



**PUTUSAN**

**Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT Anugerah Realindo Permata**, berkedudukan di Komplek Regency Park Blok II No. 16 Pelita, Batam, 29432, Kepulauan Riau, Indonesia, yang diwakili oleh Drs. Imam Sucipto sebagai Direktur dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANDRIS, S.H., M.H. dan PATNERS beralamat di Komplek Regency Park Blok II No. 16 Pelita, Batam, *teo\_rudi@yahoo.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Desember 2020 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Bp Batam**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1 Batam Centre, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, yang diwakili oleh Muhammad Rudi sebagai Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mochammad Nasrun, S.H., M.H., dkk masing-masing adalah Pegawai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, *advokasi.hukumbpbatam2020@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Desember 2020, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 28 Desember 2020 dalam Register Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum dan bergerak di bidang developer di Kota Batam dan Tergugat adalah Pemegang Hak Pengelolaan Lahan di Kota Batam;

2. Bahwa untuk menjalankan usahanya, maka Penggugat mengajukan permohonan alokasi lahan dan telah melengkapi segala administrasi yang ditetapkan oleh Tergugat dengan kronologis sebagai berikut:

1. Tanggal 06 Januari 2002, Penggugat mengajukan Permohonan alokasi Lahan Nomor: 08/ARP-BTM/II/2002;
2. Tanggal 05 November 2004, Tergugat mengeluarkan Faktur Pembayaran UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) Uang Muka 10% Nomor: 444/FUM-PL/L/XI/2004;
3. Tanggal 12 November 2004, Penggugat melakukan Pembayaran atas Faktur Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Uang Muka 10% Nomor: 444/FUM-PL/L/XI/2004;
4. Tanggal 30 Nopember 2004, Penggugat mendapatkan Izin Prinsip Nomor: 373/IP/KA/L/XI/2004;
5. Tanggal 01 Pebruari 2005, Tergugat menerbitkan Gambar Penetapan Lokasi atas nama Penggugat dengan luas 12.983 M2 Nomor: 25040042;
6. Tanggal 15 Februari 2005, Tergugat mengeluarkan Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas Pengalokasian Tanah Diatas Tanah HPL Otorita Batam, Nomor: 40/JB/PL/II/2005, dan telah Penggugat Lunasi;
7. Tanggal 01 Maret 2005, Tergugat mengeluarkan Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 422/F/PL/II/2005;
8. Tanggal 01 Maret 2005, Penggugat melakukan pembayaran atas Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 422/F/PL/II/2005;
9. Tanggal 29 Maret 2005, antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat dan mengikatkan diri dalam Surat Perjanjian Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;

Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

10. Tanggal 30 Maret 2005, Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam Nomor: 767/KPTS/KD-AT/L/III/2005;
11. Tanggal 03 Mei 2005, Penggugat mengajukan Permohonan Fatwa Planologi Nomor: 233/PFP-OB/V/2005;
12. Tanggal 25 Juni 2005, Persetujuan dan penandatanganan Pengurus Lingkungan Komplek Perumahan Muka Indah I dengan Penggugat;
13. Tanggal 29 Juni 2005, Tergugat menerbitkan Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 2046/F/PL/VI/2005 atas penambahan Luas tanah semula 11.269 M2 menjadi seluas 24.252 M2;
14. Tanggal 29 Juni 2005, Slip Storan atas Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 2046/F/PL/VI/2005;
15. Tanggal 08 Agustus 2005, Perubahan Surat Perjanjian Nomor: 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor :150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 Tanggal 29 Maret 2005 terkait dengan perubahan Luas 24.252 M2 antara Penggugat dan Tergugat;
16. Tanggal 10 Agustus 2005, Tergugat menerbitkan Penetapan Lokasi Nomor: 25.25040042.C1 atas nama Penggugat dengan Luas keseluruhan 24.252 M2;
17. Tanggal 15 Agustus 2005, Tergugat mengalokasikan kepada Penggugat Tanah seluas 24.252 M2 dengan menerbitkan Surat Keputusan Ketua Orotita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No.2588/KPTS/KA-AT/L/VIII/2005;

3. Bahwa atas permohonan dan administrasi yang telah Penggugat lengkapi, sehingga antara Penggugat dan Tergugat memiliki Hubungan Hukum yang dituangkan didalam Perjanjian Tanggal 29 Maret 2005 dengan Surat Perjanjian Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 yang kemudian diaddendum dengan Perjanjian Tanggal 08 Agustus 2005 Surat Perjanjian Nomor: 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 atas pengalokasian lahan seluas 24.252 M2 yang semuanya dibuat secara SAH dan MENGIKAT antara Penggugat dan Tergugat;

*Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Bahwa dengan terbitnya Surat Keputusan oleh Tergugat, maka Penggugat mengajukan Perubahan Fatwa Planologi kepada Tergugat melalui kepala bagian Perencanaan Tergugat (Otorita Batam) pada saat itu dijabat oleh Ir.Emmy Aviastuti, namun sampai saat ini Tergugat ternyata belum menerbitkan fatwa planologi kepada Penggugat walaupun Persyaratan untuk itu telah dilengkapi;

5. Bahwa kemudian Tergugat melalui Deputi Operasi Otorita Batam yang saat itu dijabat oleh Benyamin Balukh mengedarkan Surat Pembatalan Alokasi Lahan PT. Anugerah Realindo Permata (*in casu* Penggugat) No.B/362/K-OPS/L/XII/2005 yang telah meningkari dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebagai Pihak yang telah mendapat alokasi lahan secara prosedural dan bahkan telah melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) kepada Negara melalui Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Nomor:150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 Tanggal 08 Agustus 2005;

6. Bahwa akibat Tergugat melalui Deputi Operasi Otorita Batam yang saat itu dijabat oleh Benyamin Balukh mengedarkan Surat Pembatalan Alokasi Lahan PT. Anugerah Realindo Permata (*in casu* Penggugat) Nomor:B/362/K.OPS/L/XII/2005, sehingga terkait dengan sengketa Pembatalan Alokasi lahan tersebut, Penggugat telah mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Pekanbaru dalam register perkara **Nomor 07/G.TUN/2006/PTUN-Pb** yang kemudian diputus pada tanggal 22 Juni 2006 dengan uraian sebagai berikut :

**a. Pihak**

Penggugat : PT. Anugerah Realindo Permata (*in casu* Penggugat)

Tergugat : Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (*in casu* Tergugat)

**b. Obyek Sengketa**

Surat pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005, tanggal 28 Desember 2005.

**c. Posita**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Perusahaan Pengembang yang memiliki tanah sudah diberi izin sesuai dengan Izin Prinsip Nomor: 373/IP/KA/L/XI/ 2004 tanggal 30 Nopember 2004;
2. Bahwa dengan Izin Prinsip tersebut sudah ditindak lanjuti dengan Surat Perjanjian Nomor: 150/ SPJ/KD-AT/L/III/2005 tanggal 29 Maret 2005 atas nama Penggugat tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam terletak di Batam, Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Muka Kuning, Lokasi Muka Kuning Utara, seluas : 12.983 M2, dengan Koordinat sesuai dengan Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 25040042 tanggal 01 Pebruari 2005 antara Penggugat dengan Tergugat yang kemudian diubah dengan Nomor: 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 tanggal 8 Agustus 2005 Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Muka Kuning, Lokasi Muka Kuning Utara, seluas : 24.252 M2;
3. Bahwa Penggugat telah membayar Tagihan Uang Muka berdasarkan Faktur Tagihan uang muka kepada Penggugat sesuai dengan Nomor : 444/FUM-PL/L/XI/2004 tanggal 05 Nopember 2004, sebesar Rp. 107.250.000,- (seratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa selanjutnya Tergugat telah menerbitkan Izin Prinsip Nomor: 373/IP/KA/L/ XI /2004 tanggal 30 Nopember 2004;
5. Bahwa Penggugat telah melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) kepada Tergugat sebesar Rp. 878.612.556.25 (delapan ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus dua belas ribu lima ratus lima puluh enam rupiah dua puluh lima sen) untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun terhitung mulai tanggal 30 Nopember 2004 sampai dengan tanggal 29 Nopember 2034 dengan luas 24.252 M2;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 28 Desember 2005, tanpa alasan Tergugat menerbitkan Surat Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 perihal Pembatalan Alokasi Lahan (Objek Sengketa) kepada Penggugat yang isi pokoknya tentang :  
"membatalkan Izin Prinsip Nomor: 373/IP/KA/L/XI/2004 tanggal 10

Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

Nopember 2004 dan membatalkan Pengalokasian Lahan dimaksud sesuai Penetapan Lokasi Nomor:25.25040042.CI tanggal 10 Agustus 2005”.

7. Bahwa Surat Nomor : B/362/K.OPS/L/XII/2005 perihal Pembatalan Alokasi Lahan (Objek Sengketa) adalah tidak sah dan cacat hukum.

## d. Petitum

### DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN:

- Mengabulkan Permohonan Penundaan / Penangguhan pelaksanaan Surat Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. B/362/K.OPS/L/XII/ 2005 tanggal 28 Desember 2005 Perihal Pembatalan Alokasi Lahan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkrach van gewijsde*) ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan batal atau tidak sah Surat Ketua otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: B/362/K.OPS/L/XI/2005 tanggal 28 Desember 2005 Perihal Pembatalan Alokasi Lahan ;
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 Perihal Pembatalan Alokasi Lahan ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini ;

## e. Amar Putusan

### M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Surat Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 perihal Pembatalan Alokasi Lahan ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat (Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) untuk mencabut Surat Ketua Otorita Daerah Industri Nomor :  
Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 perihal Pembatalan Alokasi Lahan ;

4. Menyatakan tetap berlaku Penetapan Majelis No.07/PDN-PNG/2006/PTUN-Pbr. tertanggal 24 April 2006 tentang Penundaan/Penangguhan obyek sengketa aquo sampai Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara sebesar Rp. 179.000,- (seratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Bahwa atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru tersebut selanjutnya Tergugat mengajukan upaya hukum **Bandi**ng dengan Register Perkara **Nomor : 72/BDG/2006/PT.TUN-MDN** pada Pengadilan Tinggi tata Usaha Negara Medan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dengan uraian sebagai berikut :

**a. Pihak**

Pembanding : Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri  
Pulau Batam (*in casu* Tergugat)

Terbanding : PT. Anugerah Realindo Permata (*in casu*  
Penggugat)

**b. Amar Putusan**

**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pembanding ;
- **Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor : 07/G.TUN/2006/PTUN-Pbr tanggal 22 Juni 2006 yang dimohonkan banding;**
- Menghukum Tergugat / pembanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 400.000,00 ( empat ratus ribu rupiah ).

Bahwa atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan selanjutnya Tergugat mengajukan upaya hukum **Kasasi** dengan register perkara Nomor: 13 K/TUN/2007 dengan uraian sebagai berikut :

**a. Pihak**

Pemohon Kasasi : Ketua Otorita Pengembangan Daerah  
Industri Pulau Batam (*in casu* Tergugat)

Termohon Kasasi : PT. Anugerah Realindo Permata(*in casu*

Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



Penggugat)

**b. Amar Putusan**

**MENGADILI:**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :  
KETUA OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSRI PULAU  
BATAM,tersebut;
- **Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha  
Negara Medan No.72/BDG/2006/PT.TUN.MDN tanggal 8  
September 2006 yang menguatkan Pengadilan Tata Usaha  
Negara Pekanbaru No. 07/G.TUN/2006/ PTUN-Pbr tanggal 22  
Juni 2006;**

**MENGADILI SENDIRI:**

- **Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tidak  
dapat diterima ;**
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk  
membayarbiaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang  
dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima  
ratus ribu rupiah) ;

Bahwa dari uraian Perkara yang Penggugat ajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara putusan dimenangkan oleh Penggugat dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan.Namun, pada **Putusan Kasasi No. 13K/TUN/2007 Hakim Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No.72/BDG/2006/PT.TUN.MDN tanggal 8 September 2006 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru No. 07/G.TUN/2006/ PTUN-Pbr tanggal 22 Juni 2006** tersebut dan **Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat diterima** dengan pertimbangan sebagaimana yang dituangkan pada halaman 12 **Putusan Kasasi No. 13K/TUN/2007, tanggal 13 Desember 2011** yang menyatakan "*Bahwa oleh karena itu pula obyek gugatan Surat Permohonan kasasi/ Tergugat No. B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 yang membatalkan ijin prinsip Bo. 373/IP/KA/L/XI/2004 tanggal 30 November 2004 yang bersumber pada hubungan keperdataan a quo haruslah dipandang sebagai melebur dalam tindakan hukum perdata; Bahwa oleh karena obyek gugatan tidak termasuk pengertian keputusan Tata Usaha Negara, sebab keputusan Tata Usaha Negara a quo mengenai perbuatan hukum perdata dan lagi*"

Halaman 8 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula antara Termohon Kasasi/Penggugat dan Pemohon Kasasi/Tergugat telah memilih tempat penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Batam jika diantara mereka terjadi sengketa (Pasal 22 Perjanjian) maka telah jelas ternyata gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tersebut merupakan kewenangan dan harus diajukan ke Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Batam; Bahwa oleh karena itu gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet on van kelijk verklaard);

Bahwa dimana putusan kasasi telah berkekuatan hukum tetap, sehingga berpijak pada pertimbangan hukum Mahkamah Agung tersebut, maka Gugatan a quo telah beralasan dan berdasar untuk diajukan di Pengadilan Negeri Batam;

9. Bahwa ternyata di lahan yang telah diperjanjikan antara Tergugat kepada Penggugat ternyata ada pihak lain yang melakukan pembangunan rumah took (ruko), sehingga Penggugat pada tanggal 14 September 2009 pernah mengajukan **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** terhadap PT. Cipta Pura Inti Selaras dan Tergugat dengan Register Perkara **Nomor : 103/PDT.G/2009/PN.BTM**, pada Pengadilan Negeri Batam, dengan uraian sebagai berikut:

## a. Pihak

Penggugat : PT. Anugerah Realindo Permata (*in casu* Penggugat);

Tergugat I : Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang Badan Pengusahaan Kawasan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (*in casu* Tergugat);

Tergugat II : PT. Cipta Pura Inti Selaras (diwakili oleh Direkturnnya Tuan Ir. Tossy Imam Santoso);

## b. Obyek Sengketa

- **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Pembatalan alokasi lahan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Surat No. B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005.
- **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh Tergugat II yang melakukan Pembangunan Ruko di atas lokasi yang telah dialokasikan kepada Penggugat yang diperoleh berdasarkan Surat

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

### 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

Keputusan Ketua Otorita Batam No. 2588/KPTS/KA-AT/L/VIII/2005 tanggal 15 Agustus 2005.

**c. Posita**

1. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan lahan Tergugat I berdasarkan Permohonan Surat Nomor: 08/ARP/BTM/II/2002 tanggal 06 Januari 2002, dan kemudian Tergugat I menerbitkan Ijin Prinsip disingkat IP No.373/IP/KAV/2004 tanggal 30 Nopember 2004 atas tanah seluas  $\pm 12.983$  M2 dengan koordinat sesuai Penetapan Lokasi (PL) No.25040042.CI tanggal 10 Pebruari 2005 dengan letak lokasi dikenal dengan Lokasi Muka Kuning;
2. Bahwa Pengalokasian lahan tersebut ditindaklanjuti dengan Surat Perjanjian tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam Sub Wilayah Pengembangan Muka Kuning No.150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tanggal 29 Maret 2005 Kemudian Surat Peranjan tersebut diubah sesuai dengan Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 tanggal 08 Agustus 2005 dengan perubahan luas lokasi yang sebelumnya 12.983 M2, menjadi seluas 24.252 M2 atas nama PT. Anugerah Realindo Permata;
3. Bahwa Penggugat telah membayar lunas UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) sebesar Rp. 878.612.556.25 (delapan ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus dua belas ribu lima ratus lima puluh enam rupiah dua puluh lima sen) sehingga Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 2588/KPTS/KA-AT/L/VIII/2005, tanggal 15 Agustus 2005 Tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
4. Bahwa Penggugat telah menyampaikan usulan penerbitan Fatwa Planologi kepada Tergugat I pada tanggal 03 Mei 2005 No. 233/PFP-OBN/2005, sebagai persyaratan untuk mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
5. Bahwa atas penyampaian usulan Fatwa Planologi tersebut, Tergugat harus bahkan wajib hukumnya menerbitkan Fatwa Planologi kepada Penggugat sesuai ketentuan dalam pasal 15

*Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 tanggal 08 Agustus 2005 yang telah disepakati oleh Tergugat I dan Penggugat, akan tetapi sampai dengan dikeluarkannya surat pembatalan alokasi lahan dari Otorita Batam tanggal 28 Desember 2005 No. B/362/K.OPS/L/XII/2005, Fatwa Planalogi dimaksud belum juga diterbitkan oleh pihak Otorita Batam kepada Penggugat;

6. Bahwa kelalaian dan kesalahan Tergugat I dengan tidak menerbitkan Fatwa Planalogi mengakibatkan Penggugat tidak dapat mulai melaksanakan pembangunan di atas alokasi lahan atas nama Penggugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

7. Bahwa Tergugat II mengetahui bahwa lahan seluas  $\pm 24.252$  M2 telah dialokasikan kepada Penggugat, namun Tergugat II secara melawan hukum telah melakukan Pembangunan Ruko di atas lokasi lahan milik Penggugat, sehingga telah membawa kerugian bagi Penggugat berupa kerugian materil dan moril;

**d. Petitum**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan lahan seluas  $\pm 24.252$  M2 berdasarkan Surat Keputusan Nomor: 2588/KPTS/KA-AT/L/VIII/2005 tanggal 15 Agustus 2005 Penetapan Lokasi Nomor: 25.25040042.CI adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan pembatalan alokasi lahan oleh Tergugat I seperti diuraikan dalam Surat Nomor: B/362/K.OPS/L/VIII/2005 tanggal 28 Desember 2005, adalah **perbuatan melanggar hukum** ;
4. Menyatakan pembatalan alokasi lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/VIII/2005 tanggal 28 Desember 2005 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan pembangunan Ruko yang dilakukan Tergugat II di atas lokasi milik Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Batam Nomor: 2588/KPTS/KA-AT/L/VIII/2005 tanggal 15 Agustus 2005 adalah **perbuatan melanggar hukum** yang berakibat merugikan Penggugat;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I mencabut Surat Pembatalan Alokasi Lahan kepada Penggugat Nomor: B/362/K.OPS/L/VIII/2005 tanggal 28 Desember 2005;

Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat berupa :

- a. Kerugian yang dialami Penggugat, akibat terhambat membangun diatas tanah seluas 24.252 M2 sesuai peruntukan sebesar Rp. 2.500.000.000( dua millyar lima ratus juta rupiah);
- b. Biaya Pengurusan Perkara baik perkara pidana maupun dalam perkara TUN dan Perdata, sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- c. Kerugian Moril yang dialami Penggugat akibat keluarnya surat Pembatalan Alokasi tanggal 28 Desember 2005 Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005, sebesar Rp 1.000.000.000,- (satumilyar rupiah).

8. Menghukum Tergugat II mengembalikan seluruh lahan yang telah dipakai membangun Ruko kepada Penggugat tanpa syarat ;

9. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara ;

10. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*uit Voerbaar bij voorraad*).

e. **Amar Putusan**

**MENGADILI**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi pada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar uang yang telah disetorkan oleh Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp. Rp.878.612.556,25 (delapan ratus tujuh puluh delapan juta enam Enam ratus dua belas ribu lima ratus lima puluh enam rupiah dua puluh lima sen);
- Menghukum pula Tergugat I untuk membayar ganti rugi berupa 6 % setahun dan Rp. 878.612.556,25 (delapan ratus tujuh puluh delapan juta enam enam ratus dua belas ribu lima ratus lima puluh enam rupiah dua puluh lima sen) sejak gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Batam sampai Tergugat I memenuhi prestasinya ;
- Menghukum Tergugat I membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.591.000,- (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

*Halaman 12 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak dapat diterima.

Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Batam yang dinilai keliru dan telah memutus diluar apa yang diminta (*ultra petita*) kemudian atas Putusan yang keliru tersebut di atas maka Penggugat mengajukan **Banding kepada Pengadilan Tinggi Pekanbaru** dalam perkara **Nomor : 190/PDT.G/2010/PT.PBR**, dengan uraian sebagai berikut :

**a. Pihak**

Pembanding : PT. Anugerah Realindo Permata (*in casu* Penggugat);

Terbanding I : Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sekarang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (*in casu* Tergugat);

Terbanding II : PT. Cipta Pura Inti Selaras (diwakili oleh Direktornya Tuan Ir. Tossy Imam Santoso);

**b. Amar Putusan**

**MENGADILI**

- Menerima permintaan banding Pembanding;
- **Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 103/PDT.G/2009/PN.BTM tanggal 22 Agustus 2010, yang dimintakan banding tersebut.**

**MENGADILI SENDIRI**

- **Menolak gugatan Pembanding seluruhnya;**
- Menghukum pembanding untuk membayar biaya-biaya yang timbul karena perkara ini dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa atas putusan Banding tersebut Penggugat kemudian mengajukan **Pemohonan Kasasi** kepada Mahkamah Agung yang tercatat dalam register perkara **Nomor : 1739/K/2011**, dengan uraian sebagai berikut :

**a. Pihak**

Pemohon Kasasi : PT. Anugerah Realindo Permata (*in casu* Penggugat);

Termohon Kasasi I : Ketua Otorita Pengembangan Daerah

Halaman 13 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm





Industri Pulau Batam sekarang Badan  
Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas  
dan Pelabuhan Bebas Batam (*in casu*  
Tergugat);

Termohon Kasasi II : PT. Cipta Pura Inti Selaras (diwakili oleh  
Direktornya Tuan Ir. Tossy Imam Santoso)

**b. Amar Putusan**

**MENGADILI**

**Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT.  
ANUGERAH REALINDO PERMATA tersebut;**

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar  
biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima  
ratus ribu rupiah).

Bahwa jika dianalisis dengan seksama, ternyata Gugatan **Perbuatan  
Melawan Hukum** yang pernah Penggugat ajukan diputus melebihi dari  
tuntutan yang Penggugat ajukan (*ultra petita*) dimana Hakim Menyatakan  
bahwa Tergugat melakukan **Wanprestasi**. Bahwa kemudian Penggugat  
melakukan upaya hukum Banding dimana dalam putusannya Hakim  
Pengadilan Tinggi Pekanbaru **Membatalkan Putusan Pengadilan  
Negeri Batam Nomor : 103/PDT.G/2009/PN.BTM tanggal 22 Agustus  
2010**, dan kemudian mengadili sendiri **dengan Menolak gugatan  
Pembanding seluruhnya**, selanjutnya Penggugat melakukan upaya  
hukum kasasi dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan dalam  
putusannya **Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT.  
ANUGERAH REALINDO PERMATA (*in casu* Penggugat);**

7. Bahwa Tergugat yang sampai saat ini masih belum menerbitkan  
fatwa planologi, sehingga Penggugat sampai saat ini masih belum dapat  
melaksanakan pembangunan dan kemudian Tergugat secara sepihak  
telah menerbitkan surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor:  
B/362/K.OPS/L/XII/2005 tertanggal 28 Desember 2005, sehingga  
perbuatan Tergugat tersebut adalah Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*)  
yang sangat merugikan Penggugat.

8. Bahwa Surat Perjanjian pengalokasian (Pertama) antara  
Penggugat dan Tergugat dengan Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005  
tertanggal 29 Maret 2005 dan Surat Perjanjian addendum atas perjanjian

*Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengalokasian terkait Perubahan Luas 24.252 M2 No. 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 tertanggal 08 Agustus 2005 antara Penggugat dan Tergugat adalah dibuat secara SAH dan berdasarkan hukum, sehingga MENGIKAT sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara;

9. Bahwa berdasarkan **Pasal 1338 KUHPerdara** yang berbunyi *"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang, dan perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak serta wajib dilaksanakan dengan itikad baik"* dimana syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdara telah dipenuhi baik syarat subjektif berupa kesepakatan dan kecakapan serta syarat objektif berupa objek yang jelas dan sebab (*causa*) yang halal menurut undang-undang yang semuanya telah dipenuhi oleh Penggugat dan Tergugat;

10. Bahwa perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dapat digolongkan menjadi empat katagori yakni:

1. Salah satu pihak sama sekali tidak melaksanakan isi perjanjian;
2. Perjanjian tersebut dilaksanakan akan tetapi tidak sesuai dari isi perjanjian;
3. Perjanjian tersebut dilaksanakan tetapi sudah lewat waktu;
4. Melakukan perbuatan atau tindakan yang tidak boleh dilakukan.

11. Bahwa Pembatalan Alokasi Lahan yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tertanggal 28 Desember 2005 adalah suatu **Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*)** yang sangat merugikan Penggugat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batam atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat memberikan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan **gugatan Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Surat Perjanjian Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005** tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam antara Penggugat dan

Halaman 15 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan **Perubahan Surat Perjanjian Nomor: 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005** tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 Tanggal 29 Maret 2005 antara Penggugat dan Tergugat adalah **SAH dan MENGIKAT**;

3. Menyatakan **semua Dokumen tersebut dibawah ini** yang telah diterbitkan oleh Tergugatke atas nama Penggugat adalah **SAH dan MENGIKAT**, yakni:

1. Surat Permohonan Lahan Nomor: 08/ARP-BTM/II/2002, tanggal 06 Januari 2002;
2. Faktur Pembayaran Uang Muka 10% Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) No.444/FUM-PL/L/XI/2004 tanggal 05 November 2004;
3. Izin Prinsip (IP) Nomor: 373/IP/KA/L/XI/2004 tanggal 30 Nopember 2004;
4. Gambar Penetapan Lokasiatas nama PT. ANUGERAH REALINDO PERMATANomor: 25040042 tanggal 01 Pebruari 2005luas 12.983 M2;
5. Tanda pelunasan atas Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan (UWTO)No. 422/F/PL/III/2005 atasluas tanah 12.983 M2 tanggal 01 Maret 2005;
6. Tanda Pelunasan pembayaran atas Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan atas Pengalokasian Tanah diatas Tanah HPL Otorita Batam No : 40/JB/PL/III/2005 tanggal 01 Maret 2005;
7. Surat PerjanjianNomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tanggal 29 Maret 2005;
8. Surat Keputusan (SKEP) Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 767/KPTS/KD-AT/L/III/2005 tanggal 30 Maret 2005;
9. Surat Permohonan Fatwa Planologi Nomor: 233/PFP-OB/IV/2005 tanggal 03 Mei 2005;

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

10. Surat Persetujuan dan penandatanganan Pengurus Lingkungan Komplek Perumahan Muka Indah Itanggal 25 Juni 2005;

11. Tanda pelunasan atas Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan (UWTO) No. 2046/F/PL/VI/2005 atas penambahan luas tanah 11.269 M2 menjadi Luas 24.252 M2 tanggal 29 Juni 2005;

12. Perubahan Surat Perjanjian Nomor: 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor :150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 Tanggal 29 Maret 2005 yang ditandatangani pada tanggal 08 Agustus 2005 antara Penggugat dan Tergugat;

13. Gambar Penetapan Lokasi atas nama PT. ANUGERAH REALINDO PERMATA Nomor: 25.25040042.C1 tanggal 10 Agustus 2005 dengan Luas Tanah 24.252 M2;

14. Surat Keputusan (SKEP) Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2588/KPTS/KA-AT/L/VIII/2005 tanggal 15 Agustus 2005;

4. Menyatakan **Pembatalan Alokasi Lahan** oleh Tergugat seperti diuraikan dalam Surat Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005, tanggal 28 Desember 2005 adalah **Suatu Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi)**;

5. Menyatakan mencabut **Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005** tanggal 28 Desember 2005;

6. Memerintahkan **Tergugat untuk mengeluarkan Fatwa Planologi** yang telah dimohonkan oleh Penggugat pada tanggal 03 Mei 2005 dengan Surat Nomor: 233/PFP-OB/V/2005;

7. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat telah hadir masing-masing, untuk Penggugat diwakili oleh kuasanya ANDRIS, S.H., M.H. dan PATNERS beralamat di Komplek Regency Park Blok II No. 16 Pelita, Batam berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Desember 2020 sedangkan untuk Tergugat diwakili oleh kuasanya Mochammad Nasrun, S.H., M.H., dkk masing-masing adalah Pegawai Badan

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Desember 2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk David P. Sitorus. S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa tergugat telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, bahwa:

## A. DALAM EKSEPSI

### 1) PENGADILAN NEGERI BATAM TIDAK BERWENANG MENGADILI DAN MEMERIKSA PERKARA A QUO

Bahwa berdasarkan Petitum Penggugat dalam Gugatannya pada point 4 (empat) dan 5 (lima) yang meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat memberikan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

4. Menyatakan pembatalan alokasi lahan oleh Tergugat seperti diuraikan dalam **Surat No. B/362/K.OPS/L/XII/2005** tanggal **28 Desember 2005** adalah Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi).
5. Menyatakan mencabut **Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K.OPS/L/XII/2005** tanggal **28 Desember 2005**.

Bahwa Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana DIUBAH terakhir dengan Undang-Undang no. 9 Tahun 2004 pada Pasal 53 ayat (1) menyebutkan:

- (1) 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.

*Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*

#### Disclaimer

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





Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dikarenakan Penggugat dalam Petition gugatannya meminta Majelis Hakim untuk **menyatakan batal dan mencabut Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K.OPS/L/XII/2005** tanggal **28 Desember 2005** maka jelas Gugatan ini bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Batam untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo;

Bahwa Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana DIUBAH terakhir dengan Undang-Undang no. 9 Tahun 2004 pada Pasal 1 ayat (3) 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 kongkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Bahwa berdasarkan keterangan ahli bernama R. Wiyono,SH dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara” yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, pada halaman 28 menjelaskan :

- a. **Bersifat Kongkret**, artinya obyek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi terwujud, tertentu atau dapat ditentukan.
- b. **Bersifat Individual**, artinya Keputusan tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, baik alamat maupun hal yang dituju.
- c. **Bersifat Final**, artinya sudah definitive dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, sudah sangat jelas menunjukkan bilamana Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara perdata tersebut, seharusnya keberatan Penggugat ini diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara dan dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut atas perkara a quo dan oleh karenanya memutuskan menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya

*Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima(*niet ontvankelijke verklaard*).

## 2) GUGATAN PENGGUGAT *NE BIS IN IDEM*

Secara umum, pengertian *ne bis in idem* menurut [Hukumpedia](#) adalah asas hukum yang melarang terdakwa diadili lebih dari satu kali atas satu perbuatan jika sudah ada keputusan yang menghukum atau membebaskannya. Asas *ne bis in idem* ini berlaku secara umum untuk semua ranah hukum;

Selain itu, dalam ranah hukum perdata, asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya. (dikutip dari buku "*Hukum Acara Perdata*", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42).;

Pelaksanaan asas *ne bis in idem* ini ditegaskan pula dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem**. Dalam surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, Bagir Manan, mengimbau para ketua pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;

Suatu gugatan dapat dinyatakan *ne bis in idem* dalam hal telah ada putusan berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang memutus perkara yang sama, dengan pihak yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama (*tempus* dan *locus delicti*-nya sama) dan putusan tersebut telah memberikan putusan bebas (*vrijspraak*), lepas (*onstlag van alle rechtsvolging*) atau pemidanaan (*veroordeling*) terhadap orang yang dituntut itu.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini sudah pernah diputus di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dengan Register Nomor: 07/G.TUN/2006/PTUN.PBR yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Nomor : B/362/K.OPS/L/XII / 2005 tanggal 28 Desember 2005 perihal Pembatalan Alokasi Lahan;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Nomor B/362/K.OPS/L/XII / 2005 tanggal 28 Desember 2005;

Perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung dengan Nomor Putusan 13K/TUN/2007 dengan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Nomor: 07/G.TUN/2006/PTUN.PBR;
3. Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya.

Kemudian Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam dengan Register Nomor: 103/PDT.G/2009/PN.BTM yang mana amar putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi pada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang yang telah disetorkan oleh Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp.878.612.556,25 (delapan ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus dua belas ribu lima ratus lima puluh enam rupiah dua puluh lima sen);
4. Menghukum pula Tergugat I untuk membayar ganti rugi berupa bunga 6 % setahun dari Rp.878,612,556,25 (delapan ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus dua belas ribu lima ratus lima puluh enam rupiah dua puluh lima sen) sejak gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Batam sampai Tergugat I memenuhi prestasinya ;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Putusan Pengadilan Negeri Batam tersebut dibatalkan dengan Putusan Banding Nomor: 190/PDT/2010/PT.PBR Jo. Putusan Kasasi Nomor : 1739 K/Pdt/2011 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor : 551 PK/Pdt/2018 dengan amar sebagai berikut :

1. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 103/PDT.G/2009/ PN.BTM tanggal 22 Agustus 2010;

*Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



2. Menolak gugatan Pembanding seluruhnya.

Kemudian Penggugat mengajukan kembali gugatan ke Pengadilan Negeri Batam dengan Register Nomor: 197/PDT.G/2020/PN.BTM yang mana amar putusannya sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.226.000,- (Satu Juta Dua Ratus Dua Puluh Enam Ribu Rupiah).

Adapun pertimbangan Majelis Hakim dalam memutuskan perkara Nomor : 197/PDT.G/2020/PN.BTM adalah sebagai berikut :

- Perkara *In Casu* telah *Nebis In Idem* dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan secara kumulatif dalam Pasal 1917 KUHPdata yaitu:
  - a. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
  - b. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
  - c. Putusan bersifat positif;
  - d. Subjek atau pihak yang berperkara sama.

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 103/Pdt.G/2009/PN.BTM tanggal 12 Agustus 2010 (bukti TT-1) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 190/PDT/2010/PTR tanggal 24 Januari 2011 (bukti TT-2), Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1739K/PDT/2011 tanggal 13 Desember 2011 (bukti TT-3) Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 551PK/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018 (bukti TT-4), Penggugat telah pernah menggugat Tergugat dan Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Batam dan telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif yaitu menolak gugatan Penggugat dan subjek atau pihak yang berperkara sama dengan perkara terdahulu, sehingga gugatan Penggugat *Nebis In Idem*. Putusan ini sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) karna Penggugat tidak melakukan upaya hukum dalam tenggang waktu yang sudah ditentukan Majelis Hakim.

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini telah memenuhi Asas *Ne Bis In Idem* karena telah ada

*Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) sebelumnya yang memutus perkara yang sama, dengan pihak yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama (*tempus* dan *locus delicti*-nya sama), sehingga atas pertimbangan tersebut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan ini atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### 3) PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

Bahwa lahan objek sengketa yang telah dialokasikan kepada Penggugat seluas 24.252 M<sup>2</sup> berdasarkan:

- Ijin Prinsip (IP) No. 373/IP/KA/L/XII/2004 tanggal 30 Nopember 2004;
- Gambar Penetapan Lokasi (PL) No. 25.25040042.C1 tanggal 10 Agustus;
- Surat Perjanjian (SPJ) No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tanggal 29 Maret 2005;
- Perubahan SPJ No. 150-1/SPJ/KD-AT/I/VII/2005 tanggal 08 Agustus 2005;
- Surat Keputusan (SKEP) Ketua Otorita Batam No. 767/KPTS/KD-AT/L/III/2005 tanggal 30 Maret 2005;
- Perubahan SKEP No. 2588/KPTS/KA-AT/L/VII/2005 tanggal 15 Agustus 2005;

Bahwa dokumen-dokumen alokasi lahan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat di atas telah dibatalkan berdasarkan Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 yang mana Surat tersebut pernah digugat oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dengan Register Perkara Nomor: 07/G.TUN/2006/PTUN.PBR dan telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung dengan Nomor Putusan 13K/TUN/2007 yang menyatakan Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 sah dan mengikat;

Bahwa dengan dinyatakannya sah dan mengikat Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 tersebut, maka Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* atau kedudukan

*Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*





hukum terkait lahan objek sengketa, maka dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, untuk menyatakan Gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**4) GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) KARENA TIDAK MENARIK PT. CIPTAPURI INTISELARAS SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO, DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANTKELIJKE VERKLAARD*);**

Bahwa Penggugat tidak memasukkan PT. Ciptapuri Intiselaras sebagai pihak dalam perkara a quo, padahal lahan objek sengketa telah Tergugat alokasikan kepada PT. Ciptapuri Intiselaras dan Penggugat mengetahui secara jelas hal ini karena dalam Gugatan yang pernah diajukan Penggugat sebelumnya yaitu Gugatan Nomor 197/PDT.G/2020/PN.BTM juga menarik PT. Ciptapuri Intiselaras sebagai Turut Tergugat;

M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, halaman 439, berpendapat dan menyebutkan:

*"Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Sebagai contoh, Putusan Mahkamah Agung No. 621 K/Sip/1975. Ternyata sebagian objek harta perkara tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, huatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium. Apabila ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai tergugat, secara spesifik dapat diajukan eksepsi yang disebut exception ex juri terti".*

Berdasarkan uraian tersebut diatas telah jelas-jelas membuktikan bahwa ada pihak-pihak yang tidak ditarik dalam gugatan a quo, yang mengakibatkan gugatan a quo mengandung cacat *plurium litis consortium*, maka sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Halaman 24 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



**B. DALAM POKOK PERKARA**

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

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

**1. BAHWA TERGUGAT ADALAH PEMEGANG HAK PENGELOLAAN DI PULAU BATAM SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

- Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres) Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005, Tergugat adalah Instansi yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan kebijakan pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam, termasuk didalamnya kewenangan untuk merencanakan dan mengatur peruntukan dan penggunaan tanah di daerah Industri Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha dan fasilitas-fasilitas lainnya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan di Pulau Batam;

- Bahwa adapun kewenangan Tergugat dalam pengalokasian lahan kepada Pihak Ketiga adalah :

1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;

Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan:

- a) Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
- b) Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :

*Halaman 25 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria;
4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;

2) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri Pulau Batam memutuskan :

**Pertama: memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah digugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau dan Nginan dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;**

- Bahwa berdasarkan kewenangan yang dimiliki Tergugat yang merupakan Instansi Pemegang HPL di Pulau Batam, pengalokasian lahan yang dilakukan oleh Tergugat kepada PT. Ciptapuri Intiselaras telah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat. Maka dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) adalah sangat tidak berdasar, maka dari itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat di Tolak.

## 2. BAHWAPENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGALITAS ATAS LAHAN OBYEK SENGKETA

- BahwaPenggugat memang pernah mendapatkan alokasi lahan dari Tergugat seluas  $\pm 24.252 \text{ M}^2$ , dokumen-dokumen yang pernah Tergugat berikan antara lain:
  - a. Ijin Prinsip (IP) No. 373/IP/KA/L/XII/2004 tanggal 30 Nopember 2004;
  - b. Gambar Penetapan Lokasi (PL) No. 25.25040042.C1 tanggal 10 Agustus;

Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat Perjanjian (SPJ) No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tanggal 29 Maret 2005;
- d. Perubahan SPJ No. 150-1/SPJ/KD-AT/I/VII/2005 tanggal 08 Agustus 2005;
- e. Surat Keputusan (SKEP) Ketua Otorita Batam No. 767/KPTS/KD-AT/L/III/2005 tanggal 30 Maret 2005;
- f. Perubahan SKEP No. 2588/KPTS/KA-AT/L/VII/2005 tanggal 15 Agustus 2005.

- Bahwa alokasi lahan yang diberikan Tergugat kepada Penggugat telah dibatalkan berdasarkan **Surat Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005** tanggal 28 Desember 2005 perihal Pembatalan Alokasi Lahan yang mana isi Surat tersebut antara lain:

- a. Bahwa setelah memperhatikan Surat Pernyataan Penggugat tanggal 30 November 2004, serta Surat masing-masing No. 06/ARP-BTM/II/2005 tanggal 26 Januari 2005 dan Surat No. 03/ARP-BTM/VIII/2005 tanggal 5 Agustus 2005 khususnya butir 4 yang seharusnya perihal tersebut merupakan tanggung jawab Penggugat untuk menyelesaikannya;
- b. Bahwa Berita Acara tanggal 27 Oktober 2005 dari warga Perumahan Muka Kuning Indah I yang berdomisili dibelakang lahan yang dialokasikan kepada Penggugat, telah menyatakan mendukung pembangunan yang dilakukan oleh Turut Tergugat;
- c. Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan perundingan penyelesaian terhadap permasalahan yang timbul dilapangan dan juga **tidak pernah melakukan kegiatan pembangunan diatas lahan yang dialokasikan kepada Penggugat;**

Berkenaan dengan hal tersebut diatas, maka dengan sangat menyesal terhitung sejak tanggal dikeluarkannya surat ini Tergugat membatalkan Izin Prinsip No. 373/IP/KA/L/XI/2004 tanggal 10 November 2004 dan membatalkan pengalokasian lahan dimaksud sesuai PL. No. 25.25040042.C1 tanggal 10 Agustus 2005 dan selanjutnya alokasi lahan tersebut kembali menjadi milik Tergugat;

Berkenaan dengan pembatalan pengalokasian lahan tersebut, maka kepada Penggugat diminta untuk menghubungi Direktorat Pengelolaan Lahan, guna penyelesaian proses pembayaran/ pengembalian UWTO sesuai ketentuan yang berlaku;

Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



- Bahwa Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 tersebut pernah digugat oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dengan Register Perkara Nomor: 07/G.TUN/2006/PTUN.PBR dan telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung dengan Nomor Putusan 13K/TUN/2007 yang menyatakan Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 sah dan mengikat. Dengan demikian sudah cukup bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

**3. BAHWA PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA SAMA SEKALI TIDAK MAMPU MEMBUKTIKAN BAHWA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI SEBAGAIMANA DISYARATKAN OLEH PASAL 1243 KUHPERDATA**

- Bahwa mengingat dasar gugatan Penggugat adalah gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji), sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang menyatakan "**barang siapa mendalilkan, harus membuktikan**", maka tentunya Penggugat berkewajiban untuk membuktikan bahwa tindakan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur 1243 KUHPerdata, seseorang Penggugat hanya dapat dikabulkan gugatannya jika mampu membuktikan terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut :

**A. Adanya Perjanjian oleh Para Pihak**

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pernah membuat Surat Perjanjian Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tanggal 29 Maret 2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang mana telah mengalami perubahan Surat Perjanjian Nomor: 105-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 tanggal 8 Agustus 2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tanggal 29 Maret 2005 yang mana didalam perjanjian tersebut didalamnya mengatur klausul hak dan kewajiban para pihaknya;

*Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*





**B. Adanya Pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati;**

Bahwa jika dikaitkan dengan unsur Wanprestasi ini, secara fakta telah terlihat bahwasanya Penggugat lah yang telah melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati yaitu sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 18 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tanggal 29 Maret 2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang berbunyi:

**(1) Dalam hal PIHAK KEDUA (Penggugat) tidak mampu memenuhi ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang ditetapkan dan disepakati oleh Kedua Belah Pihak dalam Surat Perjanjian ini, Surat Pernyataan Kesanggupan untuk menyelesaikan kewajiban selaku penerima alokasi tanah yang telah ditandatangani oleh PIHAK KEDUA (Penggugat), ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Ijin Prinsip (IP), Faktur Tagihan Uang Muka, Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan serta ketentuan-ketentuan lain yang diterbitkan oleh OTORITA BATAM berkaitan dengan pengalokasian tanah, maka kesempatan menggunakan tanah menjadi gugur yang berakibat dibatalkannya pengalokasian tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Perjanjian ini;**

Dengan demikian yang telah melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati adalah Penggugat sendiri;

**C. Sudah dinyatakan lalai tetapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;**

Bahwa Penggugat sudah dinyatakan lalai berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tanggal 29 Maret 2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan dipertegas dengan **Surat Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005** tanggal 28 Desember 2005 perihal Pembatalan Alokasi Lahan, namun Penggugat tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian yaitu

*Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



dengan menyelesaikan proses pembayaran/ pengembalian UWTO sesuai ketentuan yang berlaku;

Dengan demikian terbukti Penggugat lah yang telah lalai melaksanakan isi perjanjian namun tetap tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas dengan ini Tergugat mohon dengan kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

**Dalam Eksepsi**

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- Menyatakan Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*;
- Menyatakan Penggugat tidak memiliki *Legal Standing*;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- MenghukumPenggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

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

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan itu telah mengemukakan bahwa:

**DALAM EKSEPSI**

**MENANGGAPI EKSEPSI TERGUGAT:**

**1) Eksepsi Tentang Pengadilan Negeri Batam Tidak Berwenang Mengadili dan Memeriksa Perkara A Quo;**

Bahwa **PENGUGAT** membantah dengan tegas seluruh eksepsi **TERGUGAT** tentang Pengadilan Negeri Batam Tidak Berwenang Mengadili dan Memeriksa Perkara a quo. Apa yang didalilkan **TERGUGAT** pada halaman 2 yang menyatakan bahwa "...dikarenakan Penggugat dalam Petitum gugatannya meminta Majelis hakim untuk menyatakan batal dan mencabut Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 maka jelas Gugatan

Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini bukanlah kewenangan *Pengadilan Negeri Batam* untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*" selanjutnya pada halaman 3 **TERGUGAT** menyatakan "...seharusnya keberatan *Penggugat* ini diajukan di *Pengadilan Tata Usaha Negara*..." dapat dilihat bahwa tampaknya **TERGUGAT** tidak memahami isi dari gugatan *a quo*;

Bahwa perlu **PENGGUGAT** perjas kembali Gugatan pada perkara *a quo* yang **PENGGUGAT** ajukan adalah gugatan yang pokok materinya berbeda dengan Perkara terdahulu. Pokok materi pada perkara terdahulu adalah menggugat **TERGUGAT** mengenai masalah prosedur penerbitan Keputusan TUN, yaitu Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 yang tidak sesuai prosedur. Sementara itu, pokok perkara pada gugatan *a quo* adalah terkait dengan **Surat Perjanjian (Pertama)** antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005** dan **Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/II/VIII/2005** dengan Luas 24.252 M2 yang dibatalkan secara sepihak oleh **TERGUGAT**;

Bahwa antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** telah membuat Perjanjian yang dituang di dalam Surat Perjanjian (SPJ) yang mana dalam salah satu pasal mengatur tentang pilihan hukum jika terjadi perselisihan yakni **PENGADILAN NEGERI BATAM**. Merujuk pada Pasal 1342 KUHPerdara mengatur bahwa "*jika kata-kata pada suatu persetujuan jelas, tidak diperkanankan menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran*". Oleh karena itu, telah BENAR dan TEPAT **PENGGUGAT** mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Batam atas dasar kesepakatan para pihak baik **PENGGUGAT** maupun **TERGUGAT** yang melakukan pilihan hukum apabila terdapat sengketa pada perjanjian tersebut;

Bahwa berdasarkan Pertimbangan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 13 K/TUN/2007 tanggal 3 April 2007 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi TUN Medan No. 72/BDG/2006/PT.TUN-MDN Jo. Putusan Pengadilan TUN Pekanbaru No. 07/G.TUN/2006/PTUN-Pbr pada halaman 12 menimbang bahwa "...dan lagi pula antara Termohon Kasasi/Penggugat dan Pemohon Kasasi/Tergugat telah memilih tempat penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Batam jika diantara mereka terjadi sengketa (Pasal 22 Perjanjian) maka telah jelas ternyata gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tersebut merupakan kewenangan dan harus diajukan ke Peradilan Umum in casu

Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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)



**Pengadilan Negeri Batam.** Bahwa oleh karena itu, gugatan Termohon Kasasi/Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet on van kelijk verklaard*). Pertimbangan Hakim *judex juris* ini merupakan pertimbangan yang memeriksa penerapan hukum, sehingga hal ini merupakan dasar acuan diajukannya gugatan *aquo* kepada Pengadilan Negeri Batam, sebagaimana yang telah disepakati oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** pada Pasal 22 **Surat Perjanjian (Pertama)** antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005** dan **Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/II/VIII/2005** yang menyebutkan:

- 1) Setiap perselisihan yang timbul dari dan/atau ada hubungannya dengan Surat Perjanjian ini akan diusahakan penyelesaiannya secara musyawarah mufakat terlebih dahulu. Apabila secara musyawarah mufakat tidak tercapai, **maka KEDUA BELAH PIHAK memilih untuk diselesaikan dihadapan Pengadilan Negeri Batam di Batam;**
- 2) Mengenai surat perjanjian ini dan segala akibatnya **KEDUA BELAH PIHAK** memilih tempat kedudukan yang tetap di **Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di Batam;**

Bahwa berdasarkan dasar tersebut diatas cukup jelas dan beralasan bahwa **PENGADILAN NEGERI BATAM BERWENANG MENGADILI** dan **MEMERIKSA PERKARA A QUO**. Oleh karena itu, kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam dapat menolak Eksepsi **TERGUGAT** terkait dengan eksepsi mengenai kompetensi;

**2) Eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*;**

Bahwa terkait dengan dalil **TERGUGAT** pada halaman 6 yang menyatakan “...gugatan yang **PENGGUGAT** ajukan ini telah memenuhi Asas *Ne Bis In Idem* karena telah ada putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebelumnya yang memutus perkara yang sama, dengan pihak yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama (*tempus dan locus delicti-nya sama*)...” adalah dalil yang keliru dan tidak cermat. Bahwa terlihat jelas dalil **TERGUGAT** tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada karena ketidakcermatan **TERGUGAT**, dalam hal ini “pihak yang sama” sebagaimana disebutkan **TERGUGAT** adalah tidak benar karena Pihak dalam perkara terdahulu berbeda dengan perkara *a quo*, serta pokok Gugatan *a quo* yang **PENGGUGAT** ajukan adalah gugatan yang berbeda dengan perkara terdahulu. Seperti yang **PENGGUGAT** sampaikan pada poin 1 Eksepsi di atas, Gugatan pada

Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* yang **PENGGUGAT** ajukan adalah gugatan yang pokok materinya berbeda dengan Perkara terdahulu. Pokok materi pada perkara terdahulu adalah menggugat **TERGUGAT** dan pihak lain mengenai masalah prosedur penerbitan Keputusan TUN yaitu Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 yang tidak sesuai prosedur. Sementara itu, pokok perkara pada gugatan *a quo* adalah terkait dengan **Surat Perjanjian (Pertama)** antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005** dan **Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/L/III/2005** dengan **Luas 24.252 M<sup>2</sup>** dimana **TERGUGAT** tidak memenuhi prestasinya sebagaimana yang tertuang pada perjanjian tersebut dengan membatalkan alokasi lahan kepada **PENGGUGAT**. Hal ini merupakan sengketa yang berbeda dan tidak dapat dipersamakan dengan perkara terdahulu;

Bahwa mengenai gugatan dengan Register Perkara Nomor: 07/G.TUN/2006/PTUN.PBR adalah gugatan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh pejabat TUN. Objek Gugatan pada perkara Nomor: 07/G.TUN/2006/PTUN.PBR adalah Pembatalan Alokasi Lahan pada Surat Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 yang merupakan produk (keputusan) dari **TERGUGAT** sebagai pejabat TUN;

Bahwa mengenai gugatan dengan Register Perkara Nomor : 103/PDT.G/2009/PN.BTM pokok perkaranya adalah tentang **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh pihak lain yang membangun Ruko di atas lokasi milik **PENGGUGAT** yang diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Batam No. 2588/KPTS/KA-AT/L/III/2005 tanggal 15 Agustus 2005;

Bahwa gugatan *a quo* adalah perkara **cidra janji (wanprestasi)** yang dilakukan oleh **TERGUGAT** melalui **Benyamin Balukh** yang telah membatalkan Alokasi Lahan yang diberikan kepada **PENGGUGAT** berdasarkan Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K-OPS/L/XII/2005 tertanggal 28 Desember 2005 adalah **Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi)** yang sangat merugikan **PENGGUGAT**;

Bahwa jika merujuk pada Pasal 1927 KUHPerdata, syarat-syarat dapat dikatakan *nebis in idem* adalah sebagai berikut :

- a. Obyek sengketa sama;

Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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)





- b. Pihak yang sama;
- c. Alasan/dalil gugatan yang sama.

Apabila syarat-syarat tersebut di atas terpenuhi, maka dapat dikatakan sebagai *ne bis in idem*. Ketentuan *ne bis in idem* di atas tidaklah hanya ditentukan berdasarkan satu unsur saja melainkan harus memenuhi seluruh unsur. Putusan Mahkamah Agung No. 647K/Sip/1973 yang menyebutkan:

*"Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama";*

Bahwa dari uraian tersebut di atas telah sangat jelas obyek sengketa dan alasan perkara terdahulu dengan gugatan *a quo* sangat berbeda dengan perkara sebelumnya. Obyek sengketa pada gugatan *a quo* adalah cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh **TERGUGAT** yang telah membatalkan Alokasi Lahan yang diberikan kepada **PENGGUGAT** berdasarkan Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K-OPS/L/XII/2005 tertanggal 28 Desember 2005. Oleh karena perbedaan obyek gugatan tersebut, maka gugatan *a quo* tidak dapat dikatakan *Ne Bis In Idem*. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak eksepsi **TERGUGAT** tersebut;

**3) Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing**

Bahwa dalil yang dikatakan **TERGUGAT** pada halaman 7 yang menyatakan *"...dengan dinyatakan sah dan mengikat Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor : B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 tersebut, maka Penggugat tidak memiliki Legal Standing atau kedudukan hukum terkait lahan objek sengketa..."* adalah dalil yang tidak cermat dan keliru. Tentunya **PENGGUGAT** memiliki kedudukan hukum terkait perkara *a quo*. Adanya hubungan hukum antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** yang dituangkan kedalam Surat Perjanjian No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 dan Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/II/VIII/2005, yang kemudian **TERGUGAT** melakukan cidera janji (*wanprestasi*) dengan membatalkan Alokasi Lahan yang diberikan kepada **PENGGUGAT** berdasarkan Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K-OPS/L/XII/2005 tertanggal 28 Desember 2005;

Halaman 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



Bahwa hubungan hukum adalah setiap hubungan yang terjadi antara dua subyek hukum atau lebih di mana hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak lain. Hubungan hukum antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** ditunjukkan dengan adanya Surat Perjanjian No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 dan Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 dimana **TERGUGAT** adalah sebagai PIHAK PERTAMA selaku pihak yang bertindak untuk dan atas nama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan **PENGUGAT** sebagai PIHAK KEDUA yang bertindak untuk dan atas nama PT. ANUGERAH REALINDO PERMATA yang telah sepakat dan menyetujui **PENGUGAT** untuk memperoleh hak atas tanah atas bagian tanah dari pada hak pengelolaan dan bermaksud untuk mencadangkan dan/atau megalokasikan tanah kepada **PENGUGAT**, namun kemudian **TERGUGAT** melakukan cidera janji (*wanprestasi*) dengan membatalkan Alokasi Lahan yang diberikan kepada **PENGUGAT** berdasarkan Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K-OPS/L/XII/2005 tertanggal 28 Desember 2005. Oleh karena **PENGUGAT** memiliki hubungan hukum dengan **TERGUGAT**, maka **PENGUGAT** memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan *aquo*. Maka dari itu kiranya Majelis Hakim menolak Eksepsi **TERGUGAT** tersebut;

**4) Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) Karena Tidak Menarik PT. CIPTAPURI Intiselaras Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo**

Bahwa dalam dalil eksepsi **TERGUGAT** mengenai gugatan kurang pihak karena tidak menarik PT. Ciptapuri Intiselaras sebagai pihak dalam perkara *a quo* mencerminkan **TERGUGAT** kurang teliti dalam memahami Objek Gugatan **PENGUGAT** *a quo* yakni Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K-OPS/L/XII/2005 tertanggal 28 Desember 2005 yang diterbitkan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGUGAT** yang merugikan **PENGUGAT**, dimana PT. Ciptapuri Intiselaras **TIDAK ADA KAITAN MAUPUN HUBUNGAN TERKAIT DITERBITKANNYA SURAT PEMBATALAN ALOKASI LAHAN No. B/362/K-OPS/L/XII/2005 TERTANGGAL 28 DESEMBER 2005**;

Bahwa sesungguhnya adalah inisiatif **PENGUGAT** untuk menggugat pihak-pihak yang dirasa telah melanggar dan merugikan haknya, namun bukan berarti **PENGUGAT** dapat menggugat siapa saja yang tidak memiliki kepentingan dengan **PENGUGAT** untuk ditarik menjadi pihak

*Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



**TERGUGAT** maupun **TURUT TERGUGAT**, hal ini pula dikemukakan oleh **Moh. Taufik Makaro, S.H., M.H.**, dalam bukunya yang berjudul "*Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*";

Bahwa dari uraian tersebut di atas telah sangat jelas **TERGUGAT** yang kurang cermat dalam memahami obyek sengketa hingga membuat dalil eksepsi yang terkesan mengada-ada, oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak eksepsi **TERGUGAT** tersebut;

Bahwa seluruh Eksepsi yang **TERGUGAT** ajukan tidak beralasan hukum oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menolak eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa semua tanggapan pada eksepsi **PENGUGAT** tersebut diatas mohon agar dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari replik **PENGUGAT** dibawah ini.
2. Bahwa benar **TERGUGAT** adalah Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) Di Pulau Batam berdasarkan Keppres RI Nomor: 41 Tahun 1973, jo. Keppres RI Nomor : 56 Tahun 1984, jo. Keppres R.I Nomor: 28 Tahun 1992, jo. Keppres R.I Nomor 94 Tahun 1998, jo. Keppres R.I Nomor : 113 Tahun 2000 pada Wilayah P. Batam, P. Rempang, P. Galang (Barelang) sebagaimana yang tertera pada Surat Perjanjian No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 Tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
3. Bahwa menanggapi dalil **TERGUGAT** pada halaman 9 dalam Jawabannya yang menyebutkan "*pengalokasian lahan yang dilakukan oleh Tergugat kepada PT. Ciptapuri Intiselaras telah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat, maka dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) adalah sangat tidak berdasar,...*" dimana hal tersebut membuktikan dengan sangat jelas bahwa **TERGUGAT** telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) dengan membatalkan Alokasi Lahan yang diberikan kepada **PENGUGAT** berdasarkan Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K-OPS/L/XII/2005 tertanggal 28 Desember 2005, padahal antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** telah sepakat dan mengikatkan diri sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 dan Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/II/VIII/2005, yang seharusnya **TERGUGAT**

*Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



mengalokasikan lahan kepada **PENGGUGAT** malah **TERGUGAT** mengakui telah mengalokasikan lahan yang dimohonkan **PENGGUGAT** tersebut dialokasikan kepada pihak lain, sehingga berdasarkan dalil **TERGUGAT** tersebut sangat jelas bahwa **TERGUGAT** telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*);

4. Bahwa menanggapi dalil **TERGUGAT** pada halaman 10 Point 2 dalam Jawabannya yang menyebutkan bahwasanya **PENGGUGAT** tidak memiliki Legalitas atas lahan obyek sengketa adalah TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASAR;

Bahwa apa yang didalilkan **TERGUGAT** pada halaman 10 point 2 yang menyatakan "*Bahwa alokasi lahan yang diberikan Tergugat kepada Penggugat telah dibatalkan berdasarkan Surat Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005*". Pembatalan alokasi lahan tersebut bukan berarti membatalkan atau menghapuskan hubungan hukum antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** dalam Surat Perjanjian (Pertama) No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 dan Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/I/VIII/2005. Perjanjian yang dibuat antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** adalah Perjanjian timbal balik yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban Para Pihak. **PENGGUGAT** telah memenuhi kewajibannya dengan melunasi pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) **TERGUGAT** *in casu* BP Batam d/h Otorita batam (OB), maka Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam telah mengeluarkan Surat Keputusan No. 2588/KPTS/KA-AT/L/VIII/2005, Tentang: PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM, tertanggal 15 Agustus 2005, sehingga **PENGGUGAT** berhak mendapatkan alokasi Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada **PENGGUGAT** *in casu* PT.ANUGERAH REALINDO PERMATA untuk jenis usaha/kegiatan di bidang JASA guna peruntukan/keperluan mendirikan JASA dengan HAK GUNA BANGUNAN selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal 30 Nopember 2004 sampai dengan tanggal 29 Nopember 2034, atas tanah yang terletak di Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Muka Kuning, dengan luas 24.252 M2 (dua puluh empat ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi);

Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



Bahwa **TERGUGAT** berkewajiban untuk menerbitkan Surat Keputusan (SKEP) dan Surat Perjanjian (SPJ), sehingga **PENGUGAT** wajib mengajukan Perubahan Fatwa Planologi kepada **TERGUGAT** melalui Kabag Perencanaan Otorita Batam yang saat itu dijabat oleh Ir.Emmy Aviastuti;

Bahwa tanah yang dialokasikan kepada **PENGUGAT** sebagaimana yang dimaksud Pada Pasal 1 dalam Surat Perjanjian (Pertama) No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 dan Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/L/III/2005 ternyata pada masa penantian penerbitan Fatwa Planologi terjadi penyerobotan Lahan di Lapangan yang dilakukan oleh pihak lain;

Bahwa pada tanggal 28 Desember 2005, tanpa alasan yang jelas dan tidak dibenarkan oleh hukum **TERGUGAT** melalui **Benyamin Balukh** memberikan **Surat Nomor: B/362/K/OPS/L/XII/2005 perihal Pembatalan Alokasi Lahan (Objek Sengketa)** kepada **PENGUGAT** yang isi pokoknya tentang: membatalkan Izin Perinsip No. 373/IP/KA/L/XI/2004 tanggal 10 Nopember 2004 dan membatalkan Pengalokasian Lahan dimaksud sesuai PL No. 25.25040042.C1 tanggal 10 Agustus 2005;

Bahwa jika berpedoman pada Pasal 1266 KUHPdata yang menyatakan bahwa : **“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salahsatu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”** Artinya, Pembatalan alokasi lahan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** melalui **Benyamin Balukh** adalah perbuatan yang telah mencedarai janji sebagaimana yang dinyatakan padadalam Surat Perjanjian (Pertama) No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 dan Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/L/III/2005 Tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan hal ini pula telah **diakui** oleh **TERGUGAT** sendiri pada Jawabannya halaman 11 yang menyatakan *“Berkenaan dengan hal*

*Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*





tersebut diatas, maka dengan sangat menyesal terhitung sejak tanggal dikeluarkannya surat ini Tergugat membatalkan Izin Prinsip No. 373/IP/KA/L/XI/2004 tanggal 10 November 2004 dan membatalkan pengalokasian lahan dimaksud sesuai PL No. 25.25040042C1 tanggal 10 Agustus 2005 dan selanjutnya alokasi lahan tersebut kembali menjadi milik Tergugat”;

5. Bahwa menanggapi dalil **TERGUGAT** pada halaman 11 point 3 yang menyatakan **PENGUGAT** dalam gugatannya sama sekali tidak mampu membuktikan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan *Wanprestasi* sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 1243 KUHPerdata adalah dalil yang TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASAR; Bahwa dasar gugatan *wanprestasi* ini diajukan kepada **TERGUGAT** karena telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diuraikan **TERGUGAT**, yakni :

**a. Adanya Perjanjian oleh Para Pihak:**

Bahwa seperti yang diakui oleh **TERGUGAT** pada huruf A halaman 12 antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** memiliki hubungan hukum sebagai perjanjian timbal balik yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban yang tertuang dalam Surat Perjanjian (Pertama) No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tanggal 29 Maret 2005 Tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/I/VIII/2005 tanggal 08 Agustus 2005 Tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Perjanjian tersebut diatas membuktikan bahwa unsur **adanya Perjanjian oleh Para Pihak** telah TERPENUHI;

**b. Adanya Pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati:**

Bahwa dalam jawabannya alih-alih **TERGUGAT** memutar balikkan fakta yang mengatakan **PENGUGAT**-lah yang telah melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati padahal sudah sangat JELAS dan NYATA **TERGUGAT** tidak memenuhi prestasinya sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian;

Halaman 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa **PENGGUGAT** sedang menjalani perjanjian, namun nahasnya **TERGUGAT** membatalkan alokasi lahan tersebut kepada **PENGGUGAT** sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tanpa alasan dan pemberitahuan terlebih dahulu kepada **PENGGUGAT**. Oleh karena **TERGUGAT** tidak memenuhi prestasinya dalam memberikan alokasi lahan kepada **PENGGUGAT**, maka unsur **adanya Pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati telah TERPENUHI**;

c. Sudah dinyatakan lalai tetapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian:

Bahwa **PENGGUGAT** telah menjalankan prosedur yang disepakati oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian (Pertama) No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 dan Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/II/VIII/2005 Tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan **PENGGUGAT** telah membayar UWTO berikutnya sesuai Faktur Tagihan No. 422/F/PL/II/2005 tanggal 15 Februari 2005 sebesar Rp.356.892.250,- (tiga ratus lima puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah), berserta Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas Pengalokasian Tanah Diatas Tanah HPL Otorita Batam No: 40/JB/PL/II/2005 tanggal 15 Februari 2005 sebesar Rp. 11.603.556,25 (sebelas juta enam ratus tiga ribu lima ratus lima puluh enam rupiah dua puluh lima sen) dan Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita No. 2046/F/PL/VI/2005 tanggal 15 Juni 2005 sebesar Rp. 402.866.750,- (empat ratus dua juta delapan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah). Dengan total pembayaran UWTO keseluruhannya sebesar **Rp. 878.612.556.25 (delapan ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus dua belas ribu lima ratus lima puluh enam rupiah dua puluh lima sen)** untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun **terhitung mulai tanggal 30 Nopember 2004 sampai dengan tanggal 29 Nopember 2034 dengan luas lahan 24.252 M2**;

Bahwa **PENGGUGAT** telah melaksansakan seluruh isi Perjanjian yang telah disepakati. Namun, ternyata **TERGUGAT**-lah yang lalai dalam melaksanakan prestasi yang merupakan hak **PENGGUGAT**

*Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



yaitu menerima alokasi lahan yang seharusnya diterima oleh **PENGGUGAT** hal ini dibuktikan dengan pembatalan alokasi lahan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** pada tanggal 28 Desember 2005, tanpa alasan yang jelas dan dibenarkan oleh hukum **TERGUGAT** melalui **Benyamin Balukh** memberikan Surat Nomor: B/362/K/OPS/L/XII/2005 perihal Pembatalan Alokasi Lahan (Objek Sengketa) kepada **PENGGUGAT** yang isi pokoknya tentang: membatalkan Izin Perinsip No. 373/IP/KA/L/XI/2004 tanggal 10 Nopember 2004 dan membatalkan Pengalokasian Lahan dimaksud sesuai PL No. 25.25040042.C1 tanggal 10 Agustus 2005;

Bahwa telah jelas dan nyata **TERGUGAT** telah **MEMENUHI** unsur **dinyatakan lalai tetapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian**;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat memberikan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan **gugatan Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Surat Perjanjian Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005** tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam antara Penggugat dan Tergugat dan **Perubahan Surat Perjanjian Nomor: 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005** tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 Tanggal 29 Maret 2005 antara Penggugat dan Tergugat **adalah SAH dan MENGIKAT**;
3. Menyatakan **semua Dokumen tersebut dibawah ini** yang telah diterbitkan oleh Tergugat ke atas nama Penggugat adalah **SAH dan MENGIKAT**, yakni:
  - 1 **Surat Permohonan Lahan Nomor: 08/ARP-BTM/II/2002, tanggal 06 Januari 2002;**
  - 2 **Faktur Pembayaran Uang Muka 10% Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) No. 444/FUM-PL/L/XI/2004 tanggal 05 November 2004;**

*Halaman 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Izin Prinsip (IP) Nomor: 373/IP/KA/L/XI/2004 tanggal 30 Nopember 2004;
- 4 Gambar Penetapan Lokasi atas nama PT. ANUGERAH REALINDO PERMATA Nomor: 25040042 tanggal 01 Pebruari 2005 luas 12.983 M2;
- 5 Tanda pelunasan atas Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan (UWTO) No. 422/F/PL/II/2005 atas luas tanah 12.983 M2 tanggal 01 Maret 2005;
- 6 Tanda Pelunasan pembayaran atas Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan atas Pengalokasian Tanah diatas Tanah HPL Otorita Batam No : 40/JP/PL/II/2005 tanggal 01 Maret 2005;
- 7 Surat Perjanjian Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tanggal 29 Maret 2005;
- 8 Surat Keputusan (SKEP) Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 767/KPTS/KD-AT/L/III/2005 tanggal 30 Maret 2005;
- 9 Surat Permohonan Fatwa Planologi Nomor: 233/PFP-OB/V/2005 tanggal 03 Mei 2005;
- 10 Surat Persetujuan dan penandatanganan Pengurus Lingkungan Komplek Perumahan Muka Indah Itanggal 25 Juni 2005;
- 11 Tanda pelunasan atas Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan (UWTO) No. 2046/F/PL/VI/2005 atas penambahan luas tanah 11.269 M2 menjadi Luas 24.252 M2 tanggal 29 Juni 2005;
- 12 Perubahan Surat Perjanjian Nomor: 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor :150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 Tanggal 29 Maret 2005 yang ditandatangani pada tanggal 08 Agustus 2005 antara Penggugat dan Tergugat;
- 13 Gambar Penetapan Lokasi atas nama PT. ANUGERAH REALINDO PERMATA Nomor: 25.25040042.C1 tanggal 10 Agustus 2005 dengan Luas Tanah 24.252 M2;

Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

**14 Surat Keputusan (SKEP) Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 2588/KPTS/KA-AT/L/VIII/2005 tanggal 15 Agustus 2005.**

**4 Menyatakan Pembatalan Alokasi Lahan oleh Tergugat** seperti diuraikan dalam Surat Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005, tanggal 28 Desember 2005 adalah **Suatu Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);**

**5 Menyatakan mencabut Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005;**

**6 Memerintahkan Tergugat untuk mengeluarkan Fatwa Planologi** yang telah dimohonkan oleh Penggugat pada tanggal 03 Mei 2005 dengan Surat Nomor: 233/PFP-OB/V/2005;

**7 Menghukum Tergugat** untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan **Repliknya** pada tanggal **23 Maret 2021** sedangkan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan **Dupliknya** pada tanggal **06 April 2021** namun isi Replik Penggugat dan Duplik Tergugat tersebut termuat sebagaimana dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy 1 (satu) Rangkap Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. Anugerah Realindo Permata, No:9, tanggal 26 Nopember 2004, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda : P-1;
2. Fotocopy 1 (satu) Rangkap Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-20181HT.01.01.TH.2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda : P-2;
3. Fotocopy 1 (satu) Lembar Permohonan Lokasi/Lahan Nomor: 08/ARP-BTM/I/2002, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy 1 (satu) Lembar Izin Perinsip Nomor: 373/IP/KA/L/XI/2004 pada tanggal 30 Nopember 2004 yang dikeluarkan oleh Tergugat, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

Halaman 43 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

5. Fotocopy 1 (satu) Lembar Faktur Tagihan Uang Muka Nomor: 444/FUM-PL/L/XI/2004 kepada PT. Anugerah Realindo Permata, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy 1 (satu) Lembar Slip Setoran Bank Mandiri tanggal 12 November 2004, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy 1 (satu) Lembar Penetapan Lokasi Nomor: 25040042 tanggal 01 Februari 2005, yang dikeluarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotocopy 1 (satu) Lembar Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan atas Pengalokasian Tanah diatas Tanah HPL Otorita Batam Nomor: 40/JB/PL/II/2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotocopy 1 (satu) Lembar Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 422/F/PL/II/2005 yang dikeluarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotocopy 1 (satu) Lembar Slip Setoran Bank Mandiri, tanggal 07 Maret 2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotocopy 1 (satu) Rangkap Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-11;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, dan P-7 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Permohonan Lahan Nomor: 016/ARP-BTM/VIII/2004 tanggal 28 Agustus 2004, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda : T-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 30 November 2004, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda : T-2;

Halaman 44 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

3. Fotocopy Izin Prinsip Nomor: 373/IP/KA/L/XI/2004, tertanggal 30 Nopember 2004, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-3;

4. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 25040042 tanggal 1 Februari 2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-4;

5. Fotocopy Surat Perjanjian Nomor 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tanggal 29 Maret 2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-5;

6. Fotocopy Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 767/KPTS/KD-AT/L/III/2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tanggal 30 Maret 2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-6;

7. Fotocopy Perubahan Surat Perjanjian Nomor: 1501/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tanggal 8 Agustus 2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-7;

8. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi No. 25.25040042.C1 tanggal 10 Agustus 2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-8;

9. Fotocopy Surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-9;

10. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri dalam Perkara Nomor: 197/PDT.G/2020/PN.Btm tanggal 10 Desember 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-10;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti surat T-1, T-2, T-3, T-6, T-7, dan T-9 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa dalam upaya untuk membuktikan dalil-dalil Eksepsinya Tergugat telah mengajukan bukti awal di persidangan;

Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

## 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)



Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti yang berkaitan dengan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat menyangkut kewenangan atau Kompetensi Absolut, maka sesuai dengan pasal 162 R.Bg / Pasal 136 HIR Pengadilan Negeri Batam setelah mendengar tanggapan dari Pihak Penggugat atas Eksepsi dan jawaban Tergugat maka Majelis Hakim harus menjatuhkan putusan sela atas Eksepsi mengenai kewenangan absolut tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat mengajukan Eksepsi tentang kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri Batam, maka berdasarkan pasal Pasal 160 R.Bg / Pasal 134 HIR Eksepsi tersebut wajib diputus sebelum diperiksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dengan alasan-alasan selengkapny sebagaimana terurai di atas tentang hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Petitum Penggugat dalam Gugatannya pada point 4 (empat) dan 5 (lima) yang meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat memberikan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

4. Menyatakan pembatalan alokasi lahan oleh Tergugat seperti diuraikan dalam **Surat No. B/362/K.OPS/L/XII/2005** tanggal **28 Desember 2005** adalah Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi).

5. Menyatakan mencabut **Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K.OPS/L/XII/2005** tanggal **28 Desember 2005**.

- Bahwa Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana DIUBAH terakhir dengan Undang-Undang no. 9 Tahun 2004 pada Pasal 53 ayat (1) menyebutkan:

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

*Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*



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;

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dikarenakan Penggugat dalam Petitum gugatannya meminta Majelis Hakim untuk **menyatakan batal dan mencabut Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005** maka jelas Gugatan ini bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Batam untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo;

- Bahwa Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana DIUBAH terakhir dengan Undang-Undang no. 9 Tahun 2004 pada Pasal 1 ayat (3) 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 kongkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

- Bahwa berdasarkan uraian diatas, sudah sangat jelas menunjukkan bilamana Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara perdata tersebut, seharusnya keberatan Penggugat ini diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara dan dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut atas perkara a quo dan oleh karenanya memutuskan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima(*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:

- Bahwa **PENGUGAT** membantah dengan tegas seluruh eksepsi **TERGUGAT** tentang Pengadilan Negeri Batam Tidak Berwenang Mengadili dan Memeriksa Perkara a quo. Apa yang didalilkan **TERGUGAT** pada halaman 2 yang menyatakan bahwa "...dikarenakan Penggugat dalam Petitum gugatannya meminta Majelis hakim untuk menyatakan batal dan mencabut Surat Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 maka jelas Gugatan ini bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Batam untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo" selanjutnya pada halaman 3 **TERGUGAT** menyatakan "...seharusnya keberatan Penggugat ini diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara..."dapat

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilihat bahwa tampaknya **TERGUGAT** tidak memahami isi dari gugatan a quo;

- Bahwa perlu **PENGGUGAT** per jelas kembali, Gugatan pada perkara a quo yang **PENGGUGAT** ajukan adalah gugatan yang pokok materinya berbeda dengan Perkara terdahulu. Pokok materi pada perkara terdahulu adalah menggugat **TERGUGAT** mengenai masalah prosedur penerbitan Keputusan TUN, yaitu Pembatalan Alokasi Lahan No. B/362/K.OPS/L/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 yang tidak sesuai prosedur. Sementara itu, pokok perkara pada gugatan a quo adalah terkait dengan **Surat Perjanjian (Pertama)** antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 dan Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/II/VIII/2005 dengan Luas 24.252 M2 yang dibatalkan secara sepihak oleh **TERGUGAT**;
- Bahwa antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** telah membuat Perjanjian yang dituang di dalam Surat Perjanjian (SPJ) yang mana dalam salah satu pasal mengatur tentang pilihan hukum jika terjadi perselisihan yakni **PENGADILAN NEGERI BATAM**. Merujuk pada Pasal 1342 KUHPdata mengatur bahwa *"jika kata-kata pada suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran"*. Oleh karena itu, telah BENAR dan TEPAT **PENGGUGAT** mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Batam atas dasar kesepakatan para pihak baik **PENGGUGAT** maupun **TERGUGAT** yang melakukan pilihan hukum apabila terdapat sengketa pada perjanjian tersebut;
- Bahwa berdasarkan Pertimbangan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 13 K/TUN/2007 tanggal 3 April 2007 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi TUN Medan No. 72/BDG/2006/PT.TUN-MDN Jo. Putusan Pengadilan TUN Pekanbaru No. 07/G.TUN/2006/PTUN-Pbr pada halaman 12 menimbang bahwa *"...dan lagi pula antara Termohon Kasasi/Penggugat dan Pemohon Kasasi/Tergugat telah memilih tempat penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Batam jika diantara mereka terjadi sengketa (Pasal 22 Perjanjian) maka telah jelas ternyata gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tersebut merupakan kewenangan dan harus diajukan ke Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Batam. Bahwa oleh karena itu, gugatan Termohon Kasasi/Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet on van kelijk verklaard)"*. Pertimbangan Hakim judex juris ini merupakan pertimbangan yang memeriksa penerapan hukum, sehingga hal ini merupakan dasar acuan diajukannya gugatan aquo kepada

Halaman 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Batam, sebagaimana yang telah disepakati oleh **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** pada Pasal 22 **Surat Perjanjian (Pertama)** antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT No. 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005** dan **Perubahan Surat Perjanjian No. 150-1/SPJ/KD-AT/II/VIII/2005** yang menyebutkan:

1) *Setiap perselisihan yang timbul dari dan/atau ada hubungannya dengan Surat Perjanjian ini akan diusahakan penyelesaiannya secara musyawarah mufakat terlebih dahulu. Apabila secara musyawarah mufakat tidak tercapai, **maka KEDUA BELAH PIHAK memilih untuk diselesaikan dihadapan Pengadilan Negeri Batam di Batam;***

2) *Mengenai surat perjanjian ini dan segala akibatnya KEDUA BELAH PIHAK memilih tempat kedudukan yang tetap di **Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di Batam;***

- Bahwa berdasarkan dasar tersebut diatas cukup jelas dan beralasan bahwa **PENGADILAN NEGERI BATAM BERWENANG MENGADILI** dan **MEMERIKSA PERKARA A QUO**. Oleh karena itu, kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam dapat menolak Eksepsi **TERGUGAT** terkait dengan eksepsi mengenai kompetensi;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Kompetensi Absolut atau wewenang mutlak adalah menyangkut pembagian kekuasaan (wewenang) mengadili antar lingkungan peradilan, dan yang dimaksud dengan Eksepsi wewenang absolut menurut ketentuan pasal 134 HIR ialah Eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili perkara tertentu, dikarenakan persoalan yang menjadi dasar gugatan tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, akan tetapi merupakan wewenang Peradilan lain;

Menimbang, bahwa tugas pokok Pengadilan Negeri diatur dalam Pasal 50 UU Nomor 2 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, bahwa "Pengadilan Negeri" bertugas berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perdata dan perkara pidana ditingkat pertama;

Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, maka Pengadilan Negeri Batam berwenang mengadili perkara-perkara perdata (perdata umum dan perdata khusus), kecuali kewenangan tersebut diatas dalam UU menjadi kewenangan peradilan lain;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi tentang kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat tersebut, maka akan dipertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Batam berwenang mengadili gugatan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti surat gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat serta Replik dan duplik Para Pihak dapat disimpulkan bahwa obyek yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah Penggugat mengajukan permohonan alokasi lahan dan menurut Penggugat telah melengkapi segala administrasi yang ditetapkan oleh Tergugat, atas permohonan dan administrasi yang telah Penggugat lengkapi, sehingga menurut Penggugat jika antara Penggugat dan Tergugat memiliki Hubungan Hukum yang dituangkan didalam Perjanjian Tanggal 29 Maret 2005 dengan Surat Perjanjian Nomor: 150/SPJ/KD-AT/L/III/2005 yang kemudian diaddendum dengan Perjanjian Tanggal 08 Agustus 2005 Surat Perjanjian Nomor: 150-1/SPJ/KD-AT/L/VIII/2005 atas pengalokasian lahan seluas 24.252 M2, namun kemudian oleh Tergugat melalui Deputy Operasi Otorita Batam yang saat itu dijabat oleh Benyamin Balukh mengedarkan Surat Pembatalan Alokasi Lahan PT. Anugerah Realindo Permata (*in casu* Penggugat) No.B/362/K-OPS/L/XII/2005 yang telah mengingkari dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebagai Pihak yang telah mendapat alokasi lahan secara prosedural dan bahkan telah melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) kepada Negara dan ternyata di lahan yang telah diperjanjikan antara Tergugat kepada Penggugat ada pihak lain yang melakukan pembangunan rumah toko (ruko);

Bahwa tindakan Tergugat yang ternyata secara sepihak telah menerbitkan surat Pembatalan Alokasi Lahan Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005 tertanggal 28 Desember 2005, sehingga perbuatan Tergugat tersebut adalah Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) yang sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 (selanjutnya disebut UU PTUN):

Pasal 1 angka 9:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi

*Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*

#### 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

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.”

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diundangkan tanggal 20 Agustus 2019 menyatakan:

Pasal 1 angka 4:

“Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal Tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;

Pasal 2 ayat (1), menyatakan:

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”;

Pasal 11, menyatakan:

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;

Pasal 15, menyatakan:

“Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan”;

Menimbang, bahwa **Pembatalan dan Pencabutan Alokasi Lahan** Nomor: B/362/K.OPS/L/XII/2005, tanggal 28 Desember 2005 sebagaimana petitum Penggugat angka 4 dan angka 5 dalam Surat Gugatannya adalah Keputusan Tata Usaha Negara karena memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara pasal 1 angka 9 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir kali dengan UU No. 51 tahun 2009 (UU TUN) pasal 1 angka 9;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Batam menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

*Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm*

#### 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

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR/162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya sejumlah Rp Rp290.000,00; (Dua ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 7 Juni 2021, oleh kami, Christo Evert Natanael Sitorus, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H. dan Marta Napitupulu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm tanggal 28 Desember 2020, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 8 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Daorita, Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H.

Christo E. N. Sitorus, S.H., M.Hum.

Marta Napitupulu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Daorita

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Btm



Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp,10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp20.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp150.000,00;
anggihan .....	:	
Jumlah .....	:	Rp290.000,00;
( Dua Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah )		