



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor: 73/PDT/ 2015/ PT.SMR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

TJIAN KWUANG Alias DAVID, Swasta, bertempat tinggal di Jln. Mulawarman

Gg. Rukun Rt. 18 No. 112, Kelurahan Karang Anyar, Pantai
Kecamatan Tarakan Barat, Kota Tarakan,

Telah memberi Kuasa Khusus kepada **MANSYUR, SH.,
MH., OCHE WILLIAM KEINTJEM, SH., dan JAFAR NUR,
SH.**, kesemuanya Advokat/Pengacara pada Kantor
Advokat/Pengacara "**MANSYUR, SH., MH., & REKAN**" yang
beralamat di-Jalan : Aki Balak Rt. 06 No. 95 Tarakan
Kalimantan Utara, dalam hal ini bertindak bersama-sama
ataupun sendiri-sendiri selaku kuasa hukum berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Juni 2014 dan
didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarakan No.
60/SK/2014 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**
sekarang **PEMBANDING**;

M E L A W A N :

THIONARDI Wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. Jend. Sudirman Rt.
16/21 Kel. Karang Balik, Kec. Tarakan Barat Kota Tarakan;

Dalam hal ini memilih Domisili Hukum di Kantor Kuasanya dan
memberi Kuasa Khusus kepada **RABSHODY ROESTAM, SH**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan NUNUNG TRI SULISTIAWATI, SH., keduanya advokat dan Konsultan Hukum “**RABSHODY ROESTAM, SH & REKAN**” yang beralamat di-Jalan : Slamet Riyadi RT.26 /107, Karang Anyar Tarakan Barat, dalam hal ini bertindak bersama-sama ataupun sendiri-sendiri selaku kuasa hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Mei 2014 dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarakan No. 53/SK/2014;selanjutnya disebut sebagai **PENGUGUT** sekarang **TERBANDING**;

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor.73/PDT/2015 /PT.SMR tanggal 3 Juni 2015, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor.18/PDT.G/2014/PN.Tar tanggal 16 Desember 2014 beserta surat surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Juni 2014 yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarakan dengan Register Nomor.18/Pdt.G/2014/PN.Tar tanggal 10 Juni 2014, berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) Petak Tambak udang yang terletak di-
Kelurahan Karang Anyar Pantai Gg. Rukun Kecamatan Tarakan Barat yang
berdekatan dengan Perbatasan Tuan ANFIANDI, Tuan AHMAD GANDA,
Tuan MARTHIN, dan Tuan ALIANG/RUSTAM, seluas kurang lebih 5 (lima)
hektar ;
2. Bahwa kemudian pada tanggal 27 Juni 2009 terjadi kesepakatan antara
Penggugat dan Tergugat dimana kesepakatan tersebut telah dituangkan
dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa No.47 tanggal 27 Juni 2009
dihadapan Notaris OEIJ JIAN HIAP,SH. yang pada intinya Penggugat
selaku pihak yang menyewakan dan Tergugat selaku Penerima sewa, telah
sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sewa menyewa
terhadap 2 (dua) petak tambak sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta)
per-tahun, terhitung mulai tanggal 01 Agustus 2009 dan berakhir pada
tanggal 01 Agustus 2014 atau selama 5 (lima) tahun , sehingga jumlah
pembayaran seluruhnya adalah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta
rupiah) yang dilaksanakan dalam 2 (dua) kali pembayaran yaitu
pembayaran pertama sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)
dilakukan / dibayar dengan cek yang baru dapat dicairkan oleh Penggugat
setelah 3 (tiga) minggu kemudian terhitung sejak tanggal 27 Juni 2009 dan
sisanya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan dibayar tiga
bulan kemudian setelah pembayaran pertama tersebut telah dicairkan oleh
Penggugat:
3. Bahwa selain harga sewa yang disepakati oleh kedua belah pihak
(Penggugat dan Tergugat) dan telah pula dilaksanakan pembayaran oleh
Tergugat serta telah diterima oleh Penggugat sesuai dengan syarat-
syarat pembayaran, maka Penggugat dan Tergugat juga menyepakati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

point-point yang tertera dalam surat perjanjian sewa menyewa diantaranya yaitu :

- Pihak penyewa (Tergugat) wajib mengurus semua perijinan yang berkenaan dengan tambak termasuk membayar pajak bumi dan bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Pasal 4 dalam surat perjanjian sewa menyewa tambak) ;
- Pihak penyewa (Tergugat) berkewajiban merawat dan memperbaiki tanggul dan pintu tambak serta bangunan rumah yang ada di atasnya sebagaimana mestinya selama masa sewa berlangsung dan atas biaya dari Penyewa/ Tergugat (Pasal 6 dalam surat perjanjian) :
- Bahwa kemudian sebagaimana yang tertuang dalam pasal 5 dalam surat Perjanjian Sewa Menyewa dimana dinyatakan bahwa apabila jangka waktu berakhir maka pihak kedua/Tergugat akan mendapatkan prioritas terlebih dahulu untuk memperpanjang sewa menyewa dengan harga sewa dan syarat-syarat sewa yang akan dibicarakan kembali secara musyawarah mufakat , dan Pasal 9 yang menyatakan bilamana jangka sewa sudah habis dan pihak kedua tidak berkehendak untuk memperpanjang sewanya maka pihak kedua (Tergugat) wajib menyerahkan kembali tambaknya kepada pihak kesatu (Penggugat) dalam keadaan baik sebagaimana mestinya berikut tumbuhan kelapa, bangunan rumah di atasnya, tanggul dan pintu tambak semuanya dalam keadaan terawat dan baik :

4. Bahwa sekitar Bulan Mei tahun 2014, Penggugat bermaksud menanyakan kepada Tergugat, apakah Tergugat masih ingin meneruskan sewa terhadap 2 (dua) petak tambak milik Penggugat karena sesuai dengan perjanjian 3 (tiga) bulan sebelum berakhir masa sewa maka wajib Penggugat menanyakan kepada Tergugat apakah sewa menyewa ini diperpanjang atau tidak , namun ketika Penggugat mengecek ketambak dimaksud maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata Tergugat telah ingkar alias tidak menepati janji sebagaimana yang tertuang dalam surat perjanjian sewa-menyewa karena ternyata petak 1 (satu) tambak milik Penggugat telah berubah menjadi hutan bakau, tanggul-tanggul yang bocor, rumah yang hancur dan tinggal puing-puing saja, serta pintu tambak yang rusak dan tidak bisa digunakan lagi dan Tergugat juga ingkar karena tidak membayar pajak bumi dan bangunan selama 5 tahun sebagaimana yang telah disepakati bersama atau selama dikuasai oleh Tergugat ;

5. Bahwa dengan hancurnya 2 (dua) petak tambak milik Penggugat karena ternyata dibiarkan dan ditelantarkan oleh Tergugat, maka Penggugat datang menemui Tergugat untuk meminta pertanggung jawaban Tergugat karena 2 (dua) petak tambak yang sebelumnya diterima Tergugat dalam keadaan baik berikut rumah yang ada di atasnya kini sudah tidak dapat dipergunakan lagi, namun dengan sombong dan lantang nya Tergugat berucap “ **silahkan menuntut kemanapun saya tidak takut dan akan saya hadapi** ” hal ini jelas suatu perbuatan wanprestasi (cidera janji), karena telah ingkar dari kesepakatan awal yang tertuang dalam surat Perjanjian sewa menyewa dan ini tidak bisa dibiarkan untuk itu Tergugat harus menanggung segala akibat hukum daripadanya ;
6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak merawat dan menjaga tambak yang disewanya sebagaimana mestinya telah mengakibatkan hancurnya tanggul-dan pintu tambak, bangunan rumah yang tinggal puing-puingnya saja, serta jebolnya tanggul tambak yang mengakibatkan air laut masuk tanpa terkendali lagi kemudian berubahnya tambak (petak 1) menjadi hutan bakau dimana tambak milik Penggugat tersebut didalamnya telah tumbuh pohon-pohon besar sehingga tidak dapat difungsikan sebagaimana mestinya ,maka perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara Materiel maupun immaterial karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat tidak bisa memanfaatkan tambak lagi baik untuk digunakan sendiri ataupun untuk disewakan kembali kepada orang lain serta bangunan rumah yang ada di atasnya baik sebagai tempat tinggal yang apabila diperhitungkan adalah sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIEL :

Hal ini diderita karena Tergugat telah lalai tidak menjaga dan merawat bahkan cenderung menelantarkan tambak yang menjadi kewajibannya sebagaimana tertera dalam surat perjanjian sewa antara Penggugat dengan Tergugat yakni berupa :

1. Bocornya tanggul-tanggul tambak serta serta berubahnya tambak (petak 1) menjadi hutan bakau karena telah ditumbuhi pohon-pohon besar, sehingga harus didatangkan alat berupa ekskavator untuk melakukan pengerukan kembali serta perbaikan tanggul yang apabila diperhitungkan tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
2. Biaya perbaikan pintu tambak, meliputi biaya bahan-bahan material serta biaya upah tukang tidak kurang dari Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
3. Biaya pembangunan rumah meliputi biaya bahan-bahan kayu semen dan upah tukang tidak kurang dari Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
4. Kerugian lain yaitu selama perbaikan Penggugat tidak mendapatkan hasil apabila tambak tersebut difungsikan maka didapatkan hasil per 3 (tiga) bulan/Panen , tidak kurang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ini juga harus menjadi tanggungan Tergugat akibat perbuatan Tergugat yang menelantarkan tambak milik Penggugat sehingga tidak dapat difungsikan lagi sebagaimana mestinya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Tidak membayar pajak bumi dan bangunan selama 5 tahun yakni

Rp.281.400 x 5 = Rp. 1.407.000,- (satu juta empat ratus tujuh ribu) ;

Sehingga jumlah kerugian Materiel diperkirakan sebesar **Rp.**

1.051.407.000,- ; (Satu milyar lima puluh satu juta empat ratus tujuh ribu

rupiah) ;

KERUGIAN IMMATERIEL ;

Akibat dari perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah disepakati bersama (wanprestasi) dan ingin lepas dari tanggung jawab, telah membawa konsekwensi logis baik secara Psikologis maupun sosiologis terhadap diri Penggugat dan kalangan keluarga juga telah menimbulkan kerugian immaterial yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian diperkirakan tidak kurang dari Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk itu mohon kepada Bapak Ketua Majelis Yang Mengadili Perkara Ini agar menghukum juga kepada Tergugat secara tunai dan sekaligus kerugian immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

6. Bahwa menurut ketentuan dan Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa akibat perbuatan melanggar ketentuan hukum (perikatan) yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Jadi, unsur-unsur perbuatan wanprestasi terdiri dari:

7. Perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat. (Putusan Lindenbaum-Cohen HR 1919);
8. Perbuatan sebagaimana dimaksud di atas mengandung kesalahan;
9. Mengakibatkan kerugian; dan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Terdapat hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian;

Maka berdasarkan hal tersebut diatas, wajar apabila Tergugat yang telah melakukan wanprestasi dibebani untuk mengganti semua kerugian yang dialami Penggugat akibat kesalahan yang ditimbulkannya ;

- Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikannya secara baik musyawarah dan kekeluargaan hingga menghadiri pertemuan dihadapan Notaris OEIJ JIAN HIAP. SH dengan harapan mendapat jalan keluar/solusi guna penyelesaian secara iktikad baik dan musyawarah namun bukannya jalan keluar yang didapat malah Tergugat dengan terang-terangan melakukan tantangan terhadap Penggugat dengan mengatakan tidak akan takut dan mempersilahkan Penggugat untuk mengajukan keberatan baik secara pidana maupun perdata ;
- Bahwa untuk mendapatkan kepastian terhadap objek sengketa tersebut, maka dalam gugatan ini Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, guna menjadi terangnya dan mendapatkan kebenaran bagi kedua belah pihak dan untuk adanya kepastian akan hak dan kewajiban baik Penggugat maupun Tergugat atas objek sengketa sesuai dengan surat Perjanjian sewa-menyewa tambak, kiranya Yang Mulia Majelis Hakim sebelum memutuskan perkara ini dapat melakukan pemeriksaan setempat dilokasi tambak milik Penggugat tersebut.
- Bahwa untuk menjaga agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, hampa, dan isolir serta untuk menjamin bahwa adanya ganti rugi bagi Penggugat apabila gugatan Penggugat dikabulkan dan telah mempunyai kekuatan hukum, juga sebagai konsekwensi dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap diri Penggugat maka untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar melakukan sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harta benda milik Tergugat berupa : 1 (satu) unit Rumah milik Tergugat yang terletak di Jln. Mulawarman Gg. Rukun Rt.18. No.112, Kelurahan Karang Anyar Pantai Kecamatan Tarakan Barat, Kota Tarakan, berikut sertifikat rumah tersebut dengan No.450, tanggal 1 September 2003, atas nama Tergugat (TJIANG KWUANG);

- Bahwa karena Gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan berdasarkan bukti autentik yang tidak bisa disangkal kebenarannya oleh Tergugat, maka cukup beralasan apabila Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbar bij voorrad), sekalipun ada upaya hukum, baik verzet Banding, maupun Kasasi .
- Bahwa guna menghindari pelaksanaan putusan yang berlarut-larut dan tertunda-tunda, maka Penggugat menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000. (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini sejak putusan ini berkekuatan hukum yang pasti .

MAKA :

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah kami uraikan tersebut diatas, dengan ini Para Penggugat mohon, kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tarakan , yang mengadili perkara ini sependapat dengan Penggugat untuk menerima gugatan Penggugat dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan, gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa surat perjanjian sewa menyewa tambak No.47 tanggal 27 Juni 2009, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum :-

Halaman 9 dari 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi (Cidera janji) kepada Penggugat dan harus menanggung segala akibat hukum daripadanya :
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebagai akibat perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIEL :

Hal ini diderita karena Tergugat telah lalai tidak menjaga dan merawat bahkan cenderung menelantarkan tambak yang menjadi kewajibannya sebagaimana tertera dalam surat perjanjian sewa antara Penggugat dengan Tergugat yakni berupa :

1. Bocornya tanggul-tanggul tambak serta serta berubahnya tambak (petak 1) menjadi hutan bakau karena telah ditumbuhi pohon-pohon besar , sehingga harus didatangkan alat berupa ekskavator untuk melakukan pengerukan kembali serta perbaikan tanggul yang apabila diperhitungkan tidak kurang dari Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;-
2. Biaya perbaikan pintu tambak, meliputi biaya bahan-bahan material serta biaya upah tukang tidak kurang dari Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ; Biaya pembangunan rumah meliputi biaya bahan-bahan kayu semen dan upah tukang tidak kurang dari Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ; Kerugian lain yaitu selama perbaikan Penggugat tidak mendapatkan hasil apabila tambak tersebut difungsikan maka didapatkan hasil per 3 (tiga) bulan/Panen , tidak kurang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ini juga harus menjadi tanggungan Tergugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tidak membayar pajak bumi dan bangunan selama 5 tahun yakni

Rp.281.400 x 5 = Rp. 1.407.000,- (satu juta empat ratus tujuh ribu) ;

Sehingga jumlah kerugian Materiel diperkirakan sebesar **Rp.1.051.407.000**

; - (Satu milyar lima puluh satu juta empat ratus tujuh ribu rupiah) ;

KERUGIAN IMMATERIEL ;

Akibat dari perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya, telah membawa konsekwensi logis baik secara Psikologis maupun sosiologis terhadap diri Penggugat dan kalangan keluarga juga telah menimbulkan kerugian immaterial yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian diperkirakan tidak kurang dari Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk itu mohon kepada Bapak Ketua Majelis Yang Mengadili Perkara Ini agar menghukum juga kepada Tergugat secara tunai dan sekaligus kerugian immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

4. Menyatakan Sita Jaminan yang diletakkan atas harta milik Tergugat berupa 1 (satu) unit rumah berikut dengan sertifikat hak milik No.450, tanggal 1 September 2003, atas nama Tergugat (Tjan Kwuang) yang terletak di Jln. Mulawarman Gg. Rukun Rt.18/112, Kelurahan Karang Anyar Pantai Kecamatan Tarakan Barat Kota Tarakan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Tarakan, adalah sah dan berharga ;
5. **Menghukum** kepada Tergugat dan ,untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
6. **Menghukum** Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul disemua tingkat Peradilan perkara ini ;
7. Bahwa karena Gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan berdasarkan bukti autentik yang tidak bisa disangkal kebenarannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TERGUGAT, maka cukup beralasan apabila penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbar bij voorad), sekalipun ada upaya hukum, baik verzet Banding, maupun Kasasi.

10 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.

A T A U :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat /Terbanding tersebut pihak Tergugat /Pembanding telah mengajukan jawabannya tertanggal 16 Juli 2014 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat pertama-tama menyatakan menolak semua dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut kecuali yang nyata-nyata Tergugat akui kebenarannya ;
2. Bahwa dengan mengacu pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tambak tanggal 27 Juni 2009 Nomor 27, maka jelas Gugatan Penggugat dalam perkara ini masih prematur, karena dengan melihat ketentuan Jangka waktu berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa Tambak tersebut sebagaimana dalam Pasal 1 disebutkan bahwa Perjanjian akan berakhir pada tanggal 1 Agustus 2014, sehingga Gugatan yang diajukan sebelum tanggal berakhirnya masa Perjanjian ini adalah masih Prematur atau belum waktunya karena belum berakhir waktunya, karenanya Gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verkalarrd) ;

Halaman 12 dari 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Dasar Gugatan tidak Jelas, kabur (obscuur lebel).

1. Bahwa Gugatan Penggugat adalah tidak jelas apakah perbuatan Ingkar Janji atau perbuatan melawan hukum, karena disatu sisi Penggugat menyatakan ingkar Janji namun melakukan tuntutan didasarkan pada perbuatan melawan hukum bukan perbuatan ingkar Janji;
2. Bahwa dalam Hukum Perdata Perbuatan Ingkar Janji tidak dapat disamakan dengan Perbuatan melawan Hukum karena akibat hukum yang ditimbulkan dari perbuatan ingkar Janji dan perbuatan melawan hukum adalah berbeda (lihat Pasal 1243 – 1245 KUHPerdata dan Pasal 1365 KUHPerdata);
3. Bahwa jika seseorang telah melakukan ingkar janji maka sangsinya adalah melaksanakan perjanjian sesuai yang telah disepakati walaupun nantinya berujung pada adanya suatu pembayaran karena adanya kerugian yang timbul karena tidak dilaksanakannya Perjajinian tersebut, namun tidak dapat langsung dihukum membayar ganti kerugian dengan berdasarkan pada perbuatan melawan hukum (onrech matige daad) sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUHPerdata);
4. Bahwa oleh karena Tuntutan Penggugat tidak jelas apakah didasarkan pada Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum maka Gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak jelas atau kabur dengan konsekwensi gugatan tidak dapat diterima (NO) ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa hal-hal terurai dalam Eksepsi sepanjang ada relevansinya mohon dianggap terulang kembali dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil Gugatan Penggugat maupun tuntutan Penggugat dalam perkara ini kecuali yang nyata-nyata dan secara tegas Tergugat akui kebenarannya ;

Halaman 13 dari 20

Disclaimer

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

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

Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa memang benar Tergugat dan Penggugat telah mengikatkan diri dalam Suatu Perjanjian Sewa Menyewa tambak sebagaimana dalam Akta Notaris Nomor : 47 tanggal 27 Juni 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Oeij Jian Hiap, SH di Tarakan, dimana Jangka waktu Sewa menyewa tersebut berlaku selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2009 s/d 1 Agustus 2014 (Pasal 1) ;
4. Bahwa akan tetapi meskipun jangka waktu tersebut belum berakhir yaitu pada tanggal 1 Agustus 2014, Tergugat pada sekitar bulan Maret 2013 telah mengakhiri Sewa tersebut dengan cara menyampaikan kepada Penggugat mengenai pengakhiran tersebut, dikarenakan Tergugat tidak punya anak buah/Pekerja yang dapat melaksanakan pekerjaan di atas Tambak yang diusahakan tersebut disamping itu pengelolaannya juga tidak memberikan hasil yang baik bagi Tergugat ;
5. Bahwa selanjutnya pada sekitar bulan Juni 2013 pada saat Tergugat bertemu dengan Penggugat di Beringin, Tergugat telah menegaskan kembali bahwa Tergugat tidak melaksanakan kegiatan lagi di Tambak milik Penggugat tersebut dan meminta Penggugat untuk mengambilnya kembali dan oleh Penggugat ya nanti saya lihatnya dulu :
6. Bahwa pada saat Tergugat menyampaikan kepada Penggugat tentang Tergugat mengakhiri Sewa pada bulan Maret 2013 dan dipertegas lagi pada Juni 2013, Tambak masih dalam keadaan baik, demikian juga dengan Pondok yang ada diatas tambak tersebut, sehingga walaupun saat ini Penggugat menyatakannya rusak bersemak, tanggul dan pintu jebol, itu adalah telah menjadi tanggung Jawab pemilik/Penggugat, dan Tergugat tidak dapat dibebani tanggung Jawab tersebut dikarenakan kejadian tersebut terjadi pada saat setelah Tergugat menyatakan mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa Tambak yang terakhir pada bulan Juni 2013, karena pada bulan Juni 2013 tersebut tambak Penggugat masih dalam

Halaman 14 dari 20

Disclaimer

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

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

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan baik tidak jebol dan tidak rusak, mengingat tambak Tergugat juga masih berdekatan dengan Tambak Tergugat, sehingga Tergugat masih dapat melihat keadaan tambak tersebut pada saat Tergugat ke Tambak milik Tergugat yang tetap Tergugat usahakan/kerjakan sampai sekarang ini

7. Bahwa telah sama diketahui bahwa tambak yang tidak dikerjakan dan tidak dirawat beberapa bulan saja maka kemungkinan-kemungkinan yang terjadi adalah jelas bersemak, tanggul pintu jebol, demikian juga dengan pondok karena tidak ada yang tempati dan merawat maka tentu akan rusak apalagi tempatnya dekat laut yang selalu diterpa angin, atau bisa saja ada orang-orang jahil yang mengambil peralatannya/kayu-kayunya karena tidak ada orang yang menjaga dan menempatinnya apalagi telah lebih dari setahun ;
8. Bahwa oleh karena rusak dan bersemaknya tambak Penggugat tersebut telah diluar tanggung Jawab Tergugat dikarenakan telah Tergugat kembalikan kepada Penggugat sejak pemberitahuan mengakhiri Perjanjian Sewa pada bulan Maret 2013, maka segala Tuntutan Penggugat baik dalam bentuk ganti rugi materil maupun inmateril tidak berdasar serta tidak beralasan menurut hukum;
9. Bahwa selain tuntutan Penggugat dalam Gugatannya tersebut tidak berdasar serta tidak beralasan menurut hukum, tuntutan Penggugat tersebut juga tidak sinkron antara dasar tuntutan dengan akibat kerugian yang timbul yang sebagaimana yang dimohonkan Penggugat untuk dibayar oleh Tergugat (dasar tuntutan wanprestasi sedang tuntutan kerugian didasarkan pada perbuatan melawan hukum) ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jelas Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/Terbanding tersebut Pengadilan Negeri Tarakan dengan putusannya Nomor.18/Pdt.G/2014 /PN.Tar tanggal 16 Desember 2014 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tambak No. 47 tanggal 27 Juni 2009, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;-
3. Menyatakan menurut Hukum, bahwa Tergugat telah melakukan *Wanprestasi* (Cidera janji) kepada Penggugat dan harus menanggung segala akibat hukum dari padanya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebagai akibat *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sejumlah **Rp. 317.639.000,- (tiga ratus tujuh belas juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);**
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 3.691.000,- (tiga juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

TELAH MEMBACA :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Tarakan yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Desember 2014 Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tarakan

Halaman 16 dari 20

Disclaimer

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

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

Halaman 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 18/PDT.G/2014/PN.Tar, tanggal 16 Desember 2014 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

2. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tarakan pada tanggal 26 Januari 2015 permohonan banding Kuasa Tergugat sebagai Pembanding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Kuasa Penggugat/Kuasa Terbanding;
3. Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tarakan pada tanggal 28 April 2015 telah memberi kesempatan kepada pihak Kuasa Tergugat / Pembanding, agar ia datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarakan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda;
4. Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tarakan pada tanggal 22 Desember 2014 telah memberi kesempatan kepada pihak Kuasa Penggugat/Terbanding, agar ia datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarakan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Samarinda;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan Banding dari Kuasa Tergugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan Banding tersebut secara formal dapat **diterima**;

Halaman 17 dari 20

Disclaimer

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

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat /Pembanding dalam permohonan banding ini tidak mengajukan memori banding sehingga tidak diketahui secara pasti keberatan keberatan Tergugat/ Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor 18/Pdt.G/2014/PN.Tar tanggal 16 Desember 2014 tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor 18/PDT.G/2014/PN.Tar tanggal 16 Desember 2014 dan berita acara persidangan Pengadilan Negeri Tarakan serta surat surat bukti yang diajukan kedua belah pihak maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini dalam tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor.18/Pdt.G/2014/PN.Tar tanggal 16 Desember 2014 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat Banding dan oleh karenanya harus **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat / Pembanding di pihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan , dibebankan kepada Tergugat/ Pembanding, yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tertera dalam Berita Acara Persidangan Pengadilan Negeri Tarakan dalam perkara ini dianggap termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009;
2. *Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb.Nomor 1947/227 (R.Bg)* Reglement Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura;
3. Dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan Banding dari Tergugat/ Pembanding tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tarakan No.18/Pdt.G/2014/PN.Tar tanggal 16 Desember 2014 yang dimintakan banding tersebut;
3. Menghukum Tergugat/ Pembanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan,yang di tingkat banding di tetapkan sebesar Rp.150.000.00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda pada hari Selasa tanggal 28 Juli 2015 oleh kami MUCHTADI RIVAIE,SH.MH selaku Ketua Majelis, GANJAR SUSILO,SH. dan H.TASWIR,SH.MH. masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor: 73/PDT/2015/PT.SMR tanggal 3 Juni 2015 untuk mengadili perkara ini dalam tingkat Banding dan putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 30 Juli 2015 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim Anggota , serta dibantu oleh ABDUL

Halaman 19 dari 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HADI,SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut dan tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

GANJAR SUSILO,SH.

MUCHTADI RIVAIE,SH.MH.

H.T A S W I R, S.H.M.H.

PANITERA PENGGANTI

ABDUL HADI, SH.

Perincian biaya perkara:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. Materai putusan | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi putusan | Rp. 5.000,- |
| 3. Biaya pemberkasan | Rp. 139.000,- |
| Jumlah | Rp. 150.000,- |
- (seratus lima puluh ribu rupiah)