



**PUTUSAN**  
**NOMOR 29/PDT/2023/PT TPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau yang mengadili perkara perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**PT. BATAM KARYA PERKASA**, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Komplek Nagoya Citywalk NorthWalk Blok A No. 09, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan ANRY, dalam kapasitasnya selaku Direktur, berdasarkan Akte Nomor 49, tanggal 12 Oktober 2021, yang dibuat dihadapan Anly Cenggana, S.H., Notaris di Batam, oleh karenanya berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Batam Karya Perkasa, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu TANTIMIN, SH. MH., JENNILUMBANTOBING, SH., RUDIANTO, SH. MH., JEVICA JULVIA, SH., dan JELVIN TAN, SH. MH., Para Advokat yang berkantor pada KANTOR HUKUM TANTIMIN & REKAN, yang berkedudukan di Jalan Raden Patah, Komplek Indah Permai Center Blok C No. 21, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 004/PT.BKP/SK/IX/2022, tanggal 30 September 2022, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor 1097/SK/2022/PN Btm tanggal 18 Oktober 2022, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

**Halaman 1 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**

**Disclaimer**

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



Lawan:

**KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN**

**BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**, yang berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 1, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu STEFANUS H. TRIJONO, SH., JOHANNES BAGUS DHARMAWAN, SH., M.Kn., RAMINDA UNELLY M. SEMBIRING, SH. MH., IGNATIUS GEMA OKTAVIANTO, SH., DAVIDSON SEMBIRING, SH., dan JEREMY AGUSTIAN M. SH., kesemuanya Warga Negara Indonesia, Advokat pada Firma Hukum ADNAN KELANA HARYANTO & HERMANTO ("AKHH"), yang beralamat di Jalan Raden Patah, Komp. Sumber Jaya, Blok A No. 5-6, Nagoya, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dibawah register Nomor 1193/SK/2022/PN Btm tanggal 14 November 2022, sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tanggal 16 Mei 2023 Nomor 29/PDT/2023/PT TPG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penunjukan dari Panitera Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut tanggal 16 Mei 2023 Nomor 29/PDT/2023/PT TPG;

**Halaman 2 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



Telah membaca Penetapan Hari Sidang tanggal 16 Mei 2023 Nomor 29/PDT/2023/PT TPG yang ditandatangani Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 28 Maret 2023 dalam perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 28 Maret 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### **MENGADILI:**

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.446.000.00 (satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Btm, diucapkan pada tanggal 28 Maret 2023 dengan diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 28 Maret 2023 terhadap para pihak, dan atas putusan Pengadilan Negeri Batam, Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 28 Maret 2023 tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 004/PT.BKP/SK/IX/ 2022, tanggal 30 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, Nomor 1097/SK/2022/PN Btm, tanggal 18 Oktober 2022, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 14.23.34/AKTA/PDT/2023/PN.BTM JO. Nomor 311/Pdt.G/2022/PN BTM, tanggal 10 April 2023 yang dibuat



oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam dan permohonan banding tersebut disertai memori banding yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Batam, tanggal 17 April 2023;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam, pada tanggal 18 April 2023 dan oleh Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding secara elektronik pada tanggal 4 Mei 2023 yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Batam tanggal 5 Mei 2023;

Menimbang, bahwa kepada para pihak masing-masing telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam tertanggal 8 Mei 2023;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan upaya hukum banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding sebagai berikut:

Bahwa Pembanding/Penggugat sangat keberatan dan tidak menerima serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan Judex Factie sepanjang mengenai pokok perkara, oleh karena itu Pembanding, semula Penggugat memohon Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau cq Majelis Hakim Tinggi Kepulauan Riau untuk mempertimbangkan seluruh fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan sehingga hukum dapat ditegakkan seadil-adilnya:

Bahwa yang menjadi dasar dan alasan-alasan permohonan banding aquo adalah Pembanding, semula Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga Judex Factie harus dinyatakan batal dan sebaliknya

**Halaman 4 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**

#### **Disclaimer**

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



Judex Factie tanpa didukung dengan alat bukti yang sah sehingga Judex factie bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa Pembanding, semula Penggugat sangat keberatan terhadap Judex Factie khususnya Alinea Pertama halaman 50 s/d 51 (lima puluh sampai dengan lima puluh satu) yang berbunyi:

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan di atas dihubungkan dengan pengertian perjanjian sebagaimana dibahas dalam pertimbangan sebelumnya pada putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa ketiga surat yaitu:

- a. *Surat Tergugat tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;*
- b. *Surat Tergugat tertanggal 05 April 2016, Nomor : 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, atas nama PT. Batam Karya Perkasa ;*
- c. *Surat Tergugat tertanggal 22 April 2016, Nomor : B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa ;*

*Yang didalilkan Penggugat sebagai bentuk perjanjian pada dalil posita gugatannya bukanlah merupakan bentuk perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1313 KUHPerdato.*

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdato mengatur bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu pokok persoalan tertentu ;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato aquo dihubungkan dengan pertimbangan sebelumnya bahwa ketiga surat yang didalilkan Penggugat sebagai bentuk perjanjian, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah surat-surat yang diterbitkan Tergugat karena



kewenangannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Perka Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, Tergugat in casu Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam adalah badan yang diberi kewenangan untuk mengelola Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 3 Perka aquo diatur bahwa Pengelolaan Tanah adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pengadaan, pengalokasian, dan pengendalian. Pasal 1 angka 4 mengatur bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, dalam hal ini pemegangnya adalah Badan Pengusahaan Batam in case Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1 angka 5 Perka aquo disebutkan bahwa alokasi tanah adalah penyerahan bagian-bagian tanah dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam kepada Pengguna Tanah, untuk dipergunakan sesuai peruntukan yang ditentukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan aquo Majelis Hakim berkesimpulan bahwa kewenangan-kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat dalam hal Pengelolaan Pertanahan/lahan adalah kewenangan yang diberikan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat sehubungan dengan proses Pengalokasian lahan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat bukan merupakan bentuk perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdara Juncto Pasal 1320 KUHPerdara;

Bahwa pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas adalah tidak berdasarkan dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku karena surat-surat yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh Terbanding, semula Tergugat yaitu:



- a. Surat Tergugat tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;
- b. Surat Tergugat tertanggal 05 April 2016, Nomor : 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, atas nama PT. Batam Karya Perkasa ;
- c. Surat Tergugat tertanggal 22 April 2016, Nomor : B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa ;

Yang merupakan surat yang berisikan hak dan kewajiban para pihak dalam hal ini hak dan kewajiban Pembanding, semula Penggugat dan hak dan kewajiban Terbanding, semula Tergugat yaitu :

a) Kewajiban Pembanding/Penggugat antara lain :

- 1) Membayar Uang Muka UWTO sejumlah Rp.72.500.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015 ;
- 2) Membayar Uang Biaya Pengukuran sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015;
- 3) Membayar Uang UWTO 30 tahun sejumlah Rp.791.800.630,- (tujuh ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu enam ratus tiga puluh Rupiah) sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 28 April 2016 ;
- 4) Membayar Uang jaminan Pelaksanaan Pembangunan sejumlah Rp.21.607.516,- (dua puluh satu juta enam ratus tujuh ribu lima ratus enam belas Rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat bukti Slip Penyetoran Bank BRI tertanggal 28 April 2016 ;
- 5) Mengurus perizinan atas alokasi lahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

b) Hak Pembanding/Penggugat antara lain:

- 1) Memperoleh alokasi lahan dari Terbanding/Tergugat seluas 29.803M2 (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi) dengan titik koordinat sebagai berikut:

**Halaman 7 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**

**Disclaimer**

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



\_\_\_\_\_

2) Memperoleh legalitas pertanahan antara lain :

- Gambar Penetapan Lokasi (PL) ;
- Surat Perjanjian (SPJ) ;
- Surat Keputusan (SKEP) ;
- Hak Pengelolaan Lahan ;
- Sertifikat Hak atas tanah ;

3) Berhak melakukan pembangunan atas lahan yang telah dialokasikan kepada Pembanding/Penggugat ;

c) Kewajiban Terbanding/Tergugat antara lain :

1) Memberikan alokasi lahan dari Terbanding/Tergugat seluas 29.803M2 (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi) dengan titik koordinat sebagai berikut:

\_\_\_\_\_

2) Menyerahkan phisik tanah seluas 29.803M2 (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi) kepada Pembanding/Penggugat ;

3) Menerbitkan dan menyerahkan surat-surat legalitas pertanahan kepada Pembanding/Penggugat antara lain :

- Gambar Penetapan Lokasi (PL) ;
- Surat Perjanjian (SPJ) ;
- Surat Keputusan (SKEP) ;
- Hak Pengelolaan Lahan ;
- Sertifikat Hak atas tanah ;

4) Memberikan izin kepada Pembanding/Penggugat untuk melakukan pembangunan atas lahan yang telah dialokasikan kepada Pembanding/Penggugat ;

d) Hak Terbanding/Tergugat antara lain :

1) Menerima pembayaran Uang Muka UWTO sejumlah Rp.72.500.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015 ;



- 2) Menerima pembayaran Uang Biaya Pengukuran sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015;
  - 3) Menerima pembayaran Uang UWTO 30 tahun sejumlah Rp.791.800.630,- (tujuh ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu enam ratus tiga puluh Rupiah) sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 28 April 2016 ;
  - 4) Menerima pembayaran Uang jaminan Pelaksanaan Pembangunan sejumlah Rp.21.607.516,- (dua puluh satu juta enam ratus tujuh ribu lima ratus enam belas Rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat bukti Slip Penyetoran Bank BRI tertanggal 28 April 2016 ;
- Bahwa oleh karena surat-surat yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh Terbanding, semula Tergugat tersebut berisikan hak dan kewajiban Pembanding/Penggugat dan hak dan kewajiban Terbanding/Tergugat, maka dengan demikian surat-surat tersebut merupakan perjanjian atau perikatan antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat, yang jika salah satu pihak melanggar atau tidak melaksanakan kewajibannya masing-masing maka menimbulkan akibat hukum bagi pihak lainnya yaitu:
    - a) Pembanding/Penggugat  
Bahwa jika Pembanding/Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana terurai diatas maka pengalokasian lahan tersebut menjadi batal;
    - b) Terbanding/Tergugat  
Bahwa jika Terbanding/Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana terurai diatas maka Terbanding/Tergugat telah wanprestasi dan mengakibatkan ketidakpastian hukum investasi di Kota Batam ;
  - Bahwa oleh karena Terbanding/Tergugat tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan prestasinya yaitu menerbitkan dan menyerahkan surat-surat legalitas pertanahan kepada Pembanding/Penggugat berupa Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ), Surat Keputusan (SKEP), Hak Pengelolaan Lahan, dan Sertifikat Hak atas



tanah, kepada Pembanding/Penggugat, maka Pembanding/Penggugat telah beberapa kali menyampaikan peringatan/somasi kepada Terbanding/Tergugat sebagaimana terurai dalam surat Kuasa hukum Pembanding/Penggugat sebagai berikut :

- a) Surat Somasi, Nomor : 154/KH-TR/PT.BKP/SOM/X/2021, tertanggal 04 Oktober 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Hukum Tantimin & Rekan, selaku kuasa hukum Penggugat, beserta bukti tanda terima surat tertanggal 04 November 2021, (vide bukti P-30) ;
- b) Surat Somasi Kedua sekaligus Somasi Terakhir, Nomor: 159/KH-TR/PT.BKP/SII/XI/2021, tertanggal 19 November 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Hukum Tantimin & Rekan, selaku kuasa hukum Penggugat, beserta bukti tanda terima surat tertanggal 22 November 2021, (vide bukti surat P-31) ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata yang mengatur bahwa :  
*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*.
- Bahwa oleh karena Terbanding/Tergugat telah terbukti tidak melaksanakan kewajibannya maka dengan demikian terbukti Terbanding/Tergugat telah wanprestasi/ingkarjanji terhadap Pembanding/Penggugat, dengan demikian Pembanding/Penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya oleh karena itu Gugatan Penggugat/Pembanding haruslah dikabulkan ;
- Bahwa pertimbangan Judex Factie diatas sangat keliru dan sangat merugikan Pembanding/Penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa surat-surat/dokumen yang dikeluarkan oleh Terbanding/Tergugat yang ditujukan kepada Pembanding/Penggugat antara lain :



- Surat Tergugat tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa ;
- Surat Tergugat tertanggal 05 April 2016, Nomor : 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, atas nama PT. Batam Karya Perkasa ;
- Surat Tergugat tertanggal 22 April 2016, Nomor : B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa ;

Adalah merupakan perjanjian atau perikatan antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat karena Ketiga Surat Terbanding/Tergugat tersebut (Surat Terbanding/Tergugat tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa, Surat Tergugat tertanggal 05 April 2016, Nomor : 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, atas nama PT. Batam Karya Perkasa, dan Surat Tergugat tertanggal 22 April 2016, Nomor : B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa) berisikan kesepakatan para pihak berikut hak dan kewajiban para pihak, yang harus dilaksanakan oleh para pihak dengan itikad baik, sesuai Pasal 1338 KUHPerdara ;

- b. Bahwa Ketiga Surat Terbanding/Tergugat tersebut mengikat bagi Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat, sehingga Pembanding/Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik yaitu melaksanakan apa-apa yang telah disyaratkan dan diwajibkan oleh Terbanding/Tergugat yaitu melakukan pembayaran uang sebagai berikut:
  - 1) Uang Muka UWTO sejumlah Rp.72.500.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015 ;
  - 2) Uang Biaya Pengukuran sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015;

**Halaman 11 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



- 3) Uang UWTO 30 tahun sejumlah Rp.791.800.630,- (tujuh ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu enam ratus tiga puluh Rupiah) sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 28 April 2016 ;
- 4) Uang jaminan Pelaksanaan Pembangunan sejumlah Rp.21.607.516,- (dua puluh satu juta enam ratus tujuh ribu lima ratus enam belas Rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat bukti Slip Penyetoran Bank BRI tertanggal 28 April 2016 ;
- Bahwa yang menjadi dasar adanya prestasi yang harus dilakukan oleh Pembanding/Penggugat mengacu kepada ketiga surat yang dikeluarkan oleh Terbanding/Tergugat yaitu surat-surat/dokumen yang ditujukan kepada Pembanding/Penggugat antara lain :
  - Surat Tergugat tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa ;
  - Surat Tergugat tertanggal 05 April 2016, Nomor : 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, atas nama PT. Batam Karya Perkasa ;
  - Surat Tergugat tertanggal 22 April 2016, Nomor : B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa, sehingga wajar bilamana Terbanding/Tergugat harus melaksanakan kewajibannya sebagaimana amanat undang-undang, dimana Terbanding/Tergugat adalah Badan yang dibentuk oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ;
- Bahwa Terbanding/Tergugat adalah pemegang hak pengelolaan yang diberikan kewenangan untuk memanfaatkan, mengelola, dan menyerahkan kepada pihak ketiga bagian-bagian tanah tersebut, berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai berikut :

**Halaman 12 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**

**Disclaimer**

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



- a. Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali diubah, 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) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam berbunyi sebagai berikut :

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

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46

**Halaman 13 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berbunyi sebagai berikut :

- 1) Dengan Peraturan Pemerintah ini, kawasan Batam ditetapkan sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas untuk jangka waktu 70 (tujuh puluh) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah ini.
- 2) Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda Berias dan gugusannya.
- 3) Batas tetap dan titik koordinat dari wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagaimana dalam peta terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Pemerintah ini ;

Pasal 2A Ayat 1 dan 1a Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berbunyi sebagai berikut:

- 1) Pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;

**Halaman 14 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



1a) Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijabat ex-officio oleh Wali Kota Batam ;

Pasal 3 Ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berbunyi sebagai berikut :

1) Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan peraturan perundang-undangan ;

2) Pegawai pada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi pegawai pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ;

Pasal 4 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berbunyi sebagai berikut :

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

d. Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan



Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ;

Pasal 12 ayat 1 Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berbunyi sebagai berikut:

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

Pasal 13 Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berbunyi sebagai berikut :

Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

- Bahwa yang menjadi latar belakang dari perkara aquo adalah pada tanggal 11 Agustus 2015 Pembanding/Penggugat telah mengajukan permohonan alokasi lahan kepada Terbanding/Tergugat lahan seluas lebih kurang 25.000M2 (dua puluh lima ribu meter persegi), yang digunakan untuk Perumahan, yang terletak di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Nongsa, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, sehingga atas permohonan Pembanding/Penggugat tersebut, Terbanding/Tergugat telah menanggapi dan telah mengeluarkan dan menerbitkan Surat Terbanding/Tergugat tertanggal 29 Oktober 2015,

**Halaman 16 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



Nomor : B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, yang ditujukan kepada Pembanding/Penggugat, yang pada pokoknya memberitahukan dan mensyaratkan kepada Pembanding/Penggugat agar Pembanding/Penggugat dapat melaksanakan antara lain:

- Membayar Uang Muka UWTO dan Biaya Pengukuran (faktur terlampir) selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung tanggal surat ini ;
- Dokumen Ijin Prinsip dapat diproses setelah Pembanding/Penggugat menyerahkan bukti bayar Uang UWTO dan Biaya Pengukuran, sedangkan dokumen alokasi lahan lainnya (Faktur UWTO, SPJ, PL dan SKEP) akan diproses setelah Izin Prinsip diterbitkan ;
- Pencadangan alokasi lahan diatas hanya berlaku sampai dengan tanggal sesuai yang berlaku di Faktur Tagihan Uang Muka UWTO serta Faktur Tagihan Biaya Pengukuran dan apabila Pembanding/Penggugat belum melaksanakan pembayaran kedua tagihan tersebut sampai dengan waktu yang telah ditetapkan, maka Pencadangan Alokasi Lahan ini menjadi batal dengan sendirinya (tidak berlaku lagi) ;
- Bahwa adapun faktur uang muka UWTO dan faktur Biaya Pengukuran yang dilampirkan pada Surat tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan adalah sebagai berikut :
- Surat Faktur Uang Muka UWTO tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : A.0077101502, atas nama PT. Batam Karya Perkasa, sejumlah Rp.72.500.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang disetor ke rekening Bank Mandiri Nomor rekening : 109-009100-1362 atas nama RPL 137 BLU BP Batam Utk Penerimaan UWTO, Lahan, KSB, Peralihan, jatuh tempo pembayaran 12 November 2015 ;
- Surat Form Validasi Faktur tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor Faktur : A.0077101502, ID Faktur : 201510069966, atas nama PT. Batam



Karya Perkasa, sejumlah Rp.72.500.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), tanggal jatuh tempo : 12 November 2015 ;

- Surat Faktur Tagihan Biaya Pengukuran tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : B.0077101502, atas nama PT. Batam Karya Perkasa, sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang disetor ke rekening Bank Mandiri Nomor rekening : 109-009100-1362 atas nama RPL 137 BLU BP Batam Utk Penerimaan UWTO, Lahan, KSB, Peralihan, jatuh tempo pembayaran 12 November 2015 ;
- Surat Form Validasi Faktur tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor Faktur : B.0077101502, ID Faktur : 201510069969, atas nama PT. Batam Karya Perkasa, sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), tanggal jatuh tempo : 12/11/2015 ;
- Bahwa atas ketentuan dan persyaratan yang telah disampaikan oleh Terbanding/Tergugat kepada Pembanding/Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Pembanding/Penggugat setuju dan sepakat serta tidak keberatan, sehingga pada tanggal 30 Oktober 2015 Pembanding/Penggugat telah melaksanakan pembayaran uang Muka UWTO sejumlah Rp.72.500.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015, dan pembayaran uang Biaya Pengukuran sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015 ;
- Bahwa setelah Pembanding/Penggugat membayar Uang Muka UWTO dan Uang Biaya Pengukuran kepada Terbanding/Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2015, selanjutnya Terbanding/Tergugat telah mengeluarkan Draft Gambar Penetapan Lokasi kepada Pembanding/Penggugat, sebagaimana terurai dalam Draft Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 21605, tertanggal 01 Maret 2016, atas nama PT. Batam Karya Perkasa (Pembanding/Penggugat) dengan luas 29.803,47M2, dengan titik koordinat sebagai berikut:

**Halaman 18 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**

**Disclaimer**

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



- 
- Bahwa sesuai ketentuan dan persyaratan sebagaimana diuraikan dalam Surat Terbanding/Tergugat tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, yang ditujukan kepada Pembanding/Penggugat tersebut, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Izin Prinsip dapat diproses oleh Terbanding/Tergugat setelah Pembanding/Penggugat menyerahkan bukti pembayaran Uang Muka UWTO dan Uang Biaya Pengukuran kepada Terbanding/Tergugat, sehingga pada tanggal 05 April 2016 Terbanding/Tergugat telah mengeluarkan dan menerbitkan surat Ijin Prinsip Nomor : 243/IP/KA/4/2016, tertanggal 05 April 2016, atas nama PT. Batam Karya Perkasa (Pembanding/Penggugat), yang pada prinsipnya sebagai berikut :
    - Bahwa pada prinsipnya Terbanding/Tergugat menyetujui untuk mengalokasikan lahan kepada Pembanding/Penggugat dengan data-data sebagai berikut :
      - a. Luas lahan :  $\pm 25.000\text{M}^2$  ;
      - b. Peruntukan : Perumahan ;
      - c. Wilayah Pengembangan : Pantai Timur, Sub wilayah Nongsa ;
      - d. Tarif UWTO : Rp.29.000,-/M<sup>2</sup>/30 Tahun ;
      - e. Pembayaran UWTO : Lunas 30 tahun sekaligus / tanpa dicicil;

Bahwa selain itu, Pembanding/Penggugat juga diwajibkan untuk memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Dalam hal jaringan infrastruktur kawasan/sekitar lokasi belum tersedia, maka penyediaan infrastruktur yang minimum dibutuhkan merupakan tanggung jawab penerima alokasi ;
- Dalam hal merencanakan dan membangun diatas lahan, semaksimal mungkin memperhatikan topografi asli serta bagian lahan yang tidak perlu dibangun agar tidak dibuka ;



- Diwajibkan untuk melaksanakan pembangunan fisik diatas lahan yang telah dialokasikan sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak diperkenankan lahan tersebut ditelantarkan ;
  - Diwajibkan untuk melaksanakan pemagaran yang merupakan tahapan didalam pelaksanaan pembangunan serta pemasangan papan nama penerima izin prinsip diatas lahannya setelah proses gambar Penetapan Lokasi ;
  - Apabila diatas lahan terdapat adanya pemukiman liar dan penggarap kebun, maka pelaksanaan pembebasan lahannya merupakan tanggung jawab penerima alokasi lahan;
  - Dalam hal penentuan letak lokasi yang pasti akan ditetapkan setelah dilaksanakan pengukuran berdasarkan koordinat yang telah disetujui Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ;
  - Diwajibkan untuk membayar UWTO 30 tahun lunas sekaligus sesuai faktur tagihan yang di terbitkan yang selanjutnya akan diterbitkan dokumen Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) ;
  - Diwajibkan untuk menaati dan melaksanakan hal-hal sebagaimana yang tertuang di dalam surat pernyataan yang telah ditandatangani diatas materai 6000 ;
  - Terhadap quarry/tanah potong diatas elevasi yang ditentukan di dalam Fatwa Planologi bukan merupakan milik Penerima Alokasi, dan untuk pelaksanaan pemotongannya terlebih dahulu harus mendapatkan ijin tertulis dari instansi terkait;
- Selanjutnya Pembanding/Penggugat diminta untuk menghubungi Loker Pelayanan Pertanahan yang tersedia di Gedung Sumatera Promotion Center (SPC) Lt.3 Batam Center, guna melaksanakan pengambilan Faktur Tagihan UWTO, Jaminan Pelaksanaan Pembangunan, Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) ;

**Halaman 20 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**

**Disclaimer**

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



- Bahwa pada tanggal 21 April 2016 Terbanding/Tergugat telah mengeluarkan dan menerbitkan Faktur Tagihan UWTO atas lahan seluas 29.803M2 (sebelumnya tertulis 25.000M2), dengan rincian 29.803M2 x Tarif UWTO Rp.29.000M2/30tahun sehingga berjumlah Rp.864.300.630,- dikurangkan Uang Muka UWTO yang telah dibayarkan pada tanggal 30 Oktober 2015 sejumlah Rp.72.500.000,- sehingga jumlah UWTO 30 tahun yang harus dibayar oleh Pembanding/Penggugat kepada Terbanding/Tergugat adalah berjumlah Rp.791.800.630,- (tujuh ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu enam ratus tiga puluh Rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat Faktur Tagihan UWTO Nomor : C.0082041602, tertanggal 21 April 2016, atas nama PT. Batam Karya Perkasa (Pembanding/Penggugat), dengan jumlah tagihan UWTO sejumlah Rp.791.800.630,- (tujuh ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu enam ratus tiga puluh Rupiah), dengan jatuh tempo 20 Mei 2016, dan Surat Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Nomor : D.0043041602, tertanggal 21 April 2016, atas nama PT. Batam Karya Perkasa (Pembanding/Penggugat), dengan jumlah tagihan sejumlah Rp.21.607.516,- (dua puluh satu juta enam ratus tujuh ribu lima ratus enam belas Rupiah), dengan jatuh tempo 20 Mei 2016 ;
- 1) Bahwa selanjutnya Terbanding/Tergugat telah mengeluarkan dan menerbitkan surat yang disampaikan kepada Pembanding/Penggugat sebagaimana terurai dalam surat Terbanding/Tergugat tertanggal 22 April 2016, Nomor : B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, perihal Pemberitahuan, yang pada pokoknya mewajibkan dan memerintahkan kepada Pembanding/Penggugat untuk melakukan pembayaran UWTO 30 Tahun dan pembayaran uang jaminan Pelaksanaan Pembangunan, sebagaimana terurai pada butir 8 (delapan) diatas, dan jika Pembanding/Penggugat telah melakukan pembayaran maka Pembanding/Penggugat segera menyerahkan bukti pembayaran kepada Terbanding/Tergugat selanjutnya diverifikasi dan diberikan

**Halaman 21 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**

**Disclaimer**

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



tanda terima serta selanjutnya akan diproses penerbitan Gambar Penetapan Lokasi, Surat Perjanjian (SPJ), dan Surat Keputusan (SKEP) oleh Terbanding/Tergugat ;

- 2) Bahwa atas syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana disampaikan oleh Terbanding/Tergugat kepada Pembanding/Penggugat tersebut, maka Pembanding/Penggugat pada tanggal 28 April 2016 telah melakukan pembayaran uang UWTO 30 Tahun sejumlah Rp.791.800.630,- (tujuh ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu enam ratus tiga puluh Rupiah) sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 28 April 2016, dan pembayaran uang jaminan Pelaksanaan Pembangunan sejumlah Rp.21.607.516,- (dua puluh satu juta enam ratus tujuh ribu lima ratus enam belas Rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat bukti Slip Penyetoran Bank BRI tertanggal 28 April 2016, yang dibuktikan dengan keterangan saksi YANTO ;
- Bahwa Judex Factie menyatakan dalam pertimbangannya pada alinea 6 (enam) halaman 48 (empat puluh delapan) yaitu: *"Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. Selain itu, menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis, bahwa atas pertimbangan Judex Factie tersebut dapat disimpulkan bahwa antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat timbul suatu kewajiban dan hak yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak,*

**Halaman 22 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



seperti halnya Pembanding/Penggugat setelah melunasi semua pembayaran UWTO untuk lahan yang dimohonkan maka Terbanding/Tergugat akan mengalokasi lahan dan menyerahkan semua surat-surat yang berhubungan dengan pengalokasian lahan tersebut itulah sebagai tanggungjawab dan kewajiban oleh Terbanding/Tergugat ;

- Bahwa Pembanding/Penggugat *tidak setuju dan sependapat dengan pertimbangan Judex Factic pada alinea 3 dan 4 (tiga dan empat) halaman 49 (empat puluh sembilan) yaitu : “Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa surat a quo adalah bentuk surat yang diterbitkan oleh Tergugat dalam hal pelaksanaan Evaluasi dan Penilaian atas Permohonan Alokasi Lahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 Perka BP Batam Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan yang menggantikan Peraturan sejenis terdahulu dan saat ini telah diatur melalui Perka Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan.*

*Menimbang, bahwa di dalam pasal 10 Perka a quo diatur sebagai berikut. Alokasi Lahan dilakukan secara adil, transparan dan akuntabel melalui tahapan:*

- a. Penerbitan Keputusan Kepada untuk menetapkan Lahan yang akan dialokasikan;*
- b. Pengumuman Alokasi Lahan ;*
- c. Permohonan Alokasi Lahan ; dan*
- d. Evaluasi dan Penilaian atas Permohonan Alokasi Lahan.*

Bahwa pertimbangan Judex Factie sangat keliru dan tidak jelas, jika memang surat yang diterbitkan oleh Terbanding/Tergugat dalam hal pelaksanaan Evaluasi dan Penilaian atas Permohonan Alokasi Lahan, tidak seharusnya Terbanding/Tergugat mewajibkan Pembanding/Penggugat untuk membayar UWTO 30 tahun lunas sebagaimana faktur tagihan yang di terbitkan oleh Terbanding/Tergugat, yang selanjutnya



akan diterbitkan dokumen Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) oleh Terbanding/Tergugat. Bahwa atas faktur tagihan tersebut kemudian Terbanding/Tergugat mengeluarkan tertanggal 22 April 2016, Nomor:B/3884/A3.4/ LH.01.01/4 /2016, perihal Surat Pemberitahuan (bukti P-15) yang pada pokoknya meminta kepada Pembanding/Penggugat untuk menyerahkan bukti setor pembayaran UWTO kepada Terbanding/Tergugat. Dengan uraian diatas maka jelas bahwa Terbanding/Tergugat sudah mencanangkan alokasi lahan kepada Pembanding/Penggugat, atau

- a. Apakah Standart Operasional Prosedur (SOP) dari Terbanding/Tergugat akan mewajibkan setiap pemohon alokasi lahan untuk membayar UWTO 30 tahun lunas ataupun melunasi kewajiban-kewajiban lainnya walaupun lahan yang dimohonkan belum jelas adanya?
- Bahwa Judex Factie menyatakan dalam pertimbangannya pada alinea 4 (empat) halaman 50 (lima puluh) yaitu : *"Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Perka No. 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, Tergugat in casu Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam adalah Badan yang diberi kewenangan untuk mengelola Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 3 Perka a quo diatur bahwa Pengelolaan Tanah adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pengadaan, pengalokasian, dan pengendalian. Pasal 1 angka 4 mengatur bahwa Hak Pengelolaan adalah Hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya Sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, dalam hal ini pemegangnya adalah Badan Pengusahaan Batam in casu Tergugat.*

Bahwa oleh karena kewenangan pelaksanaan pengelolaan pertanahan Negara berada pada Terbanding/Tergugat in casu Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam adalah Badan yang diberi kewenangan untuk mengelola

**Halaman 24 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, makakewajibannya yang tidak menerbitkan dan mengeluarkan dokumen Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) serta Hak Pengelolaan Lahan adalah Perbuatan Wanprestasi (Ingkarjanji), yang menimbulkan kerugian bagi Pembanding/Penggugat dan telah melanggar asas motivasi dari asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Bahwa Terbanding/Tergugat selanjutnya dalam pasal 1 angka 5 Perka *a quo* disebutkan bahwa Alokasi Tanah adalah penyerahan bagian-bagian tanah dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam kepada Pengguna Tanah (Pembanding/Penggugat), untuk dipergunakan sesuai peruntukan kepada Pemohon Alokasi Lahan (Pembanding/Penggugat) berdasarkan persyaratan yang sudah dipenuhi yaitu Pembanding/Penggugat telah melunasi kewajibannya sesuai dengan undang-undang yang bentuk perjanjiannya terkait pemanfaatan lahan atau tanah yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan adalah Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 19 Perka BP Batam No. 26 Tahun 2021 yaitu kesepakatan tertulis yang berisi hak dan kewajiban Badan Pengusahaan Batam dan penerima alokasi beserta lampirannya ;

Bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan adalah Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 19 Perka BP Batam No. 26 Tahun 2021 yaitu kesepakatan tertulis yang berisi hak dan kewajiban merupakan bentuk perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1313 KUHPdata *juncto* pasal 1320 KUHPdata, dimana ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua pihak yaitu Pembanding/Penggugat harus melaksanakan kewajibannya untuk melunasi semua faktur tagihan UWTO, yang dikeluarkan oleh Terbanding/Tergugat, dan Terbanding/Tergugat berkewajiban untuk menerbitkan dan mengeluarkan dokumen Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat

**Halaman 25 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**

**Disclaimer**

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



Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP)

- Bahwa Judex Factie sama sekali tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, khususnya Dalam Pokok Perkara dalam Pemeriksaan Setempat (PS) tertanggal 17 Februari 2023 berupa:
  - a. Bahwa dalam persidangan aquo, Pembanding/Penggugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan setempat (sidang lapangan) untuk melihat objek sengketa perkara aquo, dan pada tanggal 17 Februari 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam Yang Memeriksa dan Mengadili perkara aquo, yang dihadiri oleh Pembanding/Penggugat dan Kuasa Hukum, Terbanding/Tergugat dan Kuasa Hukumnya, dan pada saat dilakukan pemeriksaan setempat, Pembanding/Penggugat dapat menunjukkan lahan seluas 30.000M2 ;
  - b. Bahwa pada Pemeriksaan setempat diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :
    - a) Bahwa pada tahun 2015 lahan yang dialokasikan oleh Terbanding/Tergugat kepada Pembanding/Penggugat tersebut masih merupakan tanah kosong, tidak ada bangunan satupun, dan Pembanding/Penggugat pernah datang untuk melihat lokasi lahan tersebut, namun pada saat ini ternyata sudah ada bangunan permanen berupa sekolahan dan terdapat tiang-tiang coran permanen yang pembangunannya belum selesai ;
    - b) Bahwa Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat dapat menunjukkan batas-batas tanah perkara aquo sebagai berikut :
      - Sebelah Timur berbatas dengan : Lahan kosong ;
      - Sebelah Barat berbatas dengan : Kolam (rawa galian pasir)
      - Sebelah Selatan berbatas dengan : Lahan kosong
      - Sebelah Utara berbatas dengan : Jalan (Pohon)
    - c) Bahwa Terbanding/Tergugat tidak mengetahui siapa yang membangun bangunan sekolahan tersebut dan tidak tahu siapa

**Halaman 26 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



pemilik bangunan tersebut, dan Terbanding/Tergugat tidak pernah memberikan izin kepada siapapun untuk melakukan pembangunan di lokasi lahan tersebut ;

d) Bahwa benar Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional belum menerbitkan HPL atas lahan objek sengketa ;

e) Bahwa Terbanding/Tergugat membenarkan batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh Pembanding/Penggugat ;

Bahwa oleh karena Pemeriksaan Setempat (PS) tertanggal 17 Februari 2023 tidak dipertimbangkan oleh Judex Factie dalam putusannya, sehingga menimbulkan kerugian kepada Pembanding/Penggugat, karena secara jelas diterangkan jika lahan yang dimohonkan oleh Pembanding/Penggugat pada awalnya lahan kosong, tetapi setelah 7 (tujuh) tahun berlalu Terbanding/Tergugat tidak menerbitkan dan mengeluarkan dokumen Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) serta Hak Pengelolaan Lahan, sekarang lahan tersebut sudah dihuni oleh warga, oleh karena itu perbuatan Terbanding/Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya sangat merugikan Pembanding/Penggugat ;

- Bahwa oleh karena pertimbangan Judex Factie tidak menjelaskan secara detail alasan-alasan atas keputusan aquo yaitu pada alinea 2 (dua) halaman 52 (lima puluh dua) yang menyatakan *“Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa Pasal 26 ayat Perka BP Batam No. 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan sebagaimana telah diganti terakhir dengan Perka BP Batam No. 26 Tahun 2021 mengatur bahwa:*

- (1) *Rekomendasi hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada Kantor Pertanahan guna mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan, SHM Sarusun, atau Sertipikat Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan kepada Pengguna Lahan yang telah memenuhi*

**Halaman 27 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



*persyaratan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.*

- (2) Penerbitan Rekomendasi hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah penandatanganan PPL oleh Pengguna Lahan dengan Badan Pengusahaan Batam ; dan*
- (3) Rekomendasi Hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling kurang memuat ketentuan mengenai :*
  - a. Identitas Pengguna Lahan;*
  - b. Nomor dan tanggal PPL;*
  - c. Nomor dan tanggal Gambar PL;*
  - d. Nomor HPL;*
  - e. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah yang dimohonkan;*
  - f. Peruntukan;*
  - g. Luas Lahan; dan*
  - h. Jangka waktu penggunaan lahan.*

Bahwa Pembanding/Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan Judex Factie yang menyatakan tidak adanya Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat jika merujuk kepada Perka BP Batam No. 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan sebagaimana telah diganti terakhir dengan Perka BP Batam No. 26 Tahun 2021, karena secara jelas fakta-fakta hukum dipersidangan apa-apa yang sudah menjadi kewajiban Pembanding/Penggugat sudah dilaksanakan, sedangkan Terbanding/Tergugat tidak melakukan prestasinya, bahkan bukti-bukti yang sudah diajukan oleh Pembanding/Penggugat tersebut diabaikan dan tidak menjadi rujukan oleh Judex Factie sehingga patut menurut hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau menerima Permohonan Banding ini.

- Bahwa membaca salah satu pertimbangan Judex Factie yang memutus gugatan Pembanding/Penggugat tidak dapat diterima berdasarkan alinea 1 (satu) halaman 53 (lima puluh tiga) yang menyatakan : *Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan a quo Majelis Hakim berpendapat bahwa di atas lahan*

**Halaman 28 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



seluas 29.803 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi) yang terletak di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Nongsa Kota Batam, yang dimohonkan Penggugat untuk dialokasikan kepada Penggugat belum terjadi perolehan hak menurut ketentuan Pasal 26 ayat (1) Perka BP Batam No. 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan. Dengan demikian lahan a quo masih berstatus dikuasai dan dikelola oleh Tergugat, dengan demikian petitum angka 3 gugatan Penggugat tidak berdasar dan olehnya patut untuk ditolak ;

- Bahwa tindakan Terbanding/Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya menerbitkan dan mengeluarkan dokumen Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) serta Hak Pengelolaan Lahan adalah Perbuatan Wanprestasi (Ingkar janji), yang menimbulkan kerugian bagi Pembanding/ Penggugat yang oleh karenanya Pembanding/ Penggugat tidak dapat melanjutkan usahanya ;
- Bahwa Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan bahwa ada 3 (tiga) hal bentuk prestasi yaitu :
  - a. Memberikan sesuatu ;
  - b. Berbuat sesuatu ;
  - c. Tidak berbuat sesuatu ;

Bahwa dalam pelaksanaannya, apabila masing-masing pihak dalam perjanjian memenuhi semua kewajiban prestasi yang harus dipenuhi, maka perjanjian tersebut akan berjalan dengan baik, tetapi apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak memenuhi salah satu prestasi tersebut, maka perjanjian itu menjadi bermasalah, oleh karena itu para pihak wajib melaksanakan prestasinya;

- Bahwa mengacu pada :
  - a. Pasal 1238 KUH Perdata yang mengatur bahwa : “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika



*ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.*

- b. Pendapat Prof. Subekti, SH dalam buku "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, halaman 45-46, menyatakan : *"wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :*
- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
  - 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
  - 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
  - 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian. Ia melakukan wanprestasi."*
- c. Pendapat Suharnoko, SH, MLI dalam buku "Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus", Penerbit Kencana, halaman 115, menyatakan : *Kitab Undang-undang Hukum perdata membedakan dengan jelas perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari Undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian.*

Maka dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat yaitu menerbitkan dan mengeluarkan dokumen Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) serta Hak Pengelolaan Lahan atas nama Penggugat, sebagaimana kesepakatan / perikatan yang terurai dalam Surat Tergugat tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa, Surat Tergugat

**Halaman 30 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



tertanggal 05 April 2016, Nomor : 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, atas nama PT. Batam Karya Perkasa, dan Surat Tergugat tertanggal 22 April 2016, Nomor : B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa, telah membuktikan bahwa Tergugat telah wanprestasi terhadap kesepakatan/perikatan sehingga sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menerima gugatan Penggugat aquo ;

- Bahwa oleh karena Terbanding/Tergugat nyata-nyata telah lalai melaksanakan kewajibannya (Terbanding/Tergugat telah Wanprestasi), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, Pembanding/Penggugat diberikan beberapa pilihan bentuk tuntutan yang dapat diajukan kepada Terbanding/Tergugat yaitu untuk melakukan :
  - a. Pemenuhan perjanjian;
  - b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
  - c. Ganti rugi saja;
  - d. Pembatalan perjanjian;
  - e. Pembatalan disertai ganti rugi.
- Bahwa atas wanprestasinya Terbanding/Tergugat, Pembanding/Penggugat berhak memintakan agar Terbanding/Tergugat memenuhi prestasinya yaitu :
  - a. Menerbitkan dan mengeluarkan dokumen Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) serta Hak Pengelolaan Lahan atas nama Pembanding/Penggugat ;
  - b. Menyerahkan fisik tanah/lahan seluas 29.803M2 (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi) yang terletak di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Nongsa Kota Batam yang telah dialokasikan oleh Terbanding/Tergugat kepada Pembanding/Penggugat tersebut ;
  - c. Memberikan ganti rugi atau keuntungan yang bakal diperoleh Pembanding/Penggugat jika lahan/lahan tersebut dipergunakan dan dibangun kompleks perumahan lebih kurang 208 (dua ratus delapan)

**Halaman 31 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**

**Disclaimer**

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



unit rumah tinggal sehingga Pembanding/Penggugat telah kehilangan pendapatan lebih kurang Rp.40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah) terhitung sejak tanggal 28 April 2016 yaitu pada saat Pembanding/Penggugat telah melunasi pembayaran UWTO 30 Tahun kepada Terbanding/Tergugat, dan jika pendapatan yang diharapkan tersebut (lebih kurang Rp.40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah) tersebut di usahakan atau setidaknya-tidaknya di depositokan ke bank dengan bunga rata-rata 6%/tahun (enam persen per tahun) hingga gugatan aquo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam sebesar 6 tahun x Rp.40.000.000.000,- x 6% = Rp.14.400.000.000,- (empat belas miliar empat ratus juta Rupiah) sehingga jumlah kerugian Materil Pembanding/Penggugat adalah Rp.40.000.000.000,- + Rp.14.400.000.000,- = Rp 54.400.000.000,- (lima puluh empat miliar empat ratus juta rupiah) ;

- d. Kerugian immaterial sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah);
- Bahwa demi menjamin agar tuntutan Pembanding/Penggugat tidak menjadi illusoir kelak, dengan ini Pembanding/Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau atau Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah yang terletak di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Nongsa Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, seluas 29.803M2 (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi) sebelumnya tertulis 25.000M2 (dua puluh lima ribu meter persegi) dan memblokir rekening Tergugat di Bank Mandiri Nomor : 201510069966, atas nama BP Batam, dan rekening Terbanding/Tergugat di Bank Mandiri Nomor 201510069969, atas nama BP Batam, dan rekening Terbanding/Tergugat di Bank Rakyat Indonesia Nomor rekening 2117-01000057-307, atas nama BP Batam ;
  - Bahwa agar Terbanding/Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar bila Terbanding/Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar

**Halaman 32 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

- Bahwa oleh karena Judex Factie tidak memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya karena tidak dipertimbangkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, sehingga Permohonan Pembanding, semula Penggugat haruslah dikabulkan ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, dengan ini Pembanding, semula Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau cq Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *aquo* agar berkenan memeriksa dan mengadili sehingga menjatuhkan putusan dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :

#### MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari Pembanding, semula Penggugat ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 311/Pdt.G/2022/PN.Btm tertanggal 28 Maret 2023 ;

#### MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Wanprestasi ;
3. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Nongsa Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, seluas 29.803M2 (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi) sebelumnya tertulis 25.000M2 (dua puluh lima ribu meter persegi) dengan titik koordinat sebagai berikut:

\_\_\_\_\_

yang telah dibayar lunas UWTO 30 (tiga puluh) tahun sebesar Rp.72.500.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana



terurai dalam Surat Bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015 ditambah Rp.791.800.620,- (tujuh ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu enam ratus dua puluh rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 28 April 2016, ditambah biaya Pengukuran sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015, dan biaya Jaminan Pelaksanaan Pembangunan sejumlah Rp.21.607.516,- (dua puluh satu juta enam ratus tujuh ribu lima ratus enam belas Rupiah), sebagaimana terurai dalam Surat bukti Slip Penyetoran Bank BRI tertanggal 28 April 2016 adalah milik Penggugat ;

4. Menyatakan sah dan mengikat surat-surat Penggugat berupa:

- a. Surat Permohonan Alokasi Lahan Penggugat tertanggal 11 Agustus 2015;
- b. Surat Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan ;
- c. Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015, sejumlah Rp.72.500.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- d. Faktur Tagihan Uang Muka Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor : A0077101502, yang ditujukan kepada PT. Batam Karya Perkasa;
- e. Surat Form Validasi Faktur Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, tertanggal 29 Oktober 2015, atas nama PT. Batam Karya Perkasa ;
- f. Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 30 Oktober 2015, Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;
- g. Faktur Tagihan Biaya Pengukuran Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 29



- Oktober 2015, Nomor : B0077101502, yang ditujukan kepada PT. Batam Karya Perkasa;
- h. Surat Form Validasi Faktur Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 29 Oktober 2015, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;
  - i. Surat bukti Setoran Bank Mandiri tertanggal 28 April 2016, Rp.791.800.620,- (tujuh ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu enam ratus dua puluh rupiah) ;
  - j. Surat Faktur Tagihan pembayaran UWTO 30 Tahun Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 21 April 2016, Nomor : C0082041602, yang ditujukan kepada PT. Batam Karya Perkasa ;
  - k. Surat Form Validasi Faktur Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 25 April 2016, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;
  - l. Surat bukti Slip Penyetoran Bank Rakyat Indonesia tertanggal 28 April 2016, Rp.21.607.516 ,- (dua puluh satu juta enam ratus tujuh ribu lima ratus enam belas ribu rupiah) ;
  - m. Surat Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 21 April 2016, Nomor : D0043041602, atas nama PT. Batam Karya Perkasa ;
  - n. Surat Form Validasi Faktur Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 25 April 2016, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;
  - o. Surat Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 5 April 2016, Nomor : 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, yang ditujukan kepada PT. Batam Karya Perkasa ;
  - p. Surat Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 22 April 2016, Nomor :

**Halaman 35 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**

**Disclaimer**

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



- B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, yang ditujukan kepada PT. Batam Karya Perkasa ;
- q. Surat PT. Batam Karya Perkasa tertanggal 04 Januari 2018, perihal Keberatan, yang ditujukan kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ;
- r. Surat PT. Batam Karya Perkasa tertanggal 05 Desember 2018 Nomor : 01/BKP/XII/18, perihal Permohonan Penerbitan Hak Pengelolaan Lahan (HPL), yang ditujukan kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap sebidang tanah yang terletak di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Nongsa Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, seluas 29.803M2 (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi) sebelumnya tertulis 25.000M2 (dua puluh lima ribu meter persegi) dan memblokir rekening Tergugat di Bank Mandiri Nomor : 201510069966, atas nama BP Batam, dan rekening Tergugat di Bank Mandiri Nomor 201510069969, atas nama BP Batam, dan rekening Tergugat di Bank Rakyat Indonesia Nomor rekening 2117-01000057-307, atas nama BP Batam ;
6. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan prestasi yaitu:
- a. Menerbitkan dan mengeluarkan dokumen Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) serta Hak Pengelolaan Lahan atas nama Penggugat ;
- b. Menyerahkan segera dan seketika dokumen Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) serta Hak Pengelolaan Lahan atas nama Penggugat, kepada Penggugat setelah Putusan aquo dibacakan ;
- c. Menyerahkan segera dan seketika fisik tanah/lahan seluas 29.803M2 (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi) yang terletak di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah



Nongsa Kota Batam yang telah dialokasikan oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut ;

7. Menghukum Tergugat membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat kerugian materil sejumlah Rp 54.400.000.000,- (lima puluh empat miliar empat ratus juta rupiah) dan kerugian inmateril sejumlah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) sehingga jumlah keseluruhannya adalah Rp.64.400.000.000,- (enam puluh empat miliar empat ratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tunai dan seketika sebesar Rp.10.000.000,-/hari (sepuluh juta rupiah per hari) apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau cq Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Yang Memeriksa dan Mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding menolak seluruh dalil-dalil keberatan Pembanding, karena perjanjian antara BP Batam dengan Penerima Alokasi Lahan dituangkan dalam Surat Perjanjian atau Perjanjian Penggunaan Lahan sebagaimana tersebut dalam Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan.

**Halaman 37 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO SECARA OBJEKTIF DAN TELAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN DAN AMAR PUTUSAN YANG TEPAT DAN BENAR SESUAI BUKTI-BUKTI, FAKTA HUKUM, DAN FAKTA PERSIDANGAN

**A. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH MEMBERIKAN PENILAIAN YANG TEPAT DAN BENAR DALAM MENYATAKAN BAHWA KETIGA SURAT YANG DITUJUKAN KEPADA PEMBANDING BUKANLAH MERUPAKAN BENTUK PERJANJIAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD PASAL 1313 KUH PERDATA**

- Bahwa perikatan antara BP Batam/Terbanding dengan pengguna lahan ("Penerima Alokasi Lahan") sehubungan pengalokasian lahan dituangkan dalam Surat Perjanjian atau Perjanjian Penggunaan Lahan sebagaimana butir 20 Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: 27 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan ("Perka BP Batam"), disebutkan:

*"Surat Perjanjian atau Perjanjian Penggunaan Lahan yang selanjutnya disingkat PPL adalah kesepakatan tertulis beserta perubahan-perubahannya antara Badan Pengusahaan Batam dengan Pengguna Lahan yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak atas penggunaan lahan."*

- Bahwa PPL sebagaimana butir 20 Pasal 1 Perka BP Batam tersebut bersesuaian dengan pengertian perjanjian sebagaimana bunyi Pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan: *"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."* Dan bersesuaian dengan pengertian perjanjian menurut para ahli, yaitu sebagai-berikut:

- 1) R. Subekti;



Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu perjanjian.

2) Wirjono Prodjodikoro;

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji melakukan sesuatu hal.

3) M. Yahya Harahap;

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuasaan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melunasi prestasi.

- Berdasarkan pengertian perjanjian diatas, maka dalil Pembanding sebagaimana posita angka 11 gugatan yang kemudian diulang kembali pada halaman 5-6 memori bandingnya, dimana Pembanding menyatakan: "*surat-surat/dokumen yang dikeluarkan oleh Terbanding kepadanya berupa:*
  - a. *Surat tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor: B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;*
  - b. *Surat tertanggal 05 April 2016, Nomor: 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;*
  - c. *Surat tertanggal 22 April 2016, Nomor: B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;**adalah merupakan perjanjian atau perikatan antara Pembanding dan Terbanding karena surat-surat tersebut berisikan kesepakatan para pihak berikut hak dan kewajiban para pihak, yang harus dilaksanakan oleh para pihak dengan itikad baik sesuai Pasal 1338 KUHPerdata" terbukti keliru.*



- Bahwa kekeliruan Pembanding dalam memaknai dan/atau menilai ketiga surat yang ditujukan Terbanding kepadanya terlihat secara jelas dari uraian berikut:

a. Surat Terbanding tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor: B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa (*vide*bukti P-5).  
Merupakan surat balasan dari Terbanding terhadap Surat Nomor: 017/PL/BKP/VIII/2015 tanggal 11 Agustus 2015 perihal: permohonan alokasi lahan yang dimohonkan oleh Pembanding (*vide* bukti T-1), dimana Terbanding memberitahukan Pembanding terkait hal-hal yang perlu diketahui untuk dilaksanakan Pembanding sebelum proses pencadangan lokasi lahan sesuai permohonan Pembanding dilanjutkan oleh Terbanding, untuk lebih jelasnya maka surat tersebut kami muat dalam kontra memori handinn ini:

**BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**  
JALAN JENDERAL SUDIRMAN NO. 1, BATAM CENTRE, PULAU BATAM 29400  
KOTAK POS 151; TELEPON (0778) 462047, 462048  
FAKSIMILE (0778) 462240, 462456; SITUS www.bpbatam.go.id

Nomor : B-3528 /A3-A3.4/LH.01.00/ 10 /2015  
Sifat : Biasa  
Lampiran : 1 (satu) lembar  
Hal : Pemberitahuan.  
29 Oktober 2015

Yth. PT. Batam Karya Perkasa  
Komplek Nagoya City Walk  
North Walk Blok A No.09 Lubuk Baja  
Telp / Fax : (0778) 427223  
Batam

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor : 017/PL/BKP/VIII/2015 tanggal 11 Agustus 2015 perihal permohonan alokasi lahan dan berdasarkan hasil Rapat Tim Evaluasi Permohonan Alokasi Lahan tanggal 08 Oktober 2015, bersama ini disampaikan bahwa Tim menyepakati untuk mencadangkan alokasi lahan kepada Saudara dengan ketentuan sebagai berikut :

- Luas lahan : ± 25.000 M2.
- Peruntukan : Perumahan
- Wilayah Pengembangan : Pantai Timur
- Tarif UWTO : Rp.29.000,-/m2
- Cara Pembayaran UWTO : Lunas 30 thn tanpa dicicil

Sub Wilayah : Nongsa

Sebelum kami memproses lebih lanjut pencadangan alokasi lahan tersebut menjadi pengalokasian lahan dengan penerbitan Ijin Prinsip, Saudara diminta untuk mengetahui hal-hal tersebut dibawah ini dan untuk dapat dilaksanakan;

- Membayar Uang Muka UWTO dan Biaya Pengukuran (faktur terlampir) selambat lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung tanggal surat ini;
- Hal-hal yang telah Saudara nyatakan dalam Daftar Isian dan Surat Pernyataan, bersifat mengikat dan menjadi dasar bagi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dalam menyusun Surat Perjanjian;
- Alamat korespondensi yang digunakan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dalam pengiriman surat : Komp Nagoya City Walk North Walk Blok A No. 09 Lubuk Baja
- Perubahan alamat korespondensi harus disampaikan tertulis kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
- Dokumen Ijin Prinsip dapat diproses setelah Saudara menyerahkan bukti bayar Uang Muka UWTO dan Biaya Pengukuran sedangkan dokumen alokasi lahan lainnya (Faktur UWTO, SPJ, PL dan SKEP), akan diproses setelah Ijin Prinsip diterbitkan;
- Pengambilan hanya dapat dilakukan oleh penandatangan surat permohonan selaku Direktur atau personil yang diberi kuasa (Surat Kuasa asli dilegalisir oleh Notaris);

Pencadangan alokasi lahan di atas hanya berlaku sampai dengan tanggal sesuai yang berlaku di Faktur Tagihan Uang Muka UWTO serta Faktur Tagihan Biaya Pengukuran dan apabila Saudara belum melaksanakan pembayaran ke 2 ( dua ) tagihan tersebut sampai dengan waktu yang telah ditetapkan, maka Pencadangan Alokasi Lahan ini menjadi batal dengan sendirinya (tidak berlaku lagi);

Atas perhatian Saudara, diucapkan terima kasih

**BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**  
a.n Anggota / Deputi Bidang  
Pengusahaan Sarana Usaha  
Kepala Kantor Pengelolaan Lahan  
Nanang Hardiwibowo

Halaman 40 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG



b. Surat tertanggal 05 April 2016, Nomor: 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, atas nama PT. Batam Karya Perkasa.



**BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**  
JALAN JENDERAL SUDIRMAN NO.1, BATAM CENTRE, PULAU BATAM 29400  
KOTAK POS 151, TELEPON (0778) 462047, 462045  
FAXSIMILE (0778) 462240, 462456; SITUS www.bpbatam.go.id

Nomor: 243/IP/KA/4/2016  
Lampiran: 1  
Perihal: IJIN PRINSIP

Batam, 5 April 2016

Kepada Yth :  
PT. Batam Karya Perkasa  
Komplek Nagoya City Walk North Walk Blok A No. 09  
Lubuk Baja  
Telp/Fax: (0778) 427223  
Batam

**IJIN PRINSIP**  
IJIN PRINSIP IN TIDAK DAPAT DIPERJUAL  
SELAIN DARANG APA YANG MELAKUKAN  
AKAR DITUNTUT SECARA HUKUM DAN  
MENUNJUKI PRINSIP AKAN DICABUT KEMBALI

1. Surat Saudara Nomor 017/PL/BKP/VIII/2015 tanggal 11 Agustus 2015 perihal permohonan alokasi lahan.  
2. Hasil Rapat Tim Evaluasi Permohonan Alokasi Lahan periode 08 Oktober 2015.  
3. Surat Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015 tanggal 29 Oktober 2015 perihal PEMBERITAHUAN.  
4. Faktur tagihan Uang Muka UWTO Nomor: A.0077101502 tanggal 29 Oktober 2015 dan Faktur tagihan Biaya Pengukuran Nomor B.0077101502 tanggal 29 Oktober 2015.

Bersama ini disampaikan bahwa pada prinsipnya Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam menyetujui untuk mengalokasikan lahan kepada Saudara dengan data-data sebagai berikut :

a. Luas lahan : ± 25.000 M2  
b. Peruntukan : Perumahan  
c. Wilayah Pengembangan : Pantai Timur, Sub Wilayah : Nongsa  
d. Tarif UWTO : Rp. 29.000,-/m2/30 tahun  
e. Pembayaran UWTO : Lunas 30 thn sekaligus / tanpa dicicil

Hal-hal yang perlu diperhatikan :

- Dalam hal jaringan infrastruktur kawasan/sekitar lokasi belum tersedia, maka penyediaan infrastruktur yang minimum dibutuhkan merupakan tanggung jawab penerima alokasi.
- Dalam hal merencanakan dan membangun diatas lahan, semaksimal mungkin mempertahankan topografi asli serta bagian lahan yang tidak perlu dibangun agar tidak dibuka.
- Diwajibkan untuk melaksanakan pembangunan fisik diatas lahan yang telah dialokasikan sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak diperkenankan lahan tersebut ditelantarkan.
- Diwajibkan untuk melaksanakan pemagaran yang merupakan tahapan didalam pelaksanaan pembangunan serta pemasangan papan nama penerima Ijin prinsip diatas lahannya setelah proses gambar Penetapan Lokasi.
- Apabila diatas lahan terdapat adanya pemukiman liar dan penggarap kebun, maka pelaksanaan pembebasan lahannya merupakan tanggung jawab penerima alokasi.
- Dalam hal penentuan letak lokasi yang pasti akan ditetapkan setelah dilaksanakan pengukuran berdasarkan koordinat yang telah disetujui Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.
- Diwajibkan untuk membayar UWTO 30 tahun lunas sekaligus sesuai faktur tagihan yang diterbitkan, yang selanjutnya akan diberikan dokumen Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP).
- Diwajibkan untuk menaati dan melaksanakan hal-hal sebagaimana yang tertuang didalam surat pernyataan yang telah ditandatangani diatas materai 6000.
- Terhadap quarry/tanah potong diatas elevasi yang ditentukan didalam Fatwa Planologi bukan merupakan milik penerima alokasi, dan untuk pelaksanaan pemotongannya terlebih dahulu harus mendapatkan ijin tertulis dari instansi terkait.

Selanjutnya Saudara diminta untuk menghubungi Locket Pelayanan Pertanahan yang tersedia di Gedung Sumatera Promotion Centre (SPC) Lt. 3 Batam Centre, guna melaksanakan pengambilan Faktur Tagihan UWTO, Jaminan Pelaksanaan Pembangunan, Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP).

Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam mengucapkan selamat dengan telah dialokasikannya lahan tersebut diatas kepada Saudara dan berharap Saudara dapat melaksanakan sebaik-baiknya hal-hal sebagaimana yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian yang akan ditandatangani bersama kemudian.

Demikian disampaikan dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

KEPALA,  
  
MUSTOFA WIDJAJA.

Tembusan :  
1. Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.  
2. Wakil Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.  
3. Para Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.



Berdasarkan isi Ijin Prinsip diatas diketahui bahwa dasar dikeluarkannya Surat Nomor: 243/IP/KA/4/2016 tertanggal 05 April 2016 adalah Surat Nomor: 017/PL/BKP/VIII/2015 tanggal 11 Agustus 2015 perihal: permohonan alokasi lahan yang dimohonkan oleh Pembanding (vide bukti T-1), dimana Terbanding menginformasikan hal-hal yang perlu diperhatikan oleh Pembanding.



c. Surat tertanggal 22 April 2016, Nomor: B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa (*vide* bukti P-33).

**BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**  
JALAN JENDERAL SUDIRMAN NO. 1, BATAM CENTRE, PULAU BATAM 29400  
KOTAK POS 151; TELEPON (0778) 462047, 462048  
FAKSIMILE (0778) 462240, 462456; SITUS [www.bpb Batam.go.id](http://www.bpb Batam.go.id)


Nomor : B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016  
Sifat : Biasa  
Hal : Pemberitahuan


Yth. PT. BATAM KARYA PERKASA  
Komplek Nagoya City Walk North Walk  
Blok A No.09 Lubuk Baja  
Telp / Fax. ( 0778 ) 427223  
Di Batam

Sehubungan dengan pengalokasian lahan kepada Saudara sesuai Ijin Prinsip No. 243/IP/KA/4/2016 tanggal 5 April 2016 dengan Luas 29.803,47 M2, Peruntukan Perumahan di wilayah Pantai Timur – Nongsa, Berdasarkan tagihan Uang Muka No. A.0077101502 tanggal 29 Oktober 2015 Serta Biaya Ukur No. B.0077101502 tanggal 29 Oktober 2015, maka dengan ini kami sampaikan Faktur tagihan (terlampir) sesuai dengan Hasil Ukur (AT2) No. 191/AT.2/PT/3/2016 tanggal 1 Maret 2016 guna pembayaran UWTO 30 Tahun dan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan atas alokasi lahan Saudara.

Jika Saudara telah menyelesaikan pembayaran faktur UWTO 30 tahun dan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan tersebut, Saudara diminta untuk menyerahkan bukti setor pembayaran UWTO kepada kami pada kesempatan pertama, pembayaran dianggap telah lunas apabila telah ada cap lunas copy.faktur tagihan asli UWTO dan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan dari Bank penerima yang akan diverifikasi dengan menerbitkan bukti pembayaran (kwitansi) oleh BP Batam cq. Kantor Pengelolaan Lahan, dan Saudara dapat memproses tindakan administrasi selanjutnya di Kantor Pengelolaan Lahan untuk membuat Gambar Penetapan Lokasi, Surat Perjanjian dan Surat keputusan.

Atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

  
28 APR 2016  
CWO YUS-ANTO

  
Kepala Kantor Pengelolaan Lahan  
Nanang Hardilwibowo

Tembusan :  
1. Kepala Badan Pengusahaan Batam  
2. Anggota 3/Deputi Bid. Pengusahaan Sarana Usaha

D/3004/A3.4/LH.01.01/4/2016 tertanggal 22 April 2016 adalah pemberitahuan dari Terbanding kepada Pembanding sehubungan tindak lanjut dari permohonan alokasi lahan yang telah dilakukan dan yang harus dilakukan selanjutnya.

- Berdasarkan uraian diatas, jelas diketahui bahwa ada penyebutan tentang kewajiban Terbanding sebagaimana layaknya suatu perjanjian, oleh karena itu ke-3 (ketiga) surat yang ditujukan kepada Pembanding tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perjanjian. Dengan demikian, telah tepat dan benar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menyatakan: “bahwa ketiga surat yang

Halaman 42 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG



didalilkan Penggugat (*in casu* Pemanding) sebagai bentuk perjanjian pada dalil posita gugatannya bukanlah merupakan bentuk perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1313 KUH Perdata”dengan pertimbangan hukum (halaman 48-51) sebagai-berikut:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1313 KUH Perdata, suatu perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.*

*“Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. Selain itu, menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.”*

*“Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa surat-surat/dokumen yang dikeluarkan oleh Tergugat dan ditujukan kepada Penggugat antara lain:*

- a. Surat Tergugat tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor: B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;
- b. Surat Tergugat tertanggal 05 April 2016, Nomor: 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;
- c. Surat Tergugat tertanggal 22 April 2016, Nomor: B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;

*Surat-surat a quo merupakan perjanjian atau perikatan antara Penggugat dan Tergugat karena ketiga Surat tergugat tersebut berisikan kesepakatan para pihak berikut hak dan kewajiban para*



pihak yang harus dilaksanakan oleh para pihak dengan itikad baik, sesuai Pasal 1338 KUHPerdara.”

“Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pertanyaan untuk dipertimbangkan adalah apakah ketiga surat a quo adalah perjanjian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat di dalam gugatannya?”

“Menimbang, bahwa surat tanggal 29 Oktober 2015, Nomor: B-3528/A3-A3/LH.01.00/10/2015 yang ditujukan kepada Penggugat dan diajukan sebagai bukti P-5 adalah Surat Pemberitahuan yang dikeluarkan oleh Tergugat kepada Penggugat terkait hal-hal yang harus diketahui untuk dilaksanakan oleh Penggugat sebelum proses pencadangan alokasi lahan sesuai permohonan alokasi lahan Penggugat melalui surat tanggal 11 Agustus 2015 dilanjutkan oleh Tergugat”.

“Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa surat a quo adalah bentuk surat yang diterbitkan oleh Tergugat dalam hal pelaksanaan Evaluasi dan Penilaian atas Permohonan Alokasi Lahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 Perka BP Batam Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan yang menggantikan Peraturan sejenis terdahulu dan saat ini telah diatur melalui Perka Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan”.

“Menimbang, bahwa di dalam pasal 10 Perka a quo diatur sebagai berikut. Alokasi Lahan dilakukan secara adil, transparan dan akuntabel melalui tahapan:

- a. Penerbitan Keputusan Kepala untuk menetapkan Lahan yang akan dialokasikan;
- b. Pengumuman Alokasi Lahan;
- c. Permohonan Alokasi Lahan; dan
- d. Evaluasi dan Penilaian atas Permohonan Alokasi Lahan”.

“Menimbang, bahwa surat tanggal 22 April 2016, Nomor: B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016 yang ditujukan kepada Penggugat dan diajukan sebagai bukti P-15 adalah surat pemberitahuan yang dikeluarkan oleh Tergugat kepada Penggugat yang pada pokoknya meminta kepada



Penggugat untuk menyerahkan bukti setor pembayaran UWTO kepada Tergugat”.

“Menimbang, bahwa sedangkan Surat Izin Prinsip (SIP) adalah surat izin dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) yang harus dimiliki pemilik usaha atau investor yang ingin membuka usaha atau berinvestasi di Indonesia. Investasi yang dimaksud bisa berupa Penanaman Modal Asing (PMA) atau Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Surat izin ini berlaku untuk perusahaan asing yang memilih Indonesia sebagai tempat berinvestasi”.

“Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas dihubungkan dengan pengertian perjanjian sebagaimana dibahas dalam pertimbangan sebelumnya pada putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa ketiga surat yaitu:

- a. Surat Tergugat tertanggal 29 Oktober 2015, Nomor: B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;
- b. Surat Tergugat tertanggal 05 April 2016, Nomor: 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;
- c. Surat Tergugat tertanggal 22 April 2016, Nomor B/3884/A3.4/LH.01.01/4/2016, perihal Pemberitahuan, atas nama PT. Batam Karya Perkasa;

**yang didalilkan Penggugat sebagai bentuk perjanjian pada dalil posita gugatannya bukanlah merupakan bentuk perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1313 KUH Perdata”.**

“Menimbang, bahwa pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang”.



“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata a quo dihubungkan dengan pertimbangan sebelumnya bahwa ketiga surat yang didalilkan Penggugat sebagai bentuk perjanjian, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah surat-surat yang diterbitkan Tergugat karena kewenangannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Perka No. 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, Tergugat in casu Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam adalah Badan yang diberi kewenangan untuk mengelola Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 3 Perka a quo diatur bahwa Pengelolaan Tanah adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pengadaan, pengalokasian, dan pengendalian. Pasal 1 angka 4 mengatur bahwa Hak Pengelolaan adalah Hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya Sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, dalam hal ini pemegangnya adalah Badan Pengusahaan Batam in casu Tergugat”.

“Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pasal 1 angka 5 Perka a quo disebutkan bahwa Alokasi Tanah adalah penyerahan bagian-bagian tanah dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam kepada Pengguna Tanah, untuk dipergunakan sesuai peruntukan yang ditentukan”.

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan a quo Majelis Hakim berkesimpulan bahwa kewenangan- kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat dalam hal Pengelolaan Pertanahan/Lahan adalah kewenangan yang diberikan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat sehubungan dengan proses Pengalokasian Lahan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat bukan merupakan bentuk perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUH Perdata juncto pasal 1320 KUH Perdata”.



*“Menimbang, bahwa bentuk perjanjian terkait pemanfaatan lahan atau tanah yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan adalah Suatu Perjanjian Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 19 Perka BP Batam No. 26 Tahun 2021 yaitu kesepakatan tertulis yang berisi hak dan kewajiban Badan Pengusahaan Batam dan penerima alokasi beserta lampirannya”.*

*“Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah yang dimaksudkan sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 19 Perka BP Batam a quo ternyata oleh Tergugat didalilkan sebagai prestasi yang belum dijalankan oleh Tergugat dalam perkara ini sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada satu pun perjanjian yang dibuat terkait dengan pemanfaatan lahan yang dimohonkan Penggugat untuk dialokasikan kepadanya.”*

**B. TELAH TEPAT DAN BENAR PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM  
TINGKAT PERTAMA DALAM MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT  
(IN CASU PEMBANDING) SELURUHNYA**

- Faktanya, pada saat mengajukan permohonan alokasi lahan melalui surat Nomor 017/PL/BKP/VIII/2015 tertanggal 11 Agustus 2015 (*vide* bukti T-1), Pembanding melampirkan **Surat Pernyataan** tertanggal 11 Agustus 2015 (*vide* bukti T-2) yang pada pokoknya menyatakan:
  - a) ***“mengetahui dan memahami secara benar, bahwa alokasi lahan yang kami mohonkan tersebut saat ini belum diterbitkan sertifikat HPL Badan Pengusahaan (BP) Batam serta mengetahui konsekuensi hal tersebut;***
  - b) ***“tidak akan melakukan tuntutan dalam bentuk apapun kepada Tergugat baik PTUN, Perdata maupun Pidana apabila dikemudian hari alokasi lahan dimaksud ternyata oleh karena sesuatu hal sertifikat HPL belum dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional”.***
- Mengacu pada surat pernyataan dari Pembanding sebagaimana bukti T-2 tersebut, maka maka Pembanding tidak patut menuntut



Terbanding berdasarkan exceptio non adimpleti contractus, terlebih bila Surat tertanggal 05 April 2016, Nomor: 243/IP/KA/4/2016, perihal Ijin Prinsip, atas nama PT Batam Karya Perkasa dihubungkan dengan bukti P-37 dan fakta pemeriksaan tertanggal 17 Februari 2023 dimana Pembanding menyampaikan bahwa sewaktu dialokasikan belum terdapat bangunan diatas tanah sedangkan pada pemeriksaan setempat telah berdiri beberapa bangunan di atasnya membuktikan bahwa Pembanding tidak melakukan pemagaran dan tidak melaksanakan pembangunan fisik sesuai maksud surat yang diberikan Terbanding kepadanya. Fakta tersebut membuktikan bahwa Pembanding telah menelantarkan tanah yang dikategorikan sebagai perbuatan yang melalaikan akan kewajibannya, **sehingga dalam perkara ini sudah sepatutnya diberlakukan asas exceptio non adimpleti contractus**: suatu tangkisan, yang mengatakan anda sendiri belum berprestasi dan karenanya anda tidak patut untuk menuntut saya berprestasi. Maka dari itu sudah cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi untuk menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding untuk seluruhnya.

- Berdasarkan uraian dan fakta hukum diatas, maka telah tepat dan benar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menyatakan: "bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat tersebut harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah"dengan pertimbangan hukum (halaman 48-51) sebagai-berikut:
- *"Menimbang, bahwa oleh karena ketiga surat yang didalilkan oleh Penggugat a quo bukanlah perjanjian maka dengan merujuk pada pengertian wanprestasi sebagaimana telah dibahas di dalam pertimbangan sebelumnya pada putusan ini, tindakan Tergugat menerbitkan surat tanggal 19 April 2017, Nomor: B/2059/A3.4/LH.02.00/3/2017, dan surat tanggal 19 April 2017, Nomor: B/2523/A3.4/LH.02.00/4/2017 yang diajukan sebagai bukti P-24 dan P-25 oleh Penggugat **bukan merupakan wanprestasi***

**Halaman 48 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



**melainkan tindakan pemberitahuan-pemberitahuan sebagai pemegang Hak Pengelolaan sesuai kewenangan yang diberikan Undang-Undang kepada Tergugat;"**

- "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan a quo Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 2 gugatan Penggugat tidak beralasan dan olehnya itu patut ditolak;"
- "Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa Pasal 26 ayat Perka BP Batam No. 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan sebagaimana telah diganti terakhir dengan Perka BP Batam No. 26 Tahun 2021 mengatur bahwa:
  - (1) Rekomendasi hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada Kantor Pertanahan guna mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan, SHM Sarusun, atau Sertipikat Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan kepada Pengguna Lahan yang telah memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
  - (2) Penerbitan Rekomendasi hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah penandatanganan PPL oleh Pengguna Lahan dengan Badan Pengusahaan Batam; dan
  - (3) Rekomendasi Hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) paling kurang memuat ketentuan mengenai:
    - a. Identitas Pengguna Lahan;
    - b. Nomor dan tanggal PPL;
    - c. Nomor dan tanggal Gambar PL;
    - d. Nomor HPL;
    - e. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah yang dimohonkan;
    - f. Peruntukan;
    - g. Luas Lahan; dan
    - h. Jangka waktu penggunaan Lahan."

**Halaman 49 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan a quo dihubungkan dengan pertimbangan sebelumnya bahwa Penggugat telah menerima pemberitahuan melalui surat tanggal 30 Maret 2017, Nomor: B/2059/A3.4/LH.02.00/3/2017, dan surat tanggal 19 April 2017, Nomor: B/2523/A3.4/LH.02.00/4/2017 yang pada pokoknya memberitahukan kepada Penggugat, bahwa lahan seluas 29.803 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi) yang terletak di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Nongsa Kota Batam yang telah dialokasikan oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut, **belum diterbitkan Hak Pengelolaan Lahan (HPL), dikarenakan perlu dilakukan sinkronisasi dengan instansi terkait dan memerlukan waktu yang cukup lama**, untuk itu diberitahukan kepada Penggugat agar Penggugat dapat menunggu sampai batas waktu yang tidak dapat ditentukan atau Penggugat dapat mengajukan surat permohonan pembatalan alokasi lahan.”

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan a quo Majelis Hakim berpendapat bahwa di atas lahan seluas 29.803 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi) yang terletak di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Nongsa Kota Batam, yang dimohonkan Penggugat untuk dialokasikan kepada Penggugat belum terjadi perolehan hak menurut ketentuan Pasal 26 ayat (1) Perka BP Batam No. 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan. Dengan demikian lahan a quo masih berstatus dikuasai dan dikelola oleh Tergugat, dengan demikian petitum angka 3 gugatan Penggugat tidak berdasar dan olehnya patut untuk ditolak;”

“Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 akan dipertimbangkan sebagai berikut. Bahwa KUH Perdata telah mengatur tentang penggunaan akta atau tulisan-tulisan antara lain sebagai berikut:

- A. Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan:  
Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.



- B. Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan bahwa: Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat.
- C. Pasal 1869 KUH Perdata menyebutkan: Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.
- D. Pasal 1874 KUH Perdata mengatur yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum;”

“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan a quo Majelis Hakim berpendapat bahwa surat-surat yang diajukan oleh Penggugat di persidangan sebagaimana Petitum angka 4 adalah surat-surat yang dapat diklasifikasikan sebagai akta otentik maupun akta di bawah tangan menurut ketentuan KUH Perdata a quo. Kekuatan pembuktian dari masing-masing surat digunakan berdasarkan dalil mana yang akan dibuktikan oleh surat-surat a quo;”

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan a quo Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena surat-surat tersebut adalah akta otentik dan akta bawah tangan sebagaimana ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata maka kedudukannya adalah sah sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya di persidangan. Oleh karena kedudukannya sah menurut undang-undang, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak diperlukan putusan pengadilan untuk menyatakan sah tidaknya surat-surat a quo;”

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan a quo Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 4 tidak beralasan dan patut untuk ditolak;”

“Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena selama persidangan tidak pernah diletakkan sita



jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Wilayah Pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Nongsa Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, seluas 29.803 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga meter persegi), maka dalil untuk menyatakan sita jaminan adalah sah tidak beralasan dan patut ditolak;”

“Menimbang, bahwa terhadap petitum penggugat untuk memblokir rekening Tergugat sebagaimana petitum a quo Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pertimbangan putusan untuk petitum angka 2 sebelumnya Tergugat tidak dinyatakan melakukan wanprestasi terhadap Penggugat serta dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak menemukan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sehubungan dengan rekening-rekening a quo. Dengan demikian maka tuntutan pemblokiran rekening a quo tidak beralasan dan patut ditolak pula;”

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan a quo beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menolak petitum angka 5 gugatan penggugat;”

“Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya yakni karena tidak ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dan tindakan Tergugat bukanlah wanprestasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 6 gugatan agar Tergugat melaksanakan prestasi sesuai yang dituntut adalah petitum yang tidak berdasar dan beralasan untuk ditolak;”

“Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka tuntutan ganti kerugian yang didalilkan dalam petitum angka 7 tidak beralasan dan patut ditolak pula;”

“Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 dan 3 tersebut tidak terbukti yang mana keduanya merupakan petitum pokok dalam perkara ini, sedangkan petitum lainnya adalah bersifat aksesoir dengan petitum pokoknya, maka dengan sendirinya petitum yang lainnya itupun tanpa perlu dipertimbangkan lebih jauh lagi harus pula dinyatakan ditolak,

**Halaman 52 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



sehingga beralasan hukum untuk gugatan Penggugat patut dinyatakan ditolak seluruhnya;”

“Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat tersebut harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini dengan besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;”

Selain uraian diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Kepulauan Riau juga berkenan untuk mempertimbangkan fakta-fakta berikut:

**C. BERDASARKAN SURAT PERNYATAAN PEMBANDING TERTANGGAL 11 AGUSTUS 2015, DIMANA SEJAK SEMULA PEMBANDING TELAH MENGETAHUI DAN MEMAHAMI KONSEKUENSI APABILA TERHADAP ALOKASI LAHAN YANG DIMOHONKAN BELUM TERBIT SERTIFIKAT HPL**

- Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada Memori Bandingnya yang menunjukkan seolah-olah Pembanding sama sekali tidak tahu bahwa terhadap lahan yang dimohonkan belum terbit sertifikat hak pengelolaan, karena pada saat mengajukan permohonan alokasi lahan melalui surat Nomor 017/PL/BKP/VIII/2015 tertanggal 11 Agustus 2015, Pembanding melampirkan Surat Pernyataan tertanggal 11 Agustus 2015 (*videbukti T-2*) yang menyatakan: “mengetahui dan memahami secara benar, bahwa alokasi lahan yang kami mohonkan tersebut saat ini belum diterbitkan sertifikat HPL Badan Pengusahaan (BP) Batam serta mengetahui konsekuensi hal tersebut”;
- Lebih lanjut, dalam Surat Pernyataan tertanggal 11 Agustus 2015 (*vide bukti T-2*) tersebut, Pembanding menyatakan: “tidak akan melakukan tuntutan dalam bentuk apapun kepada Tergugat baik PTUN, Perdata maupun Pidana apabila dikemudian hari alokasi lahan dimaksud ternyata oleh karena sesuatu hal sertifikat HPL belum dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional”.

**Halaman 53 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



- Kemudian atas kondisi lahan yang belum memiliki Sertifikat HPL dan sementara yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertifikat HPL adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai Pasal 10 ayat (1) dan 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, dimana Terbanding baru dapat menerbitkan dokumen lahan kepada Pembanding setelah diterbitkannya Sertifikat HPL (*vide* Pasal 7 ayat (1) Perka BP Batam Nomor 3 Tahun 2020), maka dari itu Terbanding dengan itikad baik menyampaikan pemberitahuan kepada Penggugat melalui Surat Nomor: B/2059/A3.4/LH.02.00/3/2017 tanggal 30 Maret 2017 Perihal Pemberitahuan (*vide*bukti T-3) dan Surat Nomor: B/2523/A3.4/LH.02.00/4/2017 tanggal 19 April 2017 Perihal Pemberitahuan (*vide* bukti T-4), dimana lahan seluas +/- 25.000m<sup>2</sup> di wilayah pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Nongsa yang dimohonkan oleh Pembanding, saat ini belum terbit Hak Pengelolaan Lahan (*vide* bukti T-3 dan T-4). Dimana, Pembanding juga telah diberikan pilihan oleh Terbanding untuk menunggu sampai batas waktu yang tidak dapat ditentukan atau mengajukan surat pembatalan pencadangan lahan dengan tetap akan dilakukan pengembalian biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh Pembanding sesuai dengan ketentuan yang berlaku di BP Batam.
- Bahwa dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh Pembanding telah menunjukkan itikad tidak baik Pembanding. Begitupula dalam Memori Bandingnya, Pembanding menguraikan dalil-dalil tidak benar, mengada-ada, dan seolah-olah menunjukkan ketidaktahuan Pembanding terhadap kondisi lahan yang belum terbit sertifikat hak pengelolaan padahal sejak awal Pembanding telah mengetahui dan memahaminya. Oleh karenanya, keberatan Pembanding dalam Memori Bandingnya haruslah ditolak atau dikesampingkan.

**Halaman 54 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



**D. BAHWA FAKTA PEMERIKSAAN SETEMPAT TANGGAL 17 FEBRUARI 2023 MEMBUKTIKAN PEMBANDING TELAH MENELANTARKAN TANAH DAN/ATAU MELALAIKAN KEWAJIBANNYA**

- Bahwa Pembanding pada halaman 20 sampai dengan halaman 22 Memori Bandingnya menguraikan tentang tidak dipertimbangkannya fakta-fakta pada persidangan setempat, hal tersebut merupakan hak subjektif dari Majelis Hakim dalam menilai perlu atau tidaknya suatu bukti atau fakta persidangan untuk dipertimbangkan, lazimnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pembuktian dan fakta hukum yang menurut Majelis Hakim relevan untuk perkara tersebut.
- Bahwa pada pemeriksaan setempat tanggal 17 Februari 2023, Pembanding pada pokoknya menyampaikan bahwa: *"diatas tanah tidak terdapat bangunan sewaktu permohonan diajukan, dan bangunan-bangunan yang ada saat ini tidak diketahui siapa yang membangun"*. Fakta pemeriksaan setempat tersebut membuktikan bahwa Pembanding telah menelantarkan tanah dan/atau telah lalai melaksanakan kewajibannya berdasarkan Ijin Prinsip Nomor: 243/IP/KA/4/2016 tanggal 5 April 2016, dimana Pembanding diwajibkan untuk:
  - Dalam hal jaringan infrastruktur kawasan/sekitar lokasi belum tersedia, maka penyediaan infrastruktur yang minimum dibutuhkan merupakan tanggung jawab penerima alokasi;
  - Dalam hal merencanakan dan membangun di atas lahan, semaksimal mungkin memperhatikan topografi asli serta bagian lahan yang tidak perlu dibangun agar tidak dibuka;
  - Diwajibkan untuk melaksanakan pembangunan fisik di atas lahan yang telah dialokasikan sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak diperkenankan lahan tersebut ditelantarkan;

**Halaman 55 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



- Diwajibkan untuk melaksanakan pemagaran yang merupakan tahapan didalam pelaksanaan pembangunan serta pemasangan papan nama penerima izin prinsip di atas lahannya setelah proses gambar Penetapan Lokasi;

**E. OLEH KARENA TIDAK ADA PERBUATAN WANPRESTASI DARI TERBANDING, MAKA MENJADI TIDAK BERALASAN APABILA PEMBANDING MENUNTUT GANTI RUGI KEPADA TERBANDING, DENGAN DEMIKIAN TELAH TEPAT DAN BENAR PERTIMBANGAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA DALAM MENOLAK TUNTUTAN GANTI RUGI DARI PEMBANDING**

- Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada halaman 24 sampai dengan 26 Memori Bandingnya terkait tuntutan ganti rugi kepada Terbanding karena dari semula Pembanding telah “mengetahui dan memahami secara benar, bahwa alokasi lahan yang kami mohonkan tersebut saat ini belum diterbitkan sertifikat HPL Badan Pengusahaan (BP) Batam serta mengetahui konsekuensi hal tersebut (*vide* bukti T-2)”, terlebih kerugian yang didalilkan oleh Pembanding bersumber dari hayalan semata, hanya berdasarkan kata-kata “jika” atau berandai-andai dan tidak berdasarkan sesuatu yang pernah terjadi”dengan demikian kerugian yang dituntut Pembanding sudah sepatutnya ditolak, berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1057.K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976: *“Karena Pembanding tidak dapat membuktikan adanya kerugian akibat perbuatan Terbanding I, maka gugatan harus ditolak.”*
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983: *“Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak.”*

**Halaman 56 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



□ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975: *"Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara terinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut."* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78.K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974: *"Ganti rugi haruslah dibuktikan."*

- Dengan demikian, telah tepat dan benar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang menyebutkan:  
*"Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka tuntutan ganti kerugian yang didalilkan dalam petitum angka 7 tidak beralasan dan patut ditolak pula;"*

Maka berdasarkan argumentasi yuridis sebagaimana diuraikan di atas, Kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding berkenan memutuskan:

1. **MENOLAK** Permohonan Banding yang diajukan oleh Pemanding dahulu Penggugat;
2. **MENGUATKAN** Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 311/Pdt.G/2022/PN.Btm tertanggal 28 Maret 2023;
3. **MENGHUKUM** Pemanding untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 28 Maret 2023, Memori Banding dari Pemanding semula Penggugat maupun Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara

**Halaman 57 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



tersebut karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi pertimbangan hukum, telah menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Tingkat Banding dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah disebutkan: "Hak Pengelolaan yang berasal dari tanah negara atau tanah ulayat ditetapkan dengan Keputusan Menteri" dan selanjutnya Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut disebutkan:

- 1) Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- 2) Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa dari bunyi Pasal 10 ayat (1) serta Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Terbanding semula Tergugat tidak mempunyai wewenang untuk menetapkan Hak Pengelolaan yang berasal dari tanah negara atau tanah ulayat dan yang berwenang untuk menetapkan Hak Pengelolaan yang berasal dari tanah negara atau tanah ulayat adalah Menteri dalam hal ini Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang;

Menimbang, bahwa di dalam bukti T-2 angka 6 (enam) huruf a dan angka 7 (tujuh) huruf a yaitu Surat Pernyataan tertanggal 11 Agustus 2015 yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat sebagai pemohon Hak Pengelolaan menyatakan:

- 6.a. Mengetahui dan memahami secara benar bahwa alokasi lahan yang kami mohon tersebut saat ini belum diterbitkan sertipikat HPL Badan

**Halaman 58 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



Pengusahaan (BP) Batam serta mengetahui konsekwensi hal tersebut (belum HPL);

- 7.a. Tidak akan melakukan tuntutan dalam bentuk apapun kepada BP Batam baik PTUN, Perdata maupun Pidana apabila dikemudian hari alokasi lahan dimaksud ternyata oleh karena sesuatu hal sertifikat HPL belum dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa di dalam bukti T-3 dan bukti T-4 yaitu Surat dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (sekarang Badan Pengusahaan/BP Batam) tanggal 30 Maret 2017 Nomor B/2059/A3.4/LH.02.00/3/2017 dan tanggal 19 April 2017 Nomor B/2523/A3.4/LH.02.00/4/2017 yang masing-masing pada angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) nya yang ditujukan kepada Pembanding semula Penggugat yang mengatakan bahwa:

2. Bahwa pencadangan lahan BP Batam sesuai surat pemberitahuan Nomor B-3528/A3-A3.4/LH.01.00/10/2015 tanggal 29 Oktober 2015 kepada PT. Batam Karya Perkasa seluas  $\pm$  25.000 m<sup>2</sup> di wilayah pengembangan Pantai Timur Sub Wilayah Nongsa, lokasi yang dimohon hingga saat ini belum terbit Hak Pengelolaan Lahan (HPL);
3. Berhubung masalah status terhadap lokasi yang dimohon perlu dilakukan sinkronisasi dengan instansi terkait dan memerlukan waktu yang cukup lama, maka kami sampaikan kepada saudara untuk menunggu sampai batas waktu yang tidak dapat ditentukan akibat kondisi tersebut di atas, atau mengajukan surat permohonan pembatalan pencadangan lahan dengan tetap akan dilakukan pengembalian biaya-biaya yang sudah dikeluarkan sesuai ketentuan yang berlaku di BP Batam;

Menimbang, bahwa berdasarkan bunyi Pasal 10 ayat (1) serta Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah tersebut di atas, bahwa Terbanding semula Tergugat tidak mempunyai wewenang untuk menetapkan Hak Pengelolaan yang berasal dari tanah negara atau tanah ulayat dan yang



berwenang untuk menetapkan Hak Pengelolaan yang berasal dari tanah negara atau tanah ulayat adalah Menteri dalam hal ini Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan dan tata ruang, dan berdasarkan bunyi angka 6 (enam) huruf a dan angka 7 (tujuh) huruf a Surat Pernyataan tertanggal 11 Agustus 2015 yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat sebagai pemohon Hak Pengelolaan menyatakan:

- 6.a. Mengetahui dan memahami secara benar bahwa alokasi lahan yang kami mohon tersebut saat ini belum diterbitkan sertifikat HPL Badan Pengusahaan (BP) Batam serta mengetahui konsekwensi hal tersebut (belum HPL);
- 7.a. Tidak akan melakukan tuntutan dalam bentuk apapun kepada BP Batam baik PTUN, Perdata maupun Pidana apabila dikemudian hari alokasi lahan dimaksud ternyata oleh karena sesuatu hal sertifikat HPL belum dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional;

Dikaitkan dengan bunyi Surat dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (sekarang Badan Pengusahaan/BP Batam) tanggal 30 Maret 2017 Nomor B/2059/A3.4/LH.02.00/3/2017 dan tanggal 19 April 2017 Nomor B/2523/A3.4/LH.02.00/4/2017 yang masing-masing pada angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) nya yang ditujukan kepada Pembanding semula Penggugat di atas, maka dapat diambil kesimpulan:

- 1) Bahwa Badan Pengusahaan (BP) Batam tidak berwenang untuk menetapkan Hak Pengelolaan Lahan (HPL);
- 2) Bahwa Pembanding semula Penggugat mengetahui dan memahami secara benar bahwa alokasi lahan yang dimohon oleh Pembanding semula Penggugat tersebut saat ini belum diterbitkan sertifikat HPL Badan Pengusahaan (BP) Batam serta Pembanding semula Penggugat mengetahui konsekwensi hal tersebut (belum HPL);
- 3) Bahwa Pembanding semula Penggugat Tidak akan melakukan tuntutan dalam bentuk apapun kepada BP Batam baik PTUN, Perdata maupun Pidana apabila dikemudian hari alokasi lahan dimaksud



ternyata oleh karena sesuatu hal sertifikat HPL belum dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional;

maka berdasarkan hal tersebut di atas, Pembanding semula Penggugat menyadari bahwa Badan Pengusahaan (BP) Batam tidak mempunyai kewenangan untuk menetapkan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan Pembanding semula Penggugat telah membuat pernyataan bahwa Pembanding semula Penggugat mengetahui dan memahami secara benar bahwa alokasi lahan yang dimohon oleh Pembanding semula Penggugat tersebut saat ini belum diterbitkan sertifikat HPL Badan Pengusahaan (BP) Batam serta Pembanding semula Penggugat mengetahui konsekwensi hal tersebut (belum HPL), serta Pembanding semula Penggugat Tidak akan melakukan tuntutan dalam bentuk apapun kepada BP Batam baik PTUN, Perdata maupun Pidana apabila dikemudian hari alokasi lahan dimaksud ternyata oleh karena sesuatu hal sertifikat HPL belum dapat diterbitkan, atau Pembanding semula Penggugat dapat mengajukan surat permohonan pembatalan pencadangan lahan dengan tetap akan dilakukan pengembalian biaya-biaya yang sudah dikeluarkan sesuai ketentuan yang berlaku di BP Batam sebagaimana tersebut dalam Surat dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (sekarang Badan Pengusahaan/BP Batam) tanggal 30 Maret 2017 Nomor B/2059/A3.4/LH.02.00/3/2017 dan tanggal 19 April 2017 Nomor B/2523/A3.4/LH.02.00/4/2017 pada angka 3 (tiga) nya, sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa selain itu alasan-alasan keberatan banding dari Pembanding semula Penggugat menurut pendapat Majelis Tingkat Banding hanya merupakan pengulangan dari dalil Pembanding semula Penggugat yang kesemuanya telah dipertimbangkan dengan benar dan tepat oleh Majelis Hakim tingkat pertama, sedangkan tidak ada hal-hal baru yang dikemukakan Pembanding semula Penggugat yang baru diketemukan dalam pemeriksaan tingkat banding sehingga putusan menjadi lain. Dengan demikian maka putusan Majelis Tingkat Pertama

**Halaman 61 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



Pengadilan Negeri Batam Nomor: 311/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 28 Maret 2023 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat Banding dan oleh karenanya beralasan hukum untuk dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ini;

Memperhatikan, Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (R.Bg.) Stb. Nomor 1947/227 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

- ▢ Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- ▢ menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 28 Maret 2023 Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Btm yang dimohonkan banding;
- ▢ Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau pada hari **Selasa** tanggal **13 Juni 2023**, oleh kami **DR. ERWIN MANGATAS MALAU,S.H.,M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **BAGUS IRAWAN.S.H.,M.H.**, dan **PRIYANTO, S.H,M.Hum**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu** tanggal **21 Juni 2023** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelistersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta **BAINUDDIN SIHOMBING,S.H.,M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tersebut, tanpa dihadiri oleh Para Pihak yang berperkara

**Halaman 62 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**



atau Kuasa Hukumnya serta putusan tersebut dikirim melalui system informasi Pengadilan Negeri Batam pada hari itu juga

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

**BAGUS IRAWAN,S.H.,M.H.**

**DR. ERWIN MANGATAS MALAU,S.H.,M.H.**

**PRIYANTO,S.H.,M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**BAINUDDIN SIHOMBING,S.H.,M.H.**

**Perincian Biaya ;**

□ Materai	: Rp10.000,00
□ Redaksi	: Rp10.000,00
□ Biaya Proses	: Rp130.000,00
Jumlah	: Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

**Halaman 63 dari 63 Halaman Putusan Nomor 29/PDT/2023/PT TPG**

**Disclaimer**

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