTO yang diajukan oleh Penggugat dilakukan setelah adanya evaluasi dari Tergugat yang dibuktikan dengan adanya Laporan Hasil Peninjauan Lokasi No. A 376/LHPL/3/2020 tanggal 11 Maret 2020, sehingga atas dasar tersebut Tergugat menerbitkan Surat No. B-429/A3/KL.02.02/7/2020 Hal: Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi Lahan.
- Bahwa hal tersebut diatas menunjukkan itikad baik dari Tergugat dengan memberikan waktu kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya melaksanakan Pembangunan sebagaimana peruntukan alokasi lahan yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991. Namun faktanya sampai dengan jangka waktu alokasi lahan berakhir, Penggugat juga tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan

Halaman 63 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

Pembangunan sesuai dengan peruntukannya berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991.

- Bahwa Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991 mengikat sebagai Undang-Undang bagi Penggugat (pacta sunt servanda), sehingga sudah sepatutnya Penggugat melaksanakan dan tunduk pada ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut.

- Bahwa sejak Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991 ditandatangani, maka Penggugat memiliki kewajiban untuk segera melaksanakan Pembangunan fisik sampai selesai. Namun faktanya, hingga jangka waktu alokasi tanah berakhir, Penggugat tidak melaksanakan Pembangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian, yang mengatur sebagai berikut:

## *Pasal 13 Perjanjian*

- (1) Dengan diserahkannya Surat Keputusan Penetapan Pengalokasian dan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diatas, maka PIHAK KEDUA dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan sejak dikeluarkannya Surat Keputusan tersebut harus sudah menyelesaikan design bangunannya.*
- (2) Jika PIHAK KEDUA tidak mampu menyelesaikan design bangunan untuk persyaratan/ perlengkapan memperoleh IMB dalam jangka waktu tersebut pada ayat 1 Pasal ini, maka pengalokasian tanah kepada PIHAK KEDUA akan batal dengan sendirinya, dan PIHAK KESATU akan mengembalikan UWTO setelah terlebih dahulu dipotong biaya administrasi sebesar 5% dari jumlah UWTO-nya.*
- (3) Pembangunan fisik harus dapat dilaksanakan dalam jangka waktu sebagai dimaksud dalam ketentuan-ketentuan IMB.*
- (4) Jika jangka waktu tersebut pada ayat 3 tidak terpenuhi, maka akan dikenakan denda sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Surat*

Halaman 64 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SBPMB) hanya dapat diserahkan kepada PIHAK KEDUA jika telah membayar denda dimaksud.*

- (5) Untuk hal tersebut pada ayat 4 Pasal ini, PIHAK KESATU akan mengirimkan Surat Peringatan dengan dilampiri faktur/ perhitungan denda.

## Pasal 14

### (1) Pembangunan fisik dilaksanakan:

- a. Berdasarkan Fatwa Planologie dan ketentuan teknis yang berlaku di Indonesia serta sesuai dengan gambar-gambar rencana pembangunan serta gambar-gambar konstruksi lengkap dengan perhitungannya yang dibuat oleh Perencana yang memiliki surat ijin bekerja sebagai Perencana.

*Dan bagi yang menggunakan Perencana dari Luar Negeri diharuskan menurut standar-standar yang berlaku di Indonesia dan wajib berpartner dengan Perencana local (Indonesia).*

- b. Mengikuti petunjuk-petunjuk/syarat-syarat yang telah ada dan akan digariskan oleh PIHAK KESATU dan/atau dinas-dinas yang bersangkutan.

- c. Berdasarkan ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang berlaku, setiap kegiatan pembangunan fisik diatas tanah bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan. PIHAK KESATU tersebut harus berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh PIHAK KESATU dengan pengertian bila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan-ketentuan ini maka segala akibat yang timbul dan karenanya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

Halaman 65 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



(2) Dengan memperhatikan ayat 1 huruf a, b dan c diatas tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 4, 5 dan Pasal 8 ayat 2 dan 3 perjanjian ini PIHAK KEDUA wajib mengurus dan menanggung biaya untuk memperoleh IMB dari PIHAK KESATU.

(3) Dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 13 ayat 1 perjanjian ini maka PIHAK KEDUA menyanggupi untuk memulai dengan aktifitas-aktifitas pelaksanaan Pembangunan phisik/konstruksi secara continue. Dalam tempo selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah diterbitkan IMB.

Yang tidak termasuk dalam pengertian Pembangunan phisik ialah pekerjaan pematangan tanah, pembuatan pagar, gudang, bedeng, untuk pekerja dan/atau yang sejenis.

(4) Jika pelaksanaan miulainya pembangunan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini tidak terpenuhi, maka pengalokasian tanah kepada PIHAK KEDUA batal dengan sendirinya.

(5) PIHAK KESATU atau Pihak lain yang ditunjuk, berhak untuk mengadakan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan phisik sesuai rencana yang disetujui, PIHAK KEDUA wajib membuat laporan bulanan pelaksanaan pembangunan, sebagaimana layaknya pelaporan dalam pembangunan konstruksi.

- Bahwa dengan tidak dilaksanakannya ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, maka Penggugat telah cidera janji / wanprestasi, sehingga kesempatan Penggugat untuk menggunakan tanah menjadi gugur sebagaimana yang termuat dalam ketentuan Pasal 17 Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991.

Halaman 66 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Objek Sengketa dibuat dengan melanggar peraturan perundang-undangan, yang pada intinya dikarenakan Penggugat masih dapat melaksanakan permohonan alokasi lahan karena masih dalam masa jangka waktu permohonan perpanjangan alokasi lahan, dan walaupun Penggugat terlambat untuk mengajukan permohonan, maka Penggugat tetap dapat untuk mengajukan permohonan tersebut dan Penggugat menganggap memiliki hak prioritas untuk mendapatkan perpanjangan alokasi lahan dari Tergugat. Sedangkan faktanya, Tergugat menolak permohonan perpanjangan UWTO dari Penggugat, dikarenakan Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya melaksanakan Pembangunan sebagaimana peruntukan lahan berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, yang mengakibatkan kesempatan Penggugat untuk menggunakan tanah menjadi gugur.
- Bahwa hak prioritas hanya diberikan kepada pihak yang telah melaksanakan ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perjanjian alokasi lahan, dan Penggugat tidak termasuk pihak yang mendapatkan hak prioritas, dikarenakan Penggugat jelas tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan Pembangunan, yang mana hal ini telah dibuktikan dari Laporan Hasil Peninjauan Lokasi No. A 376/LHPL/3/2020 tanggal 11 Maret 2020 yang dilakukan oleh Tergugat.
- Bahwa Pasal 26 Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan mengatur: *"BP Batam melakukan tindak evaluasi terhadap penggunaan lahan lahan yang tidak melaksanakan pembangunan setelah menerima alokasi selama 5 (lima) tahun atau tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL"*.

Halaman 67 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

- Bahwa dengan Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya dan telah ingkar janji, Tergugat bisa saja membatalkan alokasi lahan yang diterima oleh Penggugat tersebut sebelum jangka waktu alokasi lahan berakhir. Namun karena itikad baik dari Tergugat, maka Tergugat memberikan kesempatan bagi Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya, tetapi sampai dengan jangka waktu alokasi lahan berakhir, Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya. Dan jelas Penggugat tidak beritikad baik untuk mengembalikan bidang tanah yang dikuasainya dan dengan mengajukan gugatan *a quo*.
- Bahwa sudah jelas pula dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya hanyalah dalil pembenaran bagi Penggugat saja. Sehingga sudah sepatutnya Penggugat melaksanakan kewajibannya sebelum masa jangka waktu alokasi lahan berakhir.
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat merugikan kepentingan Penggugat dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah mengada-ada dan tidak berdasar, justru sebaliknya tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa adalah bentuk dari ketaatan Tergugat pada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, oleh karenanya sudah cukup dan patut bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat.

## 5. BAHWA PENERBITAN OBJEK SENGKETA TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR YANG BERLAKU DAN KEWENANGAN YANG DIMILIKI OLEH TERGUGAT BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

- Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada gugatannya halaman 13 dan 14 bagian Alasan Surat Jawaban Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024 Bertentangan Dengan Peraturan Perundangan, karena sudah menjadi fakta yang tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat merupakan instansi Pemerintah yang berwenang untuk mengelola tanah serta melaksanakan kebijakan untuk pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam, yang mana termasuk

Halaman 68 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

untuk merencanakan dan mengatur peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan bangunan, usaha dan fasilitas lainnya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan di Pulau Batam dan di wilayah Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

- Bahwa kewenangan Tergugat dimiliki berdasarkan:

1. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam pada Pasal 6 ayat

(2) menyebutkan:

1) *Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;*

2) *Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:*

a) *Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;*

b) *Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;*

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

d) *Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.*

2. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam memutuskan:

**PERTAMA:** *Memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam*

Halaman 69 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

*termasuk areal tanah di gugusan Pulau Janda Berhias,  
Tanjung Sau & Nginang dan Pulau Kasem Kabupaten  
Kepulauan Riau Propinsi Riau;*

Selanjutnya semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau  
Batam telah dialihkan menjadi aset Tergugat berdasarkan:

3. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang  
Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam  
sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah  
Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan  
Pelabuhan Bebas Batam yang mengatur antara lain:

1) Pasal 1: Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan  
Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi  
Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau  
Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda  
Berias dan gugusannya;

2) Pasal 2A: Pengelolaan, pengembangan dan pembangunan  
Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam  
dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan  
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

3) Pasal 3: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri  
Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan  
Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam,  
kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota  
Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;

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

Halaman 70 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

*Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.*

4. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas yang mengatur:

Pasal 2: Ruang Lingkup Peraturan Pemerintah ini mengatur mengenai:

- 1) Kelembagaann;
- 2) Pelayanan perizinan;
- 3) Pengembangan dan pemanfaatan asset
- 4) Fasilitas dan kemudahan
- 5) Pengembangan dan pengelolaan Kawasan Batam, Bintan dan Karimun; dan
- 6) Sanksi

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

- 1) *Pasal 12 ayat (1) Badan Pengusahaan Batam mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi-fungsi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;*
- 2) *Pasal 13: Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019*

Halaman 71 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.*

6. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang yang terakhir diubah melalui Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 disebutkan (Pasal 8): *"dalam melaksanakan kegiatan pengelolaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Badan Pengusahaan mempunyai wewenang untuk membuat ketentuan-ketentuan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku."*

- Bahwa Peraturan tersebut diatas, telah menggambarkan kewenangan Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di Pulau Batam dalam menerbitkan dokumen alokasi tanah kepada Penggugat berupa:

- 1) PL Nomor 90050189 tanggal 25 Juni 1990
- 2) Surat Keputusan (SKEP) Nomor 111/SKEP/KA-AT/IV/1991 tanggal 3 April 1991
- 3) Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 februari 1991.

- Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah diatur Pemegang Hak Guna Bangunan memiliki kewajiban untuk melaksanakan Pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan (*vide Pasal 42 huruf a PP Nomor 18 Tahun 2021*).

- Bahwa dalam pemberian alokasi tanah oleh Tergugat kepada Penggugat telah dibuatkan Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA- Halaman 72 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991 yang mana dalam perjanjian tersebut mengandung persyaratan-persyaratan dan kewajiban Penggugat selaku penerima alokasi lahan.

- Bahwa Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 februari 1991 mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya (pacta sunt servanda) yang dalam perkara a quo adalah Penggugat dan Tergugat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, maka sepatutnya Penggugat melaksanakan dan tunduk pada setiap ketentuan yang ada dalam Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 februari 1991.

- Bahwa dalam prinsipnya, pengalokasian tanah kepada Penggugat adalah agar dilakukan Pembangunan diatas tanah yang dialokasikan sesuai dengan peruntukan dan didasarkan pada Surat Perjanjian yang telah disepakati oleh Tergugat dan Pengggugat. Dengan demikian, pelaksanaan Pembangunan diatas tanah yang dialokasikan kepada Penggugat diharapkan memberikan kontribusi bagi perekonomian Masyarakat Kota Batam.

- Bahwa karena Tergugat merupakan Badan yang memiliki tugas dan tanggung jawab untuk mengembangkan Pulau Batam, maka melekat kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap pemenuhan kewajiban pihak Penggugat seperti yang tertuang dalam perjanjian pengalokasian lahan. Bentuk pengawasan tersebut berupa Tindakan Tergugat melakukan peninjauan Lokasi lahan yang mana hal tersebut dituangkan dalam Laporan Hasil Peninjauan Lokasi No. A 376/LHPL/3/2020 tanggal 11 Maret 2020.

- Bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Penggugat sebagai penerima alokasi lahan adalah membangun phisik, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 13 dan Pasal 14 Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 februari 1991, yang mengatur:

### *Pasal 13 Perjanjian*

Halaman 73 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

- (1) Dengan diserahkannya Surat Keputusan Penetapan Pengalokasian dan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diatas, maka PIHAK KEDUA dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan sejak dikeluarkannya Surat Keputusan tersebut harus sudah menyelesaikan design bangunannya.
- (2) Jika PIHAK KEDUA tidak mampu menyelesaikan design bangunan untuk persyaratan/ perlengkapan memperoleh IMB dalam jangka waktu tersebut pada ayat 1 Pasal ini, maka pengalokasian tanah kepada PIHAK KEDUA akan batal dengan sendirinya, dan PIHAK KESATU akan mengembalikan UWTO setelah terlebih dahulu dipotong biaya administrasi sebesar 5% dari jumlah UWTO-nya.
- (3) Pembangunan fisik harus dapat dilaksanakan dalam jangka waktu sebagai dimaksud dalam ketentuan-ketentuan IMB.
- (4) Jika jangka waktu tersebut pada ayat 3 tidak terpenuhi, maka akan dikenakan denda sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SBPMB) hanya dapat diserahkan kepada PIHAK KEDUA jika telah membayar denda dimaksud.
- (5) Untuk hal tersebut pada ayat 4 Pasal ini, PIHAK KESATU akan mengirimkan Surat Peringatan dengan dilampiri faktur/ perhitungan denda.

## Pasal 14

- (1) Pembangunan phisik dilaksanakan:
  - a. Berdasarkan Fatwa Planologie dan ketentuan teknis yang berlaku di Indonesia serta sesuai dengan gambar-gambar rencana pembangunan serta gambar-gambar konstruksi lengkap dengan perhitungannya yang dibuat oleh Perencana yang memiliki surat ijin bekerja sebagai Perencana.

Dan bagi yang menggunakan Perencana dari Luar Negeri diharuskan menurut standar-standar yang berlaku di Indonesia dan wajib berpartner dengan Perencana local (Indonesia).

Halaman 74 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Mengikuti petunjuk-petunjuk/syarat-syarat yang telah ada dan akan digariskan oleh PIHAK KESATU dan/atau dinas-dinas yang bersangkutan.

c. Berdasarkan ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang berlaku, setiap kegiatan pembangunan fisik diatas tanah bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan. PIHAK KESATU tersebut harus berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh PIHAK KESATU dengan pengertian bila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan-ketentuan ini maka segala akibat yang timbul dan karenanya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

(2) Dengan memperhatikan ayat 1 huruf a, b dan c diatas tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 4, 5 dan Pasal 8 ayat 2 dan 3 perjanjian ini PIHAK KEDUA wajib mengurus dan menanggung biaya untuk memperoleh IMB dari PIHAK KESATU.

(3) Dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 13 ayat 1 perjanjian ini maka PIHAK KEDUA menyanggupi untuk memulai dengan aktifitas-aktifitas pelaksanaan Pembangunan fisik/konstruksi secara continue. Dalam tempo selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah diterbitkan IMB.

Yang tidak termasuk dalam pengertian Pembangunan fisik ialah pekerjaan pematangan tanah, pembuatan pagar, gudang, bedeng, untuk pekerja dan/atau yang sejenis.

(4) Jika pelaksanaan miulainya pembangunan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini tidak terpenuhi, maka pengalokasian tanah kepada PIHAK KEDUA batal dengan sendirinya.

(5) PIHAK KESATU atau Pihak lain yang ditunjuk, berhak untuk mengadakan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan fisik sesuai rencana yang disetujui, PIHAK KEDUA wajib membuat laporan

Halaman 75 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

*bulanan pelaksanaan pembangunan, sebagaimana layaknya pelaporan dalam pembangunan konstruksi.*

- Bahwa faktanya, setelah menerima alokasi tanah, Penggugat tidak melaksanakan pembangunan diatas lahan yang dialokasikan Tergugat seluas 13.656,5 m2 berdasarkan PL Nomor 90050189 tanggal 25 Juni 1990, Surat Keputusan (SKEP) Nomor 111/SKEP/KA-AT/IV/1991 tanggal 03 April 1991, Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991, peruntukan Jasa Pariwisata, lokasi di Pantai Timur/ Kabil-Telaga Punggur, dengan masa UWTO sampai tanggal 25 Juni 2020.

- Bahwa Penggugat mengajukan Surat Permohonan UWTO tanggal 13 Juli 2018 dan telah ditanggapi oleh Tergugat melalui Surat Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Hak Atas Tanah Nomor 35/A3.4/T/10/2018 tanggal 4 Oktober 2018 yang pada pokoknya Tergugat tidak dapat menyetujui permohonan perpanjangan UWTO tersebut, karena Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembangunan sebagaimana yang disepakati dalam Surat Perjanjian Nomor 332/SPJ/KA-AT/IV/1991 tanggal 27 Februari 1991.

- Bahwa karena Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya, Tergugat telah melakukan peninjauan lokasi yang dibuktikan dengan adanya Laporan Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.376/LHPL/3/2020 tanggal 11 Maret 2020 sehingga atas dasar tersebut Tergugat menerbitkan Surat Nomor B-429/A3/KL.02.02/7/2020 tanggal 1 Juli 2020 Hal: Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi Lahan yang ditujukan kepada Penggugat.

- Bahwa berakhirnya alokasi lahan berdasarkan perjanjian, yaitu pada tanggal 25 Juni 2020 dan Tergugat menolak permohonan perpanjangan UWTO dari Penggugat adalah konsekuensi logis dari perjanjian yang disepakati kedua belah pihak, yang mana perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuat perjanjian, dan harus diterima oleh Penggugat karena Penggugat tidak memenuhi kewajiban yang tertuang dalam perjanjian alokasi lahan. Hal demikian telah sesuai

Halaman 76 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan pendaftaran Tanah yang menyatakan hak guna bangunan hapus karena:

- 1) *Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43.*
  - 2) *Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangun dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan tanah hak pengelolaan.*
- Bahwa dengan hapusnya hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan milik Tergugat, mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang hak pengelolaan yaitu Tergugat.
  - Bahwa selanjutnya, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa: "... permohonan perpanjangan lahan tanah Penggugat yang telah dilakukan sejak 23 januari 2019, dan sejak saat tersebut tidak ada Surat Keputusan ataupun Tindakan Administrasi Pemerintah apapun" adalah dalil yang tidak berdasar, mengada-ada dan merupakan dalil yang tidak benar. Hal ini dikarenakan perjanjian alokasi lahan antara Tergugat dan Penggugat telah berakhir dan atas permohonan perpanjangan UWTO yang diajukan Penggugat pada tanggal 13 Juli 2018 telah ditanggapi oleh Tergugat melalui Surat Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Hak Atas Tanah Nomor 35/A3.4/T/10/2018 tanggal 4 Oktober 2018 yang pada intinya menolak permohonan perpanjangan UWTO dari Penggugat karena Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembangunan sebagaimana yang disepakati dalam Perjanjian. Oleh sebab itu, dalil Penggugat telah terbantahkan dan sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
  - Bahwa berdasarkan Pasal 35 ayat (3) Perka BP Batam Nomor 18 Tahun 2020 yang mengatur: " Terhadap permohonan perpanjangan pengalokasian yang telah berakhir massa alokasi lahan, telah terbangun dan digunakan sesuai peruntukan dapat dilakukan proses perpanjangan sesuai dengan ketentuan berlaku". Dalam hal ini, alokasi lahan

Halaman 77 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugata telah berakhir dan karena Penggugat tidak mengelola lahan dan tidak pula melakukan pembangunan lahan sesuai peruntukan berdasarkan Perjanjian Alokasi Lahan, maka Tergugat tidak dapat memberikan perpanjangan alokasi lahan kepada Penggugat. Hal ini senada dengan Perka 18 Tahun 2020 tersebut, yang mana karena Penggugat tidak memenuhi ketentuan yang berlaku, mengakibatkan hak Penggugat untuk mengelola dan melakukan perpanjangan alokasi lahan menjadi gugur demi hukum.

- Bahwa dengan demikian, penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya, sudah cukup dan patut bagi majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat.

## 6. BAHWA PENERBITAN OBJEK SENGKETA SUDAH SESUAI DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK.

- Bahwa penerbitan objek sengketa telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan meliputi asas:

a. "Asas Kepastian Hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

b. "Asas Kemanfaatan" adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara (1) Kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain; (2) Kepentingan individu dengan masyarakat; (3) kepentingan Warga Masyarakat dan masyarakat asing; (4) kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain; (5) kepentingan pemerintah dengan Warga Masyarakat; (6) kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang; (7) kepentingan manusia dan ekosistemnya; (8) kepentingan pria dan wanita.

Halaman 78 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

- c. "Asas Ketidakberpihakan" adalah asas yang mewajibkan Sadan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.
- d. "Asas kecermatan" adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.
- e. "Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan" adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan;
- f. "Asas Keterbukaan" adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;
- g. "Asas Kepentingan Umum" adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak deskriminatif;
- h. "Asas Pelayanan Yang Baik" adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur, dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Bahwa sampai dengan berakhirnya jangka waktu alokasi lahan, Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya

Halaman 79 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Tergugat menolak permohonan perpanjangan UWT dari Penggugat. Dan dengan terlampauinya jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 Perjanjian telah mengakibatkan Penggugat melepaskan haknya atas seluruh tanaman dan bangunan yang ada diatas bidang tanah yang dialokasikan dan kembali kedalam Hak Pengelolaan Lahan Tergugat.

- Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, terbukti tentang berakhirnya masa alokasi lahan murni akibat kelalaian atau kesengajaan dari Penggugat sendiri, yang mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan Tergugat selaku pemegang hak pengelolaan lahan.

- Dengan diterbitkannya Objek Sengketa, maka Tergugat telah menerapkan asas kemanfaatan dengan harapan bidang tanah sebagaimana dalam Objek Sengketa dapat dimanfaatkan sesuai peruntukannya, sehingga menggerakkan perekonomian Batam. Hal ini juga sebagai bentuk penerapan Asas Kepentingan Umum.

- Bahwa Tergugat telah menerapkan **asas kepastian hukum**, karena Tergugat telah memberikan jawaban atas permohonan perpanjangan UWTO yang diajukan oleh Penggugat melalui Surat Permohonan Perpanjangan UWTO tanggal 13 Juli 2018 dan Tergugat menanggapi melalui Surat Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Hak Atas Tanah Nomor 35/A3.4/T/10/2018 yang pada pokoknya Tergugat tidak dapat menyetujui permohonan perpanjangan UWTO Penggugat karena Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembangunan sebagaimana Surat Perjanjian No. 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991. Kemudian, karena Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya, dan hal ini dibuktikan adanya Laporan Hasil Peninjauan Lokasi No. A 376.LHPL/3/2020 tanggal 11 Maret 2020 sehingga atas dasar tersebut, Tergugat telah memberikan Surat Nomr B-429/A3/KL.02.02/7/2020 Hal: Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi Lahan yang ditujukan kepada Penggugat. Selanjutnya, Penggugat juga menyampaikan Surat tanggal 24 Januari perihal Permohonan

Halaman 80 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelesaian Permasalahan Lahan & Hak Atas Tanah kepada Tergugat, dan hal tersebut juga telah Tergugat tanggapi dengan menerbitkan Surat Nomor B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024. Oleh sebab itu, Tergugat telah secara jelas dan nyata menerapkan asas kepastian hukum, sehingga telah memberikan kepastian hukum bagi pemilik lahan di Batam, khususnya kepada Penggugat.

- Bahwa Tergugat telah menerapkan asas ketidakberpihakan, karena penolakan perpanjangan UWTO yang dimohonkan oleh Penggugat sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

- Tergugat telah menerapkan asas kecermatan dalam penerbitan Objek Sengketa, karena dibuktikan adanya Laporan Hasil Peninjauan Lokasi Nomor A.376/LHPL/3/2020 tanggal 11 Maret 2020 sehingga atas dasar tersebut Tergugat menerbitkan Surat Nomor B-429/A3/KL.02.02/7/2020 tanggal 1 Juli 2020 Hal Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi Lahan yang ditujukan kepada Penggugat.

- Bahwa Tergugat telah menerapkan asas pelayanan yang baik, karena telah berakhirnya perjanjian alokasi lahan antara Tergugat dan Penggugat. Tergugat telah memberikan waktu kepada Penggugat untuk dapat membongkar tanaman dan bangunan yang berdiri diatas lahan milik Tergugat. Kemudian atas permohonan perpanjangan yang diajukan oleh Penggugat juga telah ditanggapi oleh Penggugat, namun karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian alokasi lahan, maka Tergugat tidak dapat memberikan perpanjangan alokasi lahan kepada Penggugat. Dan atas keberatan yang diajukan oleh Penggugat juga telah Tergugat tanggapi. Dengan demikian, Tergugat sudah sangat jelas melaksanakan asas pelayanan yang baik.

- Dengan demikian sudah cukup dan patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak seluruh gugatan Penggugat.

**7. TERGUGAT MEMILIKI KEWAJIBAN UNTUK MENDORONG PEMBANGUNAN SEHINGGA KEPENTINGAN UMUM DALAM RANGKA PEMBANGUNAN MENGHARUSKAN DILAKSANAKANNYA OBJEK SENGETA**

Halaman 81 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

- Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang, menyatakan: Kepala Badan Pengusahaan mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi-fungsi kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. Sehingga penerbitan Objek Sengketa patut dipandang untuk kepentingan umum dalam rangka Pembangunan Kota Batam.
- Sebaliknya, jika diberikan perpanjangan alokasi lahan kepada Penggugat yang tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya akan menimbulkan stigma dan preseden buruk karena semua penerima alokasi lahan dapat mempergunakan lahannya tidak sesuai dengan peruntukan, yang tentunya kepentingan umum dalam rangka pembangunan Kota Batam tidak akan terwujud.
- Oleh sebab itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menerima Gugatan Penggugat.

## DALAM PETITUM

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah kami sampaikan dalam bagian eksepsi dan dalam bagian pokok perkara, kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar memutus dengan Amar Putusan sebagai berikut :

### PRIMAIR

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankleijke verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 82 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## SUBSIDAIR

Apabila Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Penggugat telah menyerahkan Replik pada persidangan elektronik tanggal 2 Juli 2024 dan Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan elektronik tanggal 9 Juli 2024, yang masing-masingnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1A sampai dengan P-19, sebagai berikut:

1. P-1A : Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas P.T. Malindo Nomor 2 Tanggal 1 Mei 1989, yang dibuat oleh Wakil Notaris Sementara R. Minarno Hardjokoesoemo, S.H., (Sesuai dengan Asli);
2. P-1B : Akte Nomor 15, Tanggal 11 Juli 1989, tentang Perubahan PT. Malindo yang dibuat oleh Notaris Nurhayati Suryasumirat, S.H. (Sesuai dengan Asli);
3. P-1C : Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C2-2380-HT.01.01.TH'90. tanggal 21 April 1990 (Sesuai dengan Asli);
4. P-2 : Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Malindo Mas Perdana No.02 tanggal 03 Desember 2020 yang dibuat oleh Vivin, S.H., M.Kn., Notaris Kota Batam (Sesuai dengan Asli);
5. P-3 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Charlli Syaputra NIK: 2171062001859002 (sesuai dengan fotokopi);
6. P-4 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024, Hal: Jawaban, tanggal Halaman 83 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

15 Februari 2024 (Sesuai dengan Asli);

7. P-5 : Surat Nomor: 003/MMP/DU/II/19 tanggal 23 Januari 2019 perihal Permohonan Perpanjangan Hak Atas Tanah PT Malindo Mas Perdana dari Direktur Utama PT Malindo Mas Perdana ditujukan kepada Pimpinan BP Batam (Sesuai dengan Fotokopi);
8. P-6 : Gambar Penetapan Lokasi Untuk Jasa Pariwisata Nomor 90050189 tanggal 25 Juni 1990 seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> atas nama P.T. Malindo (Sesuai dengan Asli);
9. P-7 : Surat Perjanjian No. 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Sesuai dengan Asli);
10. P-8 : Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 111/SKEP/KA-AT/IV/1991 tanggal 3 April 1991 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor Urut Alokasi : 111 (Sesuai dengan Asli);
11. P-9 : Surat Deputi Operasi Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas nama Ketua Nomor: B/550/K-OPS/X/2001 tanggal 09 Oktober 2001 Hal Perubahan Peruntukan yang ditujukan kepada PT. Malindo (Sesuai dengan Asli);
12. P-10 : Fatwa Planologi Nomor: 134/FP-REN/V/2002 Tanggal 15 Mei 2002, Nomor Alokasi Tanah: 90050189, seluas 13656,5 m<sup>2</sup> atas nama PT. Malindo (Sesuai dengan Asli);
13. P-11 : Izin Mendirikan Bangunan Gedung Nomor: KPTS.337/IMB/DPMPTSP-BTM/VII/2018 tanggal 2 Juli 2018 atas nama PT Malindo Mas Perdana (Sesuai dengan Asli);
14. P-12 : Surat Plt. Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Batam Nomor : 20/DLH/REKOM/UKL-UPL/II/2018 tanggal 27 Februari 2018 Perihal : Rekomendasi Persetujuan UKL-UPL

Halaman 84 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditujukan kepada Pimpinan PT. Malindo Mas Perdana  
(Sesuai dengan Asli);

15. P-13 : Keputusan Walikota Batam Nomor: 66/IL/DPMPTSP-BTM/IV/2018 Tanggal 11 April 2018 Tentang Izin Lingkungan Atas Rencana Kegiatan Pembangunan Jasa Ruko Dan Workshop Telaga Punggur, Jalan Patimura Kelurahan Kabil Kecamatan Nongsa Kota Batam Oleh PT. Malindo Mas Perdana (Sesuai dengan asli);
16. P-14 : Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-0424728 tanggal 29 Desember 2020 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Malindo Mas Perdana (sesuai dengan printout);
17. P-15 : Gambar Penetapan Lokasi PT Sahabat Bareleng Nomor: 213060426 tanggal 02-07-2013 seluas 35.865 m<sup>2</sup> (sesuai dengan fotokopi);
18. P-16 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11128, Kelurahan Kabil, tanggal 31 Januari 2024, Surat Ukur Nomor : 09904/Kabil/2024 tanggal 25-01-2024 luas 35.865 m<sup>2</sup> atas nama PT. Sahabat Bareleng, tanggal berakhirnya hak : 11-04-2043 (sesuai dengan fotokopi);
19. P-17 : Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1772/A3/L/2/2021 tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Kepada PT. Sahabat Bareleng tanggal 24 Februari 2021 (sesuai dengan fotokopi);

Halaman 85 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. P-18 : Surat Perjanjian Penggunaan Lahan Nomor: 3024/A3/L/4/2021 tanggal 9 April 2021 antara Sudirman Saad selaku Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi bertindak untuk dan atas nama BP Batam dengan Weekly selaku Direktur PT. Sahabat Barelang (sesuai dengan fotokopi);
21. P-19 : Foto saat pematangan lokasi lahan PT Malindo Mas Perdana (sesuai dengan fotokopi);

Bahwa Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-30, sebagai berikut :

1. T-1 : Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 111/SKEP/KA-AT/IV/1991 tanggal 3 April 1991 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor Urut Alokasi : 111 (Sesuai dengan Asli);
2. T-2 : Surat Perjanjian No. 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Sesuai dengan Asli) dan lampiran berupa Bukti Penyerahan Alokasi Tanah HPL Otorita Batam No. 332/SPJ/KA-AT/II/1991 tanggal 27 Februari 1991 atas nama PT. Malindo yang diserahkan tanggal 10-06-1991;
3. T-3 : Gambar Penetapan Lokasi Untuk Jasa Pariwisata Nomor 90050189 tanggal 25 Juni 1990 seluas 13656,5 m<sup>2</sup> atas nama P.T. Malindo (sesuai dengan fotokopi);
4. T-4 : Surat Anggota Bidang Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-429/A3.1/KL.02.02/7 /2020, tanggal 1 Juli 2020 Hal: Pemberitahuan Berakhirnya Alokasi Lahan Halaman 86 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sesuai dengan fotokopi);

5. T-5 : Akte Nomor 15, Tanggal 11 Juli 1989, tentang Perubahan PT. Malindo yang dibuat oleh Notaris Nurhayati Suryasumirat, S.H. (Sesuai dengan fotokopi);
6. T-6 : Performance Bond dari Direktur Umum Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No.111/PB/Dirum-Keu/XI/1989 ditujukan kepada PT. Malindo (sesuai fotokopi);
7. T-7 : Surat Asisten Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 178/Inv-Keu/VII/90 tanggal 17 Juli 1990 Hal: Tagihan UWTO ditujukan kepada PT. Malindo (Sesuai dengan fotokopi); (sesuai dengan fotokopi);
8. T-8 : Nota Jual Valuta Asing (NJVA) Nomor 74/DW/51 Tanggal 13 Agustus 1990 dari Bank Bumi Daya yang ditujukan kepada PT. Malindo (Sesuai dengan fotokopi);
9. T-9 : Surat Kepala Direktur Bina Usaha Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor B/423/Ditbinus/X/89 tanggal 17 Oktober 1989 Perihal: Penjelasan Tentang Izin Mendapatkan Lokasi dan Investasi di P. Batam, ditujukan kepada PT. Malindo (Sesuai dengan fotokopi);
10. T-10 : Surat Kepala Badan Pelaksanaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor B/1155/KA/XI/1989 tanggal 9 November 1989 Perihal: Persetujuan Rencana Investasi dan Mendapatkan Lokasi, ditujukan kepada PT. Malindo (sesuai fotokopi);
11. T-11 : Surat Pernyataan Tunduk Kepada Ketentuan Mendapat Lokasi Tanah DI Tanjung Uma-Baloi yang ditandatangani oleh Harsono (Presiden Direktur) dan Karto (Presiden Komisaris) PT. Malindo (sesuai dengan fotokopi);
12. T-12 : Surat Deputy Operasi Otorita an. Ketua Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: B/550/K-OPS/X/2001

Halaman 87 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 09 Oktober 2001 Hal Perubahan Peruntukan yang ditujukan kepada PT. Malindo (sesuai dengan fotokopi)

13. T-13 : Fatwa Planologi Nomor: 134/FP-REN/V/2002 Tanggal 15 Mei 2002, Nomor Alokasi Tanah: 90050189, seluas 13656,5 m<sup>2</sup> atas nama PT. Malindo (Sesuai dengan Fotokopi)
14. T-14 : Lampiran Fatwa Planologi Nomor: 134/FP-REN/V/2002 Tanggal 15 Mei 2002, Nomor Alokasi Tanah: 90050189, seluas 13656,5 m<sup>2</sup> atas nama PT. Malindo (Sesuai dengan Fotokopi)
15. T-15 : Surat PT Malindo Mas Perdana Tanggal 13 Juli 2018 Perihal : Permohonan Perpanjangan UWTO ditujukan kepada Kepala Kantor Pengelolaan Lahan BP Batam (Sesuai dengan Fotokopi)
16. T-16 : Surat Nomor: 003/MMP/DU/II/19 tanggal 23 Januari 2019 perihal Permohonan Perpanjangan Hak Atas Tanah PT Malindo Mas Perdana dari Direktur Utama PT Malindo Mas Perdana ditujukan kepada Pimpinan BP Batam (Sesuai dengan Fotokopi);
17. T-17 : Surat Kabid Evaluasi Lahan dan Pembangunan a.n Anggota 3/Deputi Pengusahaan Sarana Usaha Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 35/A3.4/T/10/2018 Perihal : Pemberitahuan Penolakan Perpanjangan Hak Atas Tanah tanggal 4 Oktober 2018 (sesuai dengan asli);
18. T-18 : Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024, Hal: Jawaban, tanggal 15 Februari 2024 (sesuai dengan asli);

Halaman 88 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. T-19 : Resi Pengiriman Pos Nomor: P24021600074872, tanggal posting 18 Februari 2024 dari B 104 A3 KL 01 07 2 2024 (BP Batam) yang ditujukan kepada PT. Malindo Mas Perdana, berikut dengan *tracking* resi pengiriman (Sesuai dengan fotokopi);
20. T-20 A : Laporan Hasil Peninjauan Lokasi PT. Malindo, No LHPL: A.376/LHPL/3/2020 tanggal 3 November 2020 No PL: 90050189 Luas Lahan 13.656,5 m<sup>2</sup> (Sesuai dengan fotokopi);
21. T-20 B : Foto Lokasi PT. Malindo PL No 90050189 (Sesuai dengan printout);
22. T-21 : Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (Sesuai dengan fotokopi);
23. T-22 : Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Sesuai dengan fotokopi);
24. T-23 : Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 18 Tahun 2020 Tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan (Sesuai dengan fotokopi);
25. T-24 : Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam (Sesuai dengan fotokopi);
26. T-25 : Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam (Sesuai dengan fotokopi);
27. T-26 : Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Sesuai dengan fotokopi);

Halaman 89 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. T-27 : Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Sesuai dengan fotokopi);
29. T-28 : Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (Sesuai dengan fotokopi);
30. T-29 A : Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 9202/A3.5/L/11/2023 Tanggal 13 November 2023 Tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada PT. Inovasi Nusantara Permai (Sesuai dengan asli);
31. T-29 B : Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Nomor: 9288/A3.5/L/11/2023 tanggal 13 November 2023 antara Harlas Buana selaku Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu BP. Batam dengan Wahyuda Hidayat selaku Direktur PT. Inovasi Nusantara Permai (sesuai dengan fotokopi);
32. T-29 C : Surat Pernyataan tertanggal 13 November 2023 yang ditandatangani oleh Wahyuda Hidayat, Direktur PT. Inovasi Nusantara Permai (Sesuai dengan fotokopi);
33. T-29 D : Gambar Penetapan Lokasi Nomor 223061196 seluas 52.650 m<sup>2</sup> atas nama PT. Inovasi Nusantara Permai (Sesuai dengan fotokopi);
34. T-30 : Gambar pengecekan lokasi yang diterbitkan oleh Studio Gambar BP Batam tanggal 29 Juli 2024 (Sesuai dengan printout);

Bahwa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya, yang keterangan selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 90 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Saksi ERWIN SURJANDINATA:

- Bahwa Saksi merupakan Direktur PT Global Sukses yang bergerak di bidang Kontraktor Umum;
- Bahwa pada tahun 2014 Saksi membuat perjanjian secara lisan dengan PT. Malindo Mas Perdana untuk membangun ruko dan gudang di atas lahan milik PT. Malindo Mas Perdana yang berada di Punggur;
- Bahwa Saksi baru sebatas melakukan pembersihan/pematangan lahan dan membuat drainase di atas lahan tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi lahan PT. Malindo Mas Perdana seluas lebih dari 1 ha, yang berada di Punggur;
- Bahwa Saksi lupa siapa direktur PT Malindo;
- Bahwa pada saat Saksi memulai pekerjaan pada Januari 2014 tidak ada gangguan, namun pada pertengahan Februari 2014 mendapat gangguan dari orang -orang yang mengaku dari PT. Sahabat Bareleng;
- Bahwa setelah mendapat gangguan oleh orang -orang yang mengaku dari PT. Sahabat Bareleng, selanjutnya Saksi mengkonfirmasi kepada pihak PT. Malindo apakah lahan tersebut tumpang tindih;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan berakhirnya alokasi lahan PT. Malindo;
- Bahwa sejak adanya pelarangan tersebut saksi sudah tidak lagi mengerjakan pematangan lahan di lokasi PT. Malindo Mas Perdana, dan Saksi menarik semua peralatan dari lokasi dan tidak melanjutkan pekerjaan lagi hingga saat ini;

## 2. Saksi BUDIMAN, S.H.:

- Bahwa Saksi bekerja di PT Sahabat Bareleng sejak bulan Mei tahun 2021 sebagai Humas PT. Sahabat Bareleng;
- Bahwa Saksi menerangkan di atas lahan milik PT. Sahabat Bareleng terdapat juga lahan milik PT. Malindo Mas Perdana;

Halaman 91 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan PT Sahabat Bareleng memiliki Gambar Penetapan Lokasi atas nama PT Sahabat Bareleng Nomor: 213060426 tanggal 02-07-2013 seluas 35.865 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi menerangkan PT Sahabat Bareleng memiliki Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1772/A3/L/2/2021 tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Kepada PT. Sahabat Bareleng tanggal 24 Februari 2021
- Bahwa Saksi menerangkan PT Sahabat Bareleng memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11128, Kelurahan Kabil, tanggal 31 Januari 2024, Surat Ukur Nomor : 09904/Kabil/2024 tanggal 25-01-2024 luas 35.865 m<sup>2</sup> atas nama PT. Sahabat Bareleng, tanggal berakhirnya hak : 11-04-2043;
- Bahwa PT Sahabat Bareleng belum membangun karena terjadi tumpang tindih lahan dengan PT Malindo;
- Bahwa sampai dengan saat ini, belum ada mediasi antara PT Sahabat Bareleng dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dokumen alokasi lahan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan adanya tumpang tindih lahan antara PT Sahabat Bareleng dengan PT Malindo;
- Bahwa Lahan milik PT Sahabat Bareleng terletak di daerah Telaga Punggur, Kabil;
- Bahwa PT Sahabat Bareleng dan PT Malindo belum pernah mengajukan keluhan atau gugatan terkait adanya tumpang tindih lahan;
- Bahwa peruntukan alokasi tanah kepada PT Sahabat Bareleng adalah untuk perumahan dan jasa;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya tumpang tindih lahan berdasarkan informasi dari orang-orang di tempat Saksi bekerja;
- Bahwa Sampai dengan saat ini belum ada pengukuran lahan di lokasi;
- Bahwa di lokasi tersebut belum terdapat bangunan ataupun pagar;

Bahwa Tergugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya, yang

Halaman 92 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Saksi GHANNA ANDRIE PRAYANA:

- Bahwa Saksi bekerja di BP Batam dari tahun 2021 sampai saat ini, di bagian evaluasi dan pembatalan dibawah Sub-Dit Pengendalian Lahan, yang bertugas membuat draf SK pembatalan dan menganalisa hasil evaluasi lahan, baik itu lahan terlantar, lahan yang berakhir masa pengalokasiannya ataupun tanah-tanah yang bersengketa.
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti Surat P-4, surat tersebut untuk menjawab surat masuk dari PT Malindo tertanggal 24 Januari 2024 perihal Penyelesaian Permasalahan Lahan Dan Hak Atas Tanah, dan yang membuat surat tersebut adalah Sub-Dit Legalitas Pertanahan yang sama-sama berada dibawah Direktorat Pengelolaan Pertanahan. Isi dari surat jawaban tersebut menyebutkan bahwa lokasi tersebut telah berakhir dan telah diterbitkan surat berakhirnya lokasi tanah pada tahun 2020; Saksi mengetahui berdasarkan dokumen arsip yang Saksi lihat;
- Bahwa Saksi mengetahui surat yang dibuat oleh Sub-Dit Legalitas Pertanahan karena Saksi termasuk salah satu dari tim analis masalah, yang ditugaskan untuk menganalisa permasalahan lahan ini yang digugat ke PTUN. Namun Saksi tidak terlibat dalam proses penerbitan objek sengketa tersebut.
- Bahwa Alokasi lahan dari PT Malindo yaitu PL-nya tertanggal 25 Juni 1990, dengan luas 13.656,50 m<sup>2</sup> terletak di Pantai Timur Kabil dan telah dilengkapi dengan dokumen Surat Perjanjian dan Surat Keputusan.
- Bahwa BP Batam sudah melakukan survei ke lapangan sebelum pengakhiran alokasi lahan Penggugat tersebut dan hasilnya ditemukan kondisi lahan yang tidak ada bangunan.
- Bahwa alokasi lahan kepada PT Malindo tersebut berakhir pada tanggal 25 Juni 2020.
- Bahwa PT Malindo pernah mengajukan permohonan pada tanggal 13 September 2018 melalui sistem LMS dan pada tanggal 4 Oktober 2018 diterbitkan surat penolakan perpanjangan pengalokasian atas lahan PT Malindo Mas perdana.

Halaman 93 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada terjadi tumpang tindih atas alokasi lahan Penggugat dengan pihak lain, jadi lokasi itu *clear and clean*.
  - Bahwa Saksi mengetahui Bukti Surat T-30 bahwa tidak ada lahan PT Sahabat Barelang yang mengenai atau berdempetan dengan lahan PT. Malindo sebagaimana gambar yang ada dalam Bukti Surat T-30 tersebut.
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah BP Batam pernah mengirimkan Surat Peringatan atau sejenisnya terkait pelaksanaan pembangunan oleh PT. Malindo dan Saksi tidak pernah menemukan dokumen/arsip Surat Peringatan yang ditujukan kepada PT. Malindo di BP Batam.
  - Bahwa Sepengetahuan Saksi Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan terkait tumpang tindih lahan tersebut;
2. Saksi TRIA ANGGANA:
- i. Bahwa Saksi bekerja di BP Batam sejak tahun 2013 sampai sekarang.
  - Bahwa Saksi bekerja di divisi pengalokasian lahan, Direktorat Pengelolaan Lahan sejak tahun 2020.
  - Bahwa tugas dari saksi adalah melakukan pemeriksaan permohonan alokasi yang masuk ke BP Batam yaitu tentang profil perusahaan dan berapa nilai investasinya, serta dokumen pendukung yang dilampirkan. Apabila sudah sesuai Perka BP Batam, dokumen permohonan tersebut akan dibawa ke dalam rapat verifikasi teknis bersama pimpinan.
  - Bahwa sepengetahuan Saksi terhadap Alokasi lahan PT Malindo sudah diterbitkan SK pengakhiran alokasinya.
  - Bahwa sepengetahuan Saksi pertimbangan BP Batam dalam menerbitkan SK pengakhiran alokasi kepada pihak Penggugat karena Penggugat tidak melakukan pembangunan sesuai dengan SPT dan SKPT yang telah diberikan;
  - Bahwa Saksi mengetahui Bukti Surat T-30, bahwa yang bertanda garis kuning dalam gambar itu adalah lahan milik PT. Sahabat Barelang dan yang bertanda garis merah itu adalah bekas lahan PT Malindo;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas antara lahan PT. Sahabat Barelang dan lahan PT Malindo Sudah jelas dan tidak ada yang tumpang tindih;

Halaman 94 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi PT Malindo tidak dapat mengajukan permohonan perpanjangan kembali, karena salah satu syarat perpanjangan alokasi yaitu di lokasi yang diberikan kepada pemohon harus sudah terbangun minimal 50%;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menjadi pertimbangan BP Batam dalam memberikan izin alokasi lahan tersebut kepada pihak lain karena berdasarkan permohonannya yang masuk ke BP Batam perusahaan tersebut telah memenuhi persyaratan sesuai Perka BP Batam, maka diterbitkan izin alokasi lahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Penggugat pernah mengirimkan surat kepada BP Batam tertanggal 23 Januari 2019;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sebelum BP Batam memutuskan untuk tidak memperpanjang alokasi lahan PT Malindo apakah pernah dilakukan evaluasi terhadap dokumen PT Malindo;
- Bahwa BP Batam mengetahui suatu lahan tersebut sudah dialokasikan kepada suatu pihak dengan melakukan pengecekan secara komprehensif ke lapangan dan melalui *database* di BP Batam;
- Bahwa sepengetahuan Saksi apabila suatu lahan tersebut sudah dialokasikan kepada suatu pihak proses pada sistem LMS tidak dapat dilanjutkan, dan lahan yang bisa dialokasikan adalah lahan yang berstatus *clean and clear*;

Bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan elektronik tanggal 20 Agustus 2024:

Bahwa segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Bahwa pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam Duduk Perkara putusan;

Halaman 95 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Direktur Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-104/A3.1/KL.01.07/2/2024, Hal: Jawaban tertanggal 15 Februari 2024 (*vide* bukti P-4=T-18), selanjutnya disebut 'objek sengketa';

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mengajukan eksepsi dan bantahan atas pokok sengketa. Eksepsi-eksepsi tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa *a quo* tidak memenuhi unsur-unsur pengertian Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
- Bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan;
- Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);
- Bahwa gugatan *error in persona* dalam hal pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap/kurang pihak (*plurum litis consortium*);
- Bahwa Penggugat berada dalam keadaan cidera janji lebih dahulu (eksepsi *no adimpleti contractus*);

Menimbang, bahwa keseluruhan eksepsi di atas tidak berkaitan dengan kewenangan relatif Pengadilan, melainkan eksepsi mengenai kewenangan absolut sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan kategori eksepsi lain sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986, yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil Para Pihak dan pembuktian di persidangan, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi mengenai Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

Halaman 96 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan pada pokoknya Penggugat tidak memiliki kepentingan (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan karena alokasi lahan yang diberikan kepada Penggugat telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 25 Juni 2020;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan dalam gugatan dan Replik, Penggugat menyatakan pada pokoknya memiliki kepentingan dalam sengketa *a quo*, karena Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan alokasi tanahnya seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> kepada Tergugat sejak tanggal 23 Januari 2019, tetapi permohonan tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat sampai dengan terbitnya objek sengketa pada tanggal 15 Februari 2024, yang mana objek sengketa tersebut menolak permohonan perpanjangan UWT yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertentangan dalil-dalil para pihak di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan persoalan hukum terkait kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi, "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;"

Menimbang, bahwa berdasarkan norma hukum di atas, adanya kepentingan merupakan syarat utama yang harus dimiliki oleh Penggugat agar mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan sejalan dengan prinsip *point d'interet*, *point d'action* (tanpa kepentingan, tidak ada gugatan). Penjelasan lebih lanjut mengenai kepentingan tersebut dapat diperoleh dalam doktrin hukum acara peradilan tata usaha negara, yang pada pokoknya mengemukakan kepentingan mengajukan gugatan mengandung dua arti, yaitu: (i) kepentingan sebagai nilai

Halaman 97 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau kualitas yang mendapat perlindungan dari hukum, yang ditentukan oleh hubungan penggugat selaku subjek hukum dengan keputusan objek sengketa; dan (ii) kepentingan sebagai tujuan yang hendak dicapai oleh penggugat melalui proses gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan di atas dan sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan pada pokoknya objek sengketa *a quo* berisikan penolakan terhadap perpanjangan alokasi lahan yang dimohonkannya, maka Majelis Hakim berpendapat untuk menguji aspek kepentingan (kedudukan hukum) Penggugat perlu dibuktikan ada atau tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan bidang alokasi tanah yang disebutkan dalam objek sengketa. Oleh karena itu, Majelis Hakim telah mencermati alat-alat bukti yang diajukan para pihak di persidangan dan diperoleh fakta-fakta hukum yang relevan, sebagai berikut:

-Bahwa pada tanggal 25 Juni 1990, PT. Malindo Mas Perdana yang dahulunya bernama PT. Malindo (*in casu* Penggugat) menerima alokasi tanah dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (sekarang BP Batam) seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Kabil/Telaga Punggur, dengan peruntukan jasa pariwisata, masa berlaku sampai dengan tanggal 25 Juni 2020 (*vide* bukti-P-6=T-3, P-7=T-2, P-8=T-1);

-Bahwa pada tanggal 21 Januari 2002, peruntukan tanah tersebut yang semula jasa pariwisata diubah menjadi jasa dan workshop, dan selanjutnya terbitlah Fatwa Planologi tanggal 15 Mei 2002 (*vide* bukti P-10, P-6, T-13, dan T-14);

-----Bahwa pada tanggal 13 September 2018, Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan alokasi atas tanah seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> tersebut kepada Tergugat (*vide* bukti T-17). Namun, permohonan tersebut tidak disetujui oleh Tergugat dengan alasan Penggugat sebagai pemegang alokasi tidak melaksanakan kewajiban pembangunan di atas tanah yang telah dialokasikan kepadanya. Jawaban tersebut disampaikan kepada Penggugat melalui surat

Halaman 98 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan penolakan perpanjangan hak atas tanah tanggal 4 Oktober 2018 (*vide* bukti T-17);

---Bahwa pada tanggal 23 Januari 2019, Penggugat kembali mengajukan permohonan perpanjangan alokasi tanah kepada Tergugat (*vide* bukti P-5=T-16);

-Bahwa melalui surat tanggal 1 Juli 2020, Tergugat memberitahukan kepada Penggugat bahwa alokasi tanahnya seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Kabil/Telaga Punggur sesuai Gambar Penetapan Lokasi tanggal 25 Juni 1990 telah berakhir masa alokasinya pada tanggal 25 Juni 2020 (*vide* bukti T-4);

-Bahwa dalam surat pemberitahuan di atas juga disampaikan bahwa sampai dengan berakhirnya masa alokasi lahan, Penggugat tidak menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya sehingga tidak dapat diberikan perpanjangan alokasi (*vide* bukti T-4);

Menimbang, bahwa fakta-fakta hukum di atas menunjukkan permohonan perpanjangan alokasi tanah yang diajukan oleh Penggugat tidak disetujui dan dinyatakan ditolak karena Penggugat sebagai penerima alokasi tidak menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam perjanjian pemanfaatan tanah, sehingga Tergugat menyatakan alokasi tanah Penggugat seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Kabil/Telaga Punggur sesuai Gambar Penetapan Lokasi tanggal 25 Juni 1990 tersebut telah berakhir jangka waktu alokasinya pada tanggal 25 Juni 2020. Berakhirnya masa alokasi tersebut telah pula diberitahukan secara tertulis kepada Penggugat melalui surat tanggal 1 Juli 2020 (*vide* bukti T-4);

Menimbang, bahwa dengan berakhirnya jangka waktu alokasi, maka tanah tersebut kembali ke dalam penguasaan BP Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan, sehingga sejak saat itu Penggugat tidak lagi memiliki hak-hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Hal demikian menunjukkan bahwa Penggugat tidak

Halaman 99 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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

lagi memiliki hubungan hukum dengan bidang tanah seluas 13.656,5 m<sup>2</sup> yang dialokasikan kepadanya tersebut, sehingga Penggugat tidak memiliki kepentingan (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo* terhadap objek sengketa yang terbit pada tanggal 15 Februari 2024. Dengan demikian, eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak memiliki kepentingan (*legal standing*) beralasan hukum untuk diterima, dan materi eksepsi lainnya tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

### Pokok Sengketa:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak memiliki kepentingan (*legal standing*) diterima, maka pokok sengketa tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut, dan beralasan hukum menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka berdasarkan dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya tercantum dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa sengketa ini, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh para pihak, akan tetapi hanya bukti-bukti yang relevan yang dijadikan dasar dalam memutus sengketa ini, dan terhadap alat bukti yang dinilai tidak relevan tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini

Mengingat, Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Undang-Undang RI Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; dan Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun

Halaman 100 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik serta peraturan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### I. Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan (*legal standing*);

### II. Pokok Sengketa:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp436.000,00 (empat ratus tiga puluh enam ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang pada hari Kamis, tanggal 22 Agustus 2024 oleh PENGKI NURPANJI, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, AYUB LUBIS, S.H., dan DELLA SRI WAHYUNI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan, dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 29 Agustus 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh RIO SANDRA GUARI, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

Halaman 101 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/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)



Ttd,

Ttd,

**AYUB LUBIS, S.H.**

**PENGKI NURPANJI, S.H., M.H.**

Ttd,

**DELLA SRI WAHYUNI, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

Ttd,

**RIO SANDRA GUARI, S.H.**

Perincian Biaya Perkara Nomor 14/G/2024/PTUN.TPI:

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,-
2. Panggilan	:	Rp.	66.000,-
3. PNBP Panggilan	:	Rp.	20.000,-
4. Meterai	:	Rp.	10.000,-

Halaman 102 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Redaksi	:	Rp.	10.000,-
6. ATK Perkara	:	Rp.	150.000,-
7. Pemberkasan	:	Rp.	130.000,-
8. PNBP Pemberitahuan Putusan	:	Rp.	20.000,-
			----- +

Jumlah : Rp 436.000,00

(empat ratus tiga puluh enam ribu Rupiah)

Halaman 103 dari 103 halaman. Putusan Nomor: 14/G/2024/PTUN.TPI