



P U T U S A N
Nomor 5/PDT/2024/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 COSMIC INDONESIA, berkedudukan di Komplek Ruko Batam Central Park Blok A Nomor 8Q-8R Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam Indonesia, yang diwakili oleh **Swandi** selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Johanes Bagus Dharmawan, S.H., M.Kn., Raminda Unelly M. Sembiring, S.H., M.H., Ignatius Gema Oktavianto, S.H., Davidson Sembiring, S.H.** dan **Jeremy Agustian M., S.H.**, Advokat pada Firma Hukum ADNAN KELANA HARYANTO & HERMANTO ("AKHH") beralamat di The Convergence Indonesia, Level 19, Rasuna Epicentrum Jl. HR Rasuna Said, Jakarta 12940, Indonesia dan Jl. Raden Patah, Komp. Sumber Jaya, Blok A No. 5-6, Nagoya, Batam, domisili elektronik: davidsonsembiring@yahoo.co.id bertindak bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor 461/SK/2023/PN Btm tanggal 13 April 2023, sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Lawan

PT PENGUSAHAAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM (PERSERO), berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Batu Ampar, Batam, Kepulauan Riau, yang diwakili oleh **Arham S. Torik** selaku Plt. Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dr. Ramon Nofrial, S.H., M.H., Dr. Risna Rahadian, S.H., M.Kn., Muhammad Iqbal, S.H., MH., Eko Kurniawan, S.H.** dan **Tandry Laksana Darisman, S.H.**, Advokat pada DNR

Hal 1 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



LAW FIRM beralamat di Town House Plamo Garden Blok G4No. 61 Batam, Kepulauan Riau, Telp/WA: 0811668748. Email: dnr.firmahukum@gmail.com dan dan berkedudukan domisili elektronik ekokurniawan9196@gmail.com bertindak secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendirihakim berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-DIR/486A/XII/2023 tanggal 19 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor 1740/SK/2023/PN Btm tanggal 20 Desember 2023, sebagai **Pembading semula Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 140/Pdt.G/2023/PN Btm tanggal 6 Desember 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan batal perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat yang terdiri dari:
 - a. Perjanjian Nomor PJP-DIR/040/VI/2008 tanggal 16 Juni 2008 berikut dengan addendurnya yaitu:
 - 1) Add-DRU/206/IX/2013 pada tanggal 30 September 2013;
 - 2) Add-DRU/101/VII/2014 pada tanggal 07 Juli 2014;
 - 3) Add-DRU/111/IX/2016 pada tanggal 19 September 2016;
 - 4) Add-DRU/116/X/2016 pada tanggal 11 Oktober 2016;

Hal 2 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- b. Perjanjian Nomor PJP-DIR/029/IX/2010 tanggal 21 September 2010;
- c. Perjanjian Nomor SPB-DRU/045/VI/2020, Nomor 003/PERSERO-PTCI/V/2020 tanggal 03 Juni 2020;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang sewa periode tahun 2021 dan tahun 2022 sejumlah Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh delapan Rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat secara tunai dan sekaligus untuk mengganti kerugian Penggugat yang timbul dari selisih tarif sewa lahan sejumlah Rp6.589.441.040,00 (enam miliar lima ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus empat puluh satu ribu empat puluh Rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.681.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh satu ribu Rupiah);

Menimbang bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Batam diucapkan pada tanggal 6 Desember 2023 dengan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 6 Desember 2023, terhadap Pembanding/Kuasanya **Eko Kurniawan, S.H.** yang bertindak secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan **Dr. Ramon Nofrial, S.H., M.H., Dr. Risna Rahadian, S.H., M.Kn., Muhammad Iqbal, S.H., MH. dan Tandry Laksana Darisman, S.H.** kesemuanya Advokat pada kantor DNR LAW FIRM, beralamat di Town House Plamo Garden Blok G 4 No. 16 Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini kuasa hukum dari PT PENGUSAHAAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM (PERSERO), berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Batu Ampar, Batam Kepulauan Riau, Telp/WA: 0811668748. Email: dnr.firmahukum@gmail.com dan berkedudukan domisili elektronik ekokurniawan9196@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor

Hal 3 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



1740/SK/2023/PN Btm tanggal 20 Desember 2023 selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Secara Elektronik (e-Court) Nomor: 84.23.140/AKTA/PDT/2023/PN.BTM Jo. Nomor: 140/Pdt.G/2023/PN.BTM tanggal 20 Desember 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam. Permohonan tersebut diikuti dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Batam tanggal 22 Desember 2023;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 28 Desember 2023, oleh Terbanding telah diajukan kontra memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Batam tanggal 4 Januari 2024 yang telah pula disampaikan kepada Pembanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam tanggal 15 Januari 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

Menimbang, bahwa selanjutnya **Eko Kurniawan, S.H.** Advokat pada kantor DNR LAW FIRM, beralamat di Town House Plamo Garden Blok G 4 No. 16 Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini kuasa hukum dari PT PENGUSAHAAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM (PERSERO), berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Batu Ampar, Batam Kepulauan Riau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor 1740/SK/2023/PN Btm tanggal 20 Desember 2023 selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat menyatakan mencabut permohonan banding tanggal 20 Desember 2023, berdasarkan Surat Pencabutan Permohonan Banding tertanggal 26 Februari 2024 Nomor: 26/II/DNR-LF/2024 perihal: PERDAMAIAN DAN PENCABUTAN BANDING TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BATAM NOMOR 10/PDT.G/2023/PN BTM, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, yang karena berkas perkara

Hal 4 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



telah dikirim tidak dilakukan secara elektronik (*vide Pasal 28D ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik*), sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Pencabutan Banding Secara Elektronik (*e-Court*) Nomor: 140/Pdt.G/2023/PN.BTM tanggal 28 Februari 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam;

Menimbang, bahwa pernyataan pencabutan permohonan banding tersebut belum disampaikan kepada Terbanding, oleh karenanya Terbanding semula Penggugat belum menyampaikan tanggapan terhadap pernyataan pencabutan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat pada pokoknya bermaksud mencabut permohonan bandingnya tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dengan seksama surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor 1740/SK/2023/PN Btm tanggal 20 Desember 2023 yang dijadikan dasar bagi Kuasa Pembanding semula Tergugat untuk mengajukan banding, ternyata hanya menyebutkan kuasa "*untuk mengajukan upaya hukum banding atas Putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 6 Desember 2023 Nomor 140/Pdt.G/2023/PN.Btm, terhadap Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh PT Cosmic Indonesia selaku Terbanding dahulu Penggugat*" dan tidak ada kuasa untuk mengajukan pencabutan upaya hukum banding *a quo*;

Menimbang, bahwa selain itu oleh karena surat-surat pemeriksaan perkara *a quo* sudah dikirim ke Pengadilan Tinggi, maka berdasarkan prinsip *audi et alteram partem* maksud Kuasa Pembanding semula Tergugat yang disampaikan secara tertulis dengan surat tersebut, seharusnya disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat;

Hal 5 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maksud Kuasa Pembanding semula Tergugat untuk mencabut upaya hukum banding *a quo* adalah bertentangan dengan hukum, untuk itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena maksud Kuasa Pembanding semula Tergugat untuk mencabut upaya hukum banding *a quo*, maka Pengadilan Tinggi harus memutus perkara banding *a quo*;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat dalam Memori Banding, adalah sebagai berikut:

PENDAHULUAN

1. Bahwa Pembanding mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 140/Pdt.G/2023/PN Btm karena terdapat kesalahan/kekhilafan yang nyata dalam pertimbangan hukum dari *Judex Factie* yang menyebabkan kesalahan dalam mengambil keputusan dalam penerapan hukumnya;
2. Bahwa Pembanding sangat keberatan serta membantah seluruh dan setiap bagian dalam Putusan Tingkat Pertama tersebut khususnya pada bagian pertimbangan hukum *Judex Factie* yang sama sekali tidak tepat sasaran mengenai pokok permasalahan dalam perkara *a quo* dan terkesan mengesampingkan bukti-bukti dan saksi yang diajukan oleh Pembanding, tanpa secara terperinci menelisik dan menelusuri lebih lanjut fakta-fakta dalam perkara *a quo* dengan hanya mengutamakan kepentingan dari Terbanding serta mengabaikan ketentuan baku bahwasannya Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan serta kepastian hukum dalam penerapan hukumnya, oleh karenanya *Judex Factie* salah

Hal 6 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dalam melakukan penerapan hukum dan melakukan kekhilafan serta secara langsung gagal dalam menunjukkan imparialitas dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

3. Bahwa demi mencapai suatu peradilan yang adil, mohon kiranya Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau mempertimbangkan yang telah diajukan Pembanding baik dalam Eksepsi dan Jawaban, Duplik, bukti Surat-surat dan Saksi-saksi, yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan materi Memori Banding ini.
4. Bahwa Pembanding dengan ini membantah dan menolak dengan seluruh dan setiap dari Putusan Tingkat Pertama, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Pembanding dalam Memori Banding ini, mohon kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada Tingkat Banding dapat menerima, memeriksa Permohonan Banding perkara *a quo* serta akan memberikan putusan yang adil dengan mempertimbangkan seluruh dan setiap fakta yang relevan.

ADAPUN ALASAN DIAJUKANNYA BANDING ADALAH SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI

1. Judex Factie Keliru Dalam Memutuskan Bagian Eksepsi Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)
 - Bahwa hubungan antara gugatan dengan gugatan yang obscuur libel itu sendiri terletak dari ketidaksesuaian isi fakta hukum yang terjadi (*fundamentum petendi*) dengan tuntutan (*petitum*), sebab apabila seseorang membuat gugatan yang tidak memenuhi syarat, maka akibatnya adalah gugatan itu disebut sebagai gugatan yang obscuur libel atau tidak jelas sehingga menyebabkan gugatan tidak dapat diterima.
 - Bahwa pada halaman 56 Putusan tingkat Pertama, *Judex Factie* menyatakan sebagai berikut:
Menimbang, bahwa persyaratan mengenai isi gugatan di atur dalam Pasal 8 Rv yang mengharuskan gugatan harus memuat

Hal 7 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



identitas para pihak, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan (*fundamentum petendi*) dan tuntutan (*petitum*). Dasar tuntutan harus menguraikan tentang hukum. Uraian kejadian merupakan tentang duduknya perkara sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis pada tuntutan;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat, Pengadilan Negeri menilai gugatan Penggugat telah memuat persyaratan mengenai isi gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv maka eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) beralasan hukum untuk ditolak;

- Bahwa sebagaimana pada posita angka 4 dan angka 5 pada Gugatan yang diajukan Penggugat tidak konsisten dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* karena Posita yang diajukan tentang keberatan atas adanya tindakan yang dilakukan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) sementara itu objek perkara *a quo* adalah Perjanjian antara Pembanding dan Terbanding.
- Bahwa selain itu pada Petitum Angka 2 dan Petitum Angka 3 pada gugatan *a quo*, Penggugat meminta Perjanjian yang sudah ditandatangani antara Pembanding dan Terbanding batal demi hukum adalah suatu alasan yang mengada-ada dan tidak berdasar, karena dengan dikabulkannya batal demi hukum, maka artinya Perjanjian yang telah dibuat dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah ada suatu perikatan antara Pembanding dan Terbanding sehingga bagaimana mungkin Pembanding dapat dinyatakan ingkar janji (*wanprestasi*) apabila perjanjiannya tidak pernah ada. Sehingga petitum pada gugatan *a quo* bertentangan satu sama lain dengan materi Gugatan. Dengan demikian *Judex Factie* telah salah dalam menerapkan hukum tidak

Hal 8 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mempertimbangkan Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*).

Oleh karenanya, berdasarkan uraian di atas *Judex Factie* kurang cermat dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas (*obsuur libel*), seharusnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dikarenakan Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*).

2. *Judex Factie* Keliru Dalam Memutuskan Bagian Eksepsi Tentang Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

- Bahwa pada halaman 56 dan 57 Putusan tingkat Pertama, *Judex Factie* menyatakan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri tidak sependapat dengan alasan Tergugat yang menyatakan BP Batam harus ditarik sebagai pihak karena BP Batam merupakan pemegang hak atas pengelolaan lahan di Pulau Batam sehingga berhak untuk menagih UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) sesuai dengan kewenangannya.

Menimbang bahwa dari uraian dan pertimbangan di atas maka seluruh eksepsi/keberatan yang diajukan oleh Tergugat harus ditolak.

- Bahwa *Judex Factie* telah keliru dan tidak mempertimbangkan dengan cermat agar gugatan *a quo* dapat dibuktikan sesuai fakta dengan benar karena Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) adalah pihak yang merupakan pemegang hak atas pengelolaan lahan di Pulau Batam harus ditarik sebagai Pihak agar dapat mengajukan argumen atas adanya penggunaan lahan yang berada pada objek perkara *a quo*. Terjadinya Gugatan perkara *a quo* disebabkan karena BP Batam mengambil alih aset Pembanding yang merupakan objek Perjanjian antara Pembanding dengan Terbanding.

Hal 9 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1123K/Sip/1984 yang pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat bahwa *Judex Factie* salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap.
- Bahwa pengajuan *Exceptio Plurium Litis Consotium* ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima, karena didukung dengan doktrin hukum. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan)*, Sinar Grafika, Jakarta 2008, sebagai berikut: "*dapat dikatakan Error in Persona dalam gugatan kurang pihak apabila pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai Tergugat*".
- Bahwa, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 663K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 dan No. 1038K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973, yang Kaidah Hukumnya: *Istilah Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan.*
- Bahwa, berdasarkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 201K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 Kaidah Hukum: *Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian Turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan Turut Tergugat yaitu orang-orang bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan.*

Hal 10 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dengan demikian, Gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), dan dinyatakan ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/N.O*). Namun *Judex Factie* keliru dalam mempertimbangkan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Perjanjian Berakhir/Diakhiri Karena Adanya Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) sehingga Tidak ada Wanprestasi.

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* pada halaman 66 – 67 Pembanding kutip sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Pengadilan Negeri berpendirian bahwa Tergugat tidak berada dalam posisi yang layak untuk mengemukakan adanya keadaan memaksa karena Tergugat terbukti telah dengan sengaja menyewakan lahan dan pergudangan kepada Penggugat sampai tahun 2028 yang ternyata telah melewati jangka waktu dari alokasi lahan yang diberikan oleh BP Batam kepada Tergugat yang berakhir pada tahun 2016, bahkan untuk lahan Pergudangan Cumi-Cumi sudah berakhir pada tahun 2014.

Pengadilan Negeri menilai kedua hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar tentang adanya itikad tidak baik dari Penggugat karena jaminan tentang keberlangsungan sewa lahan kepada Penggugat hingga tahun 2028 tersebut digantungkan pada suatu hal yang bersifat permohonan dari Tergugat kepada pihak lain sebagai instansi atau Lembaga pemerintah yang berwenang, sehingga Tergugat sudah dapat menduga dan memang sepatutnya harus menduga permohonan yang demikian belum pasti diterima atau disetujui.

- Bahwa dari pertimbangan tersebut, *Judex Factie* telah keliru dan tidak mempertimbangkan dengan cermat atas jaminan dari Pembanding kepada Terbanding tentang keberlangsungan sewa lahan karena:

Hal 11 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



1. Perjanjian No. PJP/DIR/040/VI/2008 tanggal 16 Juni 2008; (vide bukti P-1 dan bukti T-1).
2. Perjanjian No. PJP-DIR/029/IX/2010 tanggal 21 September 2010; (vide bukti P-6 dan bukti T-6).
3. Perjanjian No. SPB-DRU/045/VI/2020, No. 003/PERSERO-PTCI/V/2020/SPB- DRU/045/VI/2020 tanggal 03 Juni 2020; (vide bukti P-7 dan bukti T-7).

Perjanjian a, b, dan c tersebut merupakan perjanjian yang berbedan dan berdiri sendiri-sendiri.

- Bahwa *Judex Factie* berpendapat perjanjian telah melewati jangka waktu dari alokasi lahan yang diberikan oleh BP Batam kepada Pembanding yang berakhir pada tahun 2014 dan 2016. Dalam hal ini telah bertentangan dengan fakta hukum yang ada karena selama ini Pembanding telah menjamin sewa lahan karena Pembanding adalah Badan Usaha Milik Negara yang tidak mungkin mempunyai niat tidak baik kepada Terbanding dalam menyewakan lahan, dan juga disampaikan bahwa uang sewa yang diterima masuk ke kas BUMN (Pembanding), serta Pembanding secara hukum masih mempunyai hak prioritas untuk memperpanjang alokasi lahan selama 20 tahun, dan pembaharuan alokasi selama 30 tahun. Seharusnya pembanding mempunyai hak alokasi tanah sampai dengan tahun 2064, dan tahun 2066 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Jangka Waktu Hak Guna Bangunan (yang berlaku pada saat itu) pada Pasal 22 ayat (2) menyebutkan: Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Selanjutnya Pasal 25 ayat (1) menyebutkan: Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Pada ayat

Hal 12 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



(2) disebutkan: Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama. dan sampai sekarang berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, ketentuan jangka waktu Hak Guna Bangunan tidak mengalami perubahan, yang mana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1): Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh (30) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh (20) tahun, diperbaharui untuk jangka waktu tiga puluh (30) tahun.

- Bahwa pemberian jangka waktu pemberian alokasi tanah Hak Pengelolaan jangka waktunya menyesuaikan dengan jangka waktu pemberian Hak Guna sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa selama perjanjian berlangsung tidak ada perselisihan dan sengketa antara Pembanding dan Terbanding sampai dengan adanya perjanjian pada tahun 2020 yaitu Perjanjian No. SPB-DRU/045/VI/2020, No. 003/PERSERO-PTCI/V/2020/SPB-DRU/045/VI/2020 tanggal 03 Juni 2020 (vide bukti P-7 dan bukti T-7).
- Bahwa sebelum ada Surat BP Batam No. B-85/A4.5/KU.14.07/03/2021 tanggal 29 Maret 2021 (vide bukti T-31) yang menerangkan adanya Pengembangan Terminal Batu Ampar, Pembanding telah menjamin keberlangsungan dari berjalannya perjanjian namun dengan adanya surat tersebut oleh karena adanya kebijakan Pemerintah Pusat, maka seluruh lahan yang berada pada Pelabuhan dan/atau Terminal Batu Ampar akan diambil alih oleh Pemerintah Pusat untuk pengembangan Pelabuhan Batu Ampar. Sehingga pengambil alihan lahan

Hal 13 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



tersebut sama sekali bukan kehendak Pembanding melainkan adanya kebijakan pemerintah yang mengharuskan untuk itu. Adapun pada tahun 2014 dan tahun 2016 alokasi lahan belum diperpanjang karena terhadap lahan tersebut direncanakan untuk dijadikan tambahan penyertaan modal negara secara non tunai tahap II kepada Pembanding, dan Pembanding telah mengurus lahan tersebut sehingga dijadikan Barang Milik Negara pada BP Batam sebagai syarat penyertaan modal negara kepada Pembanding, tetapi hal tersebut tidak dapat dilanjutkan karena kebijakan Pemerintah Pusat untuk pengembangan Pelabuhan Batu Ampar. Dengan demikian tidaklah benar kalau Perjanjian antara Pembanding dan Terbanding tersebut terdapat itikad tidak baik dari Pembanding karena selama berjalannya perjanjian berlangsung sampai dengan tahun 2021 tidak pernah ada gangguan atau hambatan dari BP Batam.

- Bahwa tidak dilanjutkannya perjanjian sewa tersebut nyata-nyata karena keadaan memaksa (*Force Majeure*) yang mana keadaan memaksa diatur di dalam ketiga klausa perjanjian tersebut yaitu:
 - a. Perjanjian dengan No. PJP/DIR/040/VI/2008 tanggal 16 Juni 2008, yang telah dibuat addendum sebanyak 4 Kali, pada Pasal 8 mengatur mengenai Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) yang isinya berbunyi: Dalam hal salah satu Pihak dicegah melaksanakan Kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini baik seluruhnya atau Sebagian karena keadaan memaksa (*Force Majeure*), termasuk tetapi tidak terbatas pada bencana alam, kebakaran, pemberontakan, malapetaka, pemogokan, huru hara, embargo, peraturan pemerintah, maka Pihak yang terkena secara demikian dibebaskan dari pelaksanaan kewajiban-kewajibannya selama berlangsungnya keadaan memaksa dan pihak yang bersangkutan harus berusaha sewajar mungkin untuk meniadakan sebab dari gangguan tersebut.

Hal 14 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



- b. Perjanjian dengan No. PJP-DIR/029/IX/2010 tanggal 21 September 2010, pada Pasal 8 mengatur mengenai Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) yang isinya berbunyi: Dalam hal salah satu Pihak dicegah melaksanakan kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian ini baik seluruhnya atau sebagian karena keadaan memaksa (*Force Majeure*), termasuk tetapi tidak terbatas pada bencana alam, kebakaran, pemberontakan, malapetaka, pemogokan, huru-hara, embargo, peraturan Pemerintah, maka Pihak yang terkena secara demikian dibebaskan dari pelaksanaan kewajiban-kewajibannya selama berlangsungnya keadaan memaksa dan Pihak yang bersangkutan harus berusaha sewajar mungkin untuk meniadakan sebab dari gangguan tersebut.
- c. Perjanjian dengan No. SPB-DRU/045/VI/2020, No. 003/PERSERO-PTCI/V/2020/SPB-DRU/045/VI/2020 tanggal 03 Juni 2020, pada Pasal 9 ayat (1) yang mengatur mengenai Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) yang isinya berbunyi: Para Pihak dibebaskan dari tuntutan hukum apabila tidak terpenuhinya pelaksanaan perjanjian ini disebabkan karena keadaan memaksa (*Force Majeure*), tidak terbatas pada bencana alam, huru hara, dan kejadian lain yang berada diluar kemampuan Para Pihak atau kejadian yang menurut Undang-undang dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa (*Force Majeure*), yang dinyatakan secara resmi oleh instansi Pemerintah.
- Bahwa *Judex Factie* dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak mempertimbangan Jawaban, Duplik Bukti-Bukti dan Saksi yang diajukan oleh Pembanding sehingga pertimbangan hukum yang disebutkan dalam perkara *a quo* sangat tidak jelas; Maka berdasarkan uraian tersebut di atas maka seluruh perjanjian memang sudah tidak dapat dilanjutkan karena adanya keadaan memaksa (*force majeure*) sehingga dalam hal ini Pembanding

Hal 15 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



tidak melakukan wanprestasi, sehingga cukup menjadi alasan bagi Majelis Hakim tingkat Banding untuk menyatakan gugatan *a quo* untuk ditolak;

2. Pembanding Tidak Memiliki Kewajiban Untuk Mengembalikan Uang Sewa Karena Adanya Klausula Mengenai Keadaan Memaksa (*Force Majeure*)

- Bahwa pada halaman 68 Putusan tingkat Pertama, *Judex Factei* menyatakan Pembanding telah wanprestasi sehingga Pembanding harus mengembalikan uang sewa kepada Terbanding sebagaimana kutipan pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat telah wanprestasi maka terhadap petitum angka 4 (empat) yang meminta uang sewa periode 2021 dan 2022 sejumlah Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh lima ratus enam puluh delapan Rupiah) yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat agar segera dikembalikan lagi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dikabulkan.

- Bahwa *Judex Factie* telah keliru dalam mempertimbangkan isi pada perjanjian pada perkara *a quo* di mana sebenarnya Pembanding tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang sewa karena ada keadaan memaksa (*force majeure*) berupa kebijakan Pemerintah Pusat, dalam hal ini adalah BP Batam, untuk melakukan pengembangan Terminal Pelabuhan Batu Ampar, hal ini sejalan sesuai dengan ketentuan pada perjanjian yaitu:

1. Pasal 4 ayat (5) pada Perjanjian No. PJP/DIR/040/VI/2008 tanggal 16 Juni 2008 yang berbunyi: Pihak Kedua (*in casu* Terbanding) harus memenuhi dan mematuhi peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan dari instansi terkait yang berwenang selama Perjanjian berlangsung, dan segala akibat tidak terpenuhinya kewajiban tersebut oleh Pihak Kedua,

Hal 16 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



maka Pihak Pertama dibebaskan dari segala tuntutan ganti rugi dalam bentuk apapun yang diajukan oleh Pihak Kedua dan Pihak Lainnya.

2. Pasal 5 ayat (4) pada Perjanjian No. PJP-DIR/029/IX/2010 tanggal 21 September 2010 yang berbunyi: Apabila selama kontrak berlangsung terjadi perubahan Peraturan Pemerintah/ rencana tata ruang dan wilayah yang memerintahkan pembongkaran bangunan dan relokasi atau fasilitas lainnya milik Pihak Kedua, maka Pihak Kedua (*in casu* Terbanding) tidak akan menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun termasuk sisa pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua.

3. Pasal 5 ayat (2) huruf K pada Perjanjian No. SPB-DRU/045/VI/2020, No. 003/PERSERO-PTCI/V/2020/SPB-DRU/045/VI/2020 tanggal 03 Juni 2020 yang berbunyi: Pihak Kedua (*in case* Terbanding) Berkewajiban memenuhi ketentuan Pemerintah baik terkait perizinan aspek lingkungan, ketentuan perizinan perdagangan dan/atau perizinan lainnya yang dipandang perlu, yaitu izin usaha dan izin operasi maupun yang berkenaan dengan keselamatan kerja, serta menjamin bahwa barang milik Pihak Kedua adalah barang-barang yang tidak melanggar hukum atau Peraturan yang berlaku di Republik Indonesia.

- Bahwa untuk memudahkan Majelis Hakim Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* Pembanding ingin mempertegas bahwa Pembanding tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang sewa karena adanya peristiwa keadaan memaksa (*force majeure*) dengan adanya kebijakan Pemerintah Pusat, dalam hal ini BP Batam, untuk melakukan pengembangan Terminal Pelabuhan Batu Ampar (Vide Bukti T-31); Dengan demikian, kesalahan *Judex Factie* menjadi alasan bagi Majelis Hakim tingkat Banding untuk menyatakan Pembanding tidak memiliki kewajiban mengembalikan uang sewa karena

Hal 17 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



adanya peristiwa keadaan memaksa (*force majeure*) dan berkenan untuk menolak gugatan *a quo*;

3. Tidak Ada Alasan Pembeneran Atas Ganti Rugi Akibat Selisih Tarif Sewa

- Bahwa pada halaman 68 Putusan tingkat Pertama, *Judex Factie* menyatakan Pembanding harus membayar selisih tarif sewa lahan kepada Terbanding yang pada pokoknya harus dibayar sebesar Rp6.589.441.040,00 (enam miliar lima ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus empat puluh satu ribu empat puluh Rupiah) tidak memiliki dasar dan tidak ada alasan pembeneran karena:
 - a. Seluruh perjanjian tidak dapat dilanjutkan karena adanya keadaan memaksa (*force majeure*) yang diakibatkan kebijakan Pemerintah Pusat, maka seluruh lahan yang berada pada Pelabuhan dan/atau Terminal Batu Ampar akan diambil alih oleh Pemerintah Pusat, dan Surat BP Batam Nomor: B-85/A4.5/KU.14.07/03/2021 tanggal 29 Maret 2021 dengan adanya Pengembangan Terminal Batu Ampar (vide bukti T-31) maka terdapat keadaan memaksa (*Force Majeure*) sebagaimana diatur dalam ketiga perjanjian yang Pembanding tegaskan sebelumnya.
 - b. Tarif sewa yang dikenakan oleh BP Batam adalah tarif berdasarkan kesepakatan antara BP Batam dengan Terbanding yang dituangkan dalam perjanjian, sehingga tarif adalah hal lain yang tidak bisa dijadikan patokan untuk mengukur kerugian Terbanding yang dibebankan kepada Pembanding.
 - c. Kerugian tersebut merupakan kerugian yang tidak nyata karena Pembanding sama sekali tidak pernah menerima uang sewa dari Terbanding sebesar Rp6.589.441.040,00 (enam miliar lima ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus empat puluh satu ribu empat puluh Rupiah), apalagi

Hal 18 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



melakukan perbuatan yang merugikan Terbanding sebesar nilai tersebut. Pembanding hanya menerima uang sewa dari Terbanding untuk periode 2021 dan 2022 sejumlah Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh delapan Rupiah). Dengan demikian kerugian yang tidak nyata, tidak jelas, dan masih bersifat potensi haruslah dikesampingkan.

d. Bahwa ketiga perjanjian sewa tersebut merupakan perjanjian yang berbeda, dan berdiri sendiri-sendiri serta cara bayar yang berbeda, dan jangka waktu perjanjian yang berbeda-beda pula;

- Bahwa *Judex Factie* dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak berdasar, sehingga Pembanding merasa heran atas pertimbangan dalam mengabulkan petitum angka 5 (lima) Terbanding, bagaimana mungkin suatu perjanjian yang terdapat keadaan memaksa (*force majeure*), menilai kerugian yang tidak nyata yakni kerugian selisih tarif sewa untuk priode 2023 sampai 2028 yang mana Pembanding sama sekali belum pernah menerima uang sewa tersebut dari Terbanding, serta tidak melakukan perbuatan yang merugikan Terbanding.

Dengan demikian Putusan *Judex Factie* yang telah menghukum Pembanding untuk membayar selisih tarif sewa sebesar Rp6.589.441.040,00 (enam miliar lima ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus empat puluh satu ribu empat puluh Rupiah) adalah tidak berdasar dan harus dikesampingkan.

Dengan demikian, kekeliruan *Judex Factie* dalam melakukan penerapan hukum dan melakukan kekhilafan tersebut cukup menjadi alasan bagi Majelis Hakim tingkat Banding untuk membatalkan putusan tingkat Pertama, dan selanjutnya mohon berkenan kepada Majelis Hakim tingkat Banding untuk mengadili sendiri perkara *a quo* dengan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Hal 19 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan segala uraian di atas, dengan hormat Pembanding memohon kepada Majelis Hakim tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau agar mengadili sendiri perkara *a quo* dengan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima Eksepsi Pembanding/Semula Tergugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 140/Pdt,G/2023/PN.Btm tanggal 6 Desember 2023 yang dimohonkan banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Pembanding/Semula Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, adalah sebagai berikut:

A. 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-FAKTA PERSIDANGAN.

- Bahwa adapun fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan baik berdasarkan jawab-jawab dan pembuktian baik surat maupun saksi yang diajukan para pihak adalah sebagai-berikut:

Hal 20 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



1. Antara Pembanding dengan Terbanding telah mengadakan perikatan sewa menyewa 3 (tiga) bidang tanah yang tertuang dalam perjanjian berikut:
 - 1.1. Perjanjian Nomor PJP-DIR/040/VI/2008 tanggal 16 Juni 2008 ("Perjanjian Sewa Pergudangan Paus"), yaitu perjanjian sewa menyewa lahan/tanah seluas 5.345.3 m² dengan harga US\$ 0.029/m²/hari. Harga sewa tersebut merupakan harga sewa perubahan/addendum terakhir yang berlaku terhitung sejak tanggal 01 September 2016 sampai dengan tanggal 02 September 2028.
 - 1.2. Perjanjian Nomor PJP-DIR/029/IX/2010 tanggal 21 September 2010 ("Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer"), yaitu perjanjian sewa menyewa lahan/tanah seluas 405.82 m² dan 6.25 m² dengan harga US\$ 2.00/m²/bulan, berlaku terhitung sejak tanggal 21 September 2010 sampai dengan tanggal 02 September 2028.
 - 1.3. Perjanjian Nomor SPB-DRU/045/VI/2020, Nomor 003/PERSERO-PTCI/V/2020 tanggal 03 Juni 2020 ("Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi") yaitu perjanjian sewa menyewa lahan/tanah seluas 752 m² dengan harga Rp1.551,00/m²/hari, berlaku terhitung sejak tanggal 03 Juni 2020 sampai dengan tanggal 30 April 2024.
2. Pembanding dalam menyewakan 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Sewa Pergudangan Paus, Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer dan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi telah berjanji dan memberikan jaminan kepada Penggugat bahwa areal bidang tanah yang disewakan tidak dalam persengketaan, sitaan atau penguasaan pihak lain

Hal 21 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa, hal ini ditegaskan dalam:

- 2.1. Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus, disebutkan: *"menjamin kepada Pihak Kedua bahwa areal pergudangan tidak dalam persengketaan, sitaan atau penguasaan pihak lain selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa, dan menjamin bahwa Pihak Pertama adalah Pemilik yang sah dari areal pergudangan yang disewa Pihak Kedua dari Pihak Pertama"*.
- 2.2. Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer disebutkan: *"menjamin kepada Pihak Kedua bahwa areal pergudangan yang diperjanjikan tidak dalam persengketaan dan penguasaan pihak lain selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa";* dan
- 2.3. Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi, disebutkan: *"menjamin kepada Pihak Kedua bahwa lahan yang disewa Pihak Kedua dalam penguasaan Pihak Pertama selama berlangsungnya Perjanjian ini."*
3. Bahwa Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata menyebutkan: *"Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa"*.
4. Bahwa Pasal 1339 KUH Perdata menyebutkan: *"Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang"*.

Hal 22 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



5. Bahwa Terbanding telah membayar biaya sewa periode Tahun 2021 dan Tahun 2022 atas ke-3 (tiga) lahan/tanah yang diperjanjikan kepada Tergugat dengan rincian:
 - 5.1. Untuk bidang lahan/tanah sebagaimana Perjanjian Sewa Pergudangan Paus, Penggugat telah dibayarkan sewa untuk periode 01 September 2019 sampai dengan 31 Agustus 2022 sebesar Rp2.416.588.380,00 (vide bukti P-17).
 - 5.2. Untuk bidang lahan/tanah sebagaimana Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer, untuk tanah seluas 405,82 m² Penggugat telah dibayarkan sewa untuk periode 26 Agustus 2017 sampai dengan 25 Agustus 2020 sebesar Rp409.834.390,00 (vide bukti P-18) dan untuk periode 20 September 2018 sampai dengan 19 September 2021 sebesar Rp6.311.700,00 (vide bukti P-18).
 - 5.3. Untuk bidang lahan/tanah sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi, Penggugat telah dibayarkan sewa untuk periode 01 Mei 2020 sampai dengan 03 April 2021 sebesar Rp425.718.480,00 (vide bukti P-20).
6. Setelah membayar biaya sewa periode tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 atas ke-3 (tiga) lahan yang diperjanjikan, ternyata BP. Batam melalui surat pemberitahuan No. B-100/A4.5/KU.14.07/04/2021 tertanggal 19 April 2021 (vide bukti P-8) menyampaikan kepada Terbanding agar membayarkan penggunaan atas lahan yang disewakan oleh Pembanding sebesar Rp1.955.335.200,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh lima juta tiga ratus tiga puluh lima ribu dua ratus Rupiah), adapun pedoman dari surat pemberitahuan dari BP. Batam kepada Terbanding adalah:
 - 6.1. Berita Acara Pengukuran Bersama Nomor: /BAPB/BUP-BP.BATAM/11/2020 tertanggal 24 November 2020 (vide

Hal 23 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bukti P-9) yang pada pokoknya menyebutkan: "telah dilakukan pengukuran atas asset PT. Cosmic Indonesia yang berdiri di lahan BP. Batam yakni area Terminal Umum Batu Ampar (Ex PT. Persero) seluas 5.116,59 m²".

6.2. Notulen Rapat tertanggal 24 Maret 2021 (vide bukti P-9) yang pada pokoknya menyebutkan: "per tahun 2021 sewa lahan PT. Cosmic dibayarkan ke BP. Batam, dikarenakan tahun 2016 UWTO PT. Persero telah habis dan belum dibayarkan sampai tahun 2021. maka kewenangan atas sewa lahan PT. Cosmic pindah ke BP. Batam".

7. Surat pemberitahuan No. B-100/A4.5/KU.14.07/04/2021 tertanggal 19 April 2021 (vide bukti P-8) merupakan fakta dan bukti bahwasanya ketentuan klausula Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi tidak dipenuhi atau dilanggar oleh Pembanding dan hal ini telah dibenarkan oleh Pembanding pada poin 18 halaman 16 jawabannya, dengan demikian pengakuan Pembanding tersebut merupakan bukti yang sempurna sesuai dengan Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR dimana dalam Pasal 1923 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR telah mengatur pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti dan lebih tegas dinyatakan dalam Pasal 1925 KUH Perdata menyebutkan: "Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu".
8. Dengan lalainya (wanprestasi) Pembanding untuk memenuhi janji dan/atau yang menjadi kewajibannya yang dinyatakan

Hal 24 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



dalam Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi maka Terbanding berhak menuntut selish harga atas harga sewa yang harus dibayarkan kepada BP Batam berdasarkan Pasal 1557 KUH Perdata yang menyebutkan: *"jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik"*.

9. Dengan lalainya (*wanprestasi*) Pembanding untuk memenuhi janji dan/atau yang menjadi kewajibannya yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi maka Penggugat berhak menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata.
10. Bahwa Terbanding telah membayar sewa lahan kepada BP. Batam untuk periode tahun 2021 sampai dengan tahun 2024 sebesar Rp1.955.560.698,00 untuk setiap tahunnya (vide bukti P-21, bukti P-22). Mengacu harga/tarif sewa lahan yang ditetapkan oleh BP. Batam tersebut maka diketahui terdapat selish harga sewa sebesar Rp6.714.184.708,59 yang harus ditambahkan oleh Terbanding dalam melakukan pembayaran sewa lahan/tanah kepada BP. Batam periode 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal 30 April 2024 (untuk lahan sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi); untuk periode 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal 02 September 2028 (untuk lahan sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Transformer); dan untuk periode 1 Januari

Hal 25 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



2021 sampai dengan tanggal 02 September 2028 (untuk lahan sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Paus) dengan perhitungan dan/atau selisih harga sewa sesuai yang diperjanjikan dengan Pembanding sebagaimana tabel dibawah ini:

- Berdasarkan fakta tersebut di atas maka telah tepat dan benar pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam menolak eksepsi yang diajukan oleh Pembanding dan menyatakan Pembanding melakukan perbuatan wanprestasi serta menghukum Pembanding untuk mengembalikan uang sewa periode tahun 2021 dan tahun 2022 sejumlah Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh lima ratus enam puluh delapan Rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Terbanding dan mengganti kerugian Terbanding yang timbul dari selisih tarif sewa lahan sejumlah Rp6.589.441.040,00 (enam miliar lima ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus empat puluh satu ribu empat puluh Rupiah), sebagaimana tersebut pada halaman 55-68 Putusan.

B. PEMBANDING NYATA-NYATA TELAH MELANGGAR JAMINAN DI DALAM PERJANJIAN SEWA YANG DITANDATANGANI DENGAN TERBANDING, KARENYA TELAH TEPAT DAN BENAR PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BATAM NOMOR 140/PDT.G/2023/PN BTM YANG MENYATAKAN BAHWA PEMBANDING D/H TERGUGAT TELAH WANPRESTASI.

- Dalam pasal-pasal objek Perjanjian, nyata-nyata Pembanding telah MELANGGAR JAMINAN yang dinyatakan oleh Pembanding sendiri, seandainya Pembanding tidak memberikan jaminan-jaminan tersebut tentunya Terbanding tidak akan mungkin mau mengikatkan diri untuk menyewa objek yang ternyata bukan milik dan bukan didalam penguasaan Pembanding.
Pelanggaran Terhadap Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Nomor PJP-DIR/040/1/2008 tanggal 16 Juni 2008:

Hal 26 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1.1. Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Nomor PJP-DIR/040/VI/2008 tanggal 16 Juni 2008 Pembanding d/h Tergugat menyatakan "menjamin kepada Pihak Kedua bahwa areal pergudangan tidak dalam persengketaan, sitaan atau penguasaan pihak lain selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa, dan menjamin bahwa Pihak Pertama adalah Pemilik yang sah dari areal pergudangan yang disewa Pihak Kedua dari Pihak Pertama";

Pelanggaran terhadap pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer Nomor PJP-DIR/029/IX/2010 tanggal 21 September 2010:

1.2. Dalam Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer Nomor PJP-DIR/029/IX/2010 tanggal 21 September 2010 Pembanding memberikan jaminan: *"menjamin kepada Pihak Kedua bahwa areal pergudangan yang diperjanjikan tidak dalam persengketaan dan penguasaan pihak lain selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa"*;

Pelanggaran terhadap Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi Nomor 003/PERSERO-PTCI/V/2020 tanggal 03 Juni 2020:

1.3. Dalam Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi Nomor 003/PERSERO-PTCI/V/2020 tanggal 03 Juni 2020, Pembanding memberikan jaminan: *"menjamin kepada Pihak Kedua bahwa lahan yang disewa Pihak Kedua dalam penguasaan Pihak Pertama selama berlangsungnya Perjanjian ini"*;

- Terkait dengan pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh Pembanding, telah di pertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 62 Putusan, dinyatakan:

Hal 27 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



"Menimbang bahwa dari dalil-dalil dalam jawabannya, Tergugat mengakui lahan-lahan yang disewakan olehnya kepada Penggugat merupakan bagian dari lahan-lahan pengalokasian dari BP Batam yang berlaku selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang jika diajukan permohonan perpanjangannya selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum masa UWTO berakhir, yang dihubungkan dengan Bukti T-27 berupa Surat dari Tergugat kepada BP Batam Nomor: S-DRU/308/IX/2014 tanggal 3 September 2014 perihal Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO) terhadap Lahan PT Perusahaan Daerah Industri Pulau Batam (Persero), dan Bukti T-28 berupa Surat dari Tergugat kepada BP Batam Nomor : S- DRU/292/X/2015 tanggal 7 Oktober 2015 perihal Tindak Lanjut Surat Nomor : S-DRU/308/IX/2014, diketahui bahwa Tergugat telah mengajukan perpanjangan UWTO kepada BP Batam atas lahan-lahan yang telah disewakannya kepada Penggugat yang berakhir pada tahun 2016. Bahkan UWTO untuk lahan Pergudangan Cumi-Cumi sudah berakhir pada tahun 2014, namun ternyata tidak diberikan perpanjangan oleh BP Batam."

"Menimbang bahwa berdasarkan keadaan yang demikian, maka Tergugat tidak dapat menjamin keberlangsungan sewa lahan dari Penggugat sampai jangka waktunya berakhir pada tahun 2028 sebagaimana yang ditentukan dalam ketiga Perjanjian yang disepakati Penggugat dengan Tergugat, dan oleh karenanya Tergugat terbukti melanggar Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Nomor PJP- DIR/040/VI/2008 tanggal 16 Juni 2008 yang dikenal dengan nama "Perjanjian Sewa Pergudangan Paus", melanggar pasal 5 ayat (2) Perjanjian Nomor PJP- DIR/029/IX/2010 tanggal 21 September 2010 yang dikenal dengan nama "Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer" dan melanggar Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 003/PERSERO-PTCI/V/2020 tanggal 03 Juni 2020 yang dikenal dengan nama Perjanjian Sewa

Hal 28 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



Menyewa Lahan Terbuka Cumi, sehingga Pengadilan Negeri berpendirian Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi terhadap ketiga perjanjian yang telah dibuatnya dengan Penggugat".

- Bahwa setiap perikatan haruslah dilakukan dengan iktikad baik, hal ini mengacu pada:
 - a. Pasal 1239 KUH Perdata yang mengatur bahwa: *"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga".*
 - b. Pasal 1241 KUH Perdata yang mengatur bahwa: *"Apabila perikatan tidak dilaksanakannya, maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang."*
 - c. Pasal 1339 KUH Perdata yang mengatur bahwa: *"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan; kebiasaan, atau undang-undang".*
 - d. Pendapat Prof. Subekti, S.H. dalam buku "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, halaman 45-46, menyatakan: *"wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:*
 - a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
 - b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
 - c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
 - d. 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.*

Hal 29 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian. Ia melakukan wanprestasi."

- e. Pendapat Suharnoko, S.H., M.LI. 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".*

C. TELAH TEPAT PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA DALAM MENOLAK EKSEPSI YANG DIAJUKAN PEMBANDING KARENA:

- a. GUGATAN AQUO TELAH DISUSUN SECARA CERMAT DENGAN JELAS SERTA TIDAK SALING BERTENTANGAN BAIK ANTARA POSITA DENGAN POSITA MAUPUN ANTARA POSITA DENGAN PETITUM.
- b. TIDAK ADA KEHARUSAN UNTUK MENARIK BP. BATAM SEBAGAI PIHAK DAN APABILA DITARIK SEBAGAI PIHAK JUSTRU BERTENTANGAN DENGAN PASAL 1340 KUH PERDATA.
- Terbanding dengan tegas menolak dalil Pembanding yang pada pokoknya menyatakan: "gugatan perkara a quo diajukan karena keberatan atas adanya tindakan yang dilakukan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) sementara itu objek perkara a quo adalah Perjanjian antara Pembanding dan Terbanding" karena

Hal 30 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



nyata-nyata gugatan *a quo* adalah terkait dengan tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi yang pada pokoknya Pembanding menjamin kepada Terbanding bahwa lahan yang disewa dan areal pergudangan yang disewakan tidak dalam persengketaan, sitaan atau penguasaan pihak lain selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa, dan menjamin bahwa Pembanding adalah pemilik yang sah dari areal yang disewa. Dengan demikian gugatan *a quo* sudah jelas bukan bentuk keberatan kepada BP Batam, terkait dengan permohonan perpanjangan UWTO yang dimohonkan Pembanding dan tidak disetujui oleh BP Batam seharusnya diberitahu kepada Terbanding dan untuk itu, Pembandinglah yang seharusnya mengajukan keberatan karena selaku pihak yang memiliki prioritas namun permohonannya tidak dikabulkan (*quod non*).

- Oleh karena tujuan dari gugatan *a quo* adalah untuk pemenuhan atas kerugian yang dialami Terbanding akibat dari tidak terpenuhinya klausula Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi, yang hanya dapat ditujukan kepada Pembanding karena secara hukum perjanjian tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak lain, yaitu sebagaimana bunyi Pasal 1340 KUH Perdata yang menyebutkan: "Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317" maka suatu perjanjian hanya mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya. Dengan demikian,

Hal 31 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dalam perkara aquo tidak ada keharusan untuk menarik BP. Batam sebagai pihak.

- Berdasarkan fakta dan ketentuan tersebut di atas maka telah tepat dan benar pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam menolak eksepsi yang diajukan oleh Pembanding (halaman 55-57 Putusan) selengkapnya sebagai-berikut:

Menimbang bahwa terhadap eksepsi/keberatan Tergugat tersebut Pengadilan Negeri akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Tentang Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan obscuur libel adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 142 R.Bg/118 HIR hanya mengatur tata cara mengajukan gugatan;

Menimbang bahwa hukum acara perdata yang termuat dalam R.Bg/HIR, tidak menyebut syarat-syarat yang harus dipenuhi surat gugatan, tetapi Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya memberikan beberapa kaidah hukum tentang bagaimana surat gugatan itu seharusnya disusun, yakni:

- 1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan (Putusan Mahkamah Agung K/Sip/1972);*
- 2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (Putusan Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970);*
- 3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (Putusan Mahkamah Agung Nomor 151 K/Sip/1975);*
- 4. Khusus mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak tanah, batas-batas dan ukuran tanah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1975);*

Hal 32 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang bahwa persyaratan mengenai isi gugatan diatur dalam Pasal 8 Rv yang mengharuskan gugatan harus memuat identitas para pihak, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan (*fundamentum petendi*) dan tuntutan (*petitum*). Dasar tuntutan harus menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian kejadian merupakan tentang duduknya perkara sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada tuntutan;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat, Pengadilan Negeri menilai gugatan Penggugat telah memuat persyaratan mengenai isi gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv. maka eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) beralasan hukum untuk ditolak;

Tentang Eksepsi Gugatan Plurium Litis Consortium

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan plurium litis consortium adalah pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri tidak sependapat dengan alasan Tergugat yang menyatakan BP Batam harus ditarik sebagai pihak karena BP Batam merupakan pemegang hak atas pengelolaan lahan di Pulau Batam sehingga berhak untuk menagih UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) sesuai dengan kewenangannya;

Menimbang bahwa dari uraian dan pertimbangan di atas maka seluruh eksepsi/keberatan yang diajukan oleh Tergugat harus ditolak;

Hal 33 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



D. TELAH TEPAT PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA DALAM MENGABULKAN PERMOHONAN GANTI RUGI YANG DIAJUKAN TERBANDING KARENA KERUGIAN TERSEBUT MERUPAKAN AKIBAT LANGSUNG DARI WANPRESTASI PEMBANDING.

- Faktanya, setelah Terbanding membayar biaya sewa periode tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 atas ke-3 (tiga) lahan yang diperjanjikan, ternyata BP. Batam melalui surat pemberitahuan No. B-100/A4.5/KU.14.07/04/2021 tertanggal 19 April 2021 (vide bukti P-8) menyampaikan kepada Terbanding agar membayarkan penggunaan atas lahan yang disewakan oleh Pembanding sebesar Rp1.955.335.200,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh lima juta tiga ratus tiga puluh lima ribu dua ratus Rupiah), adapun pedoman dari surat pemberitahuan dari BP. Batam kepada Terbanding adalah mengacu pada:
 - a) Berita Acara Pengukuran Bersama Nomor: /BAPB/BUP-BP.BATAM/11/2020 tertanggal 24 November 2020 (vide bukti P-9) yang pada pokoknya menyebutkan: "telah dilakukan pengukuran atas asset PT. Cosmic Indonesia yang berdiri di lahan BP. Batam yakni area Terminal Umum Batu Ampar (Ex PT. Persero) seluas 5.116,59 m²".
 - b) Notulen Rapat tertanggal 24 Maret 2021 (vide bukti P-9) yang pada pokoknya menyebutkan: "per tahun 2021 sewa lahan PT. Cosmic dibayarkan ke BP. Batam, dikarenakan tahun 2016 UWTOPT. Persero telah habis dan belum dibayarkan sampai tahun 2021, maka kewenangan atas sewa lahan PT. Cosmic pindah ke BP. Batam".
- Surat pemberitahuan No. B-100/A4.5/KU.14.07/04/2021 tertanggal 19 April 2021 (vide bukti P-8) merupakan fakta dan bukti bahwasanya ketentuan klausula Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 5 ayat (2)

Hal 34 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi tidak dipenuhi atau dilanggar oleh Pembanding dan hal ini telah dibenarkan oleh Pembanding pada angka 19 halaman 16 jawabannya, disebutkan:

Bahwa memang benar atas dalil Gugatan Penggugat Huruf C Angka 3 karena pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh delapan Rupiah) adalah kewajiban dari Penggugat yang memang harus dilaksanakan sesuai dengan yang telah disepakati dalam Perjanjian Sewa Pergudangan Paus, Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer dan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi;

Adapun dalil gugatan huruf C angka 3 adalah sebagai berikut:

"Bahwa Penggugat sudah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh delapan Rupiah) untuk biaya sewa periode tahun 2021 dan tahun 2022 atas ke-3 (tiga) lahan yang diperjanjikan sebagaimana objek dalam Perjanjian Sewa Pergudangan Paus, Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer dan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi."

- Dengan demikian pengakuan Pembanding tersebut merupakan bukti yang sempurna sesuai dengan Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR di mana dalam Pasal 1923 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR telah mengatur pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti dan lebih tegas dinyatakan dalam Pasal 1925 KUH Perdata menyebutkan: *"Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik*

Hal 35 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



sendiri maupun dengan perantara seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu".

- Dengan lainnya (wanprestasi) Pembanding untuk memenuhi janji dan/atau yang menjadi kewajibannya yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi maka Penggugat berhak menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata berupa pengembalian uang sewa periode tahun 2021 dan tahun 2022 sejumlah Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh delapan Rupiah) dan kerugian Terbanding yang timbul dari selish tarif sewa lahan sejumlah Rp6.589.441.040,00 (enam miliar lima ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus empat puluh satu ribu empat puluh Rupiah), di mana Terbanding telah membayar sewa untuk periode tahun 2021 sampai dengan tahun 2024 sebesar Rp. 1.955.560.698 untuk setiap tahunnya (vide bukti P-21 dan bukti P-22) kepada BP. Batam dan akan berlanjut sampai dengan tahun 2028, sehingga wajar menurut hukum terhadap selish tarif yang sudah dan yang akan dibayarkan Terbanding kepada BP. Batam dari periode tahun 2021 sampai periode tahun 2028 dibebankan kepada Pembanding.
- Berdasarkan fakta tersebut di atas, maka tepat dan benar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama (halaman 68 Putusan), sebagai berikut:

"Menimbang bahwa oleh karena Tergugat telah wanprestasi maka terhadap petitum angka 4 (empat) yang meminta uang sewa periode 2021 dan 2022 sejumlah Rp 1.131.880.568 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh delapan

Hal 36 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Rupiah) yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat agar segera dikembalikan lagi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dikabulkan;

"Menimbang bahwa petitum angka 5 (lima) tentang ganti rugi akibat adanya selish tarif sewa lahan yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh Penggugat kepada BP Batam yang dapat dikabulkan adalah sejumlah Rp6.589.441.040,00 (enam miliar lima ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus empat puluh satu ribu empat puluh Rupiah), dengan perhitungan sebagai berikut:

- Jumlah pembayaran sewa lahan yang telah dibayarkan oleh Penggugat untuk periode tahun 2021 dan 2022 Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh delapan Rupiah)
- Jumlah pembayaran sewa lahan yang telah dibayarkan oleh Penggugat berdasarkan tagihan BP Batam untuk tahun 2021 atas lahan yang sama sejumlah Rp1.955.560.698,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh lima juta lima ratus enam puluh ribu enam ratus sembilan puluh delapan Rupiah)
- Jumlah selish tarif sewa lahan yang harus dibayar
$$\text{Rp1.955.560.698,00} - \text{Rp1.131.880.568,00} = \text{Rp823.680.130,00}$$
$$\text{Rp823.680.130,00} \times 8 = \text{Rp6.589.441.040,00}$$

E. ALASAN FORCE MAJEURE YANG DIDALILKAN OLEH PEMBANDING ADALAH ALASAN YANG MENGADA-ADA KARENA KEBIJAKAN PEMERINTAH YANG DIDALILKAN PEMBANDING TELAH ADA SEBELUM ADANYA PERIKATAN ANTARA PEMBANDING DENGAN TERBANDING.

- Bahwa Terbanding dengan tegas menolak dalil Pembanding yang pada pokoknya menyatakan: "tidak dilanjutkannya

Hal 37 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



perjanjian sewa tersebut nyata-nyata karena keadaan memaksa (*force majeure*)" karena berdasarkan bukti T- 9 sampai dengan bukti T-41 diketahui: bahwa perihal adanya perubahan status lahan dan/atau pergudangan yang telah menjadi Barang milik Negara (BMN) pada BP. Batam untuk dijadikan tambahan setoran modal negara non tunai seyogianya disampaikan oleh Pembanding sebelum melakukan perikatan atau menyewakan lahannya kepada Terbanding. Dengan tidak adanya pemberitahuan dari Pembanding, sementara sejak tahun 1990 melalui Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1990 dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 1127/KMK.013/1990 (vide bukti T-10 dan bukti T-11) telah dinyatakan dan ditentukan tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pengusahaan Daerah Industri Pulau Batam (PT Persero Batam) maka Pembanding telah memberikan informasi yang tidak benar (menyembunyikan fakta dan memanfaatkan keadaan) dalam perikatan yang dilakukan dengan Terbanding dalam menyewakan lahannya. Terlebih untuk lahan sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi Tertanggal 03 Juni 2020 telah disewakan oleh Pembanding sementara pada tahun 2016 UWTO nya telah habis/berakhir, dengan demikian Pembanding tanpa hak telah menyewakan lahan kepada Terbanding. Maka dari itu, peraturan pemerintah tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai *force majeure* yang ditentukan dalam perjanjian sebagaimana tersebut pada Pasal 8 Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 8 Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 9 Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi, disebutkan:

Hal 38 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- > Pasal 8 Perjanjian Sewa Pergudangan Paus, disebutkan:
"dalam hal salah satu Pihak dicegah melaksanakan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini baik seluruhnya atau sebagian karena keadaan memaksa (force majeure), termasuk tetapi tidak terbatas pada bencana alam, kebakaran, pemberontakan, malapetaka, pemogokan, huru-hara, embargo, peraturan pemerintah, maka pihak yang terkena secara demikian dibebaskan dari pelaksanaan kewajiban-kewajibannya selama berlangsungnya keadaan memaksa dan pihak yang bersangkutan harus berusaha sewajar mungkin untuk meniadakan sebab dari gangguan tersebut.
- > Pasal 8 Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer, disebutkan: *"dalam hal salah satu Pihak dicegah melaksanakan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini baik seluruhnya atau sebagian karena keadaan memaksa (force majeure), termasuk tetapi tidak terbatas pada bencana alam, kebakaran, pemberontakan, malapetaka, pemogokan, huru-hara, embargo, peraturan pemerintah, maka pihak yang terkena secara demikian dibebaskan dari pelaksanaan kewajiban-kewajibannya selama berlangsungnya keadaan memaksa dan pihak yang bersangkutan harus berusaha sewajar mungkin untuk meniadakan sebab dari gangguan tersebut.*
- > Pasal 9 Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi, disebutkan:
 1. *Para pihak dibebaskan dari tuntutan hukum apabila tidak terpenuhinya pelaksanaan perjanjian ini disebabkan karena keadaan memaksa (force majeure), termasuk tetapi tidak terbatas pada bencana alam, perang, huru-hara dan kejadian lain yang berada diluar kemampuan para pihak atau*

Hal 39 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kejadian yang menurut undang-undang dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*), yang dinyatakan secara resmi oleh instansi yang berwenang.

- 2 Bilamana terjadi hambatan pelaksanaan perjanjian disebabkan suatu keadaan sebagaimana tersebut pada ayat (1) pasal ini, maka pihak lainnya yang mengalami *force majeure* menyampaikan keadaan tersebut secara tertulis paling lambat 2 x 24 jam (dua kali dua puluh empat jam) terhitung sejak tanggal mulainya *force majeure* dimaksud yang disertai dengan perkiraan waktu berlangsungnya keadaan memaksa tersebut, jika pihak yang mengalami *force majeure* lalai atau terlambat dalam memberi pemberitahuan kepada pihak lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat ini, maka seluruh kerugian, resiko dan konsekuensi yang mungkin timbul menjadi beban dan tanggung jawab pihak yang mengalami *force majeure* tersebut.
- Dengan demikian, perubahan status lahan dan gudang-gudang yang telah menjadi Barang milik Negara (BMN) pada BP. Batam untuk dijadikan tambahan setoran modal negara non tunai sebagaimana didalilkan Pembanding (*quod non*) bukan jenis *force majeure* yang ditentukan dalam perjanjian sebagaimana tersebut pada Pasal 8 Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 8 Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 9 Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi di atas.
- Berdasarkan fakta tersebut di atas, maka telah tepat dan benar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menyatakan Pembanding tidak dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya kewajiban atau prestasi untuk menjamin

Hal 40 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



keberlangsungan sewa lahan hingga tahun 2028 sebagaimana yang telah disepakati dalam ketiga perjanjian sewa lahan dan pergudangan antara Penggugat dengan Tergugat akibat dari suatu hal yang tidak terduga atau ada keadaan yang memaksa (halaman 64-67 Putusan) selengkapnya sebagai-berikut:

"Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara, "keadaan memaksa" dapat terjadi apabila:

- 1. Terdapat suatu hal yang tidak terduga dan hal tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus melakukan prestasinya (Pasal 1244 KUHPerdara);*
- 2. Adanya keadaan memaksa atau ada kejadian yang tidak disengaja (Pasal 1245 KUHPerdara);*

Menimbang bahwa menurut J. Satrio dalam bukunya Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi, yang dimaksud dengan "keadaan memaksa" adalah suatu keadaan yang menghalangi debitur untuk berprestasi, halangan tersebut timbul di luar salahnya para pihak dalam perjanjian;

Menimbang bahwa lebih lanjut beliau mengemukakan bahwa untuk dapat mengajukan adanya keadaan memaksa, debitur sendiri harus dalam posisi yang layak untuk mengemukakan keadaan memaksa, antara lain dari pihak debitur sendiri tidak ada unsur kesengajaan atas timbulnya keadaan memaksa. Dengan perkataan lain, tidak ada kesalahan pada dirinya. Disamping itu harus ada itikad baik dari debitur. Adanya itikad baik itu dari debitur membawa konsekuensi bahwa keadaan memaksa itu dari sejak semula pada saat perjanjian disepakati memang tidak bisa diduga dan tidak sepatutnya harus diduga;

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri menilai alasan-alasan tentang adanya "keadaan mendesak" sebagaimana

Hal 41 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



yang didalilkan oleh Tergugat tersebut di atas tidak dapat diterima dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa tidak terpenuhinya jaminan dari Tergugat kepada Penggugat tentang keberlangsungan sewa lahan hingga tahun 2028 sebagaimana yang telah disepakati oleh mereka dalam ketiga perjanjian sewa lahan dan pergudangan tersebut tidak ada relevansinya dengan status usulan atas lahan-lahan yang telah disewakan Tergugat kepada Penggugat yang belum dapat diproses menjadi bagian dari Penambahan Penyertaan Modal Negara Non Tunai kepada Tergugat karena status lahannya itu sendiri pada saat disewakan oleh Tergugat kepada Penggugat merupakan bagian dari lahan-lahan perigalokasian dari BP Batam yang berlaku selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang jika diajukan permohonan perpanjangannya selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum masa UWTO berakhir;

Bahwa terkait dengan dalil Tergugat yang menyatakan belum dapat diprosesnya lahan-lahan yang telah disewakan Tergugat kepada Penggugat tersebut menjadi bagian dari Penambahan Penyertaan Modal Negara Non Tunai kepada Tergugat karena adanya peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan dari instansi yang terkait yang berwenang adalah tidak beralasari hukum karena dari bukti-bukti surat yang terkait dengan hal tersebut, antara lain Bukti T-20 berupa Surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia Nomor S.1643/KN/2009 tanggal 24 April 2009 perihal Upaya Pelaksanaan Peningkatan Modal Negara atas Barang Milik Negara di Lingkungan PT (Persero) Batam, Bukti T-22 berupa Surat Kantor Wilayah I Pekanbaru Direktorat Jenderal Kekayaan

Hal 42 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia Nomor S.474/WKN.3/2009 tanggal 8 September 2009 perihal Penyertaan Modal Negara PT (Persero) Batam, Bukti T-23 berupa Surat Kantor Wilayah III DJKN Pekanbaru Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia Nomor S.535/WKN.3/2009 tanggal 8 Oktober 2009 perihal Penyertaan Modal Negara (PMN) pada PT (Persero) Batam, Bukti T-25 berupa Surat Direktorat Barang Milik Negara 1 Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia perihal Permintaan Data/Dokumen Pendukung, Bukti T-26 berupa Surat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia Nomor S- 99/KN/2011 tanggal 20 Januari 2011 perihal Pengembalian Berkas Permohonan Usulan Penyertaan Modal Negara dari BP Batam kepada PT Persero Batam, diketahui bahwa penyebab tidak dapat diprosesnya usulan Penambahan Penyertaan Modal Negara Non Tunai kepada Tergugat tersebut karena belum dilengkapi dengan data/dokumen pendukung berupa Kajian penambahan Penyertaan Modal Negara di PT Persero Batam;

- b. Bahwa demikian pula halnya dengan alasan tidak terpenuhinya jaminan dari Tergugat kepada Penggugat tentang keberlangsungan sewa lahan hingga tahun 2028 sebagaimana yang telah disepakati oleh mereka dalam ketiga perjanjian sewa lahan dan pergudangan tersebut karena tidak ada perpanjangan dari BP Batam, adalah tidak beralasan hukum karena Tergugat sebelum menyewakan lahan kepada Penggugat sudah mengetahui alokasi lahan yang diberikan oleh BP Batam memiliki jangka waktu tertentu yang berdasarkan Bukti T-27

Hal 43 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



berupa Surat dari Tergugat kepada BP Batam Nomor: S-DRU/308/IX/2014 tanggal 3 September 2014 perihal Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO) terhadap Lahan PT Perusahaan Daerah Industri Pulau Batam (Persero) dan Bukti T-28 berupa Surat dari Tergugat kepada BP Batam Nomor: S-DRU/292/X/2015 tanggal 7 Oktober 2015 perihal Tindak Lanjut Surat Nomor: S-DRU/308/IX/2014, diketahui bahwa jangka waktu alokasi lahan-lahan yang telah disewakannya kepada Penggugat berakhir pada tahun 2016. Bahkan UWTO untuk lahan Pergudangan Cumi-Cumi sudah berakhir pada tahun 2014;

Bahwa meskipun Tergugat sudah mengetahui dengan pasti kapan jangka waktu berakhirnya alokasi lahan-lahan yang diberikan oleh BP Batam kepada Tergugat yang kemudian disewakan olehnya kepada Penggugat tersebut, namun Tergugat dalam ketiga perjanjian sewa lahan dan pergudangan yang dibuatnya dengan Penggugat dengan tegas menjamin keberlangsungan sewanya hingga tahun 2028;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Pengadilan Negeri berpendirian bahwa Tergugat tidak berada dalam posisi yang layak untuk mengemukakan adanya "keadaan memaksa" karena Tergugat terbukti telah dengan sengaja menyewakan lahan dan pergudangan kepada Penggugat sampai tahun 2028 yang ternyata telah melewati jangka waktu dari alokasi lahan yang diberikan oleh BP Batam kepada Tergugat yang berakhir pada tahun 2016, bahkan untuk lahan Pergudangan Cumi-Cumi sudah berakhir pada tahun 2014;

Menimbang bahwa sekiranya Tergugat menganggap jaminan tentang keberlangsungan sewa lahan kepada

Hal 44 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



Penggugat hingga tahun 2028 tersebut diberikan olehnya karena:

- Tergugat sudah mengajukan usulan kepada Kementerian Keuangan Republik Indonesia agar lahan-lahan yang disewakan olehnya kepada Penggugat dapat diproses dan disetujui sebagai Penambahan Penyertaan Modal Negara Non Tunai kepada Tergugat; dan
- Tergugat juga telah mengajukan perpanjangan alokasi lahan kepada BP Batam pada 2 (dua) tahun sebelum berakhir jangka waktu alokasinya sebagaimana surat Tergugat kepada BP Batam Nomor S-DRU/308/IX/2014 tanggal 3 September 2014 dan Nomor S-DRU/292/X/2015 tanggal 7 Oktober 2015;

Pengadilan Negeri menilai kedua hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar tentang adanya "itikad baik" dari Penggugat karena jaminan tentang keberlangsungan sewa lahan kepada Penggugat hingga tahun 2028 tersebut digantungkan pada suatu hal yang bersifat "permohonan" dari Tergugat kepada pihak lain sebagai instansi atau lembaga pemerintah yang berwenang, sehingga Tergugat sudah dapat menduga dan memang sepatutnya harus menduga permohonan yang demikian belum pasti diterima atau disetujui;

Menimbang bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri berpendirian bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya kewajiban atau prestasi untuk menjamin keberlangsungan sewa lahan hingga tahun 2028 sebagaimana yang telah disepakati dalam ketiga perjanjian sewa lahan dan pergudangan antara Penggugat dengan Tergugat akibat dari suatu hal yang tidak terduga atau ada keadaan yang memaksa".

Hal 45 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas dengan ini Terbanding mohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan memutuskan:

- Menolak permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya.
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 140/Pdt.G/2023/PN Btm Tanggal 6 Desember 2023.
 - Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara.
- Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, Terbanding mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 140/Pdt.G/2023/PN Btm tanggal 6 Desember 2023, memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Judex Factie Keliru Dalam Memutuskan Bagian Eksepsi Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)
 - Bahwa sebagaimana disebutkan dalam memori banding, eksepsi tersebut didasarkan pada posita angka 4 dan angka 5 pada Gugatan yang diajukan Terbanding semula Penggugat, yang menurut Pembanding semula Tergugat tidak konsisten dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* karena posita yang diajukan tentang keberatan atas adanya tindakan yang dilakukan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) sementara itu objek perkara *a quo* adalah Perjanjian antara Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat, dan pada petitum angka 2 dan

Hal 46 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



petitum angka 3 pada gugatan *a quo*, di mana Terbanding semula Penggugat meminta perjanjian yang sudah ditandatangani antara Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat batal demi hukum yang menurut Pembanding semula Tergugat adalah suatu alasan yang mengada-ada dan tidak berdasar, karena dengan dikabulkannya batal demi hukum, maka artinya perjanjian yang telah dibuat dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah ada suatu perikatan antara Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat sehingga bagaimana mungkin Pembanding semula Tergugat dapat dinyatakan ingkar janji (*wanprestasi*) apabila perjanjiannya tidak pernah ada. Sehingga petitum pada gugatan *a quo* bertentangan satu sama lain dengan materi gugatan;

- Bahwa posita angka 4 dan angka 5 pada gugatan yang diajukan Terbanding semula Penggugat, menurut Pembading semula Tergugat tidak konsisten dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* karena posita yang diajukan tentang keberatan atas adanya tindakan yang dilakukan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) sementara itu objek perkara *a quo* adalah Perjanjian antara Pembading semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat;
- Bahwa terkait posita angka 4 dan angka 5 pada gugatan *a quo* Terbanding semula Penggugat menegaskan gugatan *a quo* nyata-nyata adalah terkait dengan tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi yang pada pokoknya Pembanding semula Tergugat menjamin kepada Terbanding semula Penggugat bahwa lahan yang disewa dan areal pergudangan yang disewakan tidak dalam persengketaan, sitaan atau penguasaan pihak lain selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa, dan menjamin bahwa Pembanding

Hal 47 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



semula Tergugat adalah pemilik yang sah dari areal yang disewa. Dengan demikian gugatan *a quo* sudah jelas bukan bentuk keberatan kepada BP Batam, terkait dengan permohonan perpanjangan UWTO yang dimohonkan Pembanding semula Tergugat dan tidak disetujui oleh BP Batam;

- Bahwa terkait posita angka 4 dan angka 5 dalam hal ini Majelis Hakim Tinggi sependapat dengan Terbanding semula Penggugat sebagaimana tertuang dalam kontra memori banding, pokok gugatan *a quo* adalah terkait dengan tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi yang pada pokoknya Pembanding semula Tergugat menjamin kepada Terbanding semula Penggugat bahwa lahan yang disewa dan areal pergudangan yang disewakan tidak dalam persengketaan, sitaan atau penguasaan pihak lain selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa, dan menjamin bahwa Pembanding semula Tergugat adalah pemilik yang sah dari areal yang disewa, bukan bentuk keberatan kepada BP Batam, terkait dengan permohonan perpanjangan UWTO yang dimohonkan Pembanding semula Tergugat dan tidak disetujui oleh BP Batam;
- Bahwa terkait petitum angka 2 dan petitum angka 3 pada gugatan *a quo*, tuntutan atau petitum Terbanding semula Penggugat dibedakan atas tuntutan primair dan tuntutan subsidair, di mana dalam petitum subsidair Terbanding semula Penggugat mohon "*Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)*". Tuntutan subsidair diajukan sebagai antisipasi Penggugat jika seandainya tuntutan primair tidak dikabulkan hakim. Hakim boleh menggunakan *ex aequo et bono* dengan catatan harus berdasarkan kelayakan atau kepatutan (*appropriateness*). Lalu, kelayakan atau kepatutan yang dikabulkan itu masih berada

Hal 48 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



dalam kerangka jiwa petitum primair dan dalil gugatan. Karena petitum angka 2 dan petitum angka 3 pada gugatan *a quo* adalah merupakan bagian dari petitum primair, oleh karenanya jika seandainya tuntutan primair tidak dikabulkan hakim, masih ada peluang bagi Hakim untuk menggunakan *ex aequo et bono*, oleh karenanya petitum angka 2 dan petitum angka 3 pada gugatan *a quo*, di mana Penggugat semula Terbanding meminta perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat batal demi hukum tidak mengakibatkan gugatan menjadi Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*);

2. Eksepsi *Judex Factie* Keliru Dalam Memutuskan Bagian Eksepsi Tentang Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

- Bahwa eksepsi tersebut didasarkan pada halaman 56 dan 57 Putusan tingkat Pertama, *Judex Factie* menyatakan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri tidak sependapat dengan alasan Tergugat yang menyatakan BP Batam harus ditarik sebagai pihak karena BP Batam merupakan pemegang hak atas pengelolaan lahan di Pulau Batam sehingga berhak untuk menagih UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) sesuai dengan kewenangannya.

Menimbang bahwa dari uraian dan pertimbangan di atas maka seluruh eksepsi/keberatan yang diajukan oleh Tergugat harus ditolak.

- Bahwa Pembading semula Tergugat berpendapat:
 - *Judex Factie* telah keliru dan tidak mempertimbangkan dengan cermat agar gugatan *a quo* dapat dibuktikan sesuai fakta dengan benar karena Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) adalah pihak yang merupakan pemegang hak atas pengelolaan lahan di Pulau Batam harus ditarik sebagai Pihak agar dapat mengajukan argumen atas adanya penggunaan

Hal 49 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



lahan yang berada pada objek perkara *a quo*. Terjadinya Gugatan perkara *a quo* disebabkan karena BP Batam mengambil alih aset Pembading yang merupakan objek Perjanjian antara Pembading dengan Terbading.

- Merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1123K/Sip/1984 yang pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat bahwa *Judex Factie* salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap.
- Pengajuan *Exceptio Plurium Litis Consotium* ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima, karena didukung dengan doktrin hukum. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), Sinar Grafika, Jakarta 2008, sebagai berikut: *"dapat dikatakan Error in Persona dalam gugatan kurang pihak apabila pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai Tergugat"*.
- Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 663K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 dan No. 1038K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973, yang Kaidah Hukumnya: *Istilah Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan*.
- Berdasarkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 201K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 Kaidah

Hal 50 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Hukum: Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian Turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan Turut Tergugat yaitu orang-orang bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan.

- Bahwa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) adalah salah satu bentuk *error in persona*, yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat;
- Bahwa gugatan *a quo* adalah merupakan *gugatan wanprestasi* terhadap perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa salah satu asas pokok dalam hukum perjanjian adalah asas kepribadian, di mana perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya (vide Pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUH Perdata);
- Bahwa karena gugatan *a quo* adalah merupakan *gugatan wanprestasi* terhadap perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat, maka Penggugat tidak perlu menarik Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa pada dasarnya Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat telah mengakui adanya perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat yang terdiri dari:
 - a. Perjanjian Nomor PJP-DIR/040/VI/2008 tanggal 16 Juni 2008 berikut dengan addendumnya yaitu:
 - 1) Add-DRU/206/IX/2013 pada tanggal 30 September 2013;
 - 2) Add-DRU/101/VII/2014 pada tanggal 07 Juli 2014;

Hal 51 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 3) Add-DRU/111/IX/2016 pada tanggal 19 September 2016;
 - 4) Add-DRU/116/X/2016 pada tanggal 11 Oktober 2016;
- selanjutnya disebut “Perjanjian Sewa Pergudangan Paus”;
- b. Perjanjian Nomor PJP-DIR/029/IX/2010 tanggal 21 September 2010, selanjutnya disebut “Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer”;
 - c. Perjanjian Nomor SPB-DRU/045/VI/2020, Nomor 003/PERSERO-PTCI/V/2020 tanggal 03 Juni 2020, selanjutnya disebut “Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi”;
- Bahwa perjanjian-perjanjian tersebut dibuat tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, oleh karenanya perjanjian-perjanjian tersebut sah menurut hukum;
 - Bahwa Terbanding semula Penggugat dalam gugatan *a quo* menuntut Pembanding semula Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat terkait dengan tidak terpenuhinya ketentuan:
 1. Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus,
 2. Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan
 3. Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi,yang pada pokoknya Pembanding semula Tergugat menjamin kepada Terbanding semula Penggugat bahwa lahan yang disewa dan areal pergudangan yang disewakan tidak dalam persengketaan, sitaan atau penguasaan pihak lain selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa, dan menjamin bahwa Pembanding semula Tergugat adalah pemilik yang sah dari areal yang disewa;
 - Bahwa wanprestasi atau perbuatan cidera/ingkar janji (*breach of contract*) berasal dari bahasa Belanda yang artinya “prestasi” yang buruk dari seorang debitur (atau orang yang berhutang) dalam melaksanakan suatu perjanjian. Menurut pendapat Prof. Subekti, SH. dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, penerbit PT Intermasa, halaman 45, Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa:
 - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Hal 52 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dengan demikian, Pembanding semula Tergugat hanya dapat dinyatakan wanprestasi atau perbuatan cidera/ingkar janji (*breach of contract*) karena “prestasi” yang buruk dalam melaksanakan suatu perjanjian yang sah;

- Bahwa tidak terpenuhinya ketentuan-ketentuan tersebut tidak disangkal oleh Pembanding semula Tergugat, namun menurut Pembanding semula Tergugat adalah karena adanya Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) sehingga tidak ada Wanprestasi, berakibat:
 1. Perjanjian berakhir/diakhiri,
 2. Pembanding tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang sewa karena adanya klausula mengenai Keadaan Memaksa (*Force Majeure*), dan
 3. Tidak ada alasan pembenaran atas Ganti Rugi Akibat Selisih Tarif Sewa.
- Bahwa *Force Majeure* atau yang sering diterjemahkan sebagai “keadaan memaksa” merupakan keadaan di mana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk;
- Bahwa menurut J. Satrio dalam bukunya Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi, yang dimaksud dengan “keadaan memaksa” adalah suatu keadaan yang menghalangi debitur untuk berprestasi, halangan tersebut timbul di luar salahnya para pihak dalam perjanjian. Lebih lanjut beliau mengemukakan bahwa untuk dapat mengajukan adanya keadaan memaksa, debitur sendiri

Hal 53 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



harus dalam posisi yang layak untuk mengemukakan keadaan memaksa, antara lain dari pihak debitur sendiri tidak ada unsur kesengajaan atas timbulnya keadaan memaksa. Dengan perkataan lain, tidak ada kesalahan pada dirinya. Disamping itu harus ada itikad baik dari debitur. Adanya itikad baik itu dari debitur membawa konsekuensi bahwa keadaan memaksa itu dari sejak semula pada saat perjanjian disepakati memang tidak bisa diduga dan tidak sepatutnya harus diduga;

- Bahwa berdasarkan bukti T- 9 sampai dengan bukti T-41 diketahui adanya perubahan status lahan dan/atau pergudangan yang telah menjadi Barang milik Negara (BMN) pada BP. Batam untuk dijadikan tambahan setoran modal negara non tunai yang seyogianya disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat sebelum melakukan perikatan atau menyewakan lahannya kepada Terbanding semula Penggugat;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan Terbanding semula Penggugat, dengan tidak adanya pemberitahuan dari Pembanding semula Tergugat, sementara sejak tahun 1990 melalui Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1990 dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 1127/KMK.013/1990 (vide bukti T-10 dan bukti T-11) telah dinyatakan dan ditentukan tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pengusahaan Daerah Industri Pulau Batam (PT Persero Batam), maka Pembanding semula Tergugat telah memberikan informasi yang tidak benar (menyembunyikan fakta dan memanfaatkan keadaan) dalam perikatan yang dilakukan dengan Terbanding semula Penggugat dalam menyewakan lahannya. Terlebih untuk lahan sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi Tertanggal 03 Juni 2020 telah disewakan oleh Pembanding semula Tergugat sementara pada tahun 2016 UWTO-nya telah habis/ berakhir, dengan demikian Pembanding semula Tergugat tanpa hak

Hal 54 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



telah menyewakan lahan kepada Terbanding semula Penggugat. Maka dari itu, terbitnya peraturan pemerintah maupun perubahan status lahan dan gudang-gudang yang telah menjadi Barang milik Negara (BMN) pada BP. Batam untuk dijadikan tambahan setoran modal negara non tunai sebagaimana didalilkan Pembanding semula Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai jenis *Force Majeure* yang ditentukan dalam perjanjian sebagaimana tersebut pada Pasal 8 Perjanjian Sewa Pergudangan Paus; Pasal 8 Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan Pasal 9 Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi;

- Bahwa karena terbitnya peraturan pemerintah maupun perubahan status lahan dan gudang-gudang yang telah menjadi Barang milik Negara (BMN) pada BP. Batam untuk dijadikan tambahan setoran modal negara non tunai sebagaimana didalilkan Pembanding semula Tergugat bukan merupakan *Force Majeure*, maka perbuatan Pembanding semula Tergugat yang tidak memenuhi ketentuan:
 1. Pasal 4 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Paus,
 2. Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Sewa Pergudangan Transformer; dan
 3. Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Terbuka Cumi,adalah merupakan bentuk ingkar janji/wanprestasi, karena Pembanding semula Tergugat “tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya”;
- Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata, “*Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya*”;
- Bahwa tuntutan Terbanding semula Penggugat agar Pembanding semula Tergugat dihukum untuk:
 1. Mengembalikan uang sewa periode Tahun 2021 dan Tahun 2022 sebesar Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh

Hal 55 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



delapan Rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Terbanding semula Penggugat,

2. Secara tunai dan sekaligus untuk mengganti kerugian Terbanding semula Penggugat yang timbul dari selisih tarif sewa lahan sebesar Rp6.698.054.808,89 (enam miliar enam ratus sembilan puluh delapan juta lima puluh empat ribu delapan ratus delapan poin delapan puluh sembilan Rupiah),
3. Secara tunai dan sekaligus untuk membayar bunga 6% per tahun dari uang sewa lahan periode Tahun 2021 dan Tahun 2022 sebesar Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh delapan Rupiah) atau sebesar Rp67.912.834,08 (enam puluh tujuh juta sembilan ratus dua belas ribu delapan ratus tiga puluh empat koma nol delapan Rupiah) per tahun terhitung sejak 07 Juli 2021 sampai dengan seluruh isi putusan perkara ini dilaksanakan oleh Pembanding semula Tergugat, dan
4. Secara tunai dan sekaligus untuk membayar bunga 6% per tahun dari selisih harga atau penambahan biaya sebesar Rp6.698.054.808,89 (enam miliar enam ratus sembilan puluh delapan juta lima puluh empat ribu delapan ratus delapan poin delapan puluh sembilan Rupiah) per tahun atau sebesar Rp401.883.288,533 (empat ratus satu juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh delapan koma lima ratus tiga puluh tiga Rupiah) per tahun terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Batam sampai dengan seluruh isi putusan perkara ini dilaksanakan oleh Pembanding semula Tergugat,

pada dasarnya adalah merupakan tuntutan pemenuhan “prestasi” yang wajib diselesaikan oleh Pembanding semula Tergugat beserta penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Hal 56 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



- Bahwa terhadap tuntutan Terbanding semula Penggugat tersebut Majelis Hakim Tinggi sependapat dengan pertimbangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Batam:
 - Bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat telah wanprestasi maka terhadap *petitum* angka 4 (empat) yang meminta uang sewa periode Tahun 2021 dan Tahun 2022 sejumlah Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh delapan Rupiah) yang telah dibayar oleh Terbanding semula Penggugat kepada Pembanding semula Tergugat agar segera dikembalikan lagi kepada Tergugat semula Penggugat secara tunai dan sekaligus, dikabulkan;
 - Bahwa *petitum* angka 5 (lima) tentang ganti rugi akibat adanya selisih tarif sewa lahan yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh Terbanding semula Penggugat kepada BP Batam yang dapat dikabulkan adalah sejumlah Rp6.589.441.040,00 (enam miliar lima ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus empat puluh satu ribu empat puluh Rupiah), dengan perhitungan sebagai berikut:
 - Jumlah pembayaran sewa lahan yang telah dibayarkan oleh Terbanding semula Penggugat kepada Pembanding semula Tergugat pada untuk periode Tahun 2021 dan Tahun 2022 sejumlah Rp1.131.880.568,00 (satu miliar seratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh delapan Rupiah);
 - Jumlah pembayaran sewa lahan yang telah dibayarkan oleh Terbanding semula Penggugat berdasarkan tagihan BP Batam untuk tahun 2021 atas lahan yang sama sejumlah Rp1.955.560.698,00 (satu miliar sembilan ratus lima puluh lima juta lima ratus enam puluh ribu enam ratus sembilan puluh delapan rupiah);

Hal 57 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



Jumlah selisih tarif sewa lahan yang harus dibayar:
Rp1.955.560.698,00 - Rp1.131.880.568,00 =
Rp823.680.130,00

Total selisih tarif sewa lahan dari Tahun 2021 sampai dengan
2028: Rp823.680.130,00 x 8 = Rp6.589.441.040,00

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas,
alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat dalam
Memori Banding dipandang tidak beralasan menurut hukum, sedangkan
alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding
semula Penggugat adalah beralasan menurut hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka
Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 140/Pdt.G/2023/PN Btm tanggal 6
Desember 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama
dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum membayar
biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang
Pengadilan Ulangan di 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, Pasal 1239, 1320, 1315 dan Pasal 1340 KUH
Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 140/Pdt.G/2023/PN Btm tanggal 6 Desember 2023, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Hal 58 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG



Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau pada hari Selasa tanggal 27 Februari 2024 yang terdiri dari **Djoni Iswanto, S.H., M.Hum.** sebagai Hakim Ketua, **Morgan Simanjuntak, S.H., M.Hum.** dan **Ig. Eko Purwanto, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **3 April 2024** juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Abbas** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau pada hari itu juga.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Morgan Simanjuntak, S.H., M.Hum.

Djoni Iswanto, S.H., M.Hum.

Ig. Eko Purwanto, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

Abbas

Perincian biaya:

1. Meterai Rp 10.000,00
 2. Redaksi Rp 10.000,00
 3. Biaya Proses Rp130.000,00
 - Jumlah Rp150.000,00
- (seratus lima puluh ribu Rupiah)

Hal 59 dari 59 halaman, Putusan Nomor 5/PDT/2024/PT TPG