



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 742 /Pdt.G/2016/PN Mdn

1. Putusan Perdata
(Kabul)

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TJIN PENG, Laki-laki, umur 54 tahun, lahir di Bagan Siapi-api, pada tanggal 22 Pebruari 1960, Agama Budha, Pekerjaan Pedagang, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Jl. Pukat II No. 53, Kelurahan Bantan Timur, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Pemegang KTP NIK: 1271142202600003, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : HASRUL BENNY HARAHAHAP, S.H.,M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "HASRUL BENNY HARAHAHAP & REKAN" berkantor di Jalan Sei Galang No. 5, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Desember 2016, dengan Nomor Registrasi : 1819/Penk.Perd/2016/PN Mdn, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;
Lawan

1. PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA, atau dikenal dengan PERUM PERINDO d/h PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PRASARANA PERIKANAN SAMUDERA, berkedudukan di Jakarta, Jalan Muara Baru, Penjaringan, Jakarta Utara-14440, Propinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;
2. PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA CABANG BELAWAN, berkedudukan di Jalan Gabion Belawan, Kota Medan-20414, Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut Tergugat II ;
Untuk keduanya diwakili oleh SYAHRIL JAPARIN selaku Direktur Utama Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Nomor: SK-04/MBU/01/2016 tanggal 11 Januari 2016, berkedudukan di Muara Baru Ujung, Penjaringan, Jakarta Utara, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : AMRIYONO, S.H., dan kawan-kawan, masing-masing sebagai Senior Manager Hukum dan karyawan Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: KUASA-031/DIR.A/II/2017

Halaman 1 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Pebruari 2017, yang selanjutnya memberikan kuasa kepada Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara, selaku Pengacara Negara, yang diwakili oleh Dr. BAMBANG SUGENG RUKMONO, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, masing-masing sebagai Kepala Kejaksaan Tinggi dan Jaksa pada Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang bersengketa di persidangan;

Setelah mendengar saksi dan Ahli di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Desember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Desember 2016 dalam Register Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT adalah pengusaha yang bergerak dalam bidang perikanan, meliputi : pengolahan, pengawetan, penangkapan ikan, pengoperasian kapal penangkap ikan dan kapal pengumpul ikan yang mempunyai dan membangun sarana dan prasarana di bidang perikanan, dengan nama gudang : Gudang Pengolahan Ikan yang terletak di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) Jalan Gabion Belawan, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan;
2. Bahwa TERGUGAT I adalah perusahaan Badan Usaha Milik Negara yang berbadan hukum Perusahaan Umum (Perum) yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia sesuai Peraturan Pemerintah RI No. 2 Tahun 1990 tentang Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera dan diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah RI No. 23 Tahun 2000 tentang Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera dilanjutkan berdirinya dan diubah namanya dari Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera menjadi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, yang usahanya adalah sebagai perpanjangan tangan Negara dalam menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum (*public services*) berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan dalam melaksanakan kegiatan usaha dalam bidang optimalisasi pemanfaatan potensi sumber daya yang dimiliki perusahaan

Halaman 2 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk perkantoran, pergudangan, pariwisata, perhotelan, dan resort, olah raga dan rekreasi, pelayanan kesehatan, prasarana telekomunikasi, serta jasa penyewaan dan pengusahaan aset yang dimiliki dan/atau dikuasai perusahaan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan yang sehat sesuai Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, yang dalam menjalankan kegiatan usahanya tersebut TERGUGAT I memiliki cabang di seluruh pelabuhan yang ada di Indonesia, salah satunya di Pelabuhan Belawan, yaitu TERGUGAT II;

3. Bahwa dalam melaksanakan maksud dan tujuan yang telah diatur oleh ketentuan tersebut, berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia, TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan kegiatan usaha yang utama, yaitu :
 - a. Pelayanan jasa tambat labuh pasca penyelesaian administrasi (*clearence*) oleh instansi yang berwenang di pelabuhan perikanan;
 - b. Pelayanan jasa bongkar muat;
 - c. Pengelolaan sarana dan prasarana perikanan, meliputi tetapi tidak terbatas pada :
 - 1) Penyediaan dan pengusahaan fasilitas ruang penyimpanan ikan, pabrik es, pengolahan dan pengepakan ikan;
 - 2) Penyediaan dan pengusahaan fasilitas penunjang meliputi air, listrik, sarana telekomunikasi, bahan bakar minyak, alat angkut, bongkar muat, dan perbekalan kapal; dan
 - 3) Penyediaan dan pengusahaan fasilitas berupa tempat pelelangan ikan, pusat pemasaran ikan, lahan, ruang dan bangunan, bengkel, dok, dan galangan kapal;
 - d. Penyelenggaraan penyaluran benih ikan, pakan, dan sarana produksi lainnya;
 - e. Penyelenggaraan usaha budi daya sumber daya ikan;
 - f. Penyelenggaraan pengolahan hasil perikanan;
 - g. Penyelenggaraan pemasaran ikan hias dan pengelolaan pasar ikan higienis;
 - h. Penyelenggaraan perdagangan ikan dan produk perikanan; dan
 - i. Penyelenggaraan perdagangan lainnya yang terkait dengan bisnis perikanan;
4. Bahwa dalam menjalankan kegiatan usahanya sesuai Pasal 8 ayat (2), dan ayat (3) Peraturan Pemerintah RI No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia, TERGUGAT I melalui cabangnya di Belawan, yaitu TERGUGAT II, sampai dengan saat ini hanya membangun Pabrik Es (saat ini sudah rusak), dan memasok listrik (hanya 50%), ditambah dengan jasa penyewaan dan pengusahaan aset yang dimiliki oleh

Halaman 3 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I dan TERGUGAT II, oleh karenanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Bahwa selain itu, TERGUGAT I melalui cabangnya di Belawan, yaitu TERGUGAT II ada memperoleh tanah seluas 28,57 ha (Dua Puluh Delapan Koma Lima Puluh Tujuh Hektar) yang terletak di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, Jalan Gabion Belawan, Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, dengan alas hak berupa Hak Pengelolaan No. 2 sesuai Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 198/HPL/BPN/97, tertanggal 17 Oktober 1997;
6. Bahwa perlu PENGGUGAT sampaikan bahwa sejarah perolehan tanah oleh TERGUGAT I melalui cabangnya di Belawan yaitu TERGUGAT II adalah bermula pada tahun 1976, bermula dari tanah yang brelokasi Gudang/Tangkahan Ikan yang merupakan sentra kegiatan perikanan di Belawan berada di perairan/daerah Kampung Kurnia, Gudang Arangyang menjadi bagian dari Daerah Kerja Pelabuhan Umum Belawan Kementerian Perhubungan RI;
7. Bahwa dikarenakan aktifitas pelabuhan hendak dikembangkan oleh Pemerintah, akan tetapi rencana pengembangan tersebut terkendala akibat banyaknya kapal-kapal nelayan yang dapat mengganggu kapal-kapal niaga, maka Pemerintah merencanakan pemindahan lokasi Gudang/Tangkahan Ikan ke lokasi lain, dan setelah itu Pemerintah menetapkan lokasi pemindahan Gudang/Tangkahan Ikan di Gabion Belawan yang juga merupakan daerah kerja Pelabuhan Umum Belawan, adapun profil daerah Gabion secara ringkas dapat digambarkan, sebagai berikut : Hutan Bakau memanjang sekitar 1 km (Satu Kilometer) menyusur sungai dengan lebar + 60 m (Kurang Lebih Enam Puluh Meter), yang merupakan pantai berlumpur dan dangkal, bagian daratannya ditumbuhi semak belukar, tidak ada jalan, tidak ada fasilitas/sarana yang dapat digunakan untuk menunjang kegiatan perikanan;
8. Bahwa dengan keadaan serta kondisi yang ada tersebut, maka masyarakat yang berada di daerah pinggiran pantai yang berusaha di bidang perikanan di Gudang/Tangkahan Ikan, digiring untuk memulai membangun dan mengembangkan kegiatan perikanan secara swadaya tanpa dibantu oleh Pemerintah, sehingga menjadi suatu tantangan besar dan berat dilihat dari situasi medannya, teknis pembangunan, biaya yang sangat besar, dan kesangsian akan kelangsungan usaha mereka, dan akhirnya pada tahun

Halaman 4 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1976 dimulailah pembangunan tersebut dengan bermodalkan semangat yang tinggi, modal usaha yang seadanya, serta harapan dan janji Pemerintah, maka masyarakat termasuk PENGUGAT di dalamnya mulai menimbun lokasi yang dalamnya + 2 s.d. 3 meter dan mendirikan beberapa bangunan secara permanen, serta membuat akses jalan dengan menggunakan bahan nibung dan bambu, dan dilanjutkan dengan membongkar dan memindahkan Gudang/Tangkahan ke Gabion Belawan dengan swadaya dari para masyarakat, bertolak dari semangat dan niat baik dari para masyarakat yang berusaha di bidang perikanan membangun Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan dengan investasi yang sangat besar, bahkan tidak dapat dinilai dengan rupiah, sampai akhirnya Pemerintah hadir melalui Kementerian Pertanian Direktorat Jenderal Perikanan pada tahun 1978 untuk menata, membangun, dan memfasilitasi masyarakat perikanan dalam beraktivitas, dan dari tahun 1975 s.d. 2005, Tempat Pelelangan Ikan (TPI) mulai dibangun dengan swadaya tanpa dibantu Pemerintah RI begitu juga dengan akses jalan, yang tadinya menggunakan nibung dan bambu diganti dengan papan dan terakhir diaspal, pada tahun 2005, TERGUGAT II datang yang hanya memasang conblok di pinggir jalan yang telah dibangun sebelumnya oleh masyarakat secara swadaya;

9. Bahwa untuk menunjang kelancaran pemindahan Gudang/ Tangkahan Ikan dari lokasi lama dan menjaga ketertiban pada proses pembangunan dan pembagian kapling di daerah yang baru, Pemerintah awalnya mendirikan Pusat Kenelayanan (P.K.) Gabion di Belawan di bawah Yayasan Kowilhan I, seiring waktu berjalan, ternyata kegiatan perikanan di Gabion tidak mengalami kemajuan malah terjadi biaya-biaya siluman dalam aktifitas perikanan sehingga diperlukan upaya penertiban;
10. Bahwa pada tahun 1978 dimulai langkah perbaikan, Direktorat Jenderal Perhubungan menyerahkan lahan yang telah dikelola oleh masyarakat perikanan lokasi Gabion Belawan seluas ±54ha (Kurang Lebih Lima Puluh Empat Hektar) ke Direktorat Jenderal Perikanan atas nama Kementerian Pertanian RI, dan P.K. Gabion dihapuskan, selanjutnya pada tahun yang sama lahan ex P.K. Gabion itu dijadikan Menteri Pertanian RI menjadi Pelabuhan Perikanan Nusantara Belawan yang sekarang bernama Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan disingkat dan dikenal dengan PPS Belawan;
11. Bahwa pada tahun 1989 berdirilah Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera yang memiliki cabang di Belawan dikenal dengan

Halaman 5 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Nusantara Belawan sebagai cikal bakal yang di kemudian hari berubah nama menjadi Perum Perikanan Indonesia Samudera Cabang Belawan (ic. TERGUGAT II) seperti sekarang ini, kemudian Menteri Pertanian RI memberikan modal awal kepada Perum Prasarana Perikanan Samudera Perwakilan/Cabang Belawan untuk mengelola sarana dan prasarana tersebut;

12. Bahwa dengan kegigihan dan keinginan yang kuat dari masyarakat perikanan termasuk PENGGUGAT yang ada di Belawan, kehadiran dan perkembangan operasional Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) sekarang ini sangat berkembang pesat, bahkan sudah menjadi Pusat Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat Perikanan di Sumatera Utara dan sekitarnya karena dalam kawasan PPS Belawan berlangsung berbagai aktivitas perikanan, seperti : bongkar/muat ikan hasil tangkapan; pengolahan dan pemasaran ikan; penyaluran perbekalan melaut (BBM Solar, Es, Air Bersih, Gas Elpiji, dan Ransum); *docking* kapal; perbengkelan dan restorasi; bahkan sampai kepada kegiatan ekspor dan impor produk perikanan, sehingga menjadi satu kesatuan kegiatan yang saling berinteraksi menjadikan Kawasan PPS Belawan menjadi Pelabuhan Perikanan terbesar di urutan ke-3 di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya sebagai pusat aktivitas perikanan di wilayah Propinsi Sumatera Utara dengan total peredaran uang tunai berkisar + Rp. 5-6 miliar per hari dan menyerap 23.000 (Dua Puluh Tiga Ribu) orang Tenaga Kerja dengan fasilitas 24 (Dua Puluh Empat) Gudang/Tangkahan, 4 (Empat) Pabrik Es, 9 (Sembilan) Cold Storage, 8 (Delapan) Stasiun BBM dan puluhan Rumah Makan/Bengkel, dan lain-lain yang murni dibangun secara swadaya tanpa menggunakan dana dari Pemerintah, oleh sebab itu, inilah menjadikan Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan dalam bidang perikanan menjadi sangat baik;
13. Bahwa pada tahun 1996, seiring perkembangan operasional PPS Belawan yang begitu pesat, Pemerintah membentuk Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan (ic. TERGUGAT) yang bertujuan untuk mengelola asset PPS Belawan yang bersifat komersil (lahan industri, pabrik es, dermaga, cold storage, listrik, dan lain-lain) serta membantu masyarakat untuk menumbuh-kembangkan aktivitas di bidang perikanan agar lebih berkembang dan mempunyai daya saing;
14. Bahwa pada tahun 1997, Perum Prasarana Perikanan Samudera Perwakilan/Cabang Belawan (ic. TERGUGAT) memperoleh status hak pengelolaan atas asset tanah seluas 28,57 ha (Dua Puluh Delapan Koma Lima Puluh Tujuh Hektar) sebagaimana dimaksud dengan Hak Pengelolaan

Halaman 6 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No. 2 sesuai Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 198/HPL/BPN/97, tertanggal 17 Oktober 1997 yang merupakan bagian 54 ha (Lima Puluh Empat Hektar) yang menjadi luas lahan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) yang sebelumnya atas sebahagian besar dari tanah tersebut telah dikuasai dan dikelola oleh masyarakat perikanan termasuk PENGGUGAT;
15. Bahwa untuk mencapai maksud dan tujuan didirikannya TERGUGAT I, maka TERGUGAT I melalui cabangnya di Belawan, yaitu TERGUGAT II telah mengelola, mengusahakan, dan menyediakan lahan tanah tersebut dengan cara menyewakannya bagi kemanfaatan para masyarakat perikanan yang melakukan kegiatan usaha perikanan dan yang mendukung usaha perikanan kepada Pihak Ketiga, terutama kepada masyarakat perikanan yang selama ini telah mengelola lahan tersebut jauh hari sebelum berdirinya TERGUGAT I yang diantaranya adalah PENGGUGAT;
16. Bahwa lahan tanah yang disewakan oleh TERGUGAT II kepada masyarakat perikanan termasuk PENGGUGAT dikenakan tarif sewa oleh TERGUGAT II yang pada awalnya tarifnya dihitung berdasarkan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS) yang tarif sewa tersebut komponennya terdiri dari : Biaya Pengembangan (*Development Charge*- DC) sebagai uang sewa lahan; dan Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP), dengan rumus perhitungan, sebagai berikut:
- a. Biaya Pengembangan (*Development Charge* – DC), rumusannya = $0,5\% \times \text{NJOP} \times \text{m}^2 \times \text{tahun}$;
 - b. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP), rumusannya = $0,45 \times \text{NJOP} \times \text{m}^2 \times \text{tahun}$;
- (Lihat : Lampiran Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS))
17. Bahwa terhadap lahan tanah milik TERGUGAT I, PENGGUGAT ada menggunakan lahan yang dikelola oleh TERGUGAT II dengan cara menyewa, yaitu atas bagian tanah dari keseluruhan tanah seluas 28,57 ha (Dua Puluh Delapan Koma Lima Puluh Tujuh Hektar) terletak di tanah Kawasan Industri Perikanan, Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan berdasarkan Hak Pengelolaan No. 2 sesuai Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 198/HPL/BPN/97, tertanggal 17 Oktober 1997, adapun bagian tanah yang

Halaman 7 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan oleh PENGUGAT dari TERGUGAT II dengan cara menyewa

tersebut adalah merupakan 3 (Tiga) bidang tanah, masing-masing :

- 1) Sebidang tanah seluas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi);
- 2) Sebidang tanah seluas 600 m² (Enam Ratus Meter Persegi); dan
- 3) Sebidang tanah seluas 2.465 m² (Dua Ribu Empat Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi);

Sehingga seluruhnya berjumlah 5.565 m² (Lima Ribu Lima Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) yang terletak di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan;

18. Bahwa adapun perjanjian-perjanjian yang mengikat oleh dan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II, yaitu :

Ad.1) Terhadap tanah seluas 2.500 m² tersebut di atas, PENGUGAT dan TERGUGAT II telah mengikatkan diri di dalam Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 oleh dan antara Sangapan Siagian, SE, selaku Kepala Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan sebagai Pihak Pertama dengan Tjin Peng sebagai Pihak Kedua, yang isi perjanjian tersebut pada pokoknya, yaitu :

1.1) Pasal 1 tentang Objek Sewa Menyewa

PENGUGAT menyewa lahan dari TERGUGAT II berupa sebidang tanah seluas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) yang merupakan bagian dari Tanah Hak Pengelolaan No. 2, terletak di Jalan Gabion Belawan Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan yang dikelola oleh TERGUGAT II;

1.2) Pasal 2 tentang Sifat dan Peruntukan
PENGUGAT memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan sifat dan peruntukannya untuk melakukan kegiatan usaha perikanan;

1.3) Pasal 3 dan 4 tentang Tarif Sewa dan Pembayaran
Tarif Sewa Lahan adalah berdasarkan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007, yaitu :
- Development Charge (DC) = $(0,5\% \times \text{Rp. } 335.000,-) \times 2.500 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 4.187.500,- \times 5$

Halaman 8 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun belum termasuk PPN 10% sebesar

Rp.20.937.500,-

- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana

(SPP) = $(0,45\% \times \text{Rp. } 335.000,-) \times 2.500$

m²= Rp. 3.768.750,- x 5 tahun belum

termasuk PPN 10% sebesar Rp.

18.843.750,-

JUMLAH Rp. 39.781.250,-

-

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 10%

Rp. 3.978.125,-

TOTAL Rp. 43.759.375,-

1.4) Pasal 13 tentang Masa Berlakunya Perjanjian

Masa berlaku perjanjian ini adalah 5 (lima) tahun pemakaian,

dan berlaku surut dihitung sejak tanggal 01 Januari 2011 dan

oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;

Ad.2) Terhadap tanah seluas 600 m²tersebut di atas, PENGUGAT dan

TERGUGAT II telah mengikatkan diri di dalam Perjanjian

Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan

Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-

205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31Oktober 2011 oleh dan

antara Sangapan Siagian, SE, selaku Kepala Perusahaan Umum

(Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan sebagai

Pihak Pertama dengan Tjin Peng sebagai Pihak Kedua, yang isi

perjanjian tersebut pada pokoknya, yaitu :

2.1) Pasal 1 tentang Objek Sewa Menyewa

PENGUGAT menyewa lahan dari TERGUGAT II berupa

sebidang tanah seluas 600m²(Enam Ratus Meter Persegi)yang

merupakan bagian dari Tanah Hak Pengelolaan No. 2, terletak

di Jalan Gabion Belawan Kawasan Pelabuhan Perikanan

Samudera Belawan, Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan

Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah

Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan yang

dikelola oleh TERGUGAT II;

2.2) Pasal 2 tentang Sifat dan Peruntukan

PENGUGAT memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan

sifat dan peruntukannya untuk melakukan kegiatan usaha

perikanan;

2.3) Pasal 3 tentang Tarif Sewa dan Pembayaran

Tarif Sewa Lahan adalah berdasarkan Keputusan Menteri

Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007, yaitu :

Halaman 9 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Development Charge(DC) = $(0,5\% \times \text{Rp. } 335.000,-) \times 600 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 1.005.000,- \times 5$ tahun belum termasuk PPN 10% sebesar Rp.5.025.000,-
- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) = $(0,45\% \times \text{Rp. } 335.000,-) \times 600 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 904.500,- \times 5$ tahun belum termasuk PPN 10% sebesar Rp. 4.522.500,-
- JUMLAH Rp. 9.547.500,-
- Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 10% Rp. 954.750,-
- TOTAL Rp. 10.502.250,-

2.4) Pasal 13 tentang Masa Berlakunya Perjanjian

Masa berlaku perjanjian ini adalah 5 (lima) tahun pemakaian, dan berlaku surut dihitung sejak tanggal 01 Januari 2011 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;

Ad.3) Terhadap tanah seluas 2.465 m²tersebut di atas, PENGUGAT dan TERGUGAT II telah mengikatkan diri di dalam Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 oleh dan antara Sangapan Siagian, SE, selaku Kepala Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan sebagai Pihak Pertama dengan Tjin Peng sebagai Pihak Kedua, yang isi perjanjian tersebut pada pokoknya, yaitu :

- 3.1) Pasal 1 tentang Objek Sewa Menyewa
PENGUGAT menyewa lahan dari TERGUGAT II berupa sebidang tanah seluas 2.465 m²(Dua Ribu Empat Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi)yang merupakan bagian dari Tanah Hak Pengelolaan No. 2, terletak di Jalan Gabion Belawan Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan yang dikelola oleh TERGUGAT II;
- 3.2) Pasal 2 tentang Sifat dan Peruntukan Tanah
PENGUGAT memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan sifat dan peruntukannya untuk melakukan kegiatan usaha perikanan;
- 3.3) Pasal 3 tentang Tarif Sewa dan Pembayaranannya

Halaman 10 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tarif Sewa Lahan adalah berdasarkan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007, yaitu :

- Development Charge(DC) = $(0,5\% \times \text{Rp. } 335.000,-) \times 2.465 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 4.128.875,- \times 5$

tahun belum termasuk PPN 10% sebesar

Rp. 20.644.375,-

- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana

(SPP) = $(0,45\% \times \text{Rp. } 335.000,-) \times 2.465$

$\text{m}^2 = \text{Rp. } 3.715.987,- \times 5$ tahun belum

termasuk PPN 10% sebesar Rp.

18.579.937,-

JUMLAH Rp. 39.224.315,-

- Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 10%

Rp. 3.922.431,-

TOTAL Rp. 43.146.744,-

3.4) Pasal 13 tentang Masa Berlakunya Perjanjian

Masa berlaku perjanjian ini adalah 5 (lima) tahun pemakaian,

dan berlaku surut dihitung sejak tanggal 01 Januari 2011 dan

oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;

19. Bahwa sehingga total uang yang dikeluarkan oleh PENGUGAT dan telah

diterima oleh TERGUGAT II atas sewa lahan tanah milik TERGUGAT I

berupa 3 (Tiga) bidang tanah dengan luas total 5.565 m^2 selama jangka

waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015

adalah Rp. 43.759.375,- + Rp. 10.502.250,- + Rp. 43.146.744,- = Rp.

97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga

Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah) sudah termasuk PPN 10% dengan

menggunakan tarif sewa lahan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan

RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan

Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum

Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS);

20. Bahwa oleh karena PENGUGAT dan TERGUGAT II telah mengikatkan diri

satu sama lain berdasarkan 3 (tiga) perjanjian, masing-masing : 1) Perjanjian

Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana

Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera

Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011;

2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum)

Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan

Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31

Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola

Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, maka perjanjian-perjanjian tersebut haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi yang membuatnya;
21. Bahwa seiring berjalannya waktu, setelah perjanjian-perjanjian sewa menyewa oleh dan antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT dan pembayaran yang telah dilakukan akan berakhir, maka berdasarkan Pasal 13 ayat 3 Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, dan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, PENGGUGAT telah pernah mengajukan permohonan perpanjangan sewa menyewa lahan tanah tersebut dengan jangka waktu 5 (Lima) tahun ke kepada TERGUGAT I sebagaimana dimaksud Surat Tjin Peng tertanggal 20 Agustus 2015 perihal Perpanjangan Sewa Tanah An. Sdr. Tjin Peng di Lahan Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan;
22. Bahwa terhadap permohonan perpanjangan perjanjian sewa menyewa lahan tersebut di atas, sejak permohonan perpanjangan sewa lahan diajukan oleh PENGGUGAT bulan Agustus 2015 selama +4 (Kurang Lebih Empat) bulan, PENGGUGAT berulang kali meminta persetujuan perpanjangan dengan melakukan konfirmasi kepada TERGUGAT II, akan tetapi TERGUGAT II sama sekali tidak ada jawaban apakah menolak atau menerima permohonan perpanjangan sewa lahan yang diajukan PENGGUGAT sebelumnya, hal ini membuktikan bahwa TERGUGAT II mengulur-ulur waktu sampai akhirnya pada sekitar bulan Maret 2016, TERGUGAT II melalui General Managernya, Bapak Dicky Herianto ada mengundang PENGGUGAT untuk hadir pada acara Sosialisasi Tarif Sewa Lahan Yang Baru secara lisan, dan pada tanggal 31 Maret 2016, TERGUGAT II ada melaksanakan acara tersebut dan menyampaikan bahwa tarif sewa lahan yang ada di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) tidak dapat lagi dihitung dengan menggunakan tarif yang lama karena telah ada tarif baru yaitu sebesar Rp. 35.000,- x luas tanah x 5 tahun, tanpa menunjukkan dasar

Halaman 12 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum pemberlakuan tarif tersebut, sehingga apabila dihitung, maka pembayaran sewa lahan tersebut menjadi Rp. 35.000,- x 5.565 m² x 5 tahun = Rp. 973.875.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Rupiah);

23. Bahwa setelah acara Sosialisasi Tarif Sewa Lahan Yang Baru oleh TERGUGAT II melalui General Managernya, yaitu Bapak Dicky Herianto dilaksanakan, maka seluruh pengusaha perikanan di Gabion Belawan termasuk PENGGUGAT mengadukan nasibnya ke Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) sebagai wadah pengusaha-pengusaha di bidang perikanan di Gabion Belawan untuk menyalurkan pendapatnya, dan terhadap pengaduan-pengaduan dari seluruh pengusaha perikanan tersebut, AP2GB telah mencoba memfasilitasi pertemuan antara Pengusaha Perikanan dengan TERGUGAT II, akan tetapi usaha AP2GB tersebut tidak membuahkan hasil yang diharapkan, sehingga permasalahan ini berlanjut dengan melibatkan beberapa instansi pemerintahan lainnya, yaitu :

a. Pada tanggal 02 Mei 2016, telah dilaksanakan Rapat Dengar Pendapat (RDP) di Kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Propinsi Sumatera Utara dengan Komisi B, yang dihadiri oleh Perwakilan PPS Belawan, Perwakilan Dinas Kelautan dan Perikanan Propinsi Sumatera Utara, Kepala Perum Perindo Cabang Belawan, AP2GB dan Pengusaha Perikanan, serta Perwakilan Polres Kesatuan Pelaksanaan Pengamanan Pelabuhan (KP3) Belawan, Perwakilan Lantamal I Belawan untuk mendengarkan dan mengevaluasi dampak kehadiran pengusaha perikanan lingkup PPS Belawan bagi pertumbuhan ekonomi di wilayah Propinsi Sumatera Utara, yang ditindaklanjuti oleh DPRD Propinsi Sumatera Utara dengan menyampaikan hasil rapat kepada TERGUGAT II sebagaimana dimaksud Surat DPRD Propinsi Sumatera Utara No. 1006/18/Sekr tertanggal 17 Mei 2016 perihal Tindaklanjut Rapat yang ditandatangani oleh H. Zulkifli Effendi Siregar, Msc., selaku Pelaksana Ketua DPRD Propinsi Sumatera Utara, penyampaian mana dapat dilihat di bawah ini :

- 1) Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan supaya tidak melakukan pengutipan sewa setelah penentuan tarif (per 1 Januari 2016) sampai menunggu kepastian tarif sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- 2) Bagi Penyewa yang sudah melakukan pembayaran sebelum Januari 2016 (sebelum penetapan tarif baru) dianggap sudah menyelesaikan kewajiban sewa menyewa, karena peraturan tidak berlaku surut;
- 3) Komisi B DPRD Propinsi Sumatera Utara juga akan menyampaikan permasalahan ini ke Kementerian BUMN RI dan ke Kementerian

Halaman 13 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kelautan dan Perikanan RI di Jakarta bersama Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, Dinas Kelautan & Perikanan Propinsi Sumatera Utara, Perwakilan Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) serta Perwakilan Himpunan Nelayan seluruh Indonesia (HNSI) Sumut;
- b. Pada tanggal 14 Juni 2016, Rapat Komisi B DPRD Propinsi Sumatera Utara ke Kementerian BUMN RI juga tidak membuahkan hasil yang signifikan;
- c. Pada tanggal 31 Agustus 2016, Rapat dengan Dewan Pertimbangan Daerah (DPD) Republik Indonesia yang dipimpin oleh Ketua Komite II dan dihadiri Kementerian BUMN RI, Kementerian Kelautan dan Perikanan RI, Kepala PPS Belawan, Direksi Perum Perindo, Kepala Perum Perindo Cabang Belawan, AP2GB, dan Pengusaha Perikanan yang kesimpulannya agar Perum Perindo (ic. TERGUGAT I) dalam menetapkan Tarif Sewa Lahan di PPS Belawan harus dilakukan dengan cara musyawarah mufakat yang pendekatannya menggunakan pendekatan "B to B" (*Business to Business*) oleh dan antara TERGUGAT I dengan melibatkan Pengusaha Perikanan selaku *stakeholder* dan didampingi AP2GB;
24. Bahwa dikarenakan usaha AP2GB tersebut tidak membuahkan hasil yang diharapkan, maka Direktur Keuangan dan SDM Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia membuat pertemuan pada tanggal 07 September 2016 bertempat di Ruang Rapat PPS Belawan dan dihadiri oleh Direktur Keuangan dan SDM Perum Perindo, Perwakilan Dinas Kelautan dan Perikanan Propinsi Sumatera Utara, Kepala PPS Belawan, Kepala Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, Ketua Umum AP2GB, dan Pengusaha Perikanan, yang dilanjutkan lagi dengan rapat pada tanggal 09 September 2016 yang diprakarsai oleh Kepala PPS Belawan bertempat di Balai Pertemuan Nelayan (BPN) PPS Belawan dan dihadiri oleh Peserta Rapat yang sama, dalam rapat tersebut telah disepakati beberapa hal prinsipil, yang pada pokoknya bahwa :
- a. Menindaklanjuti Rapat/Pertemuan tanggal 07 September 2016 memberlakukan tarif sewa lahan di Kawasan PPS Belawan yang disepakati pemberlakuan tarif sewa yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan;

Halaman 14 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan belum dapat dilaksanakan dan diberikan kesempatan kepada Asosiasi Pelaku Usaha Perikanan Sumatera Utara (APUPSU) dan Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) untuk memberikan masukan-masukan dan saran;
- c. Sebelum dilakukan pembayaran oleh perusahaan di Kawasan PPS Belawan dengan tarif sesuai Keputusan Direksi Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Direksi Perum;
25. Bahwa setelah PENGGUGAT mempertanyakan dasar penghitungan tarif sewa lahan yang ditentukan oleh TERGUGAT I, barulah pada tanggal 09 September 2016 pada acara rapat tersebut di atas, diperlihatkan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Cabang Belawan dan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang disampaikan oleh TERGUGAT II kepada Peserta Rapat;
26. Bahwa oleh karena, permasalahan tentang penentuan tarif ini menjadi berlarut-larut, maka Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) sebagai wadah masyarakat yang berusaha di bidang perikanan termasuk PENGGUGAT sebagai anggotanya, telah meminta penjelasan dari TERGUGAT I mengenai tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) terkait dengan tarif yang mana yang dapat diberlakukan kepada PARA PENGGUGAT melalui Surat AP2GB No. 16/AP2GB/IX/2016 tertanggal 23 September 2016 perihal Tarif Sewa Tanah di Halaman Pengelolaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan;
27. Bahwa terhadap permintaan penjelasan dimaksud, akhirnya AP2GB menerima tanggapan dari TERGUGAT yang ditandatangani Sjahril Japarin, selaku Direktur Utama Perum Perindo melalui Surat Perum Perindo No. S-

Halaman 15 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 perihal Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang pada intinya menyampaikan bahwa :

"...Ketentuan penetapan tarif sewa lahan sebelum diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 berlaku ketentuan tarif lama, sedangkan penetapan tarif sewa yang masa berlakunya berakhir, setelah diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, ketentuan tarif sewa lahan yang berlaku berpedoman kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 serta bagi mitra/pelaku usaha yang sudah melakukan pembayaran dan menerima bukti pembayaran dinyatakan selesai/sah dan akan ditindaklanjuti dengan membuat perjanjian sesuai ketentuan yang berlaku. ...dst";

28. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 perihal Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I telah memberitahukan kepada AP2GB sebagai wadah Pengusaha Perikanan di Gabion Belawan, termasuk PENGGUGAT di dalamnya, bahwa terhadap perjanjian yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebelum terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, maka tarif yang berlaku adalah tarif yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, akan tetapi apabila perjanjian sewa lahan berakhir setelah terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, maka tarif sewa yang dikenakan adalah sesuai Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, oleh karenanya Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 perihal Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;
29. Bahwa setelah ditunggu sampai dengan kurang lebih empat bulan, akhirnya permohonan perpanjangan sewa lahan yang dibuat oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, pada tanggal 31 Desember 2015, TERGUGAT I melalui cabangnya di Belawan yaitu TERGUGAT II, dalam hal ini Bapak Arief Hidayat, selaku General Manager Perum Perindo Cabang Belawan memberikan Surat Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. S-

Halaman 16 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



854/DIR.C/XII/2015 tertanggal 31 Desember 2015 perihal Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah an. Sdr. Tjin Peng di Lahan Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang pada intinya hanya dapat menyetujui permohonan perpanjangan sewa tanah dengan luas total 5.565 m² an. PENGGUGAT dengan ketentuan, sebagai berikut :

- a. Jangka waktu pemanfaatan tanah selama 5 (lima) tahun dengan ketentuan pembayaran Development Charge (DC) dibayar sekaligus dimuka dan Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) dibayar setiap tahun, dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku;
- b. Wajib mematuhi segala ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maupun yang akan diberlakukan kemudian hari oleh Perum Perikanan Indonesia;
- c. Proses lebih lanjut mengenai pembuatan perjanjian dan pengurusan administrasi lainnya agar dapat berkoordinasi dengan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan;

30. Bahwa selain surat tersebut di atas, ternyata terdapat lampiran berupa Biaya Perpanjangan Hak Pemanfaatan Tanah Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan Atas Nama Sdr. Tjin Peng, yang mana besaran biaya perpanjangan hak pemanfaatan tanah Iskandar Kenanga (ic. PENGGUGAT) selama 5 (lima) tahun adalah, sebagai berikut :

- A. Luas 2.500 m²
 - 1) Biaya Pengembangan (DC) selama 5 tahun
 $4\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 2.500 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tahun}$ = Rp. 232.000.000,-
 - 2) Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)
 $2,5\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 2.500 \text{ m}^2 \times 1 \text{ tahun}$ = Rp. 29.000.000,-
 - 3) Biaya Administrasi
 $1\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 2.500 \text{ m}^2$ = Rp. 11.600.000,-

Jumlah = Rp. 272.600.000,-
PPN 10% = Rp. 27.260.000,-
= Rp. 15.000,-
Sub Total A = Rp. 299.875.000,-
- B. Luas 600 m²
 - 1) Biaya Pengembangan (DC) selama 5 tahun
 $4\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 600 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tahun}$ = Rp. 55.680.000,-
 - 2) Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)
 $2,5\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 600 \text{ m}^2 \times 1 \text{ tahun}$ = Rp. 6.960.000,-
 - 3) Biaya Administrasi
 $1\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 600 \text{ m}^2$ = Rp. 2.784.000,-

Jumlah = Rp. 65.424.000,-
PPN 10% = Rp. 6.542.400,-
= Rp. 15.000,-
Meterai x 2 @ Rp. 7.500,-
Sub Total B = Rp. 71.987.400,-
- C. Luas 2.465 m²
 - 4) Biaya Pengembangan (DC) selama 5 tahun
 $4\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 2.465 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tahun}$ = Rp. 228.752.000,-



- 5) Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)
 $2,5\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 2.465 \text{ m}^2 \times 1 \text{ tahun} = \text{Rp. } 28.594.000,-$
- 6) Biaya Administrasi
 $1\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 2.465 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 11.437.600,-$

Jumlah = Rp. 268.783.600,-

PPN 10% = Rp. 26.878.360,-

= Rp. 15.000,-

Meterai x 2 @ Rp. 7.500,-

Sub Total B = Rp. 295.676.960,-

TOTAL = Rp. 597.539.360,-

31. Bahwa terhadap besaran biaya perpanjangan hak pemanfaatan tanah tersebut di atas, jelas membuat PENGUGAT kewalahan karena kenaikan tarif sewa lahan milik TERGUGAT I naik secara tidak patut dan tidak wajar, sebab dengan perhitungan tarif sebelumnya yang menggunakan tarif sewa sesuai Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS), PENGUGAT hanya membayar sewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 sebesar Rp. 97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah) sudah termasuk PPN 10%, akan tetapi pada tahun 2016 perhitungan tarif sewa mengalami kenaikan yang sangat signifikan, dengan dasar perhitungan tarif sewa menggunakan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016, mengakibatkan PENGUGAT harus membayar sewa lahan untuk 3 (tiga) bidang tanah dengan luas keseluruhan 5.565 m² selama 5 (lima) tahun sejak 01 Januari 2016 s.d. 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp. 597.539.360,- (Lima Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rupiah) sudah termasuk PPN 10%, dan apabila dihitung persentase kenaikan uang sewa PENGUGAT, maka terdapat kenaikan Rp. 500.130.991,- atau sebesar 553,19%, dengan demikian kenaikan tersebut merupakan kenaikan yang tidak wajar dan merupakan perbuatan sewenang-wenang oleh Penguasa kepada Rakyatnya;

32. Bahwa apabila diperbandingkan dasar perhitungan tarif dengan menggunakan ketentuan yang berlaku di Kawasan PPS Belawan, maka dapat dilihat pada Tabel 1 di bawah ini

Tabel 1

Perbandingan Dasar Perhitungan Tarif Dengan Menggunakan Ketentuan Yang Berlaku di Kawasan PPS Belawan

TARIF	PP No. 75	Kepmen-KP RI	SK Direksi	SK Direksi
-------	-----------	--------------	------------	------------



		Tahun 2015	No. KEP-41/MEN/2007	Perum Perindo No. 221	Perum Perindo No. 063
	Development Charge (DC)	Rp. 4.000,- x m ² x tahun	0,5% x NJOP x m ² x tahun	0,65% x NJOP x m ² x tahun	4% x NJOP x m ² x tahun
	Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)	Rp. 1.500,- x m ² x tahun	0,45% x NJOP x m ² x tahun	0,65% x NJOP x m ² x tahun	2,5% x NJOP x m ² x tahun
	Administrasi	---	---	0,50% x NJOP x m ² x tahun	1% x NJOP x m ² x tahun

Lihat: PP No. 75 Tahun 2015, Kepmen-KP RI No. KEP-41/MEN/2007, SK Direksi Perum Perindo No. 221, dan SK Direksi Perum Perindo No. 063;

33. Bahwa berdasarkan perbandingan perhitungan tarif dasar sewa lahan di PPS Belawan, berdasarkan Tabel 1 di atas, apabila dibandingkan antara kenaikan tarif sewa lahan berdasarkan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 dengan tarif sewa lahan berdasarkan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, maka kenaikan tarif sewa lahan hanya sekitar 30% s.d. 44,44%, baik terhadap Development Charge (SPP), maupun Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP), akan tetapi jika dibandingkan dengan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 dengan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, maka terdapat kenaikan tarif sewa lahan sebesar 515,39% untuk tarif Development Charge (DC), dan terhadap tarif SPP terdapat kenaikan sebesar 284,61%, oleh karenanya kenaikan tersebut sangat tidak patut dan tidak wajar;
34. Bahwa terhadap kenaikan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, sebelumnya pada tahun 2010, TERGUGAT I juga pernah menaikkan tarif sewa lahan yang disewa oleh PENGGUGAT dan Pelaku Usaha di Gabion Belawan, akan tetapi tarif sewa tersebut diprotes



oleh PENGGUGAT dan Para Pelaku Usaha Perikanan lainnya, dan akhirnya diadakanlah pertemuan oleh dan antara Bapak Dr. Ir. Ali Supardan, M.Sc., dahulu selaku Direktur Utama Perum Perikanan Samudera (ic. TERGUGAT I) dengan Para Pelaku Usaha Perikanan, dengan hasil pertemuan berupa kesepakatan, sebagai berikut :

- a. Kedua belah pihak sepakat bahwa setiap adanya perubahan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan akan dimusyawarahkan dan terlebih dahulu disosialisasikan kepada Para Pelaku Usaha Perikanan;
- b. Kenaikan Tarif Sewa (DC) pada saat itu disepakati :
 - 1) Tarif Sebelumnya = $0,5\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas (m}^2\text{)} / \text{tahun}$;
 - 2) Tarif Baru = $0,65\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas (m}^2\text{)} / \text{tahun}$;
 - 3) Tarif SPP disesuaikan dari 0,5% menjadi $0,65\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas (m}^2\text{)} /$

tahun dan diberlakukan pada perjanjian sewa lahan berikutnya;

35. Bahwa kembali kepada tarif sewa yang dinaikkan oleh TERGUGAT I berdasarkan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 merupakan kenaikan yang tidak patut dan tidak wajar serta tidak mencerminkan pelayanan bagi kemanfaatan umum sesuai fungsi, maksud, dan tujuan dibentuk dan didirikannya TERGUGAT I, apabila dikaitkan dengan perkara *aquo*, maka PENGGUGAT yang menyewa lahan seluas 5.565 m² milik TERGUGAT I, maka akan didapati perhitungan pembayaran sewa lahan, yang dapat dilihat pada Tabel 2 di bawah ini :

Tabel 2

Perbandingan Pembayaran Sewa Lahan Selama 5 (Lima) Tahun Oleh Tjin Peng (ic. Penggugat) kepada Perum Perindo Cabang Belawan (ic. Tergugat II)

No	TARI F	Kepmen-KP RI No. KEP-11/MEN/2001	Kepmen-KP RI No. KEP-41/MEN/2007	Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014	Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016
1	Development Charge (DC)	Rp. 1.200,- x 5.565 m ² x 5 = Rp. 33.390.000,-	(0,65% x Rp. 335.000,-) x 5.565 m ² x 5 = Rp. 60.588.937,-	(0,65% x Rp. 464.000,-) x 5.565 m ² x 5 = Rp. 83.920.200,-	(4% x Rp. 464.000,-) x 5.565 m ² x 5 = Rp. 516.432.000,-
2	Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)	Rp. 980,- x 5.565 m ² x 5 = Rp. 27.268.500,-	(0,45% x Rp. 335.000,-) x 5.565 m ² x 5 = Rp. 41.946.187,-	(0,65% x Rp. 464.000,-) x 5.565 m ² x 5 = Rp. 83.920.200,-	(2,5% x Rp. 464.000,-) x 5.565 m ² x 5 = Rp. 322.770.000,-
3	Administrasi	---	---	(0,50% x Rp. 464.000,-) x 5.565 m ² = Rp. 12.910.800,-	(1% x Rp. 464.000,-) x 5.565 m ² = Rp. 25.821.600,-
	JUMLAH	Rp. 60.658.500,-	Rp. 102.535.124,-	Rp. 180.751.200,-	Rp. 865.023.600,-
	PPN 10%	Rp.	Rp.	Rp. 18.075.120,-	Rp.



		6.065.850,-	10.253.512,-		86.502.360,-
	TOTAL	Rp. 66.724.350,-	Rp. 112.788.636,-	Rp. 198.826.320,-	Rp. 951.525.960,-

Lihat: Kepmen-KP RI No. KEP-11/MEN/2001, Kepmen-KP RI No. KEP-41/MEN/2007, Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, dan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016;

36. Bahwa berdasarkan Tabel 2 di atas, apabila diperbandingkan antara penghitungan sewa lahan tanah PENGGUGAT dengan menggunakan Kepmen Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 dengan Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, maka terdapat kenaikan yang wajar, yaitu = Rp. 192.826.320,- (-) Rp. 112.788.636,- = Rp. 80.037.684,-, atau sebesar 70,96%, akan tetapi terdapat ketidakwajaran apabila diperbandingkan penghitungan tarif sewa lahan dengan menggunakan Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 dengan Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, maka terdapat kenaikan yang cukup signifikan yaitu Rp. 752.699.640,- atau sebesar 378,57% dari pembayaran tarif dengan menggunakan pengaturan sebelumnya yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, oleh karenanya penghitungan tarif sewa lahan dengan menggunakan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 mengalami kenaikan yang tidak memenuhi azas kepatutan dan azas kewajaran;

37. Bahwa berdasarkan Surat Direksi Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 yang disampaikan oleh AP2GB kepada PENGGUGAT, telah membuat PENGGUGAT kebingungan karena apabila dibandingkan dengan Surat Direksi Perum Perindo No. S-854/Dir.C/XII/2015 tertanggal 31 Desember 2015 bahwa perhitungan tarif sewa lahan pada tahun 2016 yang harus dibayar oleh PENGGUGAT untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun adalah sebesar + Rp. 597 juta, hal ini menimbulkan berbagai pertanyaan bagi PENGGUGAT karena berdasarkan Surat Direksi Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 telah menyampaikan bahwa perhitungan tarif sewa lahan yang perjanjiannya berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, dikenakan tarif sewa lahan sebagai dasar perhitungan menggunakan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014 yang pastinya pembayaran sewa lahan tidak sampai + Rp. 597 juta sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, melainkan hanya + Rp. 198 juta saja;

38. Bahwa adapun salah satu pertanyaan yang meresahkan PENGGUGAT adalah "Kenapa dasar perhitungan tarif sewa lahan yang ditentukan dan ditetapkan oleh TERGUGAT I mengalami kenaikan yang sangat signifikan dan memberatkan PENGGUGAT?", sementara banyak sarana dan prasarana di Kawasan PPS Belawan yang dibangun oleh pengusaha-pengusaha perikanan secara swadaya termasuk PENGGUGAT sendiri, sama sekali tidak dibantu oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II, bahkan TERGUGAT II hadir di Gabion Belawan pada tahun 1989 ketika masih bernama Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Samudera Belawan, oleh karenanya perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menaikkan tarif sewa lahan secara sepihak merupakan perbuatan sewenang-wenang dan tidak mencerminkan pelayanan bagi kemanfaatan umum sesuai dengan pendiriannya (vide : Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI No. 2 Tahun 1990 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Samudera sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah RI No. 23 Tahun 2000 dan terakhir melalui Peraturan Pemerintah RI No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia), yang mana hal ini dapat menghambat Instruksi Presiden RI No. 7 Tahun 2016 tentang Percepatan Pembangunan Industri Perikanan Nasional untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, baik Nelayan, Pembudidaya, Pengolah, maupun Pemasar Hasil Perikanan;
39. Bahwa ternyata ketentuan tentang penghitungan tarif sewa lahan yang tadinya dihitung dan ditetapkan oleh Kementerian Kelautan dan Perikanan RI tersebut telah diubah dan pengaturannya ditetapkan oleh Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia (ic. TERGUGAT I) berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia yang melimpahkan kewenangan dari Pemerintah (ic. Kementerian Kelautan dan Perikanan RI) kepada TERGUGAT I, sehingga berdasarkan pelimpahan kewenangan tersebut, TERGUGAT I telah menentukan dan menetapkan tarif terhadap pelayanan barang, jasa, fasilitas, dan sarana dan prasarana milik Perusahaan, termasuk di dalamnya tarif sewa lahan melalui Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-010/PERINDO/DIR.A/II/2013 tentang Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan dan diubah kembali melalui Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014

Halaman 22 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 13 Oktober 2014, dan terakhir melalui Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016;

40. Bahwa sampai dengan perubahan kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, PENGGUGAT tidak berkeberatan atas kenaikan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) yang dinaikkan secara bertahap oleh TERGUGAT I, dikarenakan masyarakat yang berusaha di bidang perikanan termasuk PENGGUGAT ikut dalam merumuskan kenaikan tarif sewa lahan tersebut, sehingga tarif sewa lahan dimaksud sesuai dengan kondisi yang ada, yaitu tidak terlalu tinggi dan dinaikkan dengan cara bertahap, sehingga masih dalam perhitungan tarif sewa yang patut dan wajar yang dapat dijangkau oleh PENGGUGAT, namun setelah ketentuan tersebut diubah dengan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016, PENGGUGAT telah dirugikan hak-hak dan kepentingan hukumnya dikarenakan kenaikan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) mengalami kenaikan yang tidak patut dan wajar, atau dengan kata lain diluar batas kewajaran dengan menentukan sendiri harga sewa tanpa mengikutsertakan pihak-pihak terkait serta masyarakat yang berusaha di bidang perikanan termasuk di dalamnya PENGGUGAT, sementara itu berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia telah mengatur bahwa TERGUGAT I dalam menetapkan tarif terhadap pelayanan barang, jasa, fasilitas, sarana, dan prasarana dalam wilayah kerjanya di Kawasan PPS Belawan harus dengan persetujuan Menteri Teknis, yaitu Menteri Kelautan dan Perikanan RI, akan tetapi apabila dilihat pada bagian Konsiderans Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, maka tidak ditemui satupun poin yang mencantumkan persetujuan Menteri Kelautan dan Perikanan RI tersebut, yang ada hanyalah penunjukan sebagai Direksi Perum Perikanan Indonesia dan Surat Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) tanggal 14 Mei 2016 tentang Analisis Kewajaran, oleh karenanya penentuan tarif sewa tersebut tidak dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 2013

Halaman 23 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai peraturan yang mengatur tentang pendirian dan pengelolaan Perum Perikanan Indonesia (ic. TERGUGAT);

41. Bahwa dalam menentukan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan), pada awalnya TERGUGAT I melalui cabangnya di Belawan, yaitu TERGUGAT II ada mengundang PENGGUGAT untuk ikut merumuskan tarif sewa lahan tersebut, akan tetapi belum lagi rapat dilaksanakan, TERGUGAT I telah mengeluarkan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 dan memberlakukannya kepada PENGGUGAT terhitung mulai tanggal sejak berakhirnya perjanjian-perjanjian oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, sementara itu terhadap perjanjian-perjanjian yang berakhir setelah Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 diterbitkan, maka yang berlaku kepadanya adalah ketentuan tarif sewa sebagaimana dimaksud Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 yang kenaikan tarifnya tidak patut dan wajar tersebut, atau dengan kata lain, diluar batas kewajaran karena dalam ketentuan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 kenaikan tarif sewa lahan naik menjadi + 600 % (Kurang Lebih Enam Ratus Persen) dari tarif sewa lahan sebelumnya, sebagaimana tertuang dalam Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014;
42. Bahwa dengan diberlakukannya Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, padahal berdasarkan Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 perihal Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang pada intinya bahwa : Ketentuan penetapan tarif sewa lahan sebelum diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 berlaku ketentuan tarif lama yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, sedangkan penetapan tarif sewa yang masa berlakunya berakhir, setelah diterbitkannya Keputusan Direksi Perum

Halaman 24 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, ketentuan tarif sewa lahan yang berlaku berpedoman kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, padahal jelas dan nyata perjanjian sewa menyewa lahan oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan TERGUGAT II tidak menjalankan perintah dari TERGUGAT I menyatakan apabila perjanjian berakhir sebelum tarif yang baru diterbitkan yaitu tanggal 22 Maret 2016, maka berlaku kepadanya ketentuan tarif yang lama, yaitu tanggal 13 Oktober 2014, dan telah dimohonkan juga oleh PENGGUGAT untuk memperpanjang sewa lahan, akan tetapi dengan berbagai alasan yang tidak jelas dan berdasar hukum, TERGUGAT II menyatakan belum mendapat persetujuan dari TERGUGAT I, yang ternyata berdasarkan Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 TERGUGAT I telah memberikan perintah kepada TERGUGAT II tetapi TERGUGAT II tidak melaksanakannya, sehingga perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*);

43. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji, maka telah patut dan layak menurut hukum TERGUGAT I dihukum untuk memberikan persetujuan kepada TERGUGAT II untuk membuat, menandatangani, dan melaksanakan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan dengan cara sewa tanpa sertifikat (HGB) kepada PENGGUGAT terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan No. 2, terdaftar atas nama Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 198/HPL/BPN/97 tertanggal 17 Oktober 1997, masing-masing : 1) Sebidang tanah seluas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi); 2) Sebidang tanah seluas 600 m² (Enam Ratus Meter Persegi); dan, 3) Sebidang tanah seluas 2.465 m² (Dua Ribu Empat Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi), sehingga seluruhnya berjumlah 5.565 m² (Lima Ribu Lima Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) yang terletak di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, dengan dasar perhitungan tarif sewa lahan

Halaman 25 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan tarif yang lama, yaitu Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, perjanjian mana dibuat dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020;

44. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I dihukum untuk memberikan persetujuan kepada TERGUGAT II agar TERGUGAT II membuat perjanjian penggunaan sewa tanah dengan PENGUGAT, maka TERGUGAT II harus dihukum untuk membuat, menandatangani, dan melaksanakan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan dengan cara sewa tanpa sertifikat (HGB) kepada PENGUGAT terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan No. 2, terdaftar atas nama Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 198/HPL/BPN/97 tertanggal 17 Oktober 1997, masing-masing : 1) Sebidang tanah seluas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi); 2) Sebidang tanah seluas 600 m² (Enam Ratus Meter Persegi); dan 3) Sebidang tanah seluas 2.465 m² (Dua Ribu Empat Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi), sehingga seluruhnya berjumlah 5.565 m² (Lima Ribu Lima Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) yang terletak di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, dengan dasar perhitungan tarif sewa lahan menggunakan tarif yang lama, yaitu Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, perjanjian mana dibuat dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020;
45. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT ini didukung dengan bukti-bukti yang autentik dan mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, maka sangat beralasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
46. Bahwa hingga sampai Gugatan PENGUGAT ini diajukan, TERGUGAT II selaku perpanjangan tangan TERGUGAT I telah berupaya untuk melakukan

Halaman 26 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intimidasi dengan mengusir PENGGUGAT dari lahan yang disewanya, seolah-olah PENGGUGAT tidak bersedia membayar sewa, bahkan TERGUGAT II memberikan peringatan kepada PENGGUGAT sebagaimana dimaksud Surat Perum Perindo Cabang Belawan No. S-262/KC-BLW/VII/2016 tertanggal 25 Juli 2016, dan apabila PENGGUGAT tidak membayar sesuai dengan tarif yang dipaksakan oleh TERGUGAT II, maka PENGGUGAT akan diperintahkan untuk melakukan pengosongan lahan yang disewa yang dapat menimbulkan kerugian yang mendalam bagi PENGGUGAT, untuk itu demi menjamin kepastian hukum dan jaminan investasi atas penggunaan lahan tersebut dan menghindari kerugian PENGGUGAT yang lebih besar, maka dengan itikad baik, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima konsinyasi atas sejumlah uang yaitu sebesar Rp. 198.826.320,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Dua Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) yang permohonannya diajukan tersendiri dalam suatu surat permohonan, uang mana nantinya dapat sewaktu-waktu diambil oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk pembayaran sewa tanah oleh PENGGUGAT dalam jangka waktu jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yuridis di atas, maka dengan ini dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan c.q. Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara *aquo* agar kiranya berkenan dapat memanggil Para Pihak yang berperkara untuk diproses dalam suatu persidangan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan untuk itu, seterusnya mengadili dan memutus perkara *aquo* dengan amar putusan, sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI:

- Menerima Konsinyasi dari Penggugat sebesar Rp. 198.826.320,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Dua Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebagai pembayaran sewa lahan pemanfaatan tanah yang dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia (ic. Tergugat I) melalui TERGUGAT II dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020;

II. DALAM KONPENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 27 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, masing-masing : 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 perihal Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*);
5. Menghukum Tergugat I untuk memberikan persetujuan kepada Tergugat II untuk membuat, menandatangani, dan melaksanakan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan dengan cara sewa tanpa sertifikat (HGB) kepada Penggugat terhadap terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan No. 2, terdaftar atas nama Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 198/HPL/BPN/97 tertanggal 17 Oktober 1997, masing-masing : 1) Sebidang tanah seluas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi); 2) Sebidang tanah seluas 600 m² (Enam Ratus Persegi); dan, 3) Sebidang tanah seluas 2.465 m² (Dua Ribu Empat Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi), sehingga seluruhnya berjumlah 5.565 m² (Lima Ribu Lima Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) yang terletak di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, dengan dasar perhitungan tarif sewa lahan menggunakan tarif yang lama, yaitu Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia

Halaman 28 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Cabang Belawan, perjanjian mana dibuat dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020;
6. Menghukum Tergugat II untuk membuat, menandatangani, dan melaksanakan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan dengan cara sewa tanpa sertifikat (HGB) kepada Penggugat terhadap terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan No. 2, terdaftar atas nama Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 198/HPL/BPN/97 tertanggal 17 Oktober 1997, masing-masing : 1) Sebidang tanah seluas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi); 2) Sebidang tanah seluas 600 m² (Enam Ratus Persegi); dan, 3) Sebidang tanah seluas 2.465 m² (Dua Ribu Empat Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi), sehingga seluruhnya berjumlah 5.565 m² (Lima Ribu Lima Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) yang terletak di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, dengan dasar perhitungan tarif sewa lahan menggunakan tarif yang lama, yaitu Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, perjanjian mana dibuat dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menerima uang konsinyasi yang telah dititipkan oleh Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebesar Rp. 198.826.320,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Dua Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) sebagai pembayaran sewa lahan pemanfaatan tanah yang dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia (ic. Tergugat I) d/h Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Halaman 29 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, baik upaya hukum banding maupun upaya hukum kasasi;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya sebagaimana disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak telah menghadap di persidangan, maka seturut dengan Perma Nomor 1 Tahun 2008 jo Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menyelesaikan permasalahan di antara mereka melalui proses mediasi dengan menunjuk FERRY SORMIN, S.H.M.H., Hakim Pengadilan Negeri Medan sebagai mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 13 Pebruari 2017, mediasi telah gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan secara litigasi dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya, yang masing-masing sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT:

PENGADILAN NEGERI MEDAN TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA GUGATAN REGISTER NOMOR : 742/Pdt.G/2016/PN.MDN, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT dalam alasan-alasan gugatan pada pokoknya membahas mengenai masalah Tergugat I dalam mengeluarkan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 Tanggal 22 Maret 2016 Tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tidak dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kenaikan tarif yang tidak patut dan tidak wajar;

Halaman 30 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa masalah mengenai apakah suatu keputusan telah dikeluarkan sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang mendasarinya bukan termasuk dalam lingkup masalah keperdataan. Dengan demikian maka, Peradilan Umum (*in casu* Pengadilan Negeri Medan) tidak memiliki kompetensi (wewenang) untuk memeriksa dan mengadili apakah suatu keputusan telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Bahwa oleh karena itu maka cukup beralasan secara yuridis bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa *a quo* untuk menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan PENGGUGAT *a quo*, sehingga gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

II. EKSEPSI LAIN

1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSURTIVUM*)

- 1.1. Bahwa, menurut Gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata tersebut diatas mengenai "Wanprestasi" di Pengadilan Negeri Medan setelah dipelajari secara seksama dan teliti, telah ditemukan Subyek Hukum yang harus ditarik sebagai Pihak Tergugat atau paling tidak sebagai Turut Tergugat. Sebab inti Gugatan Wanprestasi ini adalah Keberatan mengenai Kenaikan Tarif Sewa Lahan milik Tergugat I dengan dasar alas Hak Pengelolaan No.2 Tahun 1998 yang terletak di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara dan dikelola oleh Tergugat II (Cabang Belawan) Sumut. Menurut Gugatan Penggugat menyebutkan pada halaman 8 dan 9, mengenai Tarif Sewa Lahan tersebut adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia Nomor : KEP-11/MEN/2001 Tanggal 05 Februari 2001, Surat Keputusan Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia Nomor : KEP-41/MEN/2007 Tanggal 06 November 2007, dan seterusnya. Tetapi dalam Gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia sebagai Pihak Tergugat III atau Turut Tergugat dalam

Halaman 31 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



Perkara Perdata Wanprestasi ini. Oleh karena itu Gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata mengenai Wanprestasi di Pengadilan Negeri Medan tersebut adalah KURANG PIHAK dan oleh karenanya Surat Gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi Persyaratan Formil, dengan akibat Hukum Gugatan Penggugat Tidak sempurna dan mohon Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara ini berkenan menyatakan Gugatan Penggugat tersebut TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke Verklaard*), sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 151 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975 yang pada prinsipnya menjelaskan agar Gugatan mengandung Cacat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consurtium*) "Semua orang yang terkait menjadi Pihak harus ikut ditarik sebagai Tergugat";

- 1.2. Bahwa, menurut Gugatan Penggugat menyebutkan pada halaman 1 dan 2 sebagai Tergugat I adalah PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA atau dikenal dengan PERUM PERINDO d/h PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PRASARANA PERIKANAN SAMUDERA. Kemudian sebagai Tergugat II adalah PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA CABANG BELAWAN, Medan - Sumut. Dan Penggugat telah mengerti bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai Perusahaan BUMN dibawah Kementerian BUMN. Maka menurut Hukum Acara Perdata, Kementerian BUMN harus ditarik sebagai Pihak dalam Perkara Perdata ini yang berstatus Tergugat IV atau sebagai Turut Tergugat, sesuai Ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 621 K/SIP/1975, Tanggal 25 Mei 1977. Oleh karena itu Gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata mengenai Wanprestasi di Pengadilan Negeri Medan tersebut adalah KURANG PIHAK dan oleh karenanya Surat Gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi Persyaratan Formil, dengan akibat Hukum Gugatan Penggugat Tidak sempurna dan mohon Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara ini berkenan menyatakan Gugatan Penggugat tersebut TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)



- 2.1. Bahwa dalam gugatan PENGUGAT, PENGUGAT mengemukakan dasar gugatan adalah terjadinya perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Namun dalam uraian posita, PENGUGAT cenderung hanya mengemukakan sejarah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan menurut pandangan subjektif PENGUGAT sendiri, pengakuan PENGUGAT yang telah melakukan sewa menyewa lahan yang masa sewanya telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, serta keluhan PENGUGAT atas naiknya tarif sewa lahan serta pandangan subjektif PENGUGAT mengenai berapa besaran uang sewa seharusnya yang diberlakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap lahan milik dan aset TERGUGAT I dan TERGUGAT II, agar sesuai dengan apa yang mereka inginkan ;
- 2.2. Bahwa dalam posita, PENGUGAT juga tidak menjelaskan fakta-fakta hukum yang berkaitan dengan timbulnya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam kegiatan sewa-menyewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan. PENGUGAT juga tidak bisa menunjukkan kewajiban apa saja dalam klausul perjanjian yang telah diingkari oleh TERGUGAT I sehingga mengakibatkan timbulnya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana yang telah didalilkan oleh PENGUGAT;
- 2.3. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan dalam bagian Eksepsi Kewenangan Absolut, Penggugat dalam posita gugatannya lebih menitikberatkan mengenai masalah Tergugat I dalam mengeluarkan Keputusan Direksi Perum Perikanan Nomor: KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 Indonesia tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa yang Dikelola Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tidak dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kenaikan tarif yang tidak patut dan tidak wajar, padahal dasar gugatan Penggugat serta dalam petitum meminta Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
- 2.4. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka cukup berdasarkan secara yuridis bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus sengketa a quo untuk menyatakan gugatan



PENGUGAT tidak jelas dan kabur sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

3. PENGUGAT TIDAK BERKAPASITAS SEBAGAI PENGUGAT

3.1. Bahwa menurut Gugatan Penggugat dalam Gugatan Wanprestasi yang tertulis pada halaman 1 menyebutkan subyek Penggugat dalam hubungan Hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pengelola PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA CABANG BELAWAN, Medan - Sumut. Perkara Perdata Wanprestasi yang didasarkan atas Perjanjian Pemanfaatan Tanah yang dibuat pada tahun 2011 dan menurut Perjanjian Pemanfaatan Tanah yang dikelola PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PRASARANA PERIKANAN SAMUDERA di PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA BELAWAN Surat Perjanjian Nomor: SPRJ-083.I/PPPS/KC-BLW/III/2011 Tertanggal 08 Maret 2011 Dan menurut Isi Perjanjian Pemanfaatan Tanah tersebut menerangkan pada Bab V MASA BERLAKUNYA PERJANJIAN disebutkan dalam Pasal 13 (1), berbunyi :

"Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dan berlaku surut dihitung sejak tanggal satu bulan Januari tahun dua ribu sebelas (01-01-2011) dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu bulan Desember tahun dua ribu lima belas (31-12-2015)".

3.2. Jadi berdasarkan Pasal 13 (1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah yang dibuat dan ditanda tangani oleh Kedua belah Pihak antara Penggugat dengan Tergugat II dan disetujui oleh Tergugat I adalah suatu Perjanjian yang Sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata dan menyangkut Obyek Perjanjian mengenai Perjanjian Sewa Lahan milik Tergugat II yang berakhir masa berlakunya pada Tanggal 31 Desember 2015. Maka menurut Hukum Penggugat sebagaimana tersebut diatas pada Pengadilan Negeri Medan, tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat sejak Tanggal. 31 Desember 2015. Sedangkan Gugatan Penggugat Wanprestasi tersebut pada tahun 2016 dan 2017, maka menurut Hukum Penggugat sudah tidak ada Hubungan Hukum Keperdataan lagi dengan Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karena itu dipastikan menurut Hukum Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas sebagai Penggugat. Maka Gugatan



Penggugat tidak memenuhi Persyaratan Formil Gugatan. Oleh karena itu Gugatan Penggugat tsb. Tidak Sempurna (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Terlebih dahulu TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyatakan bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi tetap dipertahankan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa dari gugatan PENGGUGAT dapat disimpulkan mengenai dalil gugatan yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya pada pokoknya sebagai berikut :
 - a. PENGGUGAT merasa tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang secara sepihak telah menaikkan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan, melalui Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 (yang diterbitkan oleh TERGUGAT I *a quo*) adalah merupakan PERBUATAN SEWENANG-WENANG (*vide gugatan a quo, point.38, hlm.20*);
 - b. PENGGUGAT merasa keberatan atas kenaikan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan karena kenaikan tarif sewa TIDAK PATUT dan TIDAK WAJAR (*vide gugatan a quo, point 40, hlm.21*);
 - c. PENGGUGAT berpendapat setelah habisnya jangka waktu sewa tanah yang disewanya, maka tarif sewa lahan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun berikutnya yang harus diterapkan oleh TERGUGAT I dan Terggugat II untuk PENGGUGAT adalah aturan yang lama yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Nomor : KEP-221 /PERINDO/DIR.A/X/2014 bukan aturan baru yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 (*vide gugatan a quo, point 44, hlm.23-24*);
 - d. PENGGUGAT berpendapat TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan ingkar janji atau WANPRESTASI karena TERGUGAT II tidak melaksanakan perintah TERGUGAT I terkait dengan penerapan adanya aturan baru tentang tarif sewa tanah yang diterbitkan oleh TERGUGAT I (*vide gugatan a quo, point 41, hlm.22-23*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. PENGGUGAT menyatakan apabila TERGUGAT II dan TERGUGAT I menolak menerima pembayaran uang sewa lahan dari PENGGUGAT untuk jangka waktu 5 (lima) tahun berikutnya terhitung 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020 dengan menggunakan tarif sewa lahan sesuai tarif sewa yang lama yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Nomor : KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, yang jumlahnya menurut PENGGUGAT adalah hanya sebesar Rp. 198.826.320,- (seratus sembilan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh enam ribu tiga ratus dua puluh rupiah) yang perhitungannya berasal dari tarif dasar minimal sebesar Rp.6.500,-/M² dikalikan NJOP, maka PENGGUGAT meminta Pengadilan Negeri Medan yang menyerahkannya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan cara menerima konsinyasi (penitipan) sehingga selesailah urusan pembayaran sewa-menyewa lahan yang akan disewa oleh PENGGUGAT (*vide gugatan a quo*, point 46, hlm.24-25).
3. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyampaikan Jawaban sebagai berikut :
- a. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak semua dalil dan pendapat yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya sebagaimana pada pokoknya terurai dalam Point 2 diatas;
- b. Bahwa baik TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah melakukan tindakan yang sewenang-wenang menyangkut penerapan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan. Tarif sewa lahan yang dikenakan kepada penyewa lahan selalu didasarkan atas alas hukum yang sah dan sesuai kewenangan yaitu berdasarkan PP No.9 Tahun 2013 yang kemudian di implementasikan melalui Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia , yang mana saat ini berlaku adalah Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016. Menyangkut Keputusan Direksi tentang tarif sewa lahan ini, sampai dengan saat ini tidak ada satu pihak manapun yang melakukan PEMBATALAN terhadap surat keputusan *a quo*. Dengan demikian sesuai dengan asas hukum yaitu sebelum adanya pembatalan atas suatu keputusan badan/instansi pemerintah atau BUMN/BUMD (termasuk Perum Perikanan Indonesia *in casu*), maka keputusan yang dibuat adalah sah secara hukum dan mengikat semua pihak (*incasu* Keputusan Direksi Perum Perikanan

Halaman 36 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016) sehingga tetap harus diberlakukan sebagai alas hukum tarif sewa lahan saat ini di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan.

c. Bahwa dalam gugatannya, PENGUGAT mengakui secara tegas telah menyewa tanah milik (aset) TERGUGAT II sejumlah 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 5.565 \text{ M}^2$ (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan yang telah berakhir masa sewanya pada tanggal 31 Desember 2015. Ketiga bidang tanah yang disewa tersebut masing-masing terdiri :

- 1) Sebidang tanah seluas 2.500 M^2 (dua ribu lima ratus meter persegi), dengan Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang tarif sewa lahan termasuk pajak PPN 10% totalnya sebesar Rp. 43.759.375 (empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah), dengan masa berlaku perjanjian adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2011 sampai dengan berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;
- 2) Sebidang tanah seluas 600 M^2 (enam ratus meter persegi), dengan Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang tarif sewa lahan termasuk pajak PPN 10% totalnya sebesar Rp. 10.502.250 (sepuluh juta lima ratus dua ribu dua ratus limapuluh rupiah), dengan masa berlaku perjanjian adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2011 sampai dengan berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;
- 3) Sebidang tanah seluas 2.465 M^2 (dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi), dengan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang tarif sewa lahan termasuk pajak PPN 10% totalnya sebesar Rp. 43.146.744 (empat puluh tiga juta seratus empat puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh empat rupiah), dengan masa berlaku perjanjian adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01

Halaman 37 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



Januari 2011 sampai dengan berakhir pada tanggal 31 Desember 2015.

Total jumlah uang sewa keseluruhannya termasuk PPN 10 % sebesar Rp. 97.408.369,- (sembilan puluh tujuh juta empat ratus delapan ribu tiga ratus enam puluh sembilan rupiah).

(*Vide gugatan a quo, hlm. 7 – 10*).

d. Bahwa dengan berakhirnya jangka waktu sewa lahan yang disewa oleh PENGUGAT dari TERGUGAT II sesuai dengan Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, maka secara hukum berakhir pula hubungan hukum atau perjanjian sewa menyewa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II. Hal ini sebagaimana ditegaskan baik dalam klausul perjanjian maupun menurut ketentuan dalam KUHPdata/BW, sebagai berikut :

- Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan antara Perum Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan Tjin Peng Nomor : SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011, Klausul Pasal 13 (1) yang menegaskan : *“Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dan berlaku surut dihitung sejak tanggal satu bulan Januari tahun dua ribu sebelas (01-01-2011) dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu bulan Desember tahun dua ribu lima belas (31-12-2015)”*.
- Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan antara Perum Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan Tjin Peng Nomor : SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011, Klausul Pasal 13 (1) yang menegaskan : *“Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dan berlaku surut dihitung sejak tanggal satu bulan Januari tahun dua ribu sebelas (01-01-2011) dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu bulan Desember tahun dua ribu lima belas (31-12-2015)”*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan antara Perum Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan Tjin Peng Nomor : SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011, Klausul Pasal 13 (1) yang menegaskan : *"Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dan berlaku surut dihitung sejak tanggal satu bulan Januari tahun dua ribu sebelas (01-01-2011) dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu bulan Desember tahun dua ribu lima belas (31-12-2015)"*.
- Pasal 1570 KUHPdata menyatakan : *"Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu"*.
- e. Bahwa dengan telah berakhirnya hubungan hukum (perjanjian sewa – menyewa) antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II maka tidak mungkin ada ingkar janji (WANPRESTASI) yang dilakukan oleh TERGUGAT II. Prinsip ataupun asas dalam hukum perdata dan dalam pengajuan gugatan dengan dasar wanprestasi adalah *"tanpa ada perjanjian, tidak mungkin ada ingkar janji atau wanprestasi"*.
- f. Begitupula halnya dengan TERGUGAT I yang tidak pernah mengikat perjanjian sewa – menyewa tanah apapun dengan PENGUGAT, maka tidak mungkin adanya ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PENGUGAT a quo;
- g. Bahwa PENGUGAT telah sangat keliru mengkualifikasikan terjadinya perbuatan ingkar janji atau wanprestasi dengan dalil *"TERGUGAT II tidak mematuhi perintah TERGUGAT I"* menyangkut penerapan aturan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan. Hubungan TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukanlah hubungan perjanjian melainkan hubungan kerja berdasarkan wewenang antara atasan dan bawahan (Kantor Pusat dengan Kantor Cabang). Terjadinya wanprestasi menurut hukum perdata bukanlah seperti yang didalilkan oleh PENGUGAT a quo. Menurut Hukum Perdata, wanprestasi terjadi karena adanya salah satu pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan kesepakatan yang telah dibuatnya (*in casu* perjanjian sewa – menyewa yaitu Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31

Halaman 39 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011). Oleh karena itu dalam konteks gugatan perdata, PENGGUGAT *a quo* harus dapat menunjukkan fakta-fakta hukum mana yang telah dilanggar oleh Tergugat;

h. Bahwa selanjutnya mengenai dalil PENGGUGAT yang meminta agar Pengadilan Negeri Medan menerima penitipan uang (konsinyasi) untuk pembayaran sewa lahan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun berikutnya terhitung 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020 adalah bertentangan dengan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1) Menurut Hukum Perdata, Konsinyasi itu *hanya mungkin dilakukan apabila adanya “hubungan hukum” atau perikatan* antara pihak yang berpiutang (Kreditur) dengan pihak yang berhutang (Debitur) yang mana Kreditur telah *menolak* pembayaran dari pihak Debitur guna melunasi kewajibannya atau menyelesaikan perikatan (*vide* Pasal 1404 KUHPerdata/BW). Sedangkan sampai dengan saat disidangkannya gugatan PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Medan, jelas tidak ada perikatan atau kesepakatan ataupun perjanjian sewa menyewa lahan antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT untuk jangka waktu 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020. Hal itu hanya angan-angan kosong dari PENGGUGAT belaka;
- 2) Selain itu hak untuk memperpanjang sewa oleh PENGGUGAT juga telah gugur karena sampai saat ini PENGGUGAT tidak memenuhi kesempatan yang telah diberikan oleh TERGUGAT II berdasarkan :
 - Surat dari TERGUGAT II Nomor : S – 2621/KC-BLW/VII/2016 tanggal 25 Juli 2016 perihal : Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah a.n. Sdr. Tjin Peng Di Lahan Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang pada pokoknya memberitahukan kepada PENGGUGAT bahwa agar hak sewa atas tanah untuk memperpanjang masa sewa tanah tidak gugur, maka PENGGUGAT harus melaksanakan kewajiban membayar Developmen Charge (DC), Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta biaya administrasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya terhitung 2 (dua) minggu setelah tanggal surat (25 Juli 2016).

- 3) Bahwa dengan adanya fakta hukum telah berakhirnya masa sewa lahan dan berakhirnya hak memperpanjang sewa lahan yang telah diberikan kesempatannya dengan itikad baik oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT namun tetap tidak dipenuhinya, maka demi hukum berakhir pula segala hubungan sewa-menyewa lahan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II atau dengan kata lain TERGUGAT II tidak lagi menyetujui untuk menyewakan tanah dimaksud kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT II bebas untuk mengalihkan hak sewa kepada pihak lain. Dengan demikian sangat beralasan untuk meminta PENGGUGAT segera mengosongkan lahan yang pernah disewanya atas 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 5.565 \text{ M}^2$ (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, termasuk dengan upaya paksa pengosongan melalui pengadilan;
- 4) Bahwa sangat beralasan pula menyatakan tuntutan konsinyasi yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tuntutan yang mengada-ada dan sangat memaksakan kehendak serta tidak berdasar hukum.

Dari Jawaban TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana terurai diatas, jelaslah secara nyata tidak ada perbuatan WANPRESTASI baik itu antara pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan PENGGUGAT *a quo*, maupun antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I (sebagaimana dalil PENGGUGAT) dalam hal kegiatan sewa-menyewa tanah milik atau asset TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan Hak Pengelolaan Atas Tanah No.2 tahun 1998 yang diterimanya sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 198/HPL/BPN/1997 tanggal 17 Oktober 1997, di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa Bagan Deli, Kecamatan Belawan Kota Belawan, Kota Medan. Oleh karena itu, sangat beralasan untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasar hukum.

DALAM PROVISI:

1. Bahwa sebagaimana uraian dalam pokok perkara, PENGGUGAT dalam gugatannya menyatakan apabila TERGUGAT II dan TERGUGAT I

Halaman 41 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak menerima pembayaran uang sewa lahan dari PENGGUGAT untuk jangka waktu 5 (lima) tahun berikutnya terhitung 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020 dengan menggunakan tarif sewa lahan sesuai tarif sewa yang lama yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Nomor : KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, yang jumlahnya menurut PENGGUGAT adalah hanya sebesar Rp. 198.826.320,- (seratus sembilan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh enam ribu tiga ratus dua puluh rupiah), maka PENGGUGAT meminta Pengadilan Negeri Medan yang menyerahkannya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan cara konsinyasi (penitipan uang) sehingga selesailah urusan pembayaran sewa-menyewa lahan yang akan disewa oleh PENGGUGAT. Bahwa atas dalil dan tuntutan PENGGUGAT *a quo*, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyatakan dengan tegas menolak dalil dan tuntutan PENGGUGAT *a quo* dalam hal konsinyasi uang sewa sebesar Rp. 198.826.320,- (seratus sembilan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh enam ribu tiga ratus dua puluh rupiah) melalui Pengadilan Negeri Medan, karena tidak adanya hubungan hukum atau ikatan perjanjian sewa-menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I. Selain itu, juga tidak ada lagi ikatan perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dalam hal sewa menyewa lahan sejumlah 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 5.565 \text{ M}^2$ (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan karena telah telah berakhir masa sewanya pada tanggal 31 Desember 2015 sebagaimana diakui sendiri dengan tegas dalam gugatannya oleh PENGGUGAT *a quo*;

2. Bahwa tidak ada alas hukumnya dalam hukum keperdataan, bekas penyewa tanah (*in casu* PENGGUGAT) dapat memaksakan kehendaknya sendiri kepada pemilik tanah (*in casu* TERGUGAT I dan TERGUGAT II) agar mau kembali menyewakan tanah kepada bekas penyewa tanah dan memaksa agar pemilik tanah tersebut menerima uang pembayaran sewa sesuai maunya bekas penyewa tanah. Hal demikian jelas dan nyata bertentangan dengan hukum dan kepatutan dalam negara ini;
3. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan untuk menolak seluruh permintaan provisi PENGGUGAT mengenai konsinyasi uang sewa melalui Pengadilan Negeri Medan karena bertentangan dengan hukum dan

Halaman 42 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk memberikan putusan provisional yaitu memerintahkan PENGGUGAT segera mengosongkan lahan sewa menyewa dan menyerahkan seluruh benda bergerak yang berada di atas lahan yang disewa tersebut yang terletak di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan.

4. Mengabulkan Permintaan Tergugat I dan Tergugat II, agar Penggugat, dalam Perkara Wanprestasi dengan Register Perkara tersebut di atas segera mengosongkan Lahan yang ditempati secara ilegal sejak Tgl. 01 Januari 2016 hingga pelaksanaan pengosongan dilakukan, Diperhitungkan untuk membayar denda sejumlah uang kelebihan waktu menempati lahan yang habis masa berlakunya pada tanggal 31 Desember 2015. Uang denda tersebut agar dibayarkan secara tunai kepada TERGUGAT II.
5. Mengabulkan Permintaan Tergugat I dan Tergugat II, agar Penggugat dinyatakan, dalam Perkara dengan Register Perkara tsb. di atas, melakukan Perbuatan Wanprestasi dan diperintahkan untuk segera mengosongkan Lahan yang ditempati secara ilegal sejak Tgl. 01 Januari 2016 hingga Pelaksanaan Pengosongan dilakukan, diperhitungkan dengan membayar Denda sekaligus sejumlah Uang Kelebihan Waktu menempati Lahan yang habis masa waktunya pada Tgl. 31 Desember 2015 sampai dengan dilakukannya pengosongan lahan, Uang Denda tsb. agar dibayarkan secara Tunai Kepada Tergugat II

DALAM REKONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT I Rekonvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi akan mengajukan gugat balasan terhadap PENGGUGAT Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT Rekonvensi;
2. Bahwa terlebih dahulu PENGGUGAT I Rekonvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi menyatakan segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tetap dipertahankan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan di dalam pokok perkara dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa dalam hubungan sewa-menyewa tanah di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan,



TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi telah secara nyata melakukan wanprestasi atas Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, dengan cara sebagai berikut :

- a. Bahwa TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT konvensi telah mengakui sendiri telah membuat perjanjian sewa – lahan dengan PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II konvensi berdasarkan Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011;
- b. Bahwa TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi juga telah mengakui Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, dan telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;
- c. Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi/PENGGUGAT dalam konvensi telah diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan memperpanjang hak sewa – menyewa untuk tahun-tahun berikutnya. Untuk itu TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT konvensi telah mengajukan permohonan perpanjangan masa sewa melalui surat tertanggal 20 Agustus 2015;
- d. Bahwa permohonan untuk perpanjangan masa sewa-menyewa lahan yang diajukan oleh TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT konvensi tersebut telah disetujui oleh PENGGUGAT I Rekonvensi/TERGUGAT I Konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi. Selanjutnya melalui Surat Nomor : S-262 /KC – BLW/VII/2016 tanggal 25 Juli 2016, TERGUGAT II Konvensi telah memberitahukan perihal persetujuan perpanjangan masa sewa tanah kepada TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT konvensi, dengan syarat sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyelesaikan Kewajiban membayar Development Charge (DC), Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta Biaya Administrasi lainnya sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku di PERUM Perikanan Indonesia Cabang Belawan (*in casu* PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi);
- Apabila waktu 2 (dua) minggu terhitung sejak tanggal 25 Juli 2016, TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT konvensi tidak melaksanakan kewajibannya tersebut maka hak sewa atas lahan akan gugur dan PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi akan mengambil alih tanah-tanah yang pernah disewa oleh TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT konvensi;
- e. Bahwa ternyata meskipun TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi telah diberikan kesempatan untuk melaksanakan kewajibannya sebagai syarat untuk memperpanjang sewa-menyewa lahan dan dibuatnya surat perjanjian untuk jangka sewa tahun berikutnya, namun hingga sampai dengan saat ini TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT konvensi tidak memenuhi kewajibannya tersebut;
- f. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana yang dituntut oleh PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi, maka demi hukum hilanglah hak TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk melanjutkan sewa-menyewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan. Konsekuensi ini sesuai dengan klausul perjanjian yang telah disepakati oleh TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT konvensi sebagaimana Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011;
- g. Bahwa ternyata meskipun hubungan sewa menyewa telah berakhir, namun sampai saat ini TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT konvensi masih tetap berada dan masih menguasai lahan milik PENGGUGAT I Rekonvensi/TERGUGAT I konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi. Padahal menurut Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ –

Halaman 45 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT konvensi harus segera menghentikan kegiatannya dan mengosongkan lahan tersebut, sebagaimana diatur sbb :

- Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Klausul Pasal 11 *juncto* Pasal 10 sbb :

Pasal 11 :

Ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum Pasal 10 butir (a) dan butir (b) diatas, berlaku juga untuk Perjanjian yang telah berakhir.

Pasal 10 :

Dalam hal perjanjian ini karena sebab-sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 9 diatas menjadi batal dan gugur sebelum masa berlakunya Perjanjian ini berakhir, dengan ini PIHAK KEDUA mengizinkan serta setuju agar :

- (a) Selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak Perjanjian ini berakhir atau menjadi batal/gugur, PIHAK KEDUA harus menghentikan semua kegiatan di atas tanah dan wajib menyerahkan tanah tersebut kepada PIHAK PERTAMA dengan tidak dihuni, tidak diduduki dan tidak dikuasai oleh siapapun. Apabila sampai dengan batas waktu diatas masih terdapat bangunan di atas tanah tersebut, maka bangunan yang sudah berdiri diserahkan pada PIHAK PERTAMA, tanpa hak bagi PIHAK KEDUA untuk menuntut ganti rugi berupa apapun kepada PIHAK PERTAMA;
 - (b) Semua kerugian dan biaya-biaya yang timbul akibat pembatalan Perjanjian ini, seluruhnya menjadi beban dan ditanggung serta dibayar oleh PIHAK KEDUA sendiri.
- h. Bahwa dengan demikian jelaslah TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT konvensi telah menguasai tanpa hak, menggunakan, memanfaatkan dan/ atau mengambil kenikmatan dari lahan milik PENGGUGAT I Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi karena : tanpa

Halaman 46 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



ada izin dan/atau perjanjian sewa-menyewa lahan untuk jangka waktu yang baru dan tanpa adanya pembayaran uang sewa-menyewa tanah yang sesuai dengan ketentuan KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 kepada PENGUGAT I Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi dan PENGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi. Oleh karena itu sangat beralasan untuk menyatakan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

4. Bahwa perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT Konvensi *a quo* telah mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi dan PENGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi atau setidaknya berpotensi merugikan pendapatan keuangan negara dalam kegiatan usaha sewa-menyewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan sehingga perbuatan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT Konvensi selain dapat dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ditinjau dari aspek Hukum Perdata, bahkan juga dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan korupsi ditinjau dari aspek Hukum Pidana karena berpotensi merugikan keuangan negara (pendapatan negara);
5. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh PENGUGAT I Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi dan PENGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi adalah sebesar Rp.1.341.270.547,-(*satu milyar tiga ratus empat puluh satu juta dua ratus tujuh puluh ribu lima ratus empat puluh tujuh rupiah*) untuk asumsi pendapatan sewa dalam 3 (tiga) tahun ke depan dengan rincian sbb :
 - a. Untuk tanah seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) :
 - Perhitungan Tarif :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Development Charge (DC) 5 Tahun / 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020			
= 4% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian	=	Rp.	232,000,000,-
= 4% x Rp.464,000,- x 2,500.00 M2 x 5 Tahun	=	Rp.	232,000,000,-
2. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-1/ 01 Januari s/d 31 Desember 2016			
= 2.5% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian	=	Rp.	29,000,000,-
= 2.5% x Rp.464,000,- x 2,500.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	29,000,000,-
3. Biaya Administrasi (Satu Kali Dalam Perpanjangan)			
= 1% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah	=	Rp.	11,600,000,-
= 1% x Rp.464,000,- x 2,500.00 M2	=	Rp.	11,600,000,-
Jumlah ...	=	Rp.	272,600,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	27,260,000,-
4. Biaya Materai (Satu Kali Dalam Perpanjangan)	=	Rp.	15,000,-
Jumlah Total (1+2+3+4)...	=	Rp.	299,875,000,-
5. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-2 / 01 Januari s/d 31 Desember 2017			
= 2.5% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian	=	Rp.	29,000,000,-
= 2.5% x Rp.464,000,- x 2,500.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	29,000,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	2,900,000,-
Jumlah (5) ...	=	Rp.	31,900,000,-
6. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-3 / 01 Januari s/d 31 Desember 2018			
= 2.5% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian	=	Rp.	29,000,000,-
= 2.5% x Rp.464,000,- x 2,500.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	29,000,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	2,900,000,-
Jumlah (6) ...	=	Rp.	31,900,000,-
Jumlah Total (1+2+3+4+5+6)...	=	Rp.	363,675,000,-

• Denda Materil :

a. 2% Dari Jumlah Perhitungan Tarif Selama 3 Tahun (36 Bulan)			
(DC + SPP + Biaya Administrasi)			
= 2% x 3 Tahun x 12 Bulan x Rp.272,600,000,-	=	Rp.	196,272,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	19,627,200,-
Jumlah (a) ...	=	Rp.	215,899,200,-
b. 2% Dari Jumlah Perhitungan Tarif Selama 2 Tahun (24 Bulan)			
(SPP Tahun Ke-2 / 01 Januari s/d 31 Desember 2017)			
= 2% x 2 Tahun x 12 Bulan x Rp.29,000,000,-	=	Rp.	13,920,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	1,392,000,-
Jumlah (b) ...	=	Rp.	15,312,000,-
c. 2% Dari Jumlah Perhitungan Tarif Selama 1 Tahun (12 Bulan)			
(SPP Tahun Ke-3 / 01 Januari s/d 31 Desember 2018)			
= 2% x 1 Tahun x 12 Bulan x Rp.29,000,000,-	=	Rp.	6,960,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	696,000,-
Jumlah (c) ...	=	Rp.	7,656,000,-
Jumlah Total Denda Materil (a+b+c) + PPN 10% ...	=	Rp.	238,867,200,-
TOTAL JUMLAH (Perhitungan Tarif + Denda Materil) ...	=	Rp.	602,542,200,-
Catatan : Perhitungan Tarif & Denda Materil Dapat Berubah Apabila Terjadi Perubahan NJOP.			

b. Untuk tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) :

• Perhitungan Tarif :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Development Charge (DC) 5 Tahun / 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020			
= 4% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian			
= 4% x Rp.464,000,- x 600.00 M2 x 5 Tahun	=	Rp.	55,680,000 ,-
2. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-1/ 01 Januari s/d 31 Desember 2016			
= 2.5% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian			
= 2.5% x Rp.464,000,- x 600.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	6,960,000 ,-
3. Biaya Administrasi (Satu Kali Dalam Perpanjangan)			
= 1% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah			
= 1% x Rp.464,000,- x 600.00 M2	=	Rp.	2,784,000 ,-
Jumlah ...	=	Rp.	65,424,000 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	6,542,400 ,-
4. Biaya Materi (Satu Kali Dalam Perpanjangan)	=	Rp.	15,000 ,-
Jumlah Total (1+2+3+4)...	=	Rp.	71,981,400 ,-
5. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-2 / 01 Januari s/d 31 Desember 2017			
= 2.5% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian			
= 2.5% x Rp.464,000,- x 600.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	6,960,000 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	696,000 ,-
Jumlah (5) ...	=	Rp.	7,656,000 ,-
6. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-3 / 01 Januari s/d 31 Desember 2018			
= 2.5% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian			
= 2.5% x Rp.464,000,- x 600.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	6,960,000 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	696,000 ,-
Jumlah (6) ...	=	Rp.	7,656,000 ,-
Jumlah Total (1+2+3+4+5+6)...	=	Rp.	87,293,400 ,-

- Denda Materil :

a. 2% Dari Jumlah Perhitungan Tarif Selama 3 Tahun (36 Bulan)			
(DC + SPP + Biaya Administrasi)			
= 2% x 3 Tahun x 12 Bulan x Rp.65.424.000,-	=	Rp.	47,105,280 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	4,710,528 ,-
Jumlah (a) ...	=	Rp.	51,815,808 ,-
b. 2% Dari Jumlah Perhitungan Tarif Selama 2 Tahun (24 Bulan)			
(SPP Tahun Ke-2 / 01 Januari s/d 31 Desember 2017)			
= 2% x 2 Tahun x 12 Bulan x Rp.6.960.000,-	=	Rp.	3,340,800 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	334,080 ,-
Jumlah (b) ...	=	Rp.	3,674,880 ,-
c. 2% Dari Jumlah Perhitungan Tarif Selama 1 Tahun (12 Bulan)			
(SPP Tahun Ke-3 / 01 Januari s/d 31 Desember 2018)			
= 2% x 1 Tahun x 12 Bulan x Rp.6.960.000,-	=	Rp.	1,670,400 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	167,040 ,-
Jumlah (c) ...	=	Rp.	1,837,440 ,-
Jumlah Total Denda Materil (a+b+c) + PPN 10% ...	=	Rp.	57,328,128 ,-
TOTAL JUMLAH (Perhitungan Tarif + Denda Materil) ...	=	Rp.	144,621,528 ,-
Catatan : Perhitungan Tarif & Denda Materil Dapat Berubah Apabila Terjadi Perubahan NJOP.			

- c. Untuk tanah seluas 2.465 M² (dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi) :

- Perhitungan Tarif :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Development Charge (DC) 5 Tahun / 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020			
= 4% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian			
= 4% x Rp.464,000,- x 2,465.00 M2 x 5 Tahun	=	Rp.	228,752,000 ,-
2. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-1/ 01 Januari s/d 31 Desember 2016			
= 2.5% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian			
= 2.5% x Rp.464,000,- x 2,465.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	28,594,000 ,-
3. Biaya Administrasi (Satu Kali Dalam Perpanjangan)			
= 1% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah			
= 1% x Rp.464,000,- x 2,465.00 M2	=	Rp.	11,437,600 ,-
Jumlah ...	=	Rp.	268,783,600 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	26,878,360 ,-
4. Biaya Materi (Satu Kali Dalam Perpanjangan)	=	Rp.	15,000 ,-
Jumlah Total (1+2+3+4)...	=	Rp.	295,676,960 ,-
5. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-2 / 01 Januari s/d 31 Desember 2017			
= 2.5% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian			
= 2.5% x Rp.464,000,- x 2,465.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	28,594,000 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	2,859,400 ,-
Jumlah (5) ...	=	Rp.	31,453,400 ,-
6. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-3 / 01 Januari s/d 31 Desember 2018			
= 2.5% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah x Masa Perjanjian			
= 2.5% x Rp.464,000,- x 2,465.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	28,594,000 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	2,859,400 ,-
Jumlah (6) ...	=	Rp.	31,453,400 ,-
Jumlah Total (1+2+3+4+5+6)...	=	Rp.	358,583,760 ,-

• Denda Materil :

a. 2% Dari Jumlah Perhitungan Tarif Selama 3 Tahun (36 Bulan)			
(DC + SPP + Biaya Administrasi)			
= 2% x 3 Tahun x 12 Bulan x Rp.268.783.600,-	=	Rp.	193,524,192 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	19,352,419 ,-
Jumlah (a) ...	=	Rp.	212,876,611 ,-
b. 2% Dari Jumlah Perhitungan Tarif Selama 2 Tahun (24 Bulan)			
(SPP Tahun Ke-2 / 01 Januari s/d 31 Desember 2017)			
= 2% x 2 Tahun x 12 Bulan x Rp.28.594.000,-	=	Rp.	13,725,120 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	1,372,512 ,-
Jumlah (b) ...	=	Rp.	15,097,632 ,-
c. 2% Dari Jumlah Perhitungan Tarif Selama 1 Tahun (12 Bulan)			
(SPP Tahun Ke-3 / 01 Januari s/d 31 Desember 2018)			
= 2% x 1 Tahun x 12 Bulan x Rp.28.594.000,-	=	Rp.	6,862,560 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	686,256 ,-
Jumlah (c) ...	=	Rp.	7,548,816 ,-
Jumlah Total Denda Materil (a+b+c) + PPN 10% ...	=	Rp.	235,523,059 ,-
TOTAL JUMLAH (Perhitungan Tarif + Denda Materil) ...	=	Rp.	594,106,819 ,-
Catatan : Perhitungan Tarif & Denda Materil Dapat Berubah Apabila Terjadi Perubahan NJOP.			

6. Bahwa oleh karena gugat balasan/Rekonvensi dari PENGUGAT I Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi dan PENGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi didasarkan atas bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh TERGUGAT Rekonvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi;

7. Bahwa adalah beralasan untuk menghukum TERGUGAT Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Bahwa untuk menjamin kepentingan PENGGUGAT I Rekonvensi/ TERGUGAT I dalam Konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi, maka sangat beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) diatas tanah tang disewa TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi berupa benda bergerak yang terletak di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan Jalan Gabion, Desa Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan untuk menjamin pembayaran atas denda dan/atau kerugian yang telah diderita oleh PENGGUGAT II Rekonvensi /TERGUGAT II KONVENSI karena sampai saat ini TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konve secara tidak sah masih tetap menempati lahan serta mengambil keuntungan darinya tanpa adanya izin, kesepakatan sewa – menyewa dan tanpa membayar uang sewa dari dan kepada PENGGUGAT I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tau PENGGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II.Konvensi Sehingga menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan yang diletakkan pada benda bergerak dan tidak bergerak yang berada diatas tanah yang disewa milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang beralamat di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan , dan menyatakan semua pihak untuk tunduk pada ketentuan KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016

DALAM PROVISI:

1. Bahwa sesuai dengan uraian dalam pokok perkara dalam Gugatan Rekonvensi di atas, hubungan sewa-menyewa antara TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi dengan PENGGUGAT II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II dalam Konvensi telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan telah tidak melaksanakan syarat-syarat perpanjangan yang harus dipenuhi sehingga berakhirilah hubungan sewa – menyewa lahan antara TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi dengan PENGGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi;

Halaman 51 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



2. Bahwa untuk menjamin kepentingan PENGUGAT I Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi dan PENGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi maka sesuai dengan Klausul Perjanjian Pasal 11 juncto Pasal 10 sesuai Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, maka sangat beralasan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk terlebih dahulu menghukum TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT Konvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 5.565 \text{ M}^2$ (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan yang rincian luasnya sesuai dengan Surat Perjanjian No: SPRJ – 204 /PPPS/ KC-BLW/ X/ 2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang semuanya milik PENGUGAT I Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi dan PENGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi, dalam keadaan kosong tanpa sesuatu halangan apa pun juga kepada PENGUGAT I Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi dan PENGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi.

Berdasarkan uraian diatas, bersama ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

P R I M A I R

I. DALAM KONVENSI : DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Absolut TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak memiliki kewenangan absolut untuk memeriksa dan mengadili gugatan PENGUGAT dalam perkara Register Nomor : 742/Pdt.G/2016 /PN.Mdn tanggal 27 Desember 2016 ;
3. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima seluruhnya;
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar semua ongkos perkara.



DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua ongkos perkara.

DALAM PROVISI:

1. Menyatakan tuntutan Konsinyasi PENGGUGAT bertentangan dengan hukum;
2. Menyatakan tuntutan Konsinyasi PENGGUGAT harus ditolak dan tidak dapat diterima seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk mengosongkan terlebih dahulu 3 (tiga) bidang tanah dengan alamat Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion , Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan dan diserahkan kepada Tergugat I & II.

II. DALAM REKONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Memerintahkan TERGUGAT dalam Rekonvensi/PENGGUGAT dalam Konvensi untuk segera menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 5.565 \text{ M}^2$ (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan yang rincian luasnya sesuai dengan Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang semuanya milik PENGGUGAT I dalam Rekonvensi/TERGUGAT I Konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi, dalam keadaan kosong tanpa sesuatu halangan apa pun juga kepada PENGGUGAT I Rekonvensi/TERGUGAT I Konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan GUGATAN REKONVENSI untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011;
3. Menyatakan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan mengikat semua pihak Surat Keputusan Direksi No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016
5. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan yang diletakkan pada benda bergerak yang berada diatas tanah yang disewa milik TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi yang beralamat di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan
6. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; antara kedua belah pihak telah berakhir sejak tanggal 31 Desember 2015 dan sejak saat itu sudah tidak ada hubungan hukum keperdataan antara TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi dengan PENGGUGAT I & II Rekonvensi/TERGUGAT I & II Konvensi
7. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk membayar segala kerugian dan/atau biaya lainnya yang dialami PENGGUGAT I Rekonvensi/TERGUGAT I Konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi sebesar Rp.1.341.270.547,- (satu milyar tiga ratus empat puluh satu juta dua ratus tujuh puluh ribu lima ratus empat puluh tujuh rupiah)
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas benda bergerak yang berada diatas tanah yang disewa PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi yang beralamat di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan guna menjamin pembayaran segala kerugian dan/atau biaya lainnya kepada PENGGUGAT I Rekonvensi/TERGUGAT I Konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II dalam Konvensi;

Halaman 54 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



9. Memerintahkan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah yang disewa dengan luas \pm 5. 565 M² (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan yang rincian luasnya sesuai dengan Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang semuanya milik PENGGUGAT I Rekonvensi/TERGUGAT I Konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi, dalam keadaan kosong tanpa sesuatu halangan apa pun juga kepada PENGGUGAT I Rekonvensi/TERGUGAT I Konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi;
10. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum;
11. Menyatakan putusan ini serta-merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding atau kasasi dari TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi.
- DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:
- Menghukum PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar semua ongkos perkara.

S U B S I D A I R

Mohon Putusan Yang Seadil-Adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi jawab menjawab antara Penggugat dan Tergugat di persidangan sebagai berikut:

- Penggugat mengajukan Repliknya pada persidangan tanggal 29 Maret 2017, yang pada pokoknya mempertahankan dalil-dalil gugatannya;
- Para Tergugat masing-masing mengajukan Dupliknya pada persidangan tanggal 12 April 2017, yang pada pokoknya mempertahankan dalil-dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, di persidangan Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :



1. Foto Copy **Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/2011, tertanggal 31 Oktober 2011**, oleh dan antara Sangapan Siagian, SE, selaku Kepala Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan sebagai Pihak Pertama dengan Tjin Peng sebagai Pihak Kedua, dengan **tanahseluas 2.500 m²**, yang jangka waktunya berlaku selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 01 Januari 2011 sampai dengan 31 Desember 2015, yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda.....**BUKTI P-1;**
2. Foto Copy **Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011, tertanggal 31 Oktober 2011**, oleh dan antara Sangapan Siagian, SE, selaku Kepala Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan sebagai Pihak Pertama dengan Tjin Peng sebagai Pihak Kedua, dengan **tanah seluas 600 m²**, yang jangka waktunya berlaku selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 01 Januari 2011 sampai dengan 31 Desember 2015, yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda**BUKTI P-2;**
3. Foto Copy **Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011, tertanggal 31 Oktober 2011**, oleh dan antara Sangapan Siagian, SE, selaku Kepala Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan sebagai Pihak Pertama dengan Tjin Peng sebagai Pihak Kedua, dengan **tanah seluas 2.465 m²**, yang jangka waktunya berlaku selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 01 Januari 2011 sampai dengan 31 Desember 2015, yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda**BUKTI P-3;**
4. Foto Copy **Surat Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. S-854/DIR.C/XII/2015, tertanggal 31 Desember 2015** perihal Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah an. Sdr. Tjin Peng di Lahan Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda**.BUKTI P-4;**



5. Foto Copy **Surat Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan No. S-262/KC-BLW/VII/2016, tertanggal 25 Juli 2016** perihal Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah An. Sdr. Tjin Peng di Lahan Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda **BUKTI P-5;**
6. Foto Copy **Surat Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007, tertanggal 06 November 2007** tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa yang dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS), yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda **BUKTI P-6;**
7. Foto Copy **Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, tertanggal 13 Oktober 2014** tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 13 Oktober 2014 dan ditandatangani oleh Agus Suherman selaku Direktur Utama, yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda **BUKTI P-7;**
8. Foto Copy **Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, tertanggal 22 Maret 2016** tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 22 Maret 2016 dan ditandatangani oleh Syahril Japarin selaku Direktur Utama, yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda **BUKTI P-8;**
9. Foto Copy **Surat DPRD Propinsi Sumatera Utara No. 1006/18/Sekr, tertanggal 17 Mei 2016**, perihal Tindaklanjut Rapat, yang telah ditandatangani oleh H. Zulkifli Effendi Siregar, M.Sc., selaku Pelaksana Ketua DPRD Propinsi Sumatera Utara, yang telah dinazegelen di Kantor Pos setempat, selanjutnya disebut **BUKTI P-9;**
10. Foto Copy **Kesimpulan Rapat/Pertemuan Antara Pelaku Usaha Perikanan/Pengusaha Perikanan Gabion Belawan Dengan Perum Perikanan Indonesia Yang Difasilitasi Oleh Dinas Kelautan dan Perikanan Propinsi Sumatera Utara dan PPS Belawan, tertanggal 07**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- September 2016 beserta Lampiran Daftar Hadir, yang telah dinazegelen di Kantor Pos setempat, selanjutnya disebut.....**BUKTI P-10;**
11. Foto Copy **Kesimpulan Rapat/Pertemuan Antara Pelaku Usaha Perikanan/Pengusaha Perikanan Gabion Belawan Dengan Perum Perikanan Indonesia Yang Difasilitasi Oleh Dinas Kelautan dan Perikanan Propinsi Sumatera Utara, PPS Belawan, dan Direktorat Pelabuhan Perikanan, Ditjen Perikanan Tangkap, tertanggal 09 September 2016 beserta Lampiran Daftar Hadir** yang telah dinazegelen di Kantor Pos setempat, selanjutnya disebut.....**BUKTI P-11;**
12. Foto Copy **Surat Assosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) No. 16/AP2GB/IX/2016, tertanggal 23 September 2016,** perihal Tarif Sewa Tanah di Halaman Pengelolaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang telah dinazegelen di Kantor Pos setempat, selanjutnya disebut.....**BUKTI P-12;**
13. Foto Copy **Surat Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016,** perihal Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang telah dinazegelen di Kantor Pos setempat, selanjutnya disebut.....**BUKTI P-13;**
14. Foto Copy **Harian Sinar Indonesia Baru Online, diterbitkan Rabu, tanggal 29 Maret 2017, judul : “Ombudsman Temukan Kesalahan Prosedur Penetapan Tarif Sewa Lahan Perindo”,** yang telah dinazegelen di Kantor Pos setempat, selanjutnya disebut.....**BUKTI P-14;**
15. Fotocopy **Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt., tertanggal 24 Mei 2017,** yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda**BUKTI P-15;**
16. Fotocopy **Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt., tertanggal 24 Mei 2017,** yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda**BUKTI P-16;**
17. Fotocopy **Nota Penerimaan Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tertanggal 28 Oktober 2016, yang diterima dari LIONG KU,** yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda**BUKTI P-17;**
18. Fotocopy **Surat No. 145/HBH-P/VIII/2017, tertanggal 02 Agustus 2017,** hal : **Permohonan Penyimpanan/Penitipan (Consignatie) Pembayaran Uang Sewa Lahan An. Tjin Peng,** yang telah dinazegelen

Halaman 58 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda.....**BUKTI P-18;**
19. Fotocopy **Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 03/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tanggal 04 Agustus 2017,** yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda.....**BUKTI P-19;**
20. Fotocopy **Berita Acara Penawaran (Consignatie) Nomor : 03/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn, tertanggal 14 Agustus 2017 An. Pemohon Consignatie Tjin Peng,** yang telah dinazegelen secara sah di Kantor Pos setempat, selanjutnya diberi tanda.....**BUKTI P-20;**

Menimbang, bahwa keseluruhan alat bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan Aslinya, namun Bukti P – 1, Bukti P – 2, Bukti P – 3, Bukti P – 4, Bukti P – 5, Bukti P – 6, Bukti P – 7, Bukti P – 8, Bukti P – 9, Bukti P – 10, Bukti P – 11, Bukti P – 12, Bukti P – 13, Bukti P – 14, Bukti P - 15 tidak diajukan aslinya, maka keseluruhan alat bukti tersebut secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat guna dipertimbangkan lebih lanjut dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi MOLEN GULTOM dan saksi Ir. RUDY SIHOMBING, yang dibawah sumpah, masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi MOLEN GULTOM:

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Para Tergugat, akan tetapi saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui Permasalahan yang timbul di Pelabuhan Samudera Belawan sejak tanggal 01 Januari 2016, karena ada kenaikan tarif sewa lahan tanah hampir 600%.;
- Bahwa Penggugat adalah sebagai Penyewa lahan di Kawasan Samudra Belawan, dan Para Tergugat sebagai pemilik lahan;
- Bahwa, Saksi mengetahui sehubungan dengan sewa menyewa lahan tanah tersebut ada dibuat Surat Perjanjian;
- Bahwa, Perjanjian Sewa Menyewanya berakhir sampai tanggal 31 Desember 2015;
- Bahwa, Saksi mengetahui kalau Pihak Penyewa ada mengajukan Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan kepada Perum Perikanan Indonesia, akan tetapi belum dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, yang menempati lahan yang disewa tersebut sekarang adalah Pihak Penyewa sebagai Pengusaha;
- Bahwa, tindakan pengusaha-pengusaha ini terhadap adanya kenaikan tarif sewa lahan yang dilakukan Para Tergugat adalah dengan melakukan Rapat sebanyak 2 (dua) kali yang dilaksanakan di Kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Propinsi Sumatera Utara dengan Komisi B, Rapat Komisi B DPRD Propinsi Sumatera Utara ke Kementerian BUMN RI dan Rapat dengan Dewan Pertimbangan Daerah (DPD) Republik Indonesia ;
- Bahwa, Saksi mengetahui tarif sewa tanah tersebut naik pada tanggal 09 September 2016;
- Bahwa, hasil pertemuan/rapat-rapat yang sudah dilakukan pengusaha-pengusaha tersebut sampai sekarang belum ada penyelesaian ;
- Bahwa, sampai sekarang Saksi tidak tahu apa dasar kenaikan tarif sewa tanah tersebut;
- Bahwa, Saksi tahu Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 , dimana terhadap perjanjian yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebelum terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, maka tarif yang berlaku adalah tarif yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, akan tetapi apabila perjanjian sewa lahan berakhir setelah terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, maka tarif sewa yang dikenakan adalah sesuai Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 ;
- Bahwa, benar setelah tanggal 22 Maret 2006, berlaku tarif baru yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016;
- Bahwa, kenaikan tarif sewa lahan antara SK KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014 dengan SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 adalah sebesar $\pm 600\%$..
- Bahwa, upaya terakhir yang dilakukan oleh Penggugat terhadap kenaikan tarif sewa lahan tersebut, adalah dengan mengajukan Gugatan untuk membatalkan SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara di

Halaman 60 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta dan hasilnya SK No. KEP-063/ PERINDO/DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 sudah dibatalkan ;

- Bahwa, menurut Saksi karena sudah dibatalkan SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 berarti yang berlaku SK KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014;
- Bahwa, setelah SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 dibatalkan, Pengugat/ Para Pengusaha Mau membayar sewa kepada Tergugat II, akan tetapi pihak Tergugat II/ Perum Perikanan Indonesia tidak mau terima dengan tarif sewa sesuai dengan SK KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 ;
- Bahwa, antara Penggugat/ Para Pengusaha sudah berulang kali dilakukan negoisasi dengan pihak Para Tergugat dan upaya-upaya yang dilakukan oleh pengusaha termasuk para Penggugat dengan melaporkan kenaikan tarif sewa lahan tersebut ke ke Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB), Asosiasi telah menyurati Direksi Perum Perikanan Indonesia tentang kenaikan tarif sewa ini,
- Bahwa, terhadap Surat yang dikirimkan oleh Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) tersebut Tergugat –I telah menerbitkan Surat No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016;
- Bahwa, Surat Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 diterbitkan pada Tanggal 22 Maret 2016 ;
- Bahwa dalam Surat Direksi Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 ditetapkan sebelum terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, maka tarif yang berlaku adalah tarif yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, akan tetapi apabila perjanjian sewa lahan berakhir setelah terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, maka tarif sewa yang dikenakan adalah sesuai Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 ;
- Bahwa, Perjanjian sewa menyewa lahan tanah tersebut rata-rata berakhir tanggal 31 Desember 2015, tarif SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 diberlakukan juga kepada Penggugat oleh Tergugat akan tetap Penggugat belum bayar, karena harganya terlalu tinggi ;
- Bahwa, Saksi sebagai Personalia di PT. Karya Agung Lestari ;

Halaman 61 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, ketika terjadi perjanjian sewa menyewa terhadap lahan tanah antara Penggugat dengan Tergugat Saksi mengetahuinya, dengan membaca Perjanjian tersebut ;
- Bahwa, Saksi bisa pastikan bahwa perjanjian antara Tergugat dengan PT. Karya Agung Lestari dengan Penggugat dalam perkara ini dengan Para Penggugat yang lain isi perjanjiannya tidak persis sama, akan tetapi hamper sama ;
- Bahwa, Saksi ada membaca isi perjanjiannya tersebut, akan tetapi tidak semua isi perjanjian tersebut Saksi baca ;
- Bahwa, bunyi klausul dari perjanjian tersebut, apabila sewa menyewa berakhir Perum boleh mengambil alih lahan tanah sewa apabila suatu saat dibutuhkan ;
- Bahwa, Saksi ada/ pernah membaca Bab 6 dari ketentuan perjanjian tersebut ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 dibatalkan, karena Saksi membaca isi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/ G/ 2016/ PTUN.Jkt., tertanggal 24 Mei 2017.
- Bahwa, Saksi tidak kalau Tergugat-I dan Tergugat II menyatakan banding atas perkara itu;
- Bahwa, pada bulan September 2016 Saksi pernah diundang untuk sosialisasi SK No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 yang dilakukan Tergugat-I dan II ;
- Bahwa, yang disampaikan saat itu hanya SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 menyatakan bahwa inilah SK baru, setelah Saksi lihat dan baca karena kenaikan tarif sewanya terlalu tinggi akhirnya Para Pengusaha protes;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui kalau Tergugat-I dan Tergugat II pernah melaporkan para penyewa yang tidak bayar sewa ke pihak kepolisian;
- Bahwa, Saksi pernah membaca isi perjanjian sewa menyewa lahan tanah tersebut,tapi tidak semua Saksi kuasai.
- Bahwa, tentang Klausul apabila tidak bayar sewa Saksi tidak pernah baca ;
- Bahwa, setahu Saksi kegiatan penyewaan lahan tanah Perum Perikanan Indonesia tersebut yang menentukan tarif sewa adalah Pihak Tergugat-I dan Tergugat-II ;
- Bahwa, Saksi mengatakan kenaikan tarif sebesar lebih kurang 600% ;

Halaman 62 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak tahu kalau yang bersebelahan persis dengan Perum Perikanan Indonesia adalah Pelindo yang besaran tarifnya Rp.150.000,-/m² pertahun ;
- Bahwa, Saksi tahu didalam perjanjian sewa menyewa tersebut yang menyatakan mengenai “sebelum berakhirnya perjanjian para penyewa wajib untuk memperpanjang sebelum 6 sebelum masa sewa berakhir ;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui kalau semua Penyewa lahan milik Perum Perindo Belawan ada mengajukan Permohonan Perpanjangan Sewa ;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui kalau PENGUGAT Tian Peng tidak melakukan permohonan perpanjangan sewa lahan kepada TERGUGAT;
- Bahwa, setahu Saksi ke-9 Penyewa/ Para Penggugat sampai sekarang masih menduduki lokasi lahan ;
- Bahwa, Saksi mengetahui kalau ke - 9 (sembilan) Penyewa/Para Penggugat sampai dengan sekarang belum juga melakukan pembayaran sewa lahan tanah terhitung sejak tanggal 31 Desember 2015 ;

2. Saksi Ir. RUDI BARITA SIHOMBING:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat, akan tetapi saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan mereka;
- Bahwa, Saksi adalah Ketua Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB);
- Bahwa, Saksi mengetahui kenapa Perum Perindo menaikkan Tarif Sewa Lahan yang disewa oleh PENGUGAT, namun sebelum menjelaskan dasar dari Perum Perindo menaikkan tarif sewa lahan tersebut, lebih dahulu Saksi menjelaskan latar belakang kenapa terbentuk Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) ;
- Bahwa, karena ada persaingan bilateral diantara pengusaha, maka tahun 2000 atas inisiatif dari Bapak Lubis dibentuklah Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB), dan Saksi sendiri selaku Kepala Pelabuhan Perikanan yang pada waktu itu, diangkat menjadi Kepala Perum Perikanan Samudera Belawan;
- Bahwa, waktu itu Para Pengusaha berdomisili di Gudang Arang, Kampung Kurnia lalu oleh Pelabuhan Umum disuruh pindah karena pelabuhan itu akan dikembangkan, maka Para Pengusaha kemudian dengan rela hati, pindah ke Gabion sekarang;
- Bahwa, pada waktu itu waktu itu disitu masih rawa-rawa belum ada apa-apa, tapi karena ada niat baik dari para pengusaha maka mereka menimbun jalan, membuat bangunan-bangunan yang diperlukan, setelah

Halaman 63 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



itu tahun 1997 terbentuklah itu Perum maka kemudian itu diserahkan hak pengelolaan kepada Perum, maka selanjutnya melalui Perum untuk penyewaan lahan tanah. Disini yang kami lihat bahwa waktu belakangan ini mulai Desember 2015 ada pemulihan susana hendak menaikkan tarif sewa lahan tanah di Perum Perindo, jadi kami sendiri merasa sedih kenapa bisa begitu caranya digulingkan dengan istilahnya biaya kompensasi tidak ada dasarnya, biaya Development Charge (DC), biaya Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP), biaya Administrasi, lalu sekarang sampai dengan biaya kompensasi kami tidak mengerti itu, waktu jaman kami tidak ada seperti itu. Jadi karena tidak jelas maka kemudian kami merasa sedih melihat perilaku Perum begitu, kemudian diterbitkanlah Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016, disitu seolah-olah menjadi sah biaya kompensasi itu, jadi alibi mereka lah itu saya lihat dengan menaikkan kehadiran Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) tanggal 14 Mei 2016 yang sebenarnya tidak pernah melakukan sosialisasi kepada pemakai lahan, terbukti itu kemudian dirapat Menkeu Kemaritiman itu tidak sah dengan cara demikian, jadi itu sangat kami sayangkan apalagi saya selaku pembuka, pendiri dari Perum;

- Bahwa, Saksi bersama-sama dengan Para Pengusaha melakukan rapat dengan Komisi B sebanyak 3 (tiga) kali yaitu tanggal 02 Mei 2016 Rapat Dengar Pendapat (RDP) di Kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Propinsi Sumatera Utara dengan Komisi B, tanggal 14 Juni 2016 Rapat Komisi B DPRD Propinsi Sumatera Utara ke Kementerian BUMN RI di Jakarta dan rapat dengan Bapak Parlindungan Purba pada tanggal 31 Agustus 2016 dengan Dewan Pertimbangan Daerah (DPD) Republik Indonesia, kemudian tanggal 07 September 2016 bertempat di Ruang Rapat PPS Belawan dan dihadiri oleh Direktur Keuangan dan SDM Perum Perindo, Perwakilan Dinas Kelautan dan Perikanan Propinsi Sumatera Utara, Kepala PPS Belawan, Kepala Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, Ketua Umum AP2GB, dan Pengusaha Perikanan dan rapat pada tanggal 09 September 2016 yang diprakarsai oleh Kepala PPS Belawan bertempat di Balai Pertemuan Nelayan (BPN) PPS Belawan dan dihadiri oleh Peserta Rapat yang sama, oleh karena, permasalahan tentang penentuan tarif ini menjadi berlarut-larut dan tidak ada solusi, jadi dari pengusaha untuk menyatakan kebenaran dan keberatan terhadap kenaikan tarif sewa lahan sebesar 600% tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi hadir pada setiap rapat tersebut, dan setelah dilakukan pertemuan/ rapat-rapat tersebut, tidak ada hasilnya ;
- Bahwa, karena tidak ada hasilnya/solusinya, kemudian Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) menyampaikan permasalahan ini ke Kementerian BUMN RI dan ke Kementerian Kelautan dan Perikanan RI di Jakarta ;
- Bahwa, Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) pernah menyurati Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Pusat (Tergugat-I) untuk menanyakan mengenai ketegasan tarif mana yang berlaku di Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan ;
- Bahwa, terhadap Surat yang dikirimkan oleh Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) kepada Perum Perikanan Indonesia Pusat tersebut sudah ada balasan surat dari Perum Perindo tertanggal 17 Oktober 2016, Yang pada intinya : bahwa terhadap perjanjian yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebelum terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, maka tarif yang berlaku adalah tarif yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, akan tetapi apabila perjanjian sewa lahan berakhir setelah terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, maka tarif sewa yang dikenakan adalah sesuai Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, tertanggal 22 Maret 2016;
- Bahwa, terhadap Surat balasan dari Perum Perindo Pusat tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut tidak ditindak lanjuti oleh Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan ;
- Bahwa, Saksi melihat kalau Surat Dirut Perum Perindo tertanggal 17 Oktober 2016 tidak ada ditindak lanjuti oleh Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, sehingga pengusaha/ Penggugat-Penggugat yang mengajukan Gugatan ini pada pokoknya mengajukan permohonan agar pembayaran untuk tarif sewa lahan tarifnya berdasarkan No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014.
- Bahwa, Saksi mengetahui pengusaha-pengusaha di Belawan menyatakan kalau ada kenaikan tarif yang wajar mereka tidak keberatan kenaikan sebesar 10% dari tarif yang lama ;
- Bahwa, menurut Saksi yang menjadi permasalahan dalam perkara ini bukan hanya mengenai kenaikan tarif sewa lahan, tetapi juga

Halaman 65 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyangkut komponen ada yang namanya Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP), sebenarnya kalau dikaji secara mendalam itu tidak benar yang membangun prasarana adalah Pelabuhan Perikanan Samudera Kementerian Kelautan bukan Perum, bukan BUMN dan juga para pengusaha ;

- Bahwa, secara formil Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) tidak pernah mengajukan kepada Perum Perindo tentang rencana pembayaran atau kesanggupan para pengusaha untuk perpanjangan sewa lahan tersebut;
- Bahwa sejak berakhirnya Perjanjian sewa lahan pada tahun 2015, Saksi tidak mengetahui apakah Para Pengusaha/ Penggugat melakukan tindakan konsinyasi ke Pengadilan Negeri ;
- Bahwa, semua penyewa lahan di Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang menjadi Anggota Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) Tidak semua yang mengajukan Gugatan terhadap kenaikan Tarif Sewa tersebut ;
- Bahwa, Anggota Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) ada 20 (dua puluh), yang non anggota 5 (lima), tetapi diluar itu penyewa tanah sangat banyak, karena disana juga ada sewa tanah kepada Kementerian Kelautan yang sewanya dibawah 6000/meter itu Peraturan Pemerintah Nomor 75 Tahun 2015.
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui apakah semua penyewa lahan di Perum Perikanan Gabion Belawan keberatan membayar tarif sewa lahan sesuai dengan SK No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 ;
- Bahwa, Saksi mengetahui ada penyewa lahan yang melakukan pembayaran sesuai dengan tarif yang baru ;
- Bahwa, Saksi dahulu sebagai Kepala Perwakilan Perum Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan ;
- Bahwa, Saksi tahu kalau Perindo itu bersebelahan persis dengan Pelindo;
- Bahwa, Saksi tidak tahu berapa besaran tarif sewa lahan di Pelindo ;
- Bahwa, Saksi tidak tahu berapa anjuran dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang seharusnya Perindo naikan karena Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) tidak pernah mensosialisasikan hal itu, Kepala Perum Perikanan juga tidak pernah membicarakan hal itu ;

Halaman 66 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak tahu kalau Penggugat sebagai penyewa lahan kemudian menyewakan lagi lahan tersebut kepada orang lain ;
- Bahwa, Saksi mengetahui kalau menurut PP No. 75 Tahun 2015 baik terhadap Development Charge (DC) maupun Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) yaitu $0,65\% \times \text{NJOP} \times \text{m}^2 \times \text{tahun}$, kemudian ada Biaya Pajak Penerimaan Negara, kemudian biaya Administrasi, jadi kurang lebih tarif sewanya sebesar 6.500/m/tahun kemudian dikalikan dengan jangka waktu sewanya.
- Bahwa, Saksi mengetahui ada kontrak yang jangka waktunya sampai dengan 20 tahun, tapi saya tidak tahu persis bagaimana cara pembayaran apakah pertahun atau dibayar sekaligus untuk masa sewa selama 20 tahun.
- Bahwa, Saksi mengetahui tentang Bukti T.I, T.II-25 berupa Surat Pernyataan Klarifikasi Bukti Pembayaran Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) kepada Penggugat melalui Kuasa Hukum Hasrul Benny Harahap & Rekan, masa berlaku 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2016, dengan menggunakan tarif pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan Nomor : KEP-221/PERINDO/Dir.A/X/2014, tanggal 13 Oktober 2014 dan Nota Penerimaan Pembayaran SPP Tahunan 2017 An. Suryandi/Liong Ku Nomor : 000680, tanggal 13 Januari 2017 ;
- Bahwa, Saksi tahu akibat hukum dari berakhirnya perjanjian sewa menyewa antara para penyewa lahan dengan Perindo adalah sesuai dengan isi Perjanjian ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, oleh Para Pihak akan ditanggapi dalam Kesimpulan masing – masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Para Tergugat mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat (Tanda Bukti Hak) atau Buku Tanah Hak Pengelolaan Nomor: 2, Desa/ Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,.....**Bukti T.I,T.II-1** ;
2. Fotocopy Surat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2013, Tentang Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia, tanggal 23 Januari 2013 (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai

Halaman 67 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



- secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan.....**Bukti T.I,T.II-2 ;**
3. Fotocopy Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-007/PERINDO/DIR.A/III/2016 tentang Penyesuaian dan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah RI Nomor : 9 Tahun 2013, Tentang Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,.....**Bukti T.I,T.II-3 ;**
4. Fotocopy Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-221/PERIND/DIR.A/X/2014, Tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa yang dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,.....**Bukti T.I,T.II-4 ;**
5. Fotocopy Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, Tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa yang dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan.....**Bukti T.I,T.II-5 ;**
6. Fotocopy Salinan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Selaku Wakil Pemerintah Sebagai Pemilik Modal Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, Nomor : SK-04/MBU/01/2016, Tentang Pengangkatan Direktur Utama Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda,.....**Bukti T.I,T.II-6;**
7. Fotocopy Surat Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan Nomor: S-105/KC-BLW/III/2016, tanggal 07 Maret 2016, Perihal Perpanjangan Perjanjian Sewa Tanah (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan ,
.....**Bukti T.I,T.II-7 ;**
8. Fotocopy Surat Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan Nomor : UND-119/ KC-BLW/ III/ 2016, Tanggal 29 Maret 2016, Perihal :Undangan (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,..**Bukti T.I,T.II-8;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Daftar Hadir Rapat, Tanggal 31 Maret 2016 (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,..... **Bukti T.I,T.II-9**;
10. Fotocopy Surat Perum Perikanan Indonesia Nomor : S-920/Dir.A/X/2016, Tanggal 17 Oktober 2016, Perihal Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda,..... **Bukti T.I,T.II-10** ;
11. Fotocopy Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor : SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011, Tanggal 31 Oktober 2011, Antara Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan Dengan Tjin Peng, seluas 2.500 M² (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,..... **Bukti T.I,T.II-11** ;
12. Fotocopy Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor : SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011, Tanggal 31 Oktober 2011, Antara Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan Dengan Tjin Peng, seluas 600 M² (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,..... **Bukti T.I,T.II-12** ;
13. Fotocopy Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor : SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011, Tanggal 31 Oktober 2011, Antara Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan Dengan Tjin Peng, seluas 2.465 M² (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,..... **Bukti T.I,T.II-13** ;
14. Fotocopy Surat dari Tjin Peng, tanggal 20 Agustus 2015, Perihal Permohonan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Tanah Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,..... **Bukti T.I,T.II-14** ;
15. Fotocopy Surat Perum Perikanan Indonesia Nomor : S-854/DIR.C/XII/2016, tanggal 31 Desember 2015, Perihal : Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah An. Sdr. Tjin Peng di Lahan Milik Perum

Halaman 69 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



- Perikanan Indonesia Cabang Belawan (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,.....**Bukti T.I,T.II-15;**
16. Fotocopy Surat Perum Perikanan Indonesia Nomor : S262/DIR.C/VII/2016, tanggal 25 Juli 2016, Perihal : Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah An. Sdr. Tjin Peng di Lahan Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,.....**Bukti T.I,T.II-16;**
17. Fotocopy Biaya Perpanjangan Hak Pemanfaatan Tanah Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, Tanggal 30 Mei 2007 (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,.....**Bukti T.I,T.II-17 ;**
18. Fotocopy Surat Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan Nomor : S-254/KC-BLW/VIII/2016, tanggal 6 Agustus 2016, Perihal : Peringatan I (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,.....**Bukti T.I,T.II-18 ;**
19. Fotocopy Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor : SPRJ-147.M/PPPS/KC-BLW/V/2011, Tanggal 25 Mei 2011, Antara Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan Dengan Tjin Peng, seluas 3.555 M² (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,.....**Bukti T.I,T.II-19 ;**
20. Fotocopy Surat dari Suryandi, tanggal 30 Maret 2015, Perihal : Permohonan Izin Pengalihan Hak Sewa Menyewa Lahan Tanah (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda, dengan,.....**Bukti T.I, T.II-20;**
21. Fotocopy Surat dari Liong Ku, tanggal 30 Maret 2015, Perihal : Permohonan Izin Pengalihan Hak Sewa Menyewa Lahan Tanah (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,.....**Bukti T.I, T.II-21 ;**
22. Foto copy Surat Permohonan Banding Terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 295/G/2016/PTUN.JKT, Tanggal 24 Mei 2017 (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan,.....**Bukti T.I, T.II-22 ;**



23. Fotocopy Surat Akta Permohonan Banding, Tanggal 05 Juni 2017 (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan, ... **Bukti T.I, T.II– 23** ;
24. Fotocopy Surat Pernyataan Klarifikasi Bukti Pembayaran Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) kepada Penggugat melalui Kuasa Hukum Hasrul Benny Harahap & Rekan, masa berlaku 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2016, dengan menggunakan tarif pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan Nomor : KEP–221/ PERINDO/ Dir.A/ X/ 2014, tanggal 13 Oktober 2014 dan Nota Penerimaan Pembayaran SPP Tahunan 2017 An. Suryandi/Liong Ku Nomor : 000680, tanggal 13 Januari 2017 (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan, **Bukti T.I, T.II–24**;
25. Fotocopy Daftar Penyewa Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan Tahun 2016 (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda, **Bukti T.I, II–25**;
26. Fotocopy Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan atas nama Edison dan sudah di akta notariatkan (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan, **Bukti T.I, II–26**;
27. Fotocopy Perjanjian Kerjasama Operasional Antara Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan dengan PT. Graha Segara (Fotocopy tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan Aslinya), diberi tanda dengan, **Bukti T.I, II–27** ;
- Menimbang, bahwa keseluruhan alat bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan Aslinya, namun Bukti T.I, II – 9, T.I, II 20, dan T.I, II 21, tidak diajukan Aslinya, maka keseluruhan alat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti surat untuk dipertimbangkan selanjutnya dalam perkara ini ;
- Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, di persidangan Para Tergugat mengajukan saksi, yang tanpa disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
1. Saksi AGUNG PAMUJO:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Para Tergugat, akan tetapi saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat, namun saksi adalah karyawan Tergugat II;
- Bahwa, Saksi adalah Karyawan Perum Perindo, dan Jabatan Saksi sebagai Sekretaris yang membawahi segala berkas administrasi Negara;
- Bahwa, Perum Perindo itu adalah Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia yang merupakan Perusahaan Badan Usaha Milik Negara yang usahanya bergerak dibidang perindustrian perikanan dan kelautan ;
- Bahwa, hubungan antara Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Pusat dengan Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan adalah hubungan antara Perusahaan induk dan Cabang, dimana Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan salah satu anak cabang dari Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Pusat ;
- Bahwa, Perum Perindo secara langsung dibawah Kementerian Badan Usaha Milik Negara, kalau dengan Kementerian Kelautan dan Perikanan tidak berhubungan langsung yang mengangkat dan yang bertanggung jawab terhadap Perum Perindo adalah Kementerian Badan Usaha Milik Negara ;
- Bahwa, yang menyewakan lahan itu salah satu kegiatan dari Perum Perindo diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia yang merupakan Anggaran Dasar Perusahaan, salah satu kegiatan yang diatur dalam PP tersebut adalah menyewakan lahan ;
- Bahwa, tujuan dari menyewakan lahan tersebut salah satunya adalah mendapatkan keuntungan ;
- Bahwa, Perindo Cabang Belawan yang dikenal juga dengan Gabion Belawan salah satu usahanya juga termasuk dalam kegiatan sewa menyewa lahan ;
- Bahwa, Luas lahan Perindo yang ada di Gabion Belawan adalah 58, 2 Ha;
- Bahwa, yang menjadi alas hak Perum Perikanan Indonesia mengelola lahan tersebut adalah berdasarkan Hak Pengelolaan yang diserahkan oleh BPN kepada Perindo sebagai Penyertaan Lembaran Negara saat Pendirian Perusahaan ;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui untuk saat ini berapa banyak pihak yang menyewa lahan Perindo di Gabion Belawan ;

Halaman 72 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, masalah kegiatan sewa menyewa lahan secara hukum ditetapkan oleh Direksi sesuai dengan kewenangan yang diberikan dalam Anggaran Dasar Perusahaan yaitu berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 2013 yang isinya bahwa Direksi berhak untuk menetapkan tarif ;
- Bahwa, Tarif sewa yang berlaku saat ini berdasarkan SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016 ;
- Bahwa, SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016 mulai berlaku sejak ditetapkan pada Maret 2016 ;
- Bahwa, sebelum SK No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, tertanggal 22 Maret 2016, untuk tarif sewa SK yang berlaku adalah SK No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, tertanggal 13 Oktober 2014 ;
- Bahwa, terhadap SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016 tersebut berlaku untuk Perindo Cabang Belawan ;
- Bahwa, Saksi mengetahui kalau Perindo Cabang Belawan digugat oleh 9 orang yang merupakan penyewa lahan Perindo Cabang Belawan, menurut dalil Gugatan ada Surat dari Perindo Pusat No. S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 kepada Perindo Cabang Belawan, yang intinya menyatakan ada peralihan masalah pemberlakuan SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016,
- Bahwa, Surat Perum Perindo Pusat No. S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut ditujukan kepada Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) dan bukan kepada Perindo Cabang Belawan ;
- Bahwa, Saksi pernah membaca Surat No. S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut dan menurut sepengetahuan Saksi maksud surat dari Perindo Pusat tersebut adalah konfirmasi bahwa para penyewa yang habis masa sewanya sebelum tanggal 21 Maret 2016, maka tarif yang berlaku adalah tarif yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, tertanggal 13 Oktober 2014, terhadap Perjanjian Sewa yang berakhir setelah tanggal 31 Desember 2015, maka tarif sewa yang diberlakukan adalah Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016 ;
- Bahwa, menurut Para Penggugat bahwa seharusnya tarif sewa yang berlaku adalah berdasarkan Surat Perindo Pusat adalah Keputusan

Halaman 73 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direksi Perum Perindo No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, namun menurut Saksi antara Surat Keputusan Direksi yang lama No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, tertanggal 13 Oktober 2014 dengan Surat Keputusan Direksi yang baru No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016, tentang masalah tarif sewa lahan, untuk tarif semuanya itu yang perlu diperhatikan adalah kata minimal, pada SK No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tarif yang diberlakukan adalah minimal $0,65\% \times \text{NJOP}$, sementara pada SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tarif minimalnya adalah $4\% \times \text{NJOP}$ yang berlaku saat setelah tahun 2015 ;

- Bahwa, kalau seandainya tarif lama yang masih berlaku berarti itu masih bisa dinaikkan karena itu minimal, Pengertiannya adalah setiap pengusaha yang mengajukan Permohonan Perpanjangan sewa lagi atau sewa baru sebelum tanggal terbitnya SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 maka tarif yang diberlakukan sesuai dengan SK No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, jadi dengan angka $0,65\% \times \text{NJOP}$ yang berlaku saat itu;
- Bahwa, pada saat diterbitkan SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016, kemudian pada tanggal 29 Maret 2016 Perum Perindo membuat undangan, kemudian pada tanggal 31 Maret 2016 diadakan sosialisasi.
- Bahwa, yang menghadiri sosialisasi tersebut adalah penyewa lahan, karena Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) tidak ada dalam daftar penyewa, penyewa lahan Perindo adalah perorangan dan perusahaan ;
- Bahwa, Saksi tidak ikut hadir pada saat sosialisasi pada tanggal 31 Maret 2016 terhadap Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, tertanggal 22 Maret 2016 tersebut ;
- Bahwa, yang diberlakukan sekarang setelah lewat tanggal itu Perindo memberlakukan SK baru yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016, sesuai dengan ketentuan tarif sewa yaitu minimal $4\% \times \text{NJOP}$;
- Bahwa, latar belakang sehingga diterbitkannya penetapan tarif sewa yang baru yaitu No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, tertanggal 22 Maret 2016, Sebagai Perusahaan Negara setiap tahun Perum Perindo diminta untuk menetapkan tunjangan kerja anggaran perusahaan karena salah satu tujuan Perindo membantu perekonomian nasional lewat

Halaman 74 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



memberi pendapatan kepada Negara kami diminta untuk meningkatkan pendapatan salah satu tunjangannya untuk sewa lahan adalah salah satu usaha Perindo, Perum Perindo melakukan penyesuaian–penyesuaian untuk meningkatkan pendapatan yang nantinya akan berdampak pada peningkatan pendapatan negara, salah satunya dilakukan kenaikan tarif dan ini tidak hanya berlaku di Cabang Belawan, akan tetapi diseluruh Cabang Pelindo tepatnya di Kantor Pusat dilakukan penyesuaian tarif. Saat menentukan penyesuaian tarif itu kami tidak melakukan dengan serta merta, akan tetapi kami mengundang lembaga yang memang kompeten dalam melakukan penilaian atau yang dimaksudkan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) mereka lah yang kemudian melakukan penilaian dari angka itu yang dipakai sebagai salah satu acuan dalam menentukan tarif meski tidak sebesar yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Sebagai informasi Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) waktu itu menetapkan tarif di Cabang Belawan sebaiknya adalah Rp.72.000,-/m², salah satu acuannya adalah ada BUMN lain bersebelahan dengan Perindo di Belawan tarif sewa lahannya diatas Rp.100.000,-/m², kami memakai angka acuan 4% kalau dikalikan dengan NJOP kira-kira jatuhnya sekitar Rp.30.000,-/m² atau tidak sampai separuh dari yang diusulkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

- Bahwa, Saksi belum pernah bertugas di Perum Perikanan Perindo Indonesia Cabang Belawan, namun Saksi tahu sejarah berdirinya Perum Perikanan Perindo Indonesia Cabang Belawan karena Saksi membacanya ;
- Bahwa, fasilitas yang diberikan Perum Perikanan Perindo Indonesia Cabang Belawan kepada penyewa lahan masing–masing tidak sama, karena kondisinya setiap penyewaan tidak sama dan kepada 9 (sembilan) orang Penggugat yang menyewa lahan dari Perindo Cabang Belawan sesuai dalam Perjanjian adalah sewa menyewa lahan, sehingga Perum Perindo menyediakan lahan ;
- Bahwa, kondisinya tidak sama, karena tergantung penyewa ;
- Bahwa, Perum Perindo Cabang Belawan ada melakukan penimbunan tanah yang disewakan kepada Para Penggugat dan ada pula sebagian yang tidak ditimbun oleh Perum Perindo;
- Bahwa, dari 9 (sembilan) orang Penggugat, Saksi tidak tahu lahan Penggugat yang mana ditimbun oleh Perum Perindo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi jelaskan mengenai “mencari keuntungan” adalah tujuan pendirian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sesuai dengan Undang–Undang Nomor 19 Tahun 2003 Pasal 2 bahwa BUMN Pasal 2 huruf c itu salah satunya adalah “mengejar keuntungan”, untuk public servicenya pada Pasal 2 huruf d, Khusus untuk BUMN yang berbentuk Perum adalah menjadi perintis kegiatan–kegiatan usaha yang belum dapat dilaksanakan oleh sektor swasta dan koperasi;
- Bahwa, persentase perbedaan tarif dari SK No. KEP–221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 ke tarif SK No. KEP–063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, kalau dari angka minimalnya perbedaannya sangat jelas adalah 333,35%, tapi sekali lagi itu adalah tarif minimal dari 4 ke 0,65 menjadi 4 untuk tarif beberapa instansi ;
- Bahwa, sebelum SK No. KEP–221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, ketentuan yang berlaku untuk tarif ada satu SK tarif lagi akan tetapi saya tidak hafal, kalau tidak salah tahun 2010 ;
- Bahwa, Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP–41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 yang berlaku untuk tarif sewa di Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, tapi sejak tahun 2013, sudah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2003, Pasal 5 yang mengatur Direksi mempunyai kewenangan untuk menetapkan tarif, itulah sebabnya Perum Perindo memberlakukan tarif yang di tetapkan Direksi dengan dasar hukum Pemerintah Nomor 9 Tahun 2003, Pasal 5;
- Bahwa, Saksi tahu kalau sebagian Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, akan tetapi Saksi tidak tahu apakah (sembilan) Penggugat ini Perjanjiannya juga berakhir tanggal 31 Desember 2015 ;
- Bahwa, sesuai dengan kebijakan Direksi Perum Perindo menjawab Surat dari Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) dengan prinsip menghormati yang terdiri dari pengusaha yang adalah mitra bisnis Perum Perindo, sehingga Perum Perindo menjawab surat AP2GB, akhirnya Direksi Perum Perindo membuat kebijaksanaan yang menetapkan bahwa mereka yang habis masa berlakunya sebelum itu diberlakukan ketentuan tarif sesuai SK No. KEP–221/PERINDO/DIR.A/X/2014, tertanggal 13 Oktober 2014;
- Bahwa, Penetapan tarif ditetapkan oleh Direksi Perum Perindo Pusat di Jakarta ;

Halaman 76 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Surat dari Direksi Perum Perindo Pusat No. S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016, yang pada intinya isi surat tersebut adalah apabila Perjanjian Sewa berakhir sebelum SK No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 terbit, maka tarif yang diberlakukan sesuai dengan SK No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, kepada Para Penggugat yang masa sewanya berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, sehingga kepada Penggugat yang mengajukan perpanjangan sewa, Perum Perindo berlakukan itu dan setahu Saksi dari ke-9 orang Penggugat itu belum semuanya mengajukan perpanjangan sewa, pada hal masa sewanya sudah berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;
- Bahwa, Saksi tidak ingat apakah tembusan Surat Perum Perindo Pusat No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tertanggal 17 Oktober 2016, disampaikan kepada Perum Perindo Cabang Belawan ;
- Bahwa, Kuasa Hukum Penggugat memperlihatkan kepada Saksi surat bukti yang bertanda P-22 (dalam perkara No.723/ Pdt.G/ 2016/ PN.Mdn) yaitu Tembusan Surat Perum Perindo Pusat No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tertanggal 17 Oktober 2016 yang dikirimkan kepada Perum Perindo Cabang Belawan ;
- Bahwa, setelah Saksi melihat dan membaca bukti surat yang bertanda P-22 tersebut, Saksi membenarkannya ;
- Bahwa, terhadap penyewa lahan yang perjanjiannya berakhir tanggal 31 Desember 2015 yang tidak melakukan perpanjangan sewa akan tetapi tetap melakukan kegiatan usaha dilahan Perum Perikanan Cabang Belawan, sekarang telah dilaporkan oleh Perum Perindo ke pihak Kepolisian, karena tidak ada dasar hukumnya para Penggugat masih menempati lahan tersebut;
- Bahwa, Saksi mengetahui bahwasannya para Penggugat melakukan upaya hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016 ;
- Bahwa, Saksi tahu isi keputusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, yakni untuk menunda dulu SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016 tersebut;
- Bahwa, sebagai lembaga penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) mempunyai SOP sendiri, Perum Perindo tidak mencampuri mereka melakukan penilaian seperti apa, jadi mereka melakukan penilaian dengan datang sendiri ke Gabion Belawan;

Halaman 77 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tarif sewa ditentukan oleh pemilik lahan (Perum Perindo Pusat) yang dituangkan dalam perjanjian, dan Saksi tidak tahu apakah dalam perjanjian itu ada disepakati atau dibuat klausul bahwa menyangkut kenaikan sewa terhadap objek yang disewa itu akan dibicarakan kemudian diantara pemilik dengan penyewa ;
- Bahwa, setelah kenaikan tarif , Saksiengar mayoritas sudah ada yang mengikuti ketentuan tarif baru ;

2. Saksi MAMPETUA TOGI HALOMOAN:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat, akan tetapi saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Tergugat, namun saksi adalah karyawan Tergugat II;
- Bahwa, Saksi bekerja di Perum Perindo sebagai Asisten Manager SDM dan Umum lingkup pekerjaan Saksi dibidang Umum dan Administrasi ;
- Bahwa, Saksi tahu persis tentang proses perpajakan dan pengajuan sewa dari masing-masing penyewa lahan di Perum Pelindo Cabang Belawan ;
- Bahwa, mekanisme pengajuan sewa yang ada di Perum Pelindo Cabang Belawan adalah Penyewa mengajukan Permohonan ke Perum Pelindo dan diteruskan dengan persetujuan kemudian dilanjutkan dengan perjanjian perpanjangan dan disertakan pembayaran ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, terhadap 9 Penggugat yang mengajukan gugatan ini sebanyak 7 penyewa telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Sewa, dan 2 penyewa lagi tidak mengajukan permohonan perpanjangan sewa ;
- Bahwa, yang tidak mengajukan permohonan perpanjangan sewa tersebut adalah atas nama Iskandar Kenanga dan Cia Kim Han ;
- Bahwa, Sisanya dari yang 7 penyewa yang tepat mengajukan permohonan perpanjangan sewa hanya 1 (satu) orang yaitu atas nama RUSLI ANGGRA KUSUMA;
- Bahwa, sisanya itu 6 (enam) orang tidak mengajukan permohonan perpanjangan sewa tepat 6 bulan sebelum berakhirnya masa sewa ;
- Bahwa, faktanya dilapangan bahwa banyak penyewa yang masih menduduki lahan tersebut dan tidak mau meninggalkan lokasi lahan yang disewa ;
- Bahwa, Penyewa sampai saat ini tidak ada melakukan pembayaran.
- Bahwa, untuk kenaikan tarif berdasarkan SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, nilai tarifnya sebesar Rp.30.160,- tertanggal 22 Maret

Halaman 78 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016, kenaikan tarif berdasarkan SK No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, tertanggal 13 Oktober 2014, nilai tarifnya sebesar Rp.6.032,- dan No. KEP-010/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2013, nilai tarifnya sebesar Rp.2.299,-.

- Bahwa, berdasarkan tarif yang ada pada saat itu dinilai belum bisa memenuhi untuk kesejahteraan atau tidak cukup untuk memenuhi perkembangan rakyat nelayan terutama untuk Perum Pelindo itu sendiri ;
- Bahwa, pada awalnya pihak Perum Perindo sudah melakukan pemberitahuan kepada penyewa untuk melakukan pembayaran, tetapi tetap tidak diindahkan, kemudian pihak Perum Perindo Cabang Belawan menerbitkan Surat Pernyataan I (satu), II dan III menerbitkan surat dan terakhir Surat Somasi, kemudian pihak Perum Perindo Cabang Belawan telah membuat laporan ke Polres untuk pengosongan lahan dan telah membuat laporan ke Polda atas kerugian negara.
- Bahwa, jumlah total penyewa lahan di Gabion Belawan saat ini adalah 141 penyewa.dan dari 141 penyewa tersebut, hanya 9 penyewa yaitu para Penggugat yang tidak melakukan pembayaran ;
- Bahwa, dengan adanya ketidak setujuan dari penyewa/para Penggugat terhadap penetapan tarif sewa sesuai SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016, dampaknya Perum Perindo mengalami kerugian ;
- Bahwa, sehubungan dengan permasalahan ini, kerugian yang dialami Perum Pelindo kira-kira sebesar Rp.13.000.000.000,-.
- Bahwa, ke-9 orang Penggugat ini yaitu : HONG TAT, CIA KIM HAN, ISKANDAR KENANGA, JAUHARIS, PT. MUSTIKA NAGA, POLTAK SITUMURANG, TIAN PENG, RUSLI ANGGRA KUSUMA, adalah penyewa lahan Perum Perindo Cabang Belawan ;
- Bahwa, Ke-9 (sembilan) Penggugat tersebut semuanya berakhir masa sewanya tanggal 31 Desember 2015, kecuali ISKANDAR KENANGA masa sewa berakhir 31 Desember 2011, namun ISKANDAR KENANGA tidak ada mengajukan permohonan perpanjangan sewsa hingga saat ini ;
- Bahwa, berdasarkan catatan yang ada pada Perum Perindo, atas nama Penggugat CIA KIM HAN, tertikat kontrak dengan No. SPRJ-083/ PPPS/ KCBLW/ III/ 2011 ;
- Bahwa, CIA KIM HAN menyewa lahan 1 bidang ;
- Bahwa, Saksi tidak ingat berapa harga sewa lahan yang dibayar CIA KIM HAN ;

Halaman 79 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat HONG TAT terikat pada 3 (tiga) kontrak, masing – masing Kontrak Nomor : SPRJ–147.G/ PPPS/ KC–BLW/ V/ 2011, Nomor : SPRJ–147.H/PPPS/KC–BLW/V/2011, dan Kontrak Nomor : SPRJ–147.I/ PPPS /KC–BLW/ V/ 2011, masing–masing tertanggal 25 Mei 2011,
- Bahwa, kalau masalah pembayaran sewa, khususnya terhadap 9 Penggugat ini, cara pembayarannya dibayar lunas ;
- Bahwa, dari 141 penyewa lahan tersebut hanya 9 penyewa yang tidak mengajukan perpanjangan sewa ;
- Bahwa, dari 9 penyewa ini, ada 2 penyewa yang benar–benar tidak melakukan perpanjangan sewa, ada 1 penyewa yaitu RUSLI ANGGRA KUSUMA yang mengajukan permohonan perpanjangan sewa sesuai dengan prosedur atau sesuai dengan isi perjanjian akan tetapi belum melakukan pembayaran ;
- Bahwa, terhadap penyewa yang sampai sekarang tidak melakukan perpanjangan sewa, Perum Perindo belum mengambil tindakan penggusuran ;
- Bahwa, Saksi mulai bekerja di Perum Perindo Cabang Belawan sejak bulan Maret 2003 ;
- Bahwa, Saksi sudah ingat sejak kapan ke - 9 (sembilan) Penggugat ini, menyewa lahan dari Perum Perindo Cabang Belawan ;
- Bahwa, Para Penggugat menyewa lahan tersebut sebelum Saksi bekerja dan ada juga yang menyewa setelah Saksi bekerja di Perum Perindo Cabang Belawan ;
- Bahwa, Setahu Saksi fasilitas yang diberikan Perum Perindo Cabang Belawan kepada Para Penggugat selaku penyewa lahan, hanya berupa tanah ;
- Bahwa, posisi letak tanah yang disewakan Perum Perindo tersebut, ada yang dipinggir laut, ada yang dipinggir jalan, lokasinya bervariasi ;
- Bahwa, lahan tanah yang disewa oleh PT. Mustika Naga posisinya dipinggir laut menghadap kejalan, berbatasan dengan laut ;
- Bahwa, pada saat PT. Mustika Naga menyewa lahan tanah tersebut, kondisinya sebagian rawa–rawa sebagian lagi dataran ;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi kalau melakukan penimbunan harus ada rekomendasi dari Perum Perindo, dimana penyewa–penyewa dalam melakukan penimbunan tidak ada mengajukan permohonan ke Perum Perindo ;

Halaman 80 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, lahan yang disewakan tersebut ada rawa-rawa dan ada juga dataran, sekarang lahan tersebut semua sudah sama semua ;
- Bahwa, perbandingan kenaikan Tarif dari SK No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 dan SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 sama-sama tarif minimal yang artinya tidak bisa dipatokkan, misalnya si A 4% bisa dan si B 5% atau tidak menetapkan, perbedaan besaran SK No. KEP-221/ PERINDO /DIR.A/ X/ 2014 dan SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 sekitar 458%, dimana ada perhitungannya tersendiri atau dengan nominal SK No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 Rp.6.250,- sedangkan SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 Rp.30.160,-
- Bahwa, sebelum berlaku SK No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, tertanggal 13 Oktober 2014 di Perum Perindo Cabang Belawan, mengenai tarif sewa aturan yang berlaku bagi Penggugat sehubungan dengan sewa menyewa lahan tersebut yang berlaku adalah SK No. KEP-010/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, dengan kenaikan tarif 0,15% ;
- Bahwa, Saksi tidak ingat apakah terhadap 6 Penggugat ini permohonan perpanjangan sewa yang diajukan ada penolakan dari Perum Perikanan Cabang Belawan ;
- Bahwa, terhadap Perjanjian sewa atas nama Penggugat Iskandar Kenanga berakhir pada 31 Desember 2015, ada penitipan uang ke Perum Perindo Cabang Belawan, sejak 2011 sampai dengan tahun 2015, dan Iskandar Kenanga (Penggugat) telah melakukan penitipan uang kepada Perum Perindo Cabang Belawan sebanyak 4 (empat) kali penitipan ;
- Bahwa, dalam 4 (empat) kali penitipan uang tersebut ada dibuatkan kwitansi, Isi dalam kwitansi tersebut maksudnya adalah pembayaran untuk sewa lahan, tapi karena penyewa tidak mengajukan permohonan dan berjanji akan membuat, jadi sifatnya hanya penitipan, karena permohonan tidak ada dibuat ;
- Bahwa, uang tersebut tidak dikembalikan kepada Iskandar Kenanga dan uang tersebut dimasukkan kedalam kas Negara ;
- Bahwa, Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 diterbitkan Tanggal 22 Maret 2016 ;
- Bahwa, dari ke - 9 (Sembilan) Penggugat, ada 7 Penggugat yang mengajukan permohonan perpanjangan sewa, permohonan tersebut diajukan sebelum berakhir masa sewa tanggal 31 Desember 2015,

Halaman 81 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya permohonan yang diajukan diajukan 6 bulan sebelum berakhir masa sewa ;

- Bahwa, Saksi mengetahui ada Surat dari Direktur Utama Perum Perindo melalui Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 ;
- Bahwa, Saksi pernah membaca Surat No. S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut, tetapi hanya sekilas saja saya baca;
- Bahwa, yang Saksi ingat isi dari Surat No. S-920/Dir.A/X/2016 adalah dimana terhadap perjanjian yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebelum terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, maka tarif yang berlaku adalah tarif yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, akan tetapi apabila perjanjian sewa lahan berakhir setelah terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, maka tarif sewa yang dikenakan adalah sesuai Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016 ;
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah permohonan perpanjangan sewa yang diajukan 9 orang Penggugat ini dengan menggunakan SK No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 atau SK No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 ;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Yong Fu, Yong Fu adalah calon penyewa lahan Perum Perindo Cabang Belawan dan Yong Fu sudah melakukan pembayaran sewa, namun Saksi sudah lupa untuk sewa lahan kapan Yong Fu melakukan pembayaran tersebut ;
- Bahwa, Pembayaran sewa dilakukan pertahun, dengan perhitungan masa sewa selama 5 tahun yaitu : Biaya Pengembangan (DC) selama 5 tahun dibayar sekaligus, Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) dan Administrasi dibayar 1 tahun ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang Ahli di persidangan, yang dibawah sumpah, masing-masing pada pokoknya berpendapat sebagai berikut:

1. Ahli Prof. Dr. TAN KAMELO, S.H.M.Hum:

- Bahwa Ahli adalah guru besar Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Wanprestasi itu terjadi apabila 2 subjek hukum atau lebih mengadakan kontrak kemudian salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang ada didalam kontrak, karena prestasi yang dilakukan oleh para pihak.
- Bahwa prestasi didalam wanprestasi itu ada 3 (tiga) yaitu : prestasi memberikan sesuatu, prestasi untuk berbuat sesuatu, prestasi tidak berbuat sesuatu, kriterianya bahwa wanprestasi itu yang pertama antara dua subjek hukum yang satu disebut sebagai debitur dan kreditur, untuk menetapkan apakah seseorang debitur itu telah melakukan wanprestasi, dapat diketahui melalui 3 (tiga) keadaan yaitu :Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.
- Bahwa, untuk dikatakan wanprestasi itu harus ada hal-hal yang tercantum didalam kontrak ;
- Bahwa, Kalau tidak ada tercantum didalam kontrak, salah satu pihak melakukan kesalahan itu namanya perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa, macam-macam kontrak itu secara umum didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kotrak itu ada 2, yaitu :Kontrak bernama.dan Kontrak tidak bernama;
- Bahwa, apabila ditinjau dari sifatnya, kontrak bernama disebut dengan bilateral kontrak dan uninetral kontrak ;
- Bahwa, Kontrak-Kontrak Bernama yang ditentukan dalam KUHPerdata antara lain : Kontrak Jual Beli, Kontrak Sewa Menyewa, Kontrak Pinjam Pakai, Kontrak Pinjam Meminjam, Kontrak Penitipan barang, dan sebagainya.
- Bahwa, apabila ditinjau dari sifat dari kontrak-kontrak itu sendiri salah satu yang dikenal adalah kontrak baku/ kontrak yang sudah ditentukan oleh si kreditur tentang bentuk dan isi kontrak secara konveksi diberlakukan kepada semua konsumen atau semua debitur tanpa pilih kasih, apabila debiturnya tidak berkehendak untuk mengikuti maka debitur boleh meninggalkan kontrak itu ;
- Bahwa kontrak dalam KUHPerdata itu seperti kontrak bernama itu jenisnya bisa sesuai dengan sifatnya, kalau sifatnya sepihak misalnya hibah, kalau dua pihak misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian pinjam pakai, perjanjian pinjam meminjam itu jenis kontrak dengan sifat yang berbeda-beda ;

Halaman 83 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, kalau kontrak yang dilakukan oleh lembaga misalnya BUMN atau lembaga pemerintahan ada bedanya dengan kontak yang bersifat privat, Kalau kontrak yang demikian itu termasuk dalam Kontrak Perdata yang bersifat publik, bukan kontrak publik, kontak perdata yang bersifat publik artinya salah satu pihaknya adalah pemerintah. Kalau pemerintah salah satu pihaknya misalnya lembaga departemen, kemudian perum, tapi kalau khusus mengenai BUMN karena terjadi perdebatan mengenai keuangan negara yang dipisahkan, tapi berdasarkan hukum korporasi bersifat privat, maka itu termasuk kontrak –kontrak yang bersifat privat, tapi kalau perum sudah jelas, karena konsep perum itu berdasarkan UU No. 19 Tahun 2003, Perum itu adalah keuangan negara yang dipisahkan dan tidak terbagi atas saham berbeda dengan BUMN terbagi atas saham, kalau tidak terbagi atas saham itu sama dengan Kontrak Publik, jadi Kontrak Perdata bersifat Publik karena sahamnya tidak terbagi dan itu dimiliki oleh Negara ;
- Bahwa, perbedaan yang mendasar yang dihadapi para pihak mengenai Kontrak yang bersifat public, Kalau kontrak yang bersifat privat itu murni subjek hukumnya, misalnya si A Individual dan si B Individual atau si A Individual dan si B Korporasi, tapi karena ini publik cirinya adalah publik itu ditandai salah satu pihaknya adalah Pemerintah yang modalnya dari Pemerintah yang modalnya dipisahkan yaitu dari APBN atau APBD atau kontrak itu langsung pada departemen, misalnya Dinas Koperasi ;
- Bahwa, mengenai Perjanjian Sewa Menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata, yaitu Sewa Menyewa adalah suatu Perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama sesuatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuai harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya, jadi dikatakannya disitu Hak Nikmat;
- Bahwa, harga ini diberikan sesuai dengan kesanggupan pihak yang mau menyewa;
- Bahwa, yang dimaksud dengan kontrak publik adalah karena salah satu pihaknya pemerintah, tentu pemerintah mempunyai kebijakan–kebijakan tertentu untuk mengadakan/melakukan kontrak dengan pihak swasta terhadap sesuatu barang yang dimiliki atau lahan yang dimiliki oleh pemerintah ;

Halaman 84 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, terhadap suatu sewa yang semula ada perjanjiannya kemudian setelah habisnya perjanjian tidak ada kesepakatan mengenai harga sewanya, maka kontrak tersebut berakhir demi hukum;
- Bahwa, kontrak sewa menyewa itu ada jenisnya, yaitu bisa tertulis dan bisa lisan. Bahwa, apabila kontrak sewa menyewa itu tertulis dan dengan berakhirnya waktu yang dituliskan didalam kontrak maka kontrak tersebut berakhir demi hukum;
- Bahwa, apabila kontrak sewanya lisan, maka berakhirnya ditentukan dengan diberikan kesempatan kepada pihak penyewa/dikasih tenggang waktu dengan waktu yang pantas untuk melanjutkan atau tidak melanjutkan sewa sesuai dengan harga sewa yang ditetapkan oleh pemilik barang/lahan ;
- Bahwa, terhadap suatu sewa lahan tanpa ada perjanjian itu tidak dapat dikatakan perjanjian sewa, kecuali itu sewanya lisan, namun lama waktunya itu harus dituliskan, jadi tetap juga perjanjian sewa;
- Bahwa, apabila sewa sudah berakhir, kemudian si penyewa tidak mau pindah/ mengosongkan lahan itu berarti si Penyewa sudah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa, apabila ada perjanjian dan sudah berakhir/ sudah habis masa sewanya, lalu pihak penyewa tidak mau mengosongkan tanah yang disewa dapat dibuktikan dengan perjanjian tertulis maka perjanjian itu berakhir demi hukum, kemudian si penyewa tidak mau meninggalkan objek sewa maka tidak dapat dikatakan itu wanprestasi, tapi lebih tepatnya itu dikatakan perbuatan melawan hukum, karena daya kerja pada perikatan sewa menyewa itu sudah berakhir, kemudian berubah menjadi daya kerja Undang–Undang atau daya kerja hukum–hukum tidak tertulis atau daya kerja kebiasaan ;
- Bahwa, apabila perjanjian sewa sudah berakhir, kemudian pihak yang menyewa akan melanjutkan lahan yang disewa, maka diberikan hak kepada pemilik lahan untuk menentukan harga sesuai dengan tingkat/ perkembangan ekonomi/ inflasi atau situasi yang tidak memungkinkan harga sewa itu dibawah standart dan itu nanti diukur dengan suatu penilaian ;
- Bahwa, didalam KUHPerdara kalau kita ingin melanjutkan sesuatu kontrak, bukan saja kontrak kebiasaan dan kepatutan itu juga harus dinilai, apakah kita menentukan harga itu patut atau tidak patut itu juga

Halaman 85 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



termasuk kebiasaan, bahkan kalau kita menyewakan suatu rumah yang sama dengan tetangga kita rumahnya, kemudian suatu rumah itu belum habis sewanya, harganya itu berbeda kemudian hendak dilanjutkan sewanya maka si pemilik rumah bisa menyesuaikan harga itu dengan para tetangganya ;

- Bahwa, apabila perjanjian itu dilakukan secara tertulis maka ada kewajiban si pemilik lahan/barang untuk menawarkan terlebih dahulu kepada setiap penyewa yang lama, tetapi dengan catatan bahwa tiap penyewa itu harus memperhatikan tawaran–tawaran dari pihak pemilik lahan, misalnya kenaikan harga itu ditawarkan terlebih dahulu tapi dengan ketentuan syarat–syarat perjanjian sewa itu akan diubah sesuai dengan waktu kondisi sewa itu berlangsung ;
- Bahwa, kalau memang tidak ada kesepakatan tidak ada kewajiban hukum bagi si pemilik lahan untuk menyewakan lebih lanjut kepada si penyewa dan terhadap penyewa yang tidak mau mengosongkan lahan itu, pemilik lahan dapat melakukan tuntutan hukum yaitu tuntutan perbuatan melawan hukum kepada si penyewa karena tidak mau mengosongkan lahan ;
- Bahwa, ukuran tentang harga sewa yang bersifat publik itu, yang pertama kalau pihak yang Ahli katakan adalah pemerintah, maka pemerintah tidak semena–mena menentukan harga sewa itu, pemerintah harus memanggil yang namanya appraiser, appraiser bisa menaksir bahwa harga sewa yang pantas pada saat berlangsungnya sewa menyewa itu akan ditentukan, artinya ukuran dari appraiser bisa menjadi pedoman bagi pemerintah/pihak yang menyewakan terutama yang publik ini agar dia tidak bertindak semena–mena sehingga harga sewa itu adalah dianggap patut dan layak bagi si penyewa;
- Bahwa, harus ada lembaga Appraiser yang melakukan kajian, karena ini mengenai keuangan negara yang dipisahkan dan dia tunduk perundang–undangan publik, maka perlu lembaga seperti Appraiser untuk menentukan ;
- Bahwa, Appraiser selain memperhatikan pedoman/peraturan–peraturan, Appraiser juga mempunyai kelebihan/ punya ahli khusus untuk menentukan itu dan tidak semata–mata, misalnya indikator. Mungkin saja terhadap kontrak itu ada kekurangan yang tidak terdeteksi maka appraiser dengan keahliannya bisa menambah atau bahkan bisa mengurangi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa untuk menentukannya sesuai dengan kemahiran atau ukuran – ukuran standar yang dimiliki oleh lembaga appraiser ;

- Bahwa, apabila terjadi perbedaan antara putusan administrasi dengan appraiser kemudian itu dibatalkan oleh putusan administrasi negara ruang kamar antara administrasi dengan hak dari si pemilik hak itu berbeda, administrasi ruangnya berbeda dan hak ruangnya berbeda. Penentuan harga itu adalah merupakan hak, tapi proses pembuatan hak itu adalah urusan administrasi negara, jadi dua hal yang berbeda, oleh karena itu pemilik lahan tetap memiliki kewenangan untuk menentukan haknya terhadap harta/benda/lahan yang akan disewakan kepada orang lain, tapi proses penentuan hak itu adalah proses administrasi, jadi ruang kamar itu menurut saya adalah berbeda ;
- Bahwa, kewenangan mutlak ada pada si pemilik lahan, ditawarkan oleh si pemilik lahan kepada si penyewa apabila si penyewa setuju mengenai harga, maka terjadilah perjanjian sewa menyewa. Konsep sewa menyewa itu adalah memberikan kenikmatan dan membayar harga dan harga itu ditentukan antara si penyewa dan pihak yang menyewakan, apabila pihak yang menyewakan menentukan harga kemudian pihak penyewa tidak menyanggupinya, maka pihak pemilik lahan akan mencari penyewa baru;
- Bahwa, apabila terjadi suatu kebijakan dari perusahaan atau kebijakan sendiri dari si penyewa bahwa tarif lahan itu yang lebih rendah dari pada yang baru, maka yang berlaku adalah tarif yang baru yaitu Rp.12.000,-/meter, apabila kebijakan yang Rp.12.000,- ini diberlakukan maka itu sudah Ahli katakan itu adalah kehendak baku dari si pemilik lahan, jadi ada batas tertentu misalnya pribadi antara sewa menyewa “anda penyewa boleh membayar dengan tarif sewa yang lama, tapi batasnya sampai tahun 2012 ya, nanti tahun 2012 keatas bulan Maret anda sudah diberlakukan tarif sewa baru”, artinya semua tarif sewa yang belum dilunasi sebelum tahun 2012 itu berlaku tarif lama, tapi setelah bulan Maret 2013 siapapun yang menyewa itu akan berlaku tarif baru ;
- Bahwa, Ahli katakan apabila ada yang membayar uang sewa sampai tanggal 31 Desember 2012, itu berlaku tarif lama, apabila dia membayar lewat dari tanggal itu, maka dia dikenakan tarif sewa baru dan untuk semua penyewa yang baru pada tanggal 22 Maret 2013 itu semuanya berlaku tarif baru ;

Halaman 87 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa wanprestasi itu lain dari suatu kontrak, kalau ada kebijakan dari direksi tentang perpanjangan sewa atau harga sewa, kemudian itu tidak dipatuhi, itu bukan perbuatan melakukan wanprestasi tapi itu melakukan perbuatan melawan hukum, jadi itu kebijakan persoalan perbuatan melawan hukum, bukan persoalan wanprestasi, karena kebijakan bukanlah sebuah kontrak ;
- Bahwa, karena kebijakan itu bukan merupakan bagian dari kontrak, karena kebijakan itu adalah merupakan pedoman untuk menentukan apakah isi kebijakan itu dianggap dalam perjanjian sewa menyewa. Kalau memang surat kebijakan itu mengenai perubahan obyek hukum atau kebijakan itu merupakan harga dari objek hukum, maka bukanlah bagian tapi itu adalah sebuah pedoman yang dilihat oleh si pembuat sewa sehingga nanti ada satu ketetapan dalam membuat suatu perjanjian sewa menyewa ;

2. Ahli Ir. SUKARDI, MAPPI (Cert):

- Bahwa, yang menjadi dasar hukum profesi Jasa Penilaian Publik diatur oleh Menteri Keuangan Nomor : 101/ PMK.01/ 2014 Tanggal 2 Juni 2014;
- Bahwa, kepanjangan dari KJPP yaitu Kantor Jasa Penilaian Publik yang merupakan badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Kuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya, dari Kementerian Keuangan KJPP mendapat 2 (dua) izin yaitu izin KJPP sebagai Penilai Publik dan Izin KJPP sebagai Badan Usaha;
- Bahwa, nilai Nilai Pasar atau Nilai Wajar merupakan penilaian kembali aset tetap perusahaan harus dilakukan berdasarkan nilai pasar atau nilai wajar, aset tetap tersebut yang berlaku pada saat penilaian kembali yang ditetapkan oleh perusahaan jasa atau ahli penilai yang diakui/memperoleh izin pemerintah ;
- Bahwa, SOP dalam KJPP menilai suatu objek yang diminta, hanya akan berdampingan dengan siapa KJPP melakukan kontrak/ perjanjian kerja, karena dalam prakteknya hasil kerja adalah rahasia bagi si pemilik tugas tidak semua orang bisa tahu dengan hasil penilaian, dalam kode etik KJPP juga dilarang untuk bertindak atas dua pihak yang berkepentingan, KJPP tidak bisa bertindak untuk kepentingan penjual dan pembeli, hanya bisa salah satu;
- Bahwa, sudah hampir semua lembaga baik itu pemerintah swasta memakai jasa KJPP untuk menentukan nilai wajar; antara lain :

Halaman 88 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kementerian Dalam Negeri dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 19 Tahun 2016 ;
- Kementerian Keuangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 33 / PMK.06 / 2012 Tahun 2012 ;
- Bank Indonesia dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14 / 15 / PBI / 2012 Tahun 2012.
- OJK / Pasar Modal Indonesia dengan Undang-Undang RI Nomor : 8 Tahun 1995;
- BPN / Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dengan Undang-Undang RI Nomor : 2 Tahun 2012 ;
- Bahwa, memang nilai yang kami berikan sifatnya rekomendasi, sejauh itu bisa menentukan nilai wajar maka rekomendasi harusnya dilaksanakan ;
- Bahwa, kalau nilai itu ditentukan oleh masing-masing pihak itu tentu tidak adil, dalam perakteknya kalau penjual sudah menunjuk seorang penilai untuk mendapatkan nilai assetnya untuk dijual atau disewakan, kalau seandainya pihak pembeli tidak puas, pihak pembeli tentunya menunjuk penilai yang lain, tapi penilai publik ;
- Bahwa, kalau BUMN memakai jasa penilai public, maka hal itu dinyatakan benar ;
- Bahwa, proses penilaian suatu asset, yang pertama harus dipahami lingkup penugasannya, seandainya telah dilakukan penilaian oleh KJPP dan tidak ada keberatan ataupun protes dari pihak lawan terhadap penilaian yang dilakukan KJPP tersebut, penilaian tersebut sudah final, artinya memang tidak ada ketentuan hasil penilaian publik itu harus diterima oleh pihak penyewa ;
- Bahwa, Saksi bekerja sebagai Managing Partner KJPP Sukardi, Israr Dan Rekan Serta Anggota Komite USP MAPPI ;
- Bahwa, menyangkut suatu dasar nilai seperti Nilai Pasar atau yang senada dengan itu seperti Nilai Sewa Pasar, maka acuan wajarnya adalah sesuai dengan pasar, dengan kata lain pasarlah yang menentukan besaran nilai tersebut, sedangkan penilai pada hakekatnya hanya merumuskannya sesuai dengan ilmu penilaian, sehingga dasar nilai yang digunakan akan wajar/ "adil" bagi kedua belah pihak yang berkepentingan karena pasarlah yang menentukan Nilai bukan Pihak-Pihak yang berkepentingan, dan yang menjadi Pedoman yang harus diperhatikan adalah Standar Penilaian Indonesia (SPI);

Halaman 89 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dalam prakteknya pada setiap penilaian, Penilai Publik hanya akan meminta didampingi oleh Pihak Pemberi Tugas karena dengan Pemberi Tugaslah Perjanjian Kerjasama Penilaian di tandatangi dan hasil penilaian umumnya merupakan rahasia bagi Pemberi Tugas;
- Bahwa, selain itu Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) juga melarang Penilai bertindak untuk dua atau lebih para pihak pada penugasan dengan tujuan yang sama ;
- Bahwa, dalam menentukan nilai kewajaran pada suatu aset KJPP dalam SOP nya tidak melibatkan penyewa atau calon pembeli di dalamnya ;
- Bahwa, ahli menilai tindakan Perum Perindo dalam menggunakan KJPP sebagai Jasa Penilai Publik adalah suatu langkah yang sudah sesuai dengan aturan dari kementerian keuangan ;
- Bahwa, proses penilaian atas suatu aset dilaksanakan dengan cara sebagai berikut :
 - Memahami Lingkup Penugasan antara lain meliputi Identifikasi Pemberi Tugas & Pengguna Laporan, Identifikasi objek penilaian, Tujuan Penilaian, Dasar Nilai yang akan digunakan dan Tanggal Penilaian (Nanti diuraikan yang penting saja / Dasar Nilainya) ;
 - Melakukan kegiatan Implementasi yang meliputi Pengumpulan dan Pemilihan data, Analisis Data dan Opini Nilai (nanti secara lisan diuraikan yang penting saja / bagaimana Nilai Diperoleh) ;
 - Membuat Laporan ;
- Bahwa, Nilai yang dihitung KJPP itu menjadi rekomendasi bagi pihak / instansi yang meminta penilaian dan kewajiban untuk mengikuti rekomendasi tersebut berada pada pihak / instansi yang meminta penilaian mau mengikuti atau tidak, meskipun lazimnya mereka mengikuti nilai rekomendasi tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi dan Ahli tersebut, oleh Para Pihak akan ditanggapi dalam Kesimpulan masing – masing ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Pihak dipersidangan, baik PENGUGAT maupun Para TERGUGAT masing – masing telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 5 September 2017, Kesimpulan Para Pihak tersebut sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak sudah tidak mengajukan suatu apapun lagi dipersidangan, dan mohon putusan ;

Halaman 90 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan perkara ini, maka dengan merujuk pada Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termaktub dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan perkara ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan PENGUGAT adalah sebagaimana tersebut dalam Surat Gugatan Tanggal 27 Desember 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada Tanggal 27 Desember 2016 dengan Register Perkara Nomor : 742/Pdt.G/2017/PN. Mdn ;

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa PENGUGAT dalam mengajukan Gugatannya disertai dengan Tuntutan Provisi yang pada pokoknya menyatakan, sebagai berikut ;

- Bahwa hingga sampai Gugatan PENGUGAT ini diajukan, TERGUGAT - II selaku perpanjangan tangan TERGUGAT-I telah berupaya untuk melakukan intimidasi dengan mengusir PENGUGAT dari lahan yang disewanya, seolah-olah PENGUGAT tidak bersedia membayar sewa, bahkan TERGUGAT-II memberikan peringatan kepada PENGUGAT apabila PENGUGAT tidak membayar sesuai dengan tarif yang dipaksakan oleh TERGUGAT-II, maka PENGUGAT akan diperintahkan untuk melakukan pengosongan lahan yang disewa yang dapat menimbulkan kerugian yang mendalam bagi PENGUGAT, untuk itu demi menjamin kepastian hukum dan jaminan investasi atas penggunaan lahan tersebut dan menghindari kerugian PENGUGAT yang lebih besar, maka dengan itikad baik, PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima konsinyasi atas sejumlah uang, yaitu sebesar Rp. 198.826.320,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Dua Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) yang permohonannya diajukan tersendiri dalam suatu surat permohonan, uang mana nantinya dapat sewaktu-waktu diambil oleh TERGUGAT -I dan TERGUGAT -II untuk pembayaran sewa tanah oleh PENGUGAT dalam jangka waktu jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020;

Menimbang, bahwa essensi Gugatan Provisi PENGUGAT dalam perkara aquo, yakni : agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman 91 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo Menerima Konsinyasi dari PENGUGAT sebesar Rp. 198.826.320,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Dua Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebagai pembayaran sewa lahan pemanfaatan tanah yang dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia (ic.Tergugat-I) melalui TERGUGAT-II dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, dipertimbangkan, sebagai berikut ;

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 191 RBg, Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 1978, Putusan Provisi adalah keputusan yang bersifat sementara atau Interim award (Temporary disposal) yang berisi tindakan sementara, menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, Putusan Provisi dijatuhkan berdasarkan Tuntutan Provisi (*Provisionele eis*) yang dapat diajukan bersama-sama dengan Gugatan pokok atau berdiri sendiri dalam Gugatan sendiri, yang berisi tuntutan agar sebelum perkara pokok diperiksa, Majelis Hakim lebih dahulu menjatuhkan putusan sementara sebagai tindakan pendahuluan yang menjamin kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 191 RBg, Jo SEMA RI Nomor: 03 Tahun 1978, maka dapat disimpulkan bahwa Tuntutan Provisi memenuhi syarat-syarat formil, sebagai berikut :

1. Haruslah memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak diperbolehkan menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati tuntutan Provisi PENGUGAT, dihubungkan dengan Posita Gugatan, dapat disimpulkan bahwa dalam Tuntutan Provisi tersebut PENGUGAT mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo Menerima Konsinyasi dari PENGUGAT sebesar Rp. 198.826.320,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Dua Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebagai pembayaran sewa lahan pemanfaatan tanah yang dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia (ic.Tergugat-I) melalui TERGUGAT-II dalam jangka waktu 5 (lima)



tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan PENGUGAT, baik dalam Posita dan Petitum, menurut penilaian Majelis Hakim bahwa Tuntutan Provisi tersebut sesuai dengan essensi Petitum Gugatan pada angka – 7 (Tujuh) : Menghukum Tergugat - I dan Tergugat-II untuk menerima uang konsinyasi yang telah dititipkan oleh Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebesar Rp. 198.826.320,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Dua Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) sebagai pembayaran sewa lahan pemanfaatan tanah yang dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia (ic.Tergugat-I) d/h Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, dengan demikian tuntutan Provisi tersebut telah menyangkut materi pokok perkara (*verwer teen principale*), dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tuntutan Provisi tersebut belum memenuhi syarat formal, maka tuntutan Provisi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijverklaard*);

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Para TERGUGAT telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 15 Maret 2017, yang didalam Jawaban tersebut diajukan pula Eksepsi Kewenangan/ Kompetensi Absolut, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili Gugatan PENGUGAT dan Eksepsi Tentang :

1. Tentang Gugatan PENGUGAT Kurang Pihak (*Plurum Litis Consortium*);
2. Tentang Gugatan PENGUGAT Kabur (*Obscuur Libel*) ;
3. PENGUGAT Tidak berkapasitas sebagai PENGUGAT ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi Eksepsi yang diajukan oleh Para TERGUGAT sebagaimana tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Eksepsi yang diajukan Para TERGUGAT terdiri atas Eksepsi Kompetensi/ Kewenangan Absolut dan Eksepsi Lainnya di luar Kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim dipertimbangkan seluruh Eksepsi Para TERGUGAT tersebut, sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Tentang Kewenangan/ Kompetensi Absolut bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili Gugatan PENGUGAT;

Menimbang, bahwa oleh karena Para TERGUGAT diajukan Eksepsi Kewenangan/ Kompetensi Mengadili Secara Absolut, maka Majelis Hakim dalam perkara ini lebih dahulu mempertimbangkan dan memutus Eksepsi Kewenangan/ Kompetensi Mengadili Secara Absolut yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili Gugatan PENGUGAT ;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsinya Para TERGUGAT menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara Gugatan Nomor : 742/ Pdt.G/ 2016/ PN Mdn, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil Gugatan PENGUGAT dalam alasan-alasan Gugatan pada pokoknya membahas mengenai masalah Tergugat I dalam mengeluarkan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/2016 Tanggal 22 Maret 2016 Tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tidak dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kenaikan tarif yang tidak patut dan tidak wajar;
2. Bahwa masalah mengenai apakah suatu keputusan telah dikeluarkan sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang mendasarinya bukan termasuk dalam lingkup masalah keperdataan. Dengan demikian maka, Peradilan Umum (*in casu* Pengadilan Negeri Medan) tidak memiliki kompetensi (wewenang) untuk memeriksa dan mengadili apakah suatu keputusan telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Bahwa oleh karena itu maka cukup beralasan secara yuridis bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa *a quo* untuk menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan PENGUGAT *a quo*, sehingga gugatan PENGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi kewenangan Absolut yang diajukan Para TERGUGAT tersebut, telah dibantah oleh PENGUGAT, dengan alasan sebagai berikut;

Halaman 94 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



1. Bahwa Penggugat menolak dali-dalil bantahan Tergugat-I dan Tergugat-II pada Eksepsi, Jawaban dan Rekonpensinya pada Halaman : 2 yang pada intinya menyatakan bahwa terkait Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tanggal 22 Maret 2016 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/ Jasa Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan bukan merupakan dalam ruang lingkup masalah keperdataan, oleh karenanya peradilan umum tidak memiliki kompetensi untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;
2. Bahwa adapun yang dibahas PENGUGAT dalam Gugatannya adalah mengenai “Wanprestas” terhadap perjanjian – perjanjian yang mengikat oleh dan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-II, bukan membahas mengenai masalah TERGUGAT-I dalam mengeluarkan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor: KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 Tanggal 22 Maret 2016 Tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan;
3. Bahwa oleh karena Gugatan PENGUGAT membahas mengenai wanprestasi terhadap perjanjian-perjanjian. Dengan demikian Peradilan Umum (in casu Pengadilan Negeri Medan) memiliki kompetensi (wewenang) untuk memeriksa dan mengadili gugatan PENGUGAT yang sangat jelas merupakan masalah keperdataan;
4. Bahwa sesuai dengan : 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 antara Perusahaan Umum (PERUM) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan TJIN PENG di dalam pasal 17 menyebutkan bahwa:

“apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak dan tidak tercapai kata mufakat, maka kedua belah pihak akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*menyelesaikannya melalui Pengadilan dengan memilih domisili di
Pengadilan Negeri Medan”*

oleh karenanya permasalahan hukum sebagaimana gugatan perkara aquo telah tepat dan benar ditujukan ke Pengadilan Negeri Medan;
Bahwa selanjutnya di dalam Eksepsi, Jawaban dan Rekonpensi PARA TERGUGAT menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili Gugatan perkara aquo tanpa menyebutkan Pengadilan mana yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, sehingga Eksepsi yang diajukan oleh PARA TERGUGAT menjadi tidak berdasar hukum menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, oleh karenanya eksepsi tersebut harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan PARA TERGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

Dipertimbangkan, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 160 RBg, terhadap Eksepsi Kewenangan/ Kompetensi Mengadili Secara Absolut tersebut, Majelis Hakim dalam perkara a quo telah memutuskan dalam Putusan Sela Perkara Nomor : 742/ Pdt.G/ 2016/ PN Mdn tertanggal 3 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Sela Perkara Nomor : 742/Pdt.G/2016/PN Mdn tertanggal 3 Mei 2017, tersebut diatas diambil alih dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan Eksepsi Para TERGUGAT pada Ad. 1 (satu) Tentang Kewenangan/ Kompetensi Absolut bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili Gugatan PENGUGAT ;

Menimbang, bahwa diktum Putusan Sela Perkara Nomor : 742/Pdt.G/2016/PN Mdn tertanggal 3 Mei 2017, sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak Eksepsi Kewenangan/ Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Para TERGUGAT;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor : 742/Pdt. G/2017/PN. Mdn ;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan persidangan perkara ini dengan acara Pembuktian dari PENGUGAT ;

Halaman 96 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



4. Menanggihkan biaya perkara hingga Putusan Akhir ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan diktum Putusan Sela Perkara Nomor :742/Pdt.G/2016/PN. Mdn tertanggal 3 Mei 2017 tersebut, Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan Eksepsi Para TERGUGAT yang menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili Gugatan PENGGUGAT dalam Perkara Nomor : 742/Pdt.G/2016/PN Mdn, dinyatakan tidak beralasan hukum, sehingga ditolak;

Ad. 1 (satu): Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurum Litis Consortium*) ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Eksepsi Tentang Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurum Litis Consortium*) tersebut, maka dapat disimpulkan pokok pikiran Eksepsi, sebagai berikut:

1. Bahwa, Gugatan Wanprestasi ini adalah Keberatan mengenai Kenaikan Tarif Sewa Lahan milik Tergugat -I dengan dasar alas Hak Pengelolaan No.2 Tahun 1998 yang terletak di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/ Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara dan dikelola oleh Tergugat -II (Cabang Belawan) Sumut. adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia Nomor : KEP-11/ MEN/ 2001 Tanggal 05 Februari 2001, Surat Keputusan Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia Nomor : KEP-41/ MEN/ 2007 Tanggal 06 November 2007, dan seterusnya. Tetapi dalam Gugatan Penggugat tidak menarik atau mengikutsertakan Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia sebagai Pihak TERGUGAT atau setidaknya sebagai Pihak Turut TERGUGAT, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 151 K/ Sip/ 1975 Tanggal 13 Mei 1975 yang pada prinsipnya menjelaskan agar Gugatan mengandung Cacat Kurang Pihak (*Plurum Litis Consortium*) "Semua orang yang terkait menjadi Pihak harus ikut ditarik sebagai Tergugat"; Oleh karena itu Gugatan Penggugat dinyatakan KURANG PIHAK, sehingga Surat Gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi Persyaratan Formil, maka Gugatan Penggugat Tidak sempurna dan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;
2. Bahwa, menurut Gugatan Penggugat menyebutkan pada Halaman : 1 dan 2 sebagai Tergugat-I adalah PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA atau dikenal dengan PERUM PERINDO d/h PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PRASARANA PERIKANAN

Halaman 97 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAMUDERA. Kemudian sebagai Tergugat-II adalah PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA CABANG BELAWAN, Medan - Sumut. Dan Penggugat telah mengerti bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II sebagai Perusahaan BUMN dibawah Kementerian BUMN. Maka menurut Hukum Acara Perdata, Kementerian BUMN harus ditarik sebagai Pihak dalam Perkara Perdata ini yang berstatus Tergugat-IV atau sebagai Turut Tergugat, sesuai Ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 621 K/ SIP/ 1975, Tanggal 25 Mei 1977, oleh karena itu Gugatan Penggugat adalah KURANG PIHAK, sehingga Surat Gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi Persyaratan Formil, maka Gugatan Penggugat Tidak sempurna dan mohon Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara ini berkenan menyatakan Gugatan Penggugat tersebut TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para TERGUGAT pada Ad. 2 (dua) Gugatan PENGUGAT Kurang Pihak (Plurium Litisconsortium), PENGUGAT dalam Replik telah mengajukan bantahan, sebagai berikut :

1. Bahwa dalil bantahan PARA TERGUGAT tersebut merupakan dalil yang keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya Pasal 4, 81, 107 *Reglement op de Rectsvordering* (Rv) Jo. Pasal 151 *Rechtsreglement Buitengewesten* (Rbg) demikian pula hal ini didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2823 K/ Pdt/ 1992 tertanggal 18 Juli 1994, yang menyatakan bahwa :

"Wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat ialah Penggugat";

Bahwa oleh karena PENGUGAT berhak karena mempunyai wewenang untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya, akan tetapi, untuk syarat bagi seseorang yang dapat digugat menurut ketentuan hukum yang berlaku haruslah mempunyai perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua belah pihak, hal ini juga telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang terdapat pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 4 K/ Sip/ 1958, tertanggal 13 Desember 1958 Jo. No. 294 K/ Sip/ 1971, tertanggal 07 Juli 1971, yang menyatakan bahwa:

"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua belah pihak";

Halaman 98 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi di atas, apakah suatu perkara atau tuntutan hak tersebut diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan, apabila tidak ada tuntutan hak atau penuntutan, maka tidak ada pengadilan, oleh karena itu, tuntutan hak yang mengajukan adalah pihak yang berkepentingan, sedangkan hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak yang diajukan kepadanya (*judex ne procedat ex officio*), termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu Penggugat tahu siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya, maka Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantumkanannya dalam Surat Gugatan;

Bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat-II terikat dalam suatu hubungan hukum berupa Perjanjian Pemanfaatan Lahan, maka sangat patut dan layak Penggugat memasukkan Perum Perindo Cabang Belawan untuk menjadi Tergugat -II dalam perkara aquo;

Bahwa selanjutnya Tergugat-I telah pernah mengeluarkan Surat Perum Perindo No: S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal : Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang pada intinya menyatakan bahwa bagi Perjanjian yang berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015, maka berlaku kepadanya tarif yang lama sesuai dengan Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, tertanggal 13 Oktober 2014, akan tetapi apabila Perjanjian Sewa Lahan berakhir setelah terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No: KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, maka tarif sewa yang dikenakan adalah sesuai Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, oleh karenanya Surat Perum Perindo No: S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal: Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa sesuai Keputusan Direksi Perum Perindo No: KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tanggal 22 Maret 2016, setelah Penggugat mengajukan Perpanjangan kepada Tergugat-II yang Perjanjiannya berakhir tanggal 31 Desember 2015, namun Tergugat-II berdalil belum ada persetujuan dari Tergugat-I, padahal Tergugat-I telah mengajukan Perjanjian yang berakhir tanggal 31 Desember 2015 berlaku tarif lama, akan tetapi Tergugat-II tidak menjalankannya, dengan demikian

Halaman 99 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang membuat Perum Perindo sebagai Tergugat-I dalam perkara aquo telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas memberikan jaminan kepada PENGGUGAT untuk dengan bebas menarik siapa saja yang akan digugatnya yang “dirasa” telah melanggar hak dan merugikan dirinya, oleh karena itu, dalil PARA TERGUGAT tersebut di atas tidak berdasar hukum dan hanya memutar balikkan pemahaman hukum, sehingga Eksepsi kurang pihak yang diajukan PARA TERGUGAT adalah keliru, oleh karenanya telah patut dan layak untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;

Dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat dan Jawaban Para TERGUGAT, maka dapat disimpulkan bahwa materi atau pokok masalah dalam Gugatan Penggugat adalah adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Para TERGUGAT mengenai 3 (tiga) perjanjian yakni 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 antara Perusahaan Umum (PERUM) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan TJIN PENG, berlaku Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 dengan ketentuan Penetapan Tarif Sewa Lahan sebelum diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 berlaku Ketentuan Tarif Lama yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014, sedangkan Penetapan Tarif Sewa yang masa berlakunya berakhir, setelah diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, Ketentuan Tarif Sewa Lahan yang berlaku berpedoman kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 ;

Halaman 100 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam prinsip Hukum Acara Perdata yang timbul dalam praktek peradilan, hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya sepanjang Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat, dan hal tersebut nantinya tidak akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan, asas tersebut sesuai pula dengan pendapat Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor : 305/ K/ Sip./ 1971 tanggal 16 Juni 1971 sebagaimana terdapat dalam buku Hukum Acara Perdata, yang ditulis oleh O. BIDARA, S.H., dan MARTIN P. BIDARA, S.H., Penerbit PT. Pradnya Paramita, Jakarta, halaman – 4 (empat) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan prinsip dalam Hukum Acara Perdata tersebut, prinsip tersebut sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung RI, hanya pihak Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, sehingga dapat disimpulkan pula bahwa Penggugat - lah yang berwenang untuk menentukan apakah Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia dan Kementerian BUMN dalam perkara ini akan diposisikan sebagai Pihak TERGUGAT atau setidaknya tidaknya sebagai Pihak Turut TERGUGAT, sepanjang mempunyai hubungan hukum dan hal tersebut tidak akan mempengaruhi pelaksanaan putusan;

Menimbang, bahwa dengan tidak diposisikannya Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia Dan Kementerian BUMN dalam perkara ini sebagai Pihak TERGUGAT atau setidaknya tidaknya sebagai Pihak Turut TERGUGAT, menurut Majelis Hakim tidak akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan apabila ternyata nantinya PENGGUGAT memenangkan dalam perkara ini, karena esensi yang dituntut oleh Penggugat adalah adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Para TERGUGAT sehubungan dengan tidak dilaksanakannya oleh TERGUGAT – II Surat Direktur Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tertanggal 17 Oktober 2016, Perihal : Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, sehingga menurut Majelis Hakim kedudukan Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia dan Kementerian BUMN dalam perkara ini tidak relevan untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, baik sebagai Pihak Tergugat maupun Pihak Turut Tergugat, sebab berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia yang melimpahkan kewenangan dari Pemerintah (ic.Kementerian Kelautan dan Perikanan RI) kepada TERGUGAT -I, sehingga berdasarkan pelimpahan kewenangan tersebut, TERGUGAT-I telah menentukan dan menetapkan tarif terhadap

Halaman 101 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelayanan barang, jasa, fasilitas, dan sarana dan prasarana milik Perusahaan, termasuk di dalamnya tarif sewa lahan melalui Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia, dan Tergugat-I dan Tergugat-II sebagai Perusahaan BUMN dibawah Kementerian BUMN. berdasarkan Peraturan Pemerintah No.9 Tahun 2013, tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, yang usahanya adalah sebagai perpanjangan tangan Negara dalam menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum (*public services*) sehingga Para TERGUGAT sebagai subjek hukum dapat melakukan perbuatan hukum sendiri terkait dalam menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum (*public services*), oleh karena Perum Perindo secara langsung dibawah Kementrian Badan Usaha Milik Negara sehingga TERGUGAT-I Perum Perindo mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada Kementerian BUMN, maka Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia dan Kementerian BUMN dalam perkara ini tidak relevan untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, baik sebagai Pihak TERGUGAT maupun Pihak TURUT TERGUGAT ;

Menimbang, bahwa oleh karena posisi Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia Dan Kementerian BUMN dalam perkara ini tidak relevan untuk diposisikan sebagai pihak dalam perkara ini, tidak akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan, maka Eksepsi Ad. 1. (satu) Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) adalah Eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum, sehingga harus ditolak ;

Ad. 2 (dua) : Gugatan PENGUGAT tidak jelas/ Kabur (Obscuur Libel) ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Eksepsi Tentang Gugatan PENGUGAT tidak jelas/ Kabur (Obscuur Libel) maka dapat disimpulkan pokok pikiran Eksepsi, sebagai berikut :

1. Bahwa dalam Gugatan PENGUGAT, PENGUGAT mengemukakan dasar Gugatan adalah terjadinya perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Namun dalam uraian posita, PENGUGAT cenderung hanya mengemukakan sejarah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan menurut pandangan subjektif PENGUGAT sendiri, pengakuan PENGUGAT yang telah melakukan sewa menyewa lahan yang masa sewanya telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, serta keluhan PENGUGAT atas naiknya tarif sewa lahan serta pandangan subjektif PENGUGAT mengenai berapa besaran uang sewa seharusnya yang diberlakukan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT -II terhadap lahan milik dan aset TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II, agar sesuai dengan apa yang mereka inginkan ;

Halaman 102 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



2. Bahwa dalam posita, PENGGUGAT juga tidak menjelaskan fakta-fakta hukum yang berkaitan dengan timbulnya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam kegiatan sewa-menyewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan. PENGGUGAT juga tidak bisa menunjukkan kewajiban apa saja dalam klausul perjanjian yang telah diingkari oleh TERGUGAT-I sehingga mengakibatkan timbulnya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana yang telah didalilkan oleh PENGGUGAT;
3. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan dalam bagian Eksepsi Kewenangan Absolut, Penggugat dalam posita gugatannya lebih menitikberatkan mengenai masalah Tergugat-I dalam mengeluarkan Keputusan Direksi Perum Perikanan Nomor: KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tanggal 22 Maret 2016 Indonesia tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa yang Dikelola Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tidak dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kenaikan tarif yang tidak patut dan tidak wajar, padahal dasar gugatan Penggugat serta dalam petitum meminta Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka cukup berdasarkan secara yuridis bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus sengketa a quo untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan kabur sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para TERGUGAT Ad. 2 (dua) Gugatan PENGGUGAT tidak jelas/ Kabur (*Obscuur Libel*), telah dibantah PENGGUGAT dalam Repliknya, dengan alasan, sebagai berikut :

1. Bahwa di dalam Posita Gugatan PENGGUGAT jelas menyatakan, bahwa dengan diberlakukannya Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 oleh TERGUGAT-II kepada PENGGUGAT, padahal berdasarkan Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal : Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang pada intinya bahwa : Ketentuan Penetapan Tarif Sewa Lahan sebelum diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 berlaku Ketentuan Tarif Lama yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014, sedangkan Penetapan Tarif Sewa yang masa berlakunya berakhir, setelah diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, Ketentuan Tarif Sewa Lahan yang berlaku berpedoman kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, padahal jelas dan nyata perjanjian sewa menyewa lahan oleh dan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-II berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan TERGUGAT-II tidak menjalankan perintah dari TERGUGAT-I menyatakan apabila perjanjian berakhir sebelum tarif yang baru diterbitkan yaitu tanggal 22 Maret 2016, maka berlaku kepadanya ketentuan tarif yang lama, yaitu tanggal 13 Oktober 2014, dan telah dimohonkan juga oleh PENGUGAT untuk memperpanjang sewa lahan, akan tetapi dengan berbagai alasan yang tidak jelas dan berdasar hukum, TERGUGAT-II menyatakan belum mendapat persetujuan dari TERGUGAT-I, yang ternyata berdasarkan Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 TERGUGAT-I telah memberikan perintah kepada TERGUGAT-II tetapi TERGUGAT-II tidak melaksanakannya, sehingga perbuatan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II dapat dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);

Bahwa di dalam Posita Gugatan PENGUGAT jelas mempermasalahkan mengenai 3 (tiga) perjanjian yakni 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 antara Perusahaan Umum (PERUM) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan TJIN PENG, berlaku Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 dengan ketentuan Penetapan Tarif Sewa Lahan sebelum diterbitkannya Keputusan Direksi Perum

Halaman 104 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 berlaku Ketentuan Tarif Lama yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ XI/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014, sedangkan Penetapan Tarif Sewa yang masa berlakunya berakhir, setelah diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, Ketentuan Tarif Sewa Lahan yang berlaku berpedoman kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka cukup berdasarkan secara yuridis bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan sengketa a quo untuk menyatakan Eksepsi *obscuur libel* yang diajukan PARA TERGUGAT adalah keliru, oleh karenanya telah patut dan layak untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan apakah Gugatan Penggugat kabur/ *obscuur* atau tidak, Majelis Hakim akan berpedoman pada syarat-syarat sebuah Gugatan sebagaimana digariskan dalam Pasal 8 Reglement op de Rechtsvordering (RV) yang saat ini bukan merupakan hukum positif, namun untuk kepentingan beracara, maka Pasal 8 RV tersebut dapat dijadikan pedoman ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 8 ke – 1 dan ke – 3 RV, isi suatu Gugatan harus memenuhi syarat-syarat, sebagai berikut :

1. Syarat kesatu, adanya Identitas Para Pihak, yang antara lain memuat : Nama Lengkap dengan jelas dan Alamat Tempat Tinggal/ Kediaman yang lengkap;
2. Syarat kedua, adanya Fundamentum Petendi (Posita), yang mana dalam praktek dikenal dua teori yang menyangkut tentang Posita Gugatan yaitu *Substantierings Theorie*, yaitu bahwa Posita Gugatan selain menjelaskan peristiwa hukum yang menjadi dasar Gugatan juga harus disertai dengan penjelasan tentang fakta - fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, sedangkan teori yang kedua yaitu Teori Individualisasi (*Individualisering Theorie*) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam Gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan, dan selanjutnya menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., mengemukakan bahwa

Halaman 105 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Perumusan kejadian materi secara singkat sudah dapat memenuhi syarat yang diharuskan untuk suatu fundamentum petendi”, sehingga Penggugat cukup mendeskripsikan secara singkat mengenai duduk perkara yang ada dalam gugatannya ;

3. Syarat ketiga, adanya Petitum, yang berisi Pokok Tuntutan Penggugat, berupa deskripsi yang jelas dan menyebutkan satu persatu tentang apa saja yang menjadi Pokok Tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat, sedangkan syarat formal dari suatu Gugatan adalah pencantuman Tempat dan Tanggal Surat Gugatan, Bermaterai dan Dibubuhi Tanda Tangan ;

Menimbang, bahwa merujuk pada uraian diatas, maka adanya ketidakjelasan atau kekaburan dalam suatu Gugatan seharusnya ditujukan kepada tidak terpenuhinya unsur-unsur sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 8 RV tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Gugatan PENGUGAT dapat disimpulkan pokok pikiran Gugatan, sebagai berikut :

1. Bahwa, PENGUGAT adalah Pengusaha yang bergerak dalam bidang Perikanan, meliputi : Pengolahan, Pengawetan, Penangkapan Ikan, Pengoperasian Kapal Penangkap Ikan dan Kapal Pengumpul Ikan yang mempunyai dan membangun sarana dan prasarana di bidang Perikanan, dengan nama Gudang : Gudang Pengolahan Ikan dan Bahan Alat Perikanan, yang mana Gudangnya terletak di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) Jalan Gabion Belawan, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan;
2. Bahwa, TERGUGAT-I adalah Perusahaan Badan Usaha Milik Negara yang berbadan hukum Perusahaan Umum (Perum) yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia sesuai Peraturan Pemerintah RI No. 2 Tahun 1990,tentang Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera dan diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah RI No. 23 Tahun 2000,tentang Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera dilanjutkan berdirinya dan diubah namanya dari Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera menjadi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah No.9 Tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia,yang usahanya adalah sebagai perpanjangan tangan Negara dalam menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum (*public services*) berdasarkan prinsip

Halaman 106 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



pengelolaan perusahaan dalam melaksanakan kegiatan usaha dalam bidang optimalisasi pemanfaatan potensi sumber daya yang dimiliki Perusahaan untuk Perkantoran, Pergudangan, Pariwisata, Perhotelan, dan Resort, Olah raga dan Rekreasi, Pelayanan Kesehatan, Prasarana Telekomunikasi, serta Jasa Penyewaan dan Pengusahaan Aset yang dimiliki dan/ atau dikuasai Perusahaan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan yang sehat sesuai Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.9 Tahun 2013, tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, yang dalam menjalankan kegiatan usahanya tersebut TERGUGAT-I memiliki cabang di seluruh Pelabuhan yang ada di Indonesia, salah satunya di Pelabuhan Belawan, yaitu TERGUGAT-II;

3. Bahwa, sebelumnya antara PENGGUGAT dengan Para TERGUGAT telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Perum Perikanan Samudra Cabang Belawan berdasarkan 3 (tiga) perjanjian, masing-masing : 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total 5.565 m² selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 adalah Rp. 43.759.375,- + Rp. 10.502.250,- + Rp. 43.146.744,- = Rp. 97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah) sudah termasuk PPN 10% dengan menggunakan tarif sewa lahan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS);
4. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan, sejak Permohonan Perpanjangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sewa Lahan diajukan oleh PENGUGAT selama ± 1 (Kurang Lebih Satu) tahun, PENGUGAT berulang kali meminta Persetujuan Perpanjangan dengan melakukan konfirmasi kepada TERGUGAT-II, akan tetapi TERGUGAT - II sama sekali tidak ada jawaban apakah menolak atau menerima Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan yang diajukan PENGUGAT sebelumnya ;

5. Bahwa, sekitar bulan Maret 2016, TERGUGAT-II melalui General Managernya, Bapak Dicky Herianto ada mengundang PENGUGAT untuk hadir pada acara Sosialisasi Tarif Sewa Lahan Yang Baru secara lisan, dan pada tanggal 31 Maret 2016 TERGUGAT-II ada melaksanakan acara tersebut dan menyampaikan bahwa tarif sewa lahan yang ada di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) tidak dapat lagi dihitung dengan menggunakan tarif yang lama karena telah ada tarif baru yaitu sebesar Rp.35.000,- x luas tanah x 5 tahun, tanpa menunjukkan dasar hukum pemberlakuan tarif tersebut, sehingga apabila dihitung, maka pembayaran sewa lahan tersebut menjadi Rp. 35.000,- x 5.565 m² x 5 tahun = Rp. 973.875.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Rupiah);
6. Bahwa, ternyata TERGUGAT-I telah menerbitkan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tentang Tarif Sewa Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan yaitu sebesar Rp.35.000,- x luas tanah x 5 tahun, sehingga apabila dihitung, maka pembayaran sewa lahan tersebut menjadi Rp. 35.000,- x 5.565 m² x 5 tahun = Rp. 973.875.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Rupiah);
7. Bahwa terhadap besaran biaya perpanjangan hak pemanfaatan tanah tersebut di atas, jelas membuat PENGUGAT kewalahan karena kenaikan tarif sewa lahan milik TERGUGAT I naik secara tidak patut dan tidak wajar, sebab dengan perhitungan tarif sebelumnya yang menggunakan tarif sewa sesuai Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS), PENGUGAT hanya membayar sewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 sebesar Rp. 97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah) sudah termasuk PPN 10%, akan tetapi pada tahun 2016 perhitungan tarif sewa

Halaman 108 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalami kenaikan yang sangat signifikan, dengan dasar perhitungan tarif sewa menggunakan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016, mengakibatkan PENGUGAT harus membayar sewa lahan untuk 3 (tiga) bidang tanah dengan luas keseluruhan 5.565 m² selama 5 (lima) tahun sejak 01 Januari 2016 s.d. 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp. 597.539.360,- (Lima Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rupiah) sudah termasuk PPN 10%, dan apabila dihitung persentasi kenaikan uang sewa PENGUGAT, maka terdapat kenaikan Rp. 500.130.991,- atau sebesar 553,19%, dengan demikian kenaikan tersebut merupakan kenaikan yang tidak wajar dan merupakan perbuatan sewenang-wenang oleh Penguasa kepada Rakyatnya;

8. Bahwa, terhadap Permintaan Penjelasan dimaksud, akhirnya TERGUGAT –I menerima Tanggapan dari Penggugat, dimana Sjahril Japarin, selaku Direktur Utama Perum Perindo melalui Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ XI/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal : Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang pada intinya menyampaikan bahwa :

“...Ketentuan Penetapan Tarif Sewa Lahan sebelum diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 berlaku ketentuan tarif lama, sedangkan Penetapan Tarif Sewa yang masa berlakunya berakhir, setelah diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, ketentuan tarif sewa lahan yang berlaku berpedoman kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 serta bagi mitra/pelaku usaha yang sudah melakukan pembayaran dan menerima bukti pembayaran dinyatakan selesai/sah dan akan ditindaklanjuti dengan membuat perjanjian sesuai ketentuan yang berlaku. ...dst”;

9. Bahwa oleh karenanya Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ XI/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal: Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, namun TERGUGAT – II tidak menjalankan Perintah TERGUGAT –I sebagaimana tersebut dalam Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ XI/ 2016 tertanggal 17

Halaman 109 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2016, dan TERGUGAT –II tetap memberlakukan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 kepada PENGGUGAT, dan menurut PENGGUGAT perbuatan TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II dapat dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Gugatan PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas, menurut penilaian Majelis Hakim Gugatan Penggugat tersebut sudah jelas, sebab apabila dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 8 RV, dalam Gugatan Penggugat terdapat Identitas Para Pihak, sudah terdapat Posita dan Petitum dan Posita serta Petitum Gugatan tersebut telah sinkron, sehingga Gugatan Penggugat adalah tidak samar atau tidak kabur (*obscuur libel*), dengan demikian Eksepsi Ad. 2 (dua) adalah tidak berdasar menurut hukum oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

Ad. 3 (tiga) : PENGGUGAT Tidak berkapasitas sebagai PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Eksepsi Para TERGUGAT pada Ad. 3 (tiga) PENGGUGAT Tidak berkapasitas sebagai PENGGUGAT, maka dapat disimpulkan pokok pikiran Eksepsi, sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan Hukum PENGGUGAT dengan Tergugat -I dan Tergugat -II didasarkan atas 3 (tiga) perjanjian yakni 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 antara Perusahaan Umum (PERUM) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan TJIN PENG Dan menurut masing-masing Isi Perjanjian Pemanfaatan Tanah tersebut menerangkan pada Bab V MASA BERLAKUNYA PERJANJIAN disebutkan dalam Pasal 13 (1), berbunyi :

"Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dan berlaku surut dihitung sejak tanggal satu bulan Januari tahun dua ribu sebelas (01-01-2011) dan oleh karenanya akan berakhir pada

Halaman 110 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal tiga puluh satu bulan Desember tahun dua ribu lima belas (31-12-2015)";

Jadi berdasarkan Pasal 13 (1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah yang dibuat dan ditanda tangani oleh Kedua belah Pihak antara Penggugat dengan Tergugat II dan disetujui oleh Tergugat I adalah suatu Perjanjian yang Sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata dan menyangkut Obyek Perjanjian mengenai Perjanjian Sewa Lahan milik Tergugat II yang berakhir masa berlakunya pada Tanggal 31 Desember 2015. Maka menurut Hukum Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat sejak Tanggal. 31 Desember 2015. Sedangkan Gugatan Penggugat Wanprestasi tersebut pada tahun 2016 dan 2017, maka menurut Hukum Penggugat sudah tidak ada Hubungan Hukum Keperdataan lagi dengan Tergugat-I dan Tergugat-II. Oleh karena itu dipastikan menurut Hukum Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas sebagai Penggugat. Maka Gugatan Penggugat tidak memenuhi Persyaratan Formil Gugatan. Oleh karena itu Gugatan Penggugat tsb. Tidak Sempurna (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para TERGUGAT pada Ad, 3 (tiga) PENGUGAT Tidak berkapasitas sebagai PENGUGAT telah dibantah oleh PENGUGAT sebagaimana tersebut dalam Replik, pada pokoknya menyatakan, sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT menolak dalil-dalil bantahan Para TERGUGAT pada Eksepsi yang pada intinya menyatakan PENGUGAT tidak berkapasitas sebagai Penggugat (*error in legal standing*);

Bahwa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Perum Perikanan Samudra Cabang Belawan berdasarkan 3 (tiga) perjanjian, masing-masing : 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011

Halaman 111 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total 5.565 m², BAB V, Pasal 13 ayat 3 poin a berbunyi:

“Permohonan Perpanjangan waktu ditempuh dengan cara, selambat – lambatnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini, PIHAK KEDUA wajib mengajukan secara tertulis permohonan perpanjangan waktu kepada PIHAK PERTAMA” ;

Bahwa PENGGUGAT berulang kali meminta Persetujuan Perpanjangan dengan melakukan konfirmasi kepada TERGUGAT-II, akan tetapi TERGUGAT-II sama sekali tidak ada jawaban apakah menolak atau menerima Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan yang diajukan PENGGUGAT sebelumnya, hal ini membuktikan bahwa TERGUGAT-II mengulur-ulur waktu sampai akhirnya pada sekitar bulan Maret 2016, TERGUGAT-II melalui General Managernya, Bapak Dicky Herianto ada mengundang PENGGUGAT untuk hadir pada acara Sosialisasi Tarif Sewa Lahan Yang Baru secara lisan, dan pada tanggal 31 Maret 2016 TERGUGAT-II ada melaksanakan acara tersebut dan menyampaikan bahwa tarif sewa lahan yang ada di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) tidak dapat lagi dihitung dengan menggunakan tarif yang lama karena telah ada tarif baru, maka menurut Hukum PARA TERGUGAT telah melakukan tindakan WANPRESTASI, dan oleh sebab itu PENGGUGAT mempunyai kapasitas sebagai PENGGUGAT, sehingga Eksepsi *eror in legal standing* yang diajukan PARA TERGUGAT adalah keliru, oleh karenanya telah patut dan layak untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

Dipertimbangkan, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Gugatan PENGGUGAT dapat disimpulkan pokok pikiran Gugatan, sebagai berikut :

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah Pengusaha yang bergerak dalam bidang Perikanan, meliputi : Pengolahan, Pengawetan, Penangkapan Ikan, Pengoperasian Kapal Penangkap Ikan dan Kapal Pengumpul Ikan yang mempunyai dan membangun sarana dan prasarana di bidang Perikanan, dengan nama Gudang : Gudang Pengolahan Ikan dan Bahan Alat Perikanan, yang mana Gudangnya terletak di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) Jalan Gabion Belawan, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan;
2. Bahwa, TERGUGAT-I adalah Perusahaan Badan Usaha Milik Negara yang berbadan hukum Perusahaan Umum (Perum) yang didirikan

Halaman 112 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia sesuai Peraturan Pemerintah RI No. 2 Tahun 1990, tentang Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera dan diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah RI No. 23 Tahun 2000, tentang Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera dilanjutkan berdirinya dan diubah namanya dari Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera menjadi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah No.9 Tahun 2013, tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, yang usahanya adalah sebagai perpanjangan tangan Negara dalam menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum (*public services*) berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan dalam melaksanakan kegiatan usaha dalam bidang optimalisasi pemanfaatan potensi sumber daya yang dimiliki Perusahaan untuk Perkantoran, Pergudangan, Pariwisata, Perhotelan, dan Resort, Olah raga dan Rekreasi, Pelayanan Kesehatan, Prasarana Telekomunikasi, serta Jasa Penyewaan dan Pengusahaan Aset yang dimiliki dan/ atau dikuasai Perusahaan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan yang sehat sesuai Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.9 Tahun 2013, tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, yang dalam menjalankan kegiatan usahanya tersebut TERGUGAT-I memiliki cabang di seluruh Pelabuhan yang ada di Indonesia, salah satunya di Pelabuhan Belawan, yaitu TERGUGAT-II;

3. Bahwa, sebelumnya antara PENGGUGAT dengan Para TERGUGAT telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Perum Perum Perikanan Samudra Cabang Belawan berdasarkan 3 (tiga) perjanjian, masing-masing : 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total 5.565 m² selama jangka waktu 5

Halaman 113 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 adalah Rp. 43.759.375,- + Rp. 10.502.250,- + Rp. 43.146.744,- = Rp. 97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah) sudah termasuk PPN 10% dengan menggunakan tarif sewa lahan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS) ;

4. Bahwa PENGUGAT telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan, sejak Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan diajukan oleh PENGUGAT selama ± 1 (Kurang Lebih Satu) tahun, PENGUGAT berulang kali meminta Persetujuan Perpanjangan dengan melakukan konfirmasi kepada TERGUGAT-II, akan tetapi TERGUGAT - II sama sekali tidak ada jawaban apakah menolak atau menerima Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan yang diajukan PENGUGAT sebelumnya ;
5. Bahwa. sekitar bulan Maret 2016, TERGUGAT-II melalui General Managernya, Bapak Dicky Herianto ada mengundang PENGUGAT untuk hadir pada acara Sosialisasi Tarif Sewa Lahan Yang Baru secara lisan, dan pada tanggal 31 Maret 2016 TERGUGAT-II ada melaksanakan acara tersebut dan menyampaikan bahwa tarif sewa lahan yang ada di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) tidak dapat lagi dihitung dengan menggunakan tarif yang lama karena telah ada tarif baru yaitu sebesar Rp.35.000,- x luas tanah x 5 tahun, tanpa menunjukkan dasar hukum pemberlakuan tarif tersebut, sehingga apabila dihitung, maka pembayaran sewa lahan tersebut menjadi Rp. 35.000,- x 5.565 m² x 5 tahun = Rp. 973.875.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Rupiah);
6. Bahwa, ternyata TERGUGAT-I telah menerbitkan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tentang Tarif Sewa Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan yaitu sebesar Rp.35.000,- x luas tanah x 5 tahun, sehingga apabila dihitung, maka pembayaran sewa lahan tersebut menjadi Rp. 35.000,- x 5.565 m² x 5 tahun = Rp. 973.875.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Rupiah);
7. Bahwa terhadap besaran biaya perpanjangan hak pemanfaatan tanah tersebut di atas, jelas membuat PENGUGAT kewalahan karena

Halaman 114 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenaikan tarif sewa lahan milik TERGUGAT I naik secara tidak patut dan tidak wajar, sebab dengan perhitungan tarif sebelumnya yang menggunakan tarif sewa sesuai Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS), PENGUGAT hanya membayar sewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 sebesar Rp. 97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah) sudah termasuk PPN 10%, akan tetapi pada tahun 2016 perhitungan tarif sewa mengalami kenaikan yang sangat signifikan, dengan dasar perhitungan tarif sewa menggunakan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016, mengakibatkan PENGUGAT harus membayar sewa lahan untuk 3 (tiga) bidang tanah dengan luas keseluruhan 5.565 m² selama 5 (lima) tahun sejak 01 Januari 2016 s.d. 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp. 597.539.360,- (Lima Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rupiah) sudah termasuk PPN 10%, dan apabila dihitung persentasi kenaikan uang sewa PENGUGAT, maka terdapat kenaikan Rp. 500.130.991,- atau sebesar 553,19%, dengan demikian kenaikan tersebut merupakan kenaikan yang tidak wajar dan merupakan perbuatan sewenang-wenang oleh Penguasa kepada Rakyatnya;

8. Bahwa, terhadap Permintaan Penjelasan dimaksud, akhirnya TERGUGAT –I menerima Tanggapan dari Penggugat, dimana Sjahril Japarin, selaku Direktur Utama Perum Perindo melalui Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal : Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang pada intinya menyampaikan bahwa :

“...Ketentuan Penetapan Tarif Sewa Lahan sebelum diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 berlaku ketentuan tarif lama, sedangkan Penetapan Tarif Sewa yang masa berlakunya berakhir, setelah diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, ketentuan tarif sewa lahan yang berlaku berpedoman kepada

Halaman 115 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 serta bagi mitra/pelaku usaha yang sudah melakukan pembayaran dan menerima bukti pembayaran dinyatakan selesai/sah dan akan ditindaklanjuti dengan membuat perjanjian sesuai ketentuan yang berlaku. ...dst”;

9. Bahwa oleh karenanya Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ XI/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal :Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, namun TERGUGAT – II tidak menjalankan Perintah TERGUGAT –I sebagaimana tersebut dalam Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ XI/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016, dan TERGUGAT –II tetap memberlakukan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 kepada PENGGUGAT, dan menurut PENGGUGAT perbuatan TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II dapat dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa PENGGUGAT mempunyai hubungan hukum dengan Para TERGUGAT, kemudian timbul perselisihan tentang pemberlakuan Tarif Sewa Lahan, maka PENGGUGAT mempunyai legal standing atau mempunyai kapasitas untuk mengajukan Gugatan kepada Para TERGUGAT, dengan demikian Eksepsi Para TERGUGAT pada Ad, 4 (empat) PENGGUGAT Tidak berkapasitas sebagai PENGGUGAT dinyatakan tidak beralasan hukum, sehingga ditolak ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat, seluruh Eksepsi Para Tergugat adalah Eksepsi yang tidak berdasar menurut hukum, sehingga ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Gugatan Penggugat, dapat disimpulkan bahwa Pokok pikiran Gugatan, sebagai berikut :

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah Pengusaha yang bergerak dalam bidang Perikanan, meliputi : Pengolahan, Pengawetan, Penangkapan Ikan, Pengoperasian Kapal Penangkap Ikan dan Kapal Pengumpul Ikan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai dan membangun sarana dan prasarana di bidang Perikanan, dengan nama Gudang : Gudang Pengolahan Ikan dan Bahan Alat Perikanan, yang mana Gudangnya terletak di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) Jalan Gabion Belawan, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan;

2. Bahwa, TERGUGAT-I adalah Perusahaan Badan Usaha Milik Negara yang berbadan hukum Perusahaan Umum (Perum) yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia sesuai Peraturan Pemerintah RI No. 2 Tahun 1990, tentang Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera dan diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah RI No. 23 Tahun 2000, tentang Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera dilanjutkan berdirinya dan diubah namanya dari Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera menjadi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah No.9 Tahun 2013, tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, yang usahanya adalah sebagai perpanjangan tangan Negara dalam menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum (*public services*) berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan dalam melaksanakan kegiatan usaha dalam bidang optimalisasi pemanfaatan potensi sumber daya yang dimiliki Perusahaan untuk Perkantoran, Pergudangan, Pariwisata, Perhotelan, dan Resort, Olah raga dan Rekreasi, Pelayanan Kesehatan, Prasarana Telekomunikasi, serta Jasa Penyewaan dan Pengusahaan Aset yang dimiliki dan/ atau dikuasai Perusahaan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan yang sehat sesuai Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.9 Tahun 2013, tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, yang dalam menjalankan kegiatan usahanya tersebut TERGUGAT-I memiliki cabang di seluruh Pelabuhan yang ada di Indonesia, salah satunya di Pelabuhan Belawan, yaitu TERGUGAT-II;
3. Bahwa, sebelumnya antara PENGGUGAT dengan Para TERGUGAT telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Perum Perum Perikanan Samudra Cabang Belawan berdasarkan 3 (tiga) perjanjian, masing-masing : 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan

Halaman 117 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total 5.565 m² selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 adalah Rp. 43.759.375,- + Rp. 10.502.250,- + Rp. 43.146.744,- = Rp. 97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah) sudah termasuk PPN 10% dengan menggunakan tarif sewa lahan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS);

4. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan, sejak Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan diajukan oleh PENGGUGAT selama ± 1 (Kurang Lebih Satu) tahun, PENGGUGAT berulang kali meminta Persetujuan Perpanjangan dengan melakukan konfirmasi kepada TERGUGAT-II, akan tetapi TERGUGAT - II sama sekali tidak ada jawaban apakah menolak atau menerima Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan yang diajukan PENGGUGAT sebelumnya ;
5. Bahwa. sekitar bulan Maret 2016, TERGUGAT-II melalui General Managernya, Bapak Dicky Herianto ada mengundang PENGGUGAT untuk hadir pada acara Sosialisasi Tarif Sewa Lahan Yang Baru secara lisan, dan pada tanggal 31 Maret 2016 TERGUGAT-II ada melaksanakan acara tersebut dan menyampaikan bahwa tarif sewa lahan yang ada di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) tidak dapat lagi dihitung dengan menggunakan tarif yang lama karena telah ada tarif baru yaitu sebesar Rp.35.000,- x luas tanah x 5 tahun, tanpa menunjukkan dasar hukum pemberlakuan tarif tersebut, sehingga apabila dihitung, maka pembayaran sewa lahan tersebut menjadi Rp. 35.000,- x 5.565 m² x 5 tahun = Rp. 973.875.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Rupiah);
6. Bahwa, ternyata TERGUGAT-I telah menerbitkan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016

Halaman 118 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



tentang Tarif Sewa Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan yaitu sebesar Rp.35.000,- x luas tanah x 5 tahun, sehingga apabila dihitung, maka pembayaran sewa lahan tersebut menjadi Rp. 35.000,- x 5.565 m² x 5 tahun = Rp. 973.875.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Rupiah);

7. Bahwa terhadap besaran biaya perpanjangan hak pemanfaatan tanah tersebut di atas, jelas membuat PENGUGAT kewalahan karena kenaikan tarif sewa lahan milik TERGUGAT I naik secara tidak patut dan tidak wajar, sebab dengan perhitungan tarif sebelumnya yang menggunakan tarif sewa sesuai Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS), PENGUGAT hanya membayar sewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 sebesar Rp. 97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah) sudah termasuk PPN 10%, akan tetapi pada tahun 2016 perhitungan tarif sewa mengalami kenaikan yang sangat signifikan, dengan dasar perhitungan tarif sewa menggunakan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016, mengakibatkan PENGUGAT harus membayar sewa lahan untuk 3 (tiga) bidang tanah dengan luas keseluruhan 5.565 m² selama 5 (lima) tahun sejak 01 Januari 2016 s.d. 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp. 597.539.360,- (Lima Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rupiah) sudah termasuk PPN 10%, dan apabila dihitung persentasi kenaikan uang sewa PENGUGAT, maka terdapat kenaikan Rp. 500.130.991,- atau sebesar 553,19%, dengan demikian kenaikan tersebut merupakan kenaikan yang tidak wajar dan merupakan perbuatan sewenang-wenang oleh Penguasa kepada Rakyatnya;
8. Bahwa, terhadap Permintaan Penjelasan dimaksud, akhirnya TERGUGAT –I menerima Tanggapan dari Penggugat, dimana Sjahril Japarin, selaku Direktur Utama Perum Perindo melalui Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal : Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang pada intinya menyampaikan bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“...Ketentuan Penetapan Tarif Sewa Lahan sebelum diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 berlaku ketentuan tarif lama, sedangkan Penetapan Tarif Sewa yang masa berlakunya berakhir, setelah diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, ketentuan tarif sewa lahan yang berlaku berpedoman kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 serta bagi mitra/pelaku usaha yang sudah melakukan pembayaran dan menerima bukti pembayaran dinyatakan selesai/sah dan akan ditindaklanjuti dengan membuat perjanjian sesuai ketentuan yang berlaku. ...dst”;

9. Bahwa oleh karenanya Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal :Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, namun TERGUGAT – II tidak menjalankan Perintah TERGUGAT –I sebagaimana tersebut dalam Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016, dan TERGUGAT –II tetap memberlakukan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 kepada PENGGUGAT, dan menurut PENGGUGAT perbuatan TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II dapat dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) ;

Menimbang, bahwa Para TERGUGAT telah membantah dalil – dalil Gugatan PENGGUGAT, sebagaimana tersebut dalam Jawabannya, maka dapat disimpulkan pokok pikiran bantahan, sebagai berikut :

1. Bahwa, sebelumnya antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT – II telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera Di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan antara Perum Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan Tjin Peng berdasarkan 3 (tiga) perjanjian, masing-masing : 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum)

Halaman 120 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total 5.565 m² selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015;
2. Bahwa dengan berakhirnya jangka waktu sewa lahan yang disewa oleh PENGUGAT dari TERGUGAT-II sesuai dengan Surat Perjanjian 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, maka secara hukum berakhir pula hubungan hukum atau perjanjian sewa menyewa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-II ;
 3. Bahwa, dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera Di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan antara Perum Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan Tjin Peng, masing-masing: 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total

Halaman 121 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



5.565 m² selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015, Klausul Pasal 13 (1) yang menegaskan :

"Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dan berlaku surut terhitung sejak tanggal satu bulan januari tahun dua ribu sebelas (01-01-2011) dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu bulan desember tahun dua ribu lima belas (31-12-2015)";

4. Bahwa, Pasal 1570 KUHPerdata menyatakan : *"Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu";*
5. Bahwa dengan telah berakhirnya hubungan hukum (Perjanjian Sewa-Menyewa) antara PENGUGAT dengan TERGUGAT- II maka tidak mungkin ada ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT-II selaku pihak yang menyewakan tanah, sebab Prinsip ataupun asas dalam hukum perdata dan dalam pengajuan Gugatan dengan dasar wanprestasi adalah *"tanpa ada perjanjian, tidak mungkin ada ingkar janji atau wanprestasi"*. In Casu, tidak mungkin ada Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan (TERGUGAT-II) kepada pihak penyewa (PENGUGAT) karena masa sewa menyewanya lahan telah berakhir (habis) dan TERGUGAT-I yang tidak pernah mengikat perjanjian sewa – menyewa tanah apapun dengan PENGUGAT, maka tidak mungkin adanya ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT-I terhadap PENGUGAT a quo;
6. Bahwa PENGUGAT telah sangat keliru mengkualifikasikan terjadinya perbuatan ingkar janji atau wanprestasi dengan dalil *"TERGUGAT-II tidak mematuhi perintah TERGUGAT-I"* menyangkut penerapan aturan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan. Hubungan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II bukanlah hubungan perjanjian melainkan hubungan kerja berdasarkan wewenang antara atasan dan bawahan (Kantor Pusat dengan Kantor Cabang). Terjadinya wanprestasi menurut hukum perdata bukanlah seperti yang didalilkan oleh PENGUGAT a quo. Menurut Hukum Perdata, wanprestasi terjadi karena adanya salah satu pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan kesepakatan yang telah dibuatnya (in casu perjanjian sewa-menyewa yaitu Surat Perjanjian 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan



No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total 5.565 m² selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015. Oleh karena itu dalam konteks Gugatan perdata, PENGUGAT *a quo* harus dapat menunjukkan fakta-fakta hukum mana yang telah dilanggar oleh tergugat ;

7. Bahwa selanjutnya mengenai dalil PENGUGAT yang meminta agar Pengadilan Negeri Medan menerima penitipan uang (konsinyasi) untuk pembayaran sewa lahan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun berikutnya terhitung 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020 adalah bertentangan dengan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Menurut Hukum Perdata, Konsinyasi itu *hanya mungkin dilakukan apabila adanya "hubungan hukum" atau perikatan* antara pihak yang berpiutang (Kreditur) dengan pihak yang berhutang (Debitur) yang mana Kreditur telah menolak pembayaran dari pihak Debitur guna melunasi kewajibannya atau menyelesaikan perikatan (*vide* Pasal 1404 KUHPerdata/ BW). Sedangkan sampai dengan saat disidangnya Gugatan PENGUGAT di Pengadilan Negeri Medan, jelas tidak ada perikatan atau kesepakatan ataupun perjanjian sewa menyewa lahan antara TERGUGAT-II dengan PENGUGAT untuk jangka waktu 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020. Hal itu hanya angan-angan kosong dari PENGUGAT belaka, Selain itu hak untuk memperpanjang sewa oleh PENGUGAT juga telah gugur karena sampai saat ini PENGUGAT tidak memenuhi kesempatan yang telah diberikan oleh TERGUGAT-II berdasarkan :

- Surat dari TERGUGAT-II Nomor : S-2621/ KC-BLW/ VII/ 2016 Tanggal 25 Juli 2016 Perihal : Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah a.n. Sdr. Tjin Peng Di Lahan Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang pada pokoknya memberitahukan kepada PENGUGAT



bahwa agar hak sewa atas tanah untuk memperpanjang masa sewa tanah tidak gugur, maka PENGUGAT harus melaksanakan kewajiban membayar Developmen Charge (DC), Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta biaya administrasi lainnya terhitung 2 (dua) minggu setelah tanggal surat (25 Juli 2016) ;

8. Bahwa dengan adanya fakta hukum telah berakhirnya masa sewa lahan dan berakhirnya hak memperpanjang sewa lahan yang telah diberikan kesempatannya dengan itikad baik oleh TERGUGAT-II kepada PENGUGAT namun tetap tidak dipenuhinya, maka demi hukum berakhir pula segala hubungan sewa-menyewa lahan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-II atau dengan kata lain TERGUGAT-II tidak lagi menyetujui menyewakan tanah dimaksud kepada PENGUGAT dan TERGUGAT-II bebas untuk mengalihkan hak sewa kepada pihak lain ; Dengan demikian sangat beralasan untuk meminta PENGUGAT segera mengosongkan lahan yang pernah disewanya atas 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 5.565 \text{ M}^2$ (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, termasuk dengan upaya paksa pengosongan melalui pengadilan, Oleh karena itu, sangat beralasan untuk menyatakan gugatan PENGUGAT harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasar hukum ;

Menimbang, bahwa dari Gugatan Penggugat dan Jawab menjawab, dihubungkan dengan keseluruhan pembuktian dalam perkara ini, maka dapat disimpulkan bahwa materi atau pokok masalah dalam Gugatan Penggugat yang harus dipertimbangkan, adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar antara PENGUGAT dengan TERGUGAT – II terikat dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan, masing-masing :
1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total 5.565 m² selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 bertalian dengan Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 untuk pembayaran sewa tanah An. Tjin Peng seluas total 5.565 m² selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 adalah Rp. 43.759.375,- + Rp. 10.502.250,- + Rp. 43.146.744,- = Rp. 97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah), dan Perjanjian tersebut dapat dinyatakan sah secara hukum ;

2. Apakah Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal : Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan dapat dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Apakah TERGUGAT – II yang tidak melaksanakan Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016, dan TERGUGAT – II tetap memberlakukan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 kepada PENGGUGAT, dan menurut PENGGUGAT perbuatan TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II dapat dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*),

Menimbang, bahwa oleh karena dalil – dalil Gugatan Penggugat tersebut dibantah oleh Para Tergugat, maka Majelis hakim dalam perkara ini akan menerapkan beban pembuktian secara proporsional kepada Para Pihak dengan mengacu pada azas kepatutan (*billijkheid*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa : Bukti P-1, Bukti P – 2, Bukti P – 3, Bukti P – 4, Bukti P – 5, Bukti P – 6, Bukti P – 7, Bukti P – 8, dan Bukti P – 9, Bukti P – 10, Bukti P – 11, Bukti P – 12, Bukti P – 13, Bukti P – 14, Bukti P – 15, Bukti P – 16, Bukti P – 17, Bukti P – 18, Bukti P – 19, dan Bukti P – 20 ditambah dengan alat bukti keterangan 2 (dua) orang Saksi dibawah sumpah, yakni : Saksi MOLEN GULTOM dan Saksi Ir.RUDI SIHOMBING ;

Menimbang, bahwa guna untuk membuktikan dalil – dalil jawaban/ bantahannya PARA TERGUGAT dipersidangan telah mengajukan 27 (dua puluh tujuh) buah alat bukti surat, sebagai berikut : Bukti T.I,T.II–1, Bukti T.I,T.II–2, Bukti T.I,T.II–3, Bukti T.I,T.II–4, Bukti T.I,T.II–5, Bukti T.I,T.II–6, Bukti T.I,T.II–7,

Halaman 125 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T.I,T.II-8, Bukti T.I,T.II-9, Bukti T.I,T.II-10, Bukti T.I,T.II-11, Bukti T.I,T.II-12, Bukti T.I,T.II-13, Bukti T.I,T.II-14, Bukti T.I,T.II-15, Bukti T.I,T.II-16, Bukti T.I,T.II-17, Bukti T.I,T.II-18, Bukti T.I,T.II-19, Bukti T.I, T.II-20, Bukti T.I, T.II-21, Bukti T.I, T.II-22, Bukti T.I, T.II-23, Bukti T.I, T.II- 24, Bukti T.I, T.II-25, Bukti T.I,I-26, Bukti T.I,I-27 ditambah dengan keterangan 2 (dua) orang Saksi yang telah member keterangan dipersidangan tanpa disumpah, yakni Saksi AGUNG PAMUJO dan Saksi MAMPE TUA TOGI HALOMOAN serta 2 (dua) orang Ahli yang telah memberi keterangan dipersidangan dibawah sumpah, yakni : Prof.TAN KAMELO,S.H.,M.S dan Ir. SUKARDI, MAPPI (Cert) ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan alat bukti tersebut akan dipertimbangkan materi atau pokok masalah Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim lebih dahulu akan mempertimbangkan apakah benar Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan, masing-masing: 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total 5.565 m² selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 adalah Rp. 43.759.375,- + Rp. 10.502.250,- + Rp. 43.146.744,- = Rp. 97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah) sudah termasuk PPN 10% dengan menggunakan tarif sewa lahan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS), dapat dinyatakan sah secara hukum?, dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati **Bukti P - 1, P - 2 dan P - 3** berupa 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan

Halaman 126 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Periklanan Samudera Belawan No: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Periklanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Periklanan Samudera Belawan No: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Periklanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Periklanan Samudera Belawan No: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dalam Pasal 10 isi Perjanjian tersebut disebutkan bahwa Perjanjian ini berlaku surut dihitung sejak tanggal 1 (satu) Januari 2010 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Bulan Desember Tahun 2010 ;

Menimbang, bahwa dari **Bukti T.I.T.II – 11, T.I.T.II – 12 dan T.I.T.II – 13**, berupa Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Periklanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, No: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 antara Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Periklanan Samudera Cabang Belawan Dengan Tjin Peng, seluas total 5.565 m², dalam Perjanjian tersebut Kedua Belah Pihak telah lebih dahulu menerangkan bahwa berdasarkan selama jangka waktu 5 (lima) tahun, dalam Perjanjian tersebut Kedua Belah Pihak telah lebih dahulu menerangkan bahwa berdasarkan 1) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : SPRJ – 276.A/ PPPS/ KC – BLW/ VI/ 2010, Tanggal 21 Juni 2010, 2) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : SPRJ – 277.A/ PPPS/ KC – BLW/ VI/ 2010, Tanggal 21 Juni 2010 dan 3) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : PL.210/PERUM/389.A/2003, Tanggal 15 Oktober 2003, Pihak Kedua TJIN PENG (PENGUGAT) telah diberi izin untuk menggunakan tanah seluas total 5.565 m² selama jangka waktu 5 (lima) tahun, secara sewa tanpa Sertifikat Tanah (HGB) oleh Perum Prasarana Periklanan Samudra Cabang Belawan atas pemanfaatan Tanah di Kawasan Pelabuhan Periklanan Samudra guna pembangunan kegiatan usaha periklanan beserta sarana penunjang lainnya untuk masa waktu 1 (satu) tahun dan telah berakhir pada Tanggal 31 Desember 2010, maka dapat disimpulkan bahwa 1) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : SPRJ – 276.A/ PPPS/ KC – BLW/ VI/ 2010, Tanggal 21 Juni 2010, 2) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : SPRJ – 277.A/ PPPS/ KC – BLW/ VI/ 2010, Tanggal 21 Juni 2010 dan 3) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : PL.210/PERUM/389.A/2003, Tanggal 15 Oktober 2003 tersebut sudah habis daya berlakunya sejak Tanggal 31 Desember 210, sehingga terhadap sewa

Halaman 127 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



menyewa lahan tanah seluas 5.565 m² antara TJIN PENG (PENGGUGAT) dengan TERGUGAT – II tersebut yang berlaku adalah Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor : SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor : SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor : SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, dengan demikian Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : SPRJ – 276.A/PPPS/ KC – BLW/ VII/ 2010, Tanggal 21 Juni 2010, Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : SPRJ – 277.A/ PPPS/ KC – BLW/ VII/ 2010, Tanggal 21 Juni 2010 dan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : PL.210/PERUM/389.A/2003, Tanggal 15 Oktober 2003 tersebut sudah tidak mengikat kepada Para Pihak In Casu PENGGUGAT dan Para TERGUGAT karena sudah habis daya berlakunya sejak Tanggal 31 Desember 2010 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor : SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor : SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor : SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, dapat dinyatakan sah secara hukum, sehingga mengikat Para Pihak, dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal: 1313 KUHPdata yang menyatakan bahwa : suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, lebih lanjut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak menentukan kapan dan dimana lazimnya perjanjian di buat, yang berarti KUHPdata telah memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada setiap orang untuk mengadakan perjanjian, dengan dibatasi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal: 1320 KUHPdata yang menentukan bahwa, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat agar suatu Perjanjian dapat dianggap sah, yaitu : Pertama, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kedua, cakap untuk membuat suatu Perjanjian, Ketiga, mengenai suatu hal tertentu, dan Keempat, mengenai suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi **Bukti T.I.T.II – 11, T.I.T.II – 12 dan T.I.T.II – 13**, berupa Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 antara Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawam Dengan Tjin Peng, PENGGUGAT membayar Tarif Sewa Lahan tanah seluas 5.565 m² tersebut dengan perhitungan tarif sebelumnya yang menggunakan tarif sewa sesuai **Bukti P – 6** berupa Surat Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/MEN/2007, tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/ Jasa yang dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS) dan dari **Bukti P – 7**, Identik dengan **Bukti T.I.T.II – 4**, berupa Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, tertanggal 13 Oktober 2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 13 Oktober 2014 dan ditandatangani oleh Agus Suherman selaku Direktur Utama, terungkap fakta bahwa PENGGUGAT hanya membayar sewa dengan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 adalah Rp. 43.759.375,- + Rp. 10.502.250,- + Rp. 43.146.744,- = Rp. 97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah) sudah termasuk PPN 10% ;

Menimbang, bahwa apabila Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dihubungkan dengan syarat – syarat sahnya suatu Perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 1313 KUHPerdara, Jo. Pasal 1320 KHHPerdata, maka dapat disimpulkan bahwa Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 telah memenuhi syarat – syarat sahnya suatu perjanjian, dengan demikian Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dinyatakan sah secara hukum, sehingga hak sewa PENGGUGAT atas Lahan Tanah seluas

Halaman 129 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.565 M2 milik PENGGUGAT sejak Tahun 2011 sampai dengan Tanggal 31 Desember 2015 atau selama 5 (lima) tahun adalah jelas asal usulnya dan berdasar menurut hukum, namun apakah Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 masih mempunyai daya berlaku kepada para Pihak sehingga masih mengikat kepada Para Pihak, oleh Majelis Hakim dipertimbangkan, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 pada BAB V Masa Berlakunya Perjanjian dalam Pasal 13 ayat (1) disebutkan : *"Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dan berlaku surut terhitung sejak tanggal satu bulan januari tahun dua ribu sebelas (01-01-2011) dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu bulan desember tahun dua ribu lima belas (31-12-2015)";*

Menimbang, bahwa dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 pada BAB V Masa Berlakunya Perjanjian dalam Pasal 13 ayat (2) disebutkan : Apabila Kebijakan Pemerintah masih memungkinkan, sesuai kesepakatan kedua belah pihak, Perjanjian ini dapat diperpanjang dengan syarat – syarat dan ketentuan yang disetujui kedua belah pihak sepanjang peruntukan tanah tidak berubah dari yang ditetapkan semula, sebagai kegiatan usaha perikanan beserta sarana penunjang lainnya serta Pihak Kedua mematuhi peraturan Pemerintah yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 pada BAB V Masa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berlakunya Perjanjian dalam Pasal 13 ayat (3) disebutkan : Permohonan Perpanjangan waktu tersebut ditempuh dengan cara :

- a. Selambat – lambatya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib mengajukan secara tertulis Permohonan Perpanjangan waktu kepada Pihak Pertama ;
- b. Bilamana pada waktu yang ditentukan diatas, Pihak Kedua tidak mengajukan secara tertulis Perpanjangan Perjanjian ini, Pihak Pertama berhak mengalihkan penggunaannya kepada Pihak Lain ;

Menimbang, bahwa dari **Bukti T.I.T.II – 7, Bukti T.I.T.II – 14, Bukti T.I.T.II – 15, Bukti T.I.T.II-16, Bukti T.I.T.II-17 ;Bukti T.I.T.II-18** terungkap fakta bahwa walaupun Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan yang diajukan PENGGUGAT tersebut sudah disetujui oleh TERGUGAT – II, dan kepada PENGGUGAT diberi kesempatan waktu selama 2 (dua) Minggu terhitung dari Surat Perum Perikanan Indonesia Nomor : S-413/ DIR.C/ V/ 2016, tanggal 31 Mei 2016, agar PENGGUGAT melaksanakan kewajibannya yakni : Membayar Depeloment Charge (DP), dan Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta biaya Administrasi sesuai dengan Peraturan dan Ketentuan yang berlaku di Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, namun dalam tenggang waktu dua Minggu tersebut PENGGUGAT tidak melaksanakan kesempatan yang diberikan untuk melakukan kewajibannya tersebut, sehingga hak sewa atas tanah untuk memperpanjang masa sewa tanah menjadi gugur karena sudah lewat waktu, maka Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 sudah tidak mempunyai daya berlaku kepada para Pihak dan tidak mengikat kepada Para Pihak In Casu PENGGUGAT dan Para TERGUGAT, sehingga adalah benar apabila TERGUGAT II tidak lagi menanggapi Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan diajukan oleh PENGGUGAT selama ± 1 (Kurang Lebih Satu) tahun, maka dalil dalam PENGGUGAT yang menyatakan Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan selama ± 1 (Kurang Lebih Satu) tahun, dan PENGGUGAT berulang kali meminta Persetujuan Perpanjangan dengan melakukan konfirmasi kepada TERGUGAT-II, akan tetapi TERGUGAT - II sama sekali tidak ada jawaban apakah menolak atau menerima Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan yang diajukan PENGGUGAT sebelumnya, dinyatakan tidak beralasan hukum ;

Halaman 131 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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 dengan berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan tersebut sudah ditolak oleh TERGUGAT II, maka Perjanjian tersebut sudah tidak mempunyai daya berlaku kepada para Pihak dan tidak lagi mengikat kepada PENGGUGAT dan Para TERGUGAT ;

Menimbang, bahwa dari **Bukti T.I.T.II – 8 dan Bukti T.I.T.II – 9** terungkap fakta bahwa benar sekitar bulan Maret 2016, TERGUGAT-II melalui General Managernya, Bapak Dicky Herianto ada mengundang PENGGUGAT untuk hadir pada acara Sosialisasi Tarif Sewa Lahan Yang Baru secara lisan, dan pada tanggal 31 Maret 2016 TERGUGAT-II ada melaksanakan acara tersebut dan menyampaikan bahwa tarif sewa lahan yang ada di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) tidak dapat lagi dihitung dengan menggunakan tarif yang lama karena telah ada tarif baru yaitu sebesar Rp.35.000,- x luas tanah x 5 tahun, tanpa menunjukkan dasar hukum pemberlakuan tarif tersebut, sehingga apabila dihitung, maka pembayaran sewa lahan tersebut menjadi Rp. 35.000,- x 5.565 m² x 5 tahun = Rp. 973.875.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Rupiah);

Menimbang, bahwa dari **Bukti T.I.T.II – 1, Bukti T.I.T.II – 2, Bukti T.I.T.II – 3, Bukti T.I.T.II – 4, Bukti T.I.T.II – 5, Bukti T.I.T.II – 6** apabila dihubungkan dengan keterangan Ahli Prof. TAN KAMELO, S.H., M.S yang menyebutkan bahwa apabila perjanjian sewa sudah berakhir, kemudian pihak yang menyewa akan melanjutkan lahan yang disewa, maka diberikan hak kepada pemilik lahan untuk menentukan harga sesuai dengan tingkat/ perkembangan ekonomi/inflasi atau situasi yang tidak memungkinkan harga sewa itu dibawah standart dan itu nanti diukur dengan suatu penilaian, sehingga kewenangan mutlak ada pada si pemilik lahan, dihubungkan lagi dengan keterangan Ahli Ir. SUKARDI, MAPPI (Cert) yang pada pokoknya menyatakan bahwa menyangkut suatu dasar nilai seperti Nilai Pasar atau yang senada dengan itu seperti Nilai Sewa Pasar, maka acuan wajarnya adalah sesuai dengan pasar, dengan kata lain pasarlah yang menentukan besaran nilai tersebut, sedangkan penilai pada hakekatnya hanya merumuskannya sesuai dengan ilmu penilaian, sehingga dasar nilai yang digunakan akan wajar/ "adil" bagi kedua belah pihak yang berkepentingan karena pasarlah yang menentukan Nilai bukan Pihak-Pihak yang berkepentingan, dan yang menjadi Pedoman yang harus diperhatikan adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Standar Penilaian Indonesia (SPI); dalam prakteknya pada setiap penilaian, Penilai Publik hanya akan meminta didampingi oleh Pihak Pemberi Tugas karena dengan Pemberi Tugaslah Perjanjian Kerjasama Penilaian di tandatangani dan hasil penilaian umumnya merupakan rahasia bagi Pemberi Tugas; selain itu Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) juga melarang Penilai bertindak untuk dua atau lebih para pihak pada penugasan dengan tujuan yang sama sebab dalam menentukan nilai kewajaran pada suatu asset KJPP dalam SOP nya tidak melibatkan penyewa atau calon pembeli di dalamnya, Bahwa, ahli menilai tindakan Perum Perindo dalam menggunakan KJPP sebagai Jasa Penilai Publik adalah suatu langkah yang sudah sesuai dengan aturan dari kementerian keuangan ; Bahwa, Nilai yang dihitung KJPP itu menjadi rekomendasi bagi pihak / instansi yang meminta penilaian dan kewajiban untuk mengikuti rekomendasi tersebut berada pada pihak / instansi yang meminta penilaian mau mengikuti atau tidak, meskipun lazimnya mereka mengikuti nilai rekomendasi tersebut, maka telah bersesuaian satu dengan lainnya, sehingga dapat disimpulkan bahwa TERGUGAT – I sebagai Direktur Perum Perindo oleh karena kewenangannya telah menerbitkan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tentang Tarif Sewa Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan yaitu sebesar Rp.35.000,- x luas tanah x 5 tahun, Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 Tanggal 22 Maret 2016, tentang Tarif Sewa Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan telah didasarkan atas alas hak yang sah, sehingga dapat dijadikan dasar untuk melakukan kontrak atau perjanjian sewa lahan tanah milik Perum Perindo di wilayah kerja TERGUGAT II di Belawan kepada Para Penyewa termasuk PENGGUGAT ;

Menimbang, bahwa atas kenaikan Tarif Sewa Lahan Tanah tersebut, PENGGUGAT merasa keberatan, dengan alasan karena kenaikan tarif sewa lahan milik TERGUGAT - I naik secara tidak patut dan tidak wajar, dan PENGGUGAT berkehendak agar Tarif Sewa Lahan Tanah tersebut diberlakukan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No: KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, tertanggal 13 Oktober 2014 (Vide : **Bukti P – 6** dan **Bukti P – 7**), sehingga PENGGUGAT hanya membayar sewa dengan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 adalah Rp. 43.759.375,- + Rp. 10.502.250,- + Rp. 43.146.744,- = Rp. 97.408.369,- (Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Rupiah) sudah termasuk PPN 10% ;

Halaman 133 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kehendak PENGGUGAT agar Tarif Sewa Lahan tersebut diberlakukan sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, tertanggal 13 Oktober 2014, dan menolak Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 Tanggal 22 Maret 2016, tentang Tarif Sewa Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan untuk itu PENGGUGAT telah melakukan upaya Non Litigasi dan Litigasi ;

Menimbang, bahwa dari **Bukti P-9** maka terungkap fakta bahwa upaya Non Litigasi tersebut dilakukan setelah acara Sosialisasi Tarif Sewa Lahan Yang Baru oleh TERGUGAT II melalui General Managernya, yaitu Bapak Dicky Hertanto dilaksanakan, maka seluruh pengusaha perikanan di Gabion Belawan termasuk PENGGUGAT mengadakan nasibnya ke Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) sebagai wadah Pengusaha-Pengusaha di bidang Perikanan di Gabion Belawan untuk menyalurkan pendapatnya, dan terhadap pengaduan-pengaduan dari seluruh Pengusaha Perikanan tersebut, AP2GB telah mencoba memfasilitasi pertemuan antara Pengusaha Perikanan dengan TERGUGAT II, akan tetapi usaha AP2GB tersebut tidak membuahkan hasil yang diharapkan ;

Menimbang, bahwa dari **Bukti P-10, dan Bukti P-11** dihubungkan dengan keterangan Saksi Ir.RUDI SIHOMBING yang pada pokoknya menyatakan dengan menaikkan kehadiran Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) tanggal 14 Mei 2016 yang sebenarnya tidak pernah melakukan sosialisasi kepada pemakai lahan, terbukti itu kemudian dirapat Menkeu Kemaritiman itu tidak sah dengan cara demikian, jadi itu sangat Saksi sayangkan apalagi Saksi selaku pembuka, pendiri dari Perum, Saksi bersama-sama dengan Para Pengusaha melakukan rapat dengan Komisi B sebanyak 3 (tiga) kali yaitu tanggal 02 Mei 2016 Rapat Dengar Pendapat (RDP) di Kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Propinsi Sumatera Utara dengan Komisi B, tanggal 14 Juni 2016 Rapat Komisi B DPRD Propinsi Sumatera Utara ke Kementerian BUMN RI di Jakarta dan rapat dengan Bapak Parlindungan Purba pada tanggal 31 Agustus 2016 dengan Dewan Pertimbangan Daerah (DPD) Republik Indonesia, kemudian tanggal 07 September 2016 bertempat di Ruang Rapat PPS Belawan dan dihadiri oleh Direktur Keuangan dan SDM Perum Perindo, Perwakilan Dinas Kelautan dan Perikanan Propinsi Sumatera Utara, Kepala PPS Belawan, Kepala Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, Ketua Umum AP2GB, dan Pengusaha Perikanan dan rapat pada tanggal 09

Halaman 134 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2016 yang diprakarsai oleh Kepala PPS Belawan bertempat di Balai Pertemuan Nelayan (BPN) PPS Belawan dan dihadiri oleh Peserta Rapat yang sama, oleh karena, permasalahan tentang penentuan tarif ini menjadi berlarut-larut dan tidak ada solusi, jadi dari pengusaha untuk menyatakan kebenaran dan keberatan terhadap kenaikan tarif sewa lahan sebesar 600% tersebut, Saksi hadir pada setiap rapat tersebut, dan setelah dilakukan pertemuan/ rapat-rapat tersebut, tidak ada hasilnya, karena tidak ada hasilnya/solusinya, kemudian Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) menyampaikan permasalahan ini ke Kementerian BUMN RI dan ke Kementerian Kelautan dan Perikanan RI di Jakarta ;Bahwa, Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) pernah menyurati Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Pusat (Tergugat-I) untuk menanyakan mengenai ketegasan tarif mana yang berlaku di Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan ;Bahwa, terhadap Surat yang dikirimkan oleh Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) kepada Perum Perikanan Indonesia Pusat tersebut sudah ada balasan surat dari Perum Perindo tertanggal 17 Oktober 2016, Yang pada intinya : bahwa terhadap perjanjian yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebelum terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, maka tarif yang berlaku adalah tarif yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, akan tetapi apabila perjanjian sewa lahan berakhir setelah terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, maka tarif sewa yang dikenakan adalah sesuai Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, tertanggal 22 Maret 2016; Bahwa, terhadap Surat balasan dari Perum Perindo Pusat tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut tidak ditindak lanjuti oleh Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, terungkap fakta bahwa dikarenakan usaha AP2GB yang memperjuangkan hak-hak penyewa lahan di Kawasan PPS Belawan milik TERGUGAT I tidak membuahkan hasil yang diharapkan, maka Direktur Keuangan dan SDM Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia (ic. TERGUGAT I) membuat pertemuan pada tanggal 07 September 2016 bertempat di Ruang Rapat PPS Belawan dan dihadiri oleh Direktur Keuangan dan SDM Perum Perindo, Perwakilan Dinas Kelautan dan Perikanan Propinsi Sumatera Utara, Kepala PPS Belawan, Kepala Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, Ketua Umum AP2GB, dan Pengusaha Perikanan, yang dilanjutkan lagi dengan rapat pada tanggal 09 September 2016 yang diprakarsai oleh Kepala PPS Belawan

Halaman 135 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat di Balai Pertemuan Nelayan (BPN) PPS Belawan dan dihadiri oleh Peserta Rapat yang sama, dalam rapat tersebut telah disepakati beberapa hal prinsipil, yang pada pokoknya bahwa :

- a. Menindaklanjuti Rapat/Pertemuan tanggal 07 September 2016 memberlakukan tarif sewa lahan di Kawasan PPS Belawan yang disepakati pemberlakuan tarif sewa yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan;
- b. Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan belum dapat dilaksanakan dan diberikan kesempatan kepada Asosiasi Pelaku Usaha Perikanan Sumatera Utara (APUSU) dan Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) untuk memberikan masukan-masukan dan saran;
- c. Sebelum dilakukan pembayaran oleh perusahaan di Kawasan PPS Belawan dengan tarif sesuai Keputusan Direksi Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Direksi Perum;

Menimbang, bahwa upaya PENGGUGAT agar terhadap Tarif Sewa lahan diberlakukan Keputusan Direksi Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia No: KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tidak membuahkan hasil, maka Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) sebagai wadah masyarakat yang berusaha di bidang Perikanan termasuk PENGGUGAT sebagai anggotanya, telah meminta penjelasan dari TERGUGAT I mengenai tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) terkait dengan tarif yang mana yang dapat diberlakukan kepada PARA PENGGUGAT melalui Surat AP2GB No. 16/ AP2GB/ IX/ 2016, tertanggal 23 September 2016 Perihal : Tarif Sewa Tanah di

Halaman 136 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman Pengelolaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan (Vide :
Bukti P – 12) ;

Menimbang, bahwa dari **Bukti P – 13**, terungkap fakta bahwa terhadap permintaan penjelasan dimaksud, akhirnya AP2GB menerima tanggapan dari TERGUGAT I yang ditandatangani Sjahril Japarin selaku Direktur Utama Perum Perindo melalui Surat Perum Perindo No: S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal :Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I telah memberitahukan kepada AP2GB sebagai wadah Pengusaha Perikanan di Gabion Belawan, termasuk PENGGUGAT di dalamnya, pada intinya menyampaikan bahwa :

“...Ketentuan penetapan tarif sewa lahan sebelum diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 berlaku ketentuan tarif lama, sedangkan penetapan tarif sewa yang masa berlakunya berakhir, setelah diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, ketentuan tarif sewa lahan yang berlaku berpedoman kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 serta bagi mitra/pelaku usaha yang sudah melakukan pembayaran dan menerima bukti pembayaran dinyatakan selesai/sah dan akan ditindaklanjuti dengan membuat perjanjian sesuai ketentuan yang berlaku. ...dst”;

Menimbang, bahwa **dari Bukti T.I,T.II–18** Surat Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan Nomor : S–254/ KC–BLW/VIII/ 2016, tanggal 06 Agustus 2016 Perihal : Peringatan I, terungkap fakta bahwa meskipun hubungan sewa menyewa telah berakhir, namun sampai saat ini PENGGUGAT dalam masih tetap berada dan masih menguasai lahan milik TERGUGAT I Padahal menurut Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011, PENGGUGAT harus segera menghentikan kegiatannya dan mengosongkan lahan tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap ketiga Surat Peringatan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT tersebut telah ditanggapi oleh PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya, yakni dengan menyatakan bahwa PENGGUGAT tetap akan melaksanakan kewajibannya terhadap sewa lahan milik PARA TERGUGAT dengan ketentuan perhitungan tarif sewa lahan yang digunakan untuk menghitung uang sewa lahan PENGGUGAT adalah dengan menggunakan tarif sewa lahan yang lama yaitu sebagaimana dimaksud Keputusan Direksi Perum

Halaman 137 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perindo No. KEP-221/ PERINDO/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014, (vide : Bukti P-7) dan untuk itu PENGUGAT telah mengajukan upaya litigasi sesuai ketentuan hukum yang berlaku berupa Gugatan aquo, dan karenanya agar TERGUGAT II berkenan kiranya menghormati proses hukum dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Kantor Hukum Hasrul Benny Harahap & Rekan No. 320/ HBH-T/ XII/ 2016, tertanggal 30 Desember 2016, Perihal : Tanggapan Surat Peringatan III yang ditujukan kepada Bapak General Manager Perum Perindo Cabang Belawan (TERGUGAT-II) terungkap fakta yang pada intinya PARA TERGUGAT tetap mengenakan dasar tarif sewa lahan dengan menggunakan tarif yang baru sesuai Surat Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tertanggal 22 Maret 2016; bukan tarif yang lama sebagaimana Surat Keputusan Direksi Perum Perindo No: KEP-221/ PERINDO/ 2014, tertanggal 13 Oktober 2014 (ic. **Bukti P-7**) haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya menurut PENGUGAT berdasarkan Surat Kantor Hukum Hasrul Benny Harahap & Rekan No. 320/ HBH-T/ XII/ 2016, tertanggal 30 Desember 2016, Perihal : Tanggapan Surat Peringatan III ini tidak terbantahkan lagi secara hukum bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dengan mengingkari suratnya sendiri (ic. **Bukti P-13**), dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa alas hak PENGUGAT menempati lahan tanah milik TERGUGAT I dengan cara menyewa adalah didasarkan pada Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 yang sudah tidak mempunyai daya berlaku lagi kepada para Pihak sehingga tidak mengikat kepada Para Pihak In Casu PENGUGAT dan TERGUGAT II, dan Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan tanah seluas 5.565 M2 tersebut juga telah ditolak oleh TERGUGAT II, sehingga untuk melakukan kontrak atau perjanjian sewa lahan tanah milik Perum Perindo di wilayah kerja TERGUGAT II di Gabion Belawan kepada para Penyewa yang telah habis masa kontraknya termasuk PENGUGAT adalah Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 Tanggal 22 Maret 2016, tentang

Halaman 138 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tarif Sewa Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan;

Menimbang, bahwa untuk dapat melaksanakan isi Surat Perum Perindo No: S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut, maka Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 Tanggal 22 Maret 2016, tersebut harus lebih dahulu dinyatakan dicabut melalui Surat Keputusan Direksi Perum Perindo pula atau dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Hakim (In Casu Putusan Peradilan Tata Usaha Negara) yang berkekuatan hukum tetap, senyatanya sampai Gugatan perkara ini diajukan di Pengadilan Negeri Medan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 Tanggal 22 Maret 2016, belum pernah dicabut atau dibatalkan, baik melalui Surat Keputusan Direksi Perum Perindo atau dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Hakim (In Casu Putusan Peradilan Tata Usaha Negara) yang berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa walaupun PENGGUGAT telah mengajukan **Bukti P – 15**, berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/ G/ 2016/ PTUN.Jkt., Tertanggal 24 Mei 2017 dan **Bukti P – 16**, berupa Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295 /G/ 2016/ PTUN.Jkt., tertanggal 24 Mei 2017 terungkap fakta bahwa Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, tertanggal 22 Maret 2016 (Vide Bukti P-8) yang dikeluarkan oleh Tergugat I tersebut yang dijadikan sebagai dasar untuk menghitung uang sewa lahan Penggugat di Kawasan PPS Belawan telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan No. 295/G/2016/PTUN.Jkt., tanggal 24 Mei 2017, namun terhadap **Bukti P – 15 dan Bukti P – 16** tersebut telah dibantah oleh PARA TERGUGAT dengan mengajukan alat bukti yang bersifat melumpuhkan (*tegen bewijs*) yakni **Bukti T.II – 22** berupa Surat Permohonan Banding Terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 295/ G/ 2016/ PTUN.JKT, Tanggal 24 Mei 2017 dan **Bukti T.II – 23**, Surat Akta Permohonan Banding, Tanggal 05 Juni 2017, sehingga terungkap fakta bahwa terhadap Putusan No. 295/ G/ 2016/ PTUN.Jkt., tanggal 24 Mei 2017 tersebut masih belum berkekuatan hukum tetap karena PARA TERGUGAT telah mengajukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Jakarta, maka Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut tidak serta merta dapat membatalkan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/

Halaman 139 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 Tanggal 22 Maret 2016, tentang Tarif Sewa Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat, dalam sistem hukum Indonesia yang diadopsi dari system hukum Eropa Kontinental atau civil law bukan sistem hukum Anglo Saxon, sehingga dalam menentukan ada tidaknya kontrak atau perjanjian harus berdasarkan pada adanya prinsip alat bukti yang sah menunjukkan bahwa benar adanya kontrak atau perjanjian didasarkan pada azas konsensualitas atau kesepakatan para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban, dan apabila konsensus atau kesepakatan tersebut tidak dilaksanakan menimbulkan akibat hukum wanprestasi atau cedera janji ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal : Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan tersebut tidak terdapat adanya *konsensus* atau *kesepakatan* yang mendasari timbulnya perjanjian/ kontrak antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga tidak terdapat konsensus atau kesepakatan antara TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II yang menimbulkan hak dan kewajiban, maka tidak ada kontrak atau perjanjian yang dilanggar oleh TERGUGAT II terhadap TERGUGAT I atau sebaliknya, dengan demikian tidak ada kewajiban hukum bagi TERGUGAT II untuk melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tertanggal 17 Oktober 2016 karena Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 Tanggal 22 Maret 2016, karena Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 Tanggal 22 Maret 2016 tersebut belum pernah dicabut melalui Surat Keputusan Direksi Perum Perindo atau dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Hakim (In Casu Putusan Peradilan Tata Usaha Negara) yang berkekuatan hukum tetap, sehingga TERGUGAT II tidak menanggapi lagi Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan diajukan oleh PENGUGAT yang berkehendak menyewa lahan tanah milik TERGUGAT I berdasarkan Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014 ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada kewajiban hukum bagi TERGUGAT II untuk melaksanakan isi Surat Perum Perindo No: S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tertanggal 17 Oktober 2016, yang diterbitkan oleh TERGUGAT I yang ditujukan kepada AP2GB sebagai wadah Pengusaha Perikanan di Gabion

Halaman 140 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Belawan termasuk PENGGUGAT di dalamnya, maka TERGUGAT II tidak terikat kepada Surat Perum Perindo No: S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tertanggal 17 Oktober 2016, dengan demikian Para TERGUGAT tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak melaksanakan isi Surat Perum Perindo No: S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa PENGGUGAT belum dapat membuktikan materi atau pokok masalah dalam Gugatannya, sebaliknya Para TERGUGAT telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya, maka Petitum Gugatan PENGGUGAT pada Angka 4 (empat) yang merupakan Petitum Pokok yakni Menyatakan Tergugat - I dan Tergugat - II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*), dinyatakan tidak beralasan hukum, sehingga ditolak ;

Menimbang, bahwa Petitum Pokok ditolak, maka Petitum selain dan selebihnya yang merupakan Petitum pelengkap harus pula dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga ditolak pula, khususnya terhadap Petitum Angka 7 (enam) yang menyatakan Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menerima uang konsinyasi yang telah dititipkan oleh Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebesar Rp. 198.826.320,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Dua Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) sebagai pembayaran sewa lahan pemanfaatan tanah yang dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia (ic. Tergugat I) d/h Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 juga harus dinyatakan ditolak, maka terhadap Bukti P – 18, berupa Surat No. 145/HBH-P/VIII/2017, tertanggal 02 Agustus 2017, hal : Permohonan Penyimpanan/Penitipan (Consignatie) Pembayaran Uang Sewa Lahan An. Tjin Peng, dan Bukti P–19, berupa Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 03/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tanggal 04 Agustus 2017, dinyatakan sudah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pihak PARA TERGUGAT dalam perkara ini, dengan demikian Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Gugatan PENGGUGAT ditolak, maka terhadap alat bukti PENGGUGAT dan Bukti Para TERGUGAT selainnya sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dalam perkara ini, sehingga dikesampingkan ;
Dalam Rekonvensi :

Halaman 141 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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 Tergugat Kompensi telah mengajukan Gugatan Rekonpensi, dan menurut Majelis Hakim, Gugatan Rekonpensi tersebut mempunyai keterkaitan yang erat, sehingga secara formil Gugatan Rekonpensi tersebut dapat diterima untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Kompensi akan disebut sebagai Tergugat Rekonpensi, sedangkan Para Tergugat Kompensi akan disebut sebagai Para Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Kompensi secara mutatis mutandis dianggap termuat dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Rekonpensi;

Dalam Provisi :

1. Bahwa sesuai dengan uraian dalam pokok perkara dalam Gugatan Rekonvensi diatas, hubungan sewa - menyewa antara TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi dengan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/TERGUGAT-II dalam Konvensi telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan telah tidak melaksanakan syarat-syarat perpanjangan yang harus dipenuhi sehingga berakhirlah hubungan sewa-menyewa lahan antara TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi dengan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi;
2. Bahwa untuk menjamin kepentingan PENGGUGAT -I Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi maka sesuai dengan Klausul Perjanjian Pasal 11 juncto Pasal 10 sesuai Surat Perjanjian Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, maka sangat beralasan untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk terlebih dahulu menghukum TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 5.565 \text{ M}^2$ (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara yang rincian luasnya sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang semuanya milik Penggugat I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi, dalam keadaan kosong tanpa sesuatu halangan apa pun juga kepada PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT -II dalam Konvensi ;

Menimbang, bahwa essensi Gugatan Provisi Dalam Rekonvensi adalah : Memerintahkan TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi untuk segera menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 5.565 \text{ M}^2$ (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara yang rincian luasnya sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang semuanya milik PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi, dalam keadaan kosong tanpa sesuatu halangan apa pun juga kepada PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi, dipertimbangkan, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 191 RBg, Jo. SEMA RI Nomor: 03 Tahun 1978, Putusan Provisi adalah keputusan yang bersifat sementara atau *Interim award (Temporary disposal)* yang berisi tindakan sementara, menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, Putusan Provisi dijatuhkan berdasarkan Tuntutan Provisi (*Provisionele eis*) yang dapat diajukan bersama-sama dengan Gugatan pokok atau berdiri sendiri dalam Gugatan sendiri, yang berisi tuntutan agar sebelum perkara pokok diperiksa, Majelis Hakim lebih dahulu menjatuhkan putusan sementara sebagai tindakan pendahuluan yang menjamin kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 191 RBg, Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 1978, maka dapat disimpulkan bahwa Tuntutan Provisi memenuhi syarat-syarat formil, sebagai berikut :

1. Haruslah memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;

Halaman 143 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak diperbolehkan menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati tuntutan Provisi PENGUGAT, dihubungkan dengan Posita Gugatan Rekonvensi, dapat disimpulkan bahwa dalam Tuntutan Provisi tersebut Para PENGUGAT Dalam Rekonvensi/ Para TERGUGAT Dalam Konvensi mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo Memerintahkan TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGUGAT dalam Konvensi untuk segera menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 5.565 \text{ M}^2$ (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara yang rincian luasnya sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang semuanya milik PENGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi, dalam keadaan kosong tanpa sesuatu halangan apa pun juga kepada PENGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi,

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Rekonvensi Para PENGUGAT, Dalam Rekonvensi/ Para TERGUGAT Dalam Konvensi, baik dalam Posita dan Petitum, menurut penilaian Majelis Hakim bahwa Tuntutan Provisi tersebut sesuai dengan essensi Petitum Gugatan pada angka – 9 (sembilan) : Memerintahkan TERGUGAT Rekonvensi/PENGUGAT Konvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah yang disewa dengan luas $\pm 5.565 \text{ M}^2$ (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan yang rincian luasnya sesuai dengan Surat Perjanjian No : SPRJ – 204/PPPS/KC-BLW/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Surat Perjanjian No : SPRJ – 205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Surat Perjanjian No : SPRJ – 206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, yang semuanya milik PENGUGAT I Rekonvensi/TERGUGAT I Konvensi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi, dalam keadaan kosong tanpa sesuatu halangan apa pun juga kepada PENGUGAT I Rekonvensi/TERGUGAT I Konvensi dan PENGUGAT II Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi, dengan demikian tuntutan Provisi tersebut telah menyangkut materi pokok perkara (*verwer teen prinsipale*), dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tuntutan Provisi tersebut belum memenuhi syarat formal, maka tuntutan Provisi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijverklaard*);

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Rekonvensi Pengugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi, maka dapat disimpulkan pokok pikiran Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGUGAT dalam konvensi telah mengakui sendiri telah membuat perjanjian sewa-menyewa lahan dengan PENGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam konvensi berdasarkan Surat Perjanjian Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;
2. Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGUGAT dalam konvensi telah diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan untuk memperpanjang sewa-menyewa dalam Surat Nomor : S-413/ DIR.C/ VI/ 2016 Tertanggal 31 Mei 2016 yang telah disetujui TERGUGAT-I Rekonvensi/ PENGUGAT-I Konvensi. Untuk itu TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGUGAT dalam konvensi telah mengajukan permohonan perpanjangan masa sewa melalui surat Tertanggal - Juli 2015, ternyata meskipun TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGUGAT dalam konvensi telah diberikan kesempatan untuk melaksanakan kewajibannya sebagai syarat untuk memperpanjang sewa-menyewa lahan dan dibuatnya surat perjanjian untuk jangka sewa tahun berikutnya, namun hingga sampai

Halaman 145 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan saat ini TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi tidak memenuhi kewajibannya tersebut;

3. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana yang dituntut oleh PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II, maka demi hukum hilanglah hak TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi untuk melanjutkan sewa-menyewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan. Konsekuensi ini sesuai dengan klausul perjanjian yang telah disepakati oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi sebagaimana Surat Perjanjian Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; meskipun hubungan sewa menyewa telah berakhir, namun sampai saat ini TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi masih tetap berada dan masih menguasai lahan milik PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi. Padahal menurut Surat Perjanjian Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi harus segera menghentikan kegiatannya dan mengosongkan lahan tersebut,
4. Bahwa dengan demikian jelaslah TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi telah **secara tanpa hak** telah menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan/atau mengambil kenikmatan dari lahan milik PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT -II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II dalam Konvensi karena : tanpa ada izin dan/atau perjanjian sewa-menyewa lahan untuk jangka waktu yang baru dan tanpa adanya pembayaran uang sewa-menyewa lahan yang sesuai dengan ketentuan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 kepada PENGGUGAT I dalam Rekonvensi/TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi. Oleh karena itu sangat beralasan untuk menyatakan TERGUGAT Rekonvensi/

Halaman 146 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT dalam konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi ;

Menimbang, bahwa TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGUGAT Dalam Konvensi telah membantah dalil – dalil Gugatan Rekonvensi, yang pada pokoknya menyatakan, sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT Dalam Rekonvensi sangat keberatan atas Gugatan Rekonvensi PARA PENGUGAT Dalam Rekonvensi yang menyatakan bahwa TERGUGAT Dalam Rekonvensi lah yang telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Perum Perum Perikanan Samudra Cabang Belawan berdasarkan 3 (tiga) perjanjian, masing-masing : 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total 5.565 m² dengan masa sewa selama 5 (lima) tahun yang telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;
2. Bahwa sebelum berakhir Surat Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Perum Perum Perikanan Samudra Cabang Belawan berdasarkan 3 (tiga) perjanjian, masing-masing : 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011

Halaman 147 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total 5.565 m², TERGUGAT Dalam Rekonvensi telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan milik PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi, padahal berakhirnya perjanjian tersebut adalah tanggal 31 Desember 2015, sehingga pengajuan Permohonan Perpanjangan oleh TERGUGAT Dalam Rekonvensi adalah telah sesuai sebelum berakhirnya perjanjian;
3. Bahwa hingga berakhirnya Surat Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Perum Perum Perikanan Samudra Cabang Belawan berdasarkan 3 (tiga) perjanjian, masing-masing : 1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; 2) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011; dan 3) Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan No. SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 seluas total 5.565 m², PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi tidak juga memproses Permohonan Perpanjangan Sewa yang diajukan oleh TERGUGAT Dalam Rekonvensi hingga sampai berakhirnya perjanjian tersebut, PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi sama sekali tidak ada jawaban apakah menolak atau menerima Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan yang diajukan TERGUGAT Dalam Rekonvensi, hal ini membuktikan adanya niat dari PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi untuk mengulur-ulur waktu hingga terbitnya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, tanggal 22 Maret 2016 tentang tarif baru sewa lahan milik PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi dan memberlakukan hanya kepada TERGUGAT Dalam Rekonvensi ;
 4. Bahwa oleh karena TERGUGAT Dalam Rekonvensi sangat keberatan dengan tarif baru yang dibuat oleh PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi, maka seluruh pengusaha perikanan di Gabion Belawan termasuk juga Penggugat/ TERGUGAT Dalam Rekonvensi mengadukan nasibnya ke AP2GB sebagai Wadah Pengusaha-pengusaha Perikanan di Gabion Belawan, sehingga AP2GB meminta penjelasan kepada

Halaman 148 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT-I Dalam Rekonvensi mengenai Tarif Sewa Lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) terkait dengan Tarif yang mana yang dapat diberlakukan kepada TERGUGAT Dalam Rekonvensi melalui Surat AP2GB No. 16/ AP2GB/ IX/ 2016 tertanggal 23 September 2016 perihal Tarif Sewa Tanah di Halaman Pengelolaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, kemudian atas surat tersebut telah ditanggapi oleh dengan mengeluarkan Surat No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016, tanggal 17 Oktober 2016, Perihal Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang ditandatangani oleh Sjahril Japarin selaku Direktur Utama Perum Perindo, dalam surat tersebut pada intinya merangkan bahwa :

"...Ketentuan penetapan tarif sewa lahan sebelum diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A III/ 2016 berlaku ketentuan Tarif Lama, sedangkan Penetapan Tarif Sewa yang masa berlakunya berakhir, setelah diterbitkannya Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, Ketentuan Tarif Sewa Lahan yang berlaku berpedoman kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 serta bagi mitra/ pelaku usaha yang sudah melakukan pembayaran dan menerima bukti pembayaran dinyatakan selesai/ sah dan akan ditindaklanjuti dengan membuat perjanjian sesuai ketentuan yang berlaku. ...dst";

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal : Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT-I Dalam Rekonvensi telah memberitahukan kepada AP2GB sebagai wadah Pengusaha Perikanan di Gabion Belawan, termasuk TERGUGAT Dalam Rekonvensi di dalamnya, bahwa terhadap perjanjian yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebelum terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063 /PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, maka tarif yang berlaku adalah tarif yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perum Peirndo KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014, akan tetapi apabila perjanjian sewa lahan berakhir setelah terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, maka tarif sewa yang dikenakan adalah sesuai Keputusan Direksi Perum

Halaman 149 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/2016, oleh karenanya Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 perihal Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelol Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;

6. Bahwa akan tetapi Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal :Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan tidak pernah dilaksanakan oleh PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi, padahal jelas dan nyata perjanjian sewa menyewa lahan oleh dan antara TERGUGAT Dalam Rekonvensi dengan PENGGUGAT-II Dalam Rekonvensi berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan PENGGUGAT-II Dalam Rekonvensi tidak menjalankan perintah dari PENGGUGAT-I Dalam Rekonvensi menyatakan apabila perjanjian berakhir sebelum tarif yang baru diterbitkan yaitu tanggal 22 Maret 2016, maka berlaku kepadanya ketentuan tarif yang lama, yaitu tanggal 13 Oktober 2014, dan telah dimohonkan juga oleh TERGUGAT Dalam Rekonvensi untuk memperpanjang sewa lahan, akan tetapi dengan berbagai alasan yang tidak jelas dan berdasar hukum, PENGGUGAT-II Dalam Rekonvensi menyatakan belum mendapat persetujuan dari PENGGUGAT-I Dalam Rekonvensi, yang ternyata berdasarkan Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 TERGUGAT-I telah memberikan perintah kepada PENGGUGAT-II Dalam Rekonvensi tetapi PENGGUGAT-II Dalam Rekonvensi tidak melaksanakannya, sehingga perbuatan PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi dapat dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*), oleh karenanya bukan TERGUGAT Dalam Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana dalam Gugatan Rekonvensi PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi, melainkan PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi lah yang melakukan wanprestasi;
7. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi yang melakukan perbuatan wanprestasi kepada TERGUGAT Dalam Rekonvensi, maka tuntutan kerugian yang dimohonkan PARA PENGGUGAT Dalam Rekonvensi kepada TERGUGAT Dalam Rekonvensi sebesar Rp.1.341.270.547,-(*satu milyar tiga ratus empat puluh satu juta dua ratus tujuh puluh ribu lima ratus empat puluh tujuh rupiah*) sebagaimana dalam gugatan Rekonvensi PARA PENGGUGAT

Halaman 150 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi Halaman : 13 angka 5 adalah tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga layak untuk dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Gugatan Rekonvensi dan Jawaban dalam Rekonvensi serta dihubungkan dengan alat-alat bukti dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa materi pokok masalah yang harus dipertimbangkan dalam Rekonvensi adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi telah terikat dalam Perjanjian sewa-menyewa lahan dengan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam konvensi berdasarkan Surat Perjanjian Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;
2. Apakah TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi telah diberikan kesempatan untuk melaksanakan kewajibannya sebagai syarat untuk memperpanjang sewa-menyewa lahan dan dibuatnya surat perjanjian untuk jangka sewa tahun berikutnya, namun hingga sampai dengan saat ini TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi tidak memenuhi kewajibannya tersebut, oleh karenanya itu hilanglah hak TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi untuk melanjutkan sewa-menyewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan. meskipun hubungan sewa menyewa telah berakhir, namun sampai saat ini TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi masih tetap berada dan masih menguasai lahan milik PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam konvensi Padahal menurut Surat Perjanjian Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi harus segera menghentikan kegiatannya dan mengosongkan lahan tersebut, sehingga
3. Apakah benar Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tersebut telah dibantah oleh Tergugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim dalam

Halaman 151 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

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)



perkara ini akan menerapkan beban pembuktian secara proporsional kepada Para Pihak dengan mengacu pada azas kepatutan (billijkheid);

Menimbang, bahwa guna untuk membuktikan dalil – dalil Gugatan Rekonvensinya, Para PENGUGAT Dalam Rekonvensi/ Para TERGUGAT Dalam Konvensi telah mengajukan 27 (dua puluh tujuh) buah alat bukti surat, sebagai berikut : Bukti T.I,T.II–1, Bukti T.I,T.II–2, Bukti T.I,T.II–3, Bukti T.I,T.II–4, Bukti T.I,T.II–5, Bukti T.I,T.II–6, Bukti T.I,T.II–7, Bukti T.I,T.II–8, Bukti T.I,T.II–9, Bukti T.I,T.II–10, Bukti T.I,T.II–11, Bukti T.I,T.II–12, Bukti T.I,T.II–13, Bukti T.I,T.II–14, Bukti T.I,T.II–15, Bukti T.I,T.II–16, Bukti T.I,T.II–17, Bukti T.I,T.II–18, Bukti T.I,T.II–19, Bukti T.I, T.II–20, Bukti T.I, T.II–21, Bukti T.I, T.II–22, Bukti T.I, T.II–23, Bukti T.I, T.II– 24, Bukti T.I, T.II–25, Bukti T.I,II–26 dan Bukti T.I,II–27 ditambah dengan keterangan 2 (dua) orang Saksi yang telah member keterangan dipersidangan tanpa disumpah, yakni Saksi AGUNG PAMUJO dan Saksi MAMPE TUA TOGI HALOMOAN serta 2 (dua) orang Ahli yang telah memberi keterangan dipersidangan dibawah sumpah, yakni : Prof.TAN KAMELO,S.H.,M.S dan Ir. SUKARDI, MAPPI (Cert) ;

Menimbang, bahwa guna untuk membuktikan dalil – dalil bantahnya, Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi dipersidangan telah mengajukan 2 (dua puluh) alat bukti surat berupa : Bukti P-1,Bukti P – 2, Bukti P – 3, Bukti P – 4, Bukti P – 5, Bukti P – 6, Bukti P – 7, Bukti P – 8, dan Bukti P – 9, Bukti P – 10, Bukti P – 11, Bukti P – 12, Bukti P – 13, Bukti P – 14, Bukti P – 15, Bukti P – 16, Bukti P – 17, Bukti P – 18, Bukti P – 19 dan Bukti P – 20 ditambah dengan alat bukti keterangan 2 (dua) orang Saksi dibawah sumpah, yakni : Saksi MOLEN GULTOM dan Saksi Ir.RUDI SIHOMBING

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pembuktian Para Pihak, Majelis Hakim telah dipertimbangkan dalam Konvensi, pertimbangan tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan dalam Rekonvensi, maka dapat disimpulkan bahwa Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Nomor: SPRJ-204/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011, Nomor: SPRJ-205/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 dan Nomor: SPRJ-206/PPPS/KC-BLW/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 sudah tidak mempunyai daya berlaku kepada para Pihak sehingga tidak mengikat kepada Para Pihak In Casu Para PENGUGAT Dalam Rekonvensi/ Para TERGUGAT Dalam Konvensi dan TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGUGAT Dalam Konvensi dan setelah berakhirnya Perjanjian sewa lahan antara Para PENGUGAT Dalam Rekonvensi/ Para TERGUGAT Dalam Konvensi dengan TERGUGAT Dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi sudah tidak ada lagi perikatan atau perjanjian sewa lahan tanah tersebut, namun sampai saat ini TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi masih tetap berada dan masih menguasai lahan milik PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam konvensi, maka perbuatan TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi tersebut tidak dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, akan tetapi perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi yang masih tetap berada dan masih menguasai lahan milik PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam konvensi dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dari Posita Gugatan Rekonvensi, Para PENGGUGAT Rekonvensi/ Para TERGUGAT Dalam Konvensi menyebutkan Bahwa dengan demikian jelaslah TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi telah **secara tanpa hak** telah menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan/atau mengambil kenikmatan dari lahan milik PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT -II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II dalam Konvensi dan dalam Posita Gugatan Rekonvensi Para PENGGUGAT Rekonvensi/ Para TERGUGAT Rekonvensi juga menyebutkan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi, senyatanya perbuatan tanpa hak adalah merupakan konsep perbuatan melawan hukum, dengan demikian Gugatan Rekonvensi Para PENGGUGAT Dalam Rekonvensi/ Para TERGUGAT Dalam Konvensi tidak sinkron antara Posita yang satu dengan Posita lainnya, dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi yang masih tetap berada dan masih menguasai lahan milik PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam konvensi dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karenanya itu Posita Gugatan Rekonvensi juga telah tidak sinkron dengan Petitum Gugatan Rekonvensi yang menyebutkan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi, sehingga Gugatan Rekonvensi dinyatakan tidak sempurna atau cacat hukum;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi Para PENGGUGAT Dalam Rekonvensi/ Para TERGUGAT Dalam Konvensi tidak sinkron atau telah bertentangan antara Posita yang satu dengan Posita lainnya, dan antara Posita juga telah tidak sinkron dengan Petitum Gugatan, sehingga Gugatan

Halaman 153 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dinyatakan tidak sempurna atau cacat hukum, maka Pokok Perkara dalam Gugatan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima diterima (*niet onvankelijke verklraad*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*), maka terhadap pokok perkara tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konvensi ditolak, dan Gugatan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijverklaard*), maka tetap saja dalam perkara Konvensi, PENGGUGAT Dalam Konvensi berada dalam posisi yang kalah, oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 192 ayat (1) RBg, maka PENGGUGAT Dalam Konvensi/ TERGUGAT Dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam dictum putusan ini;

Mengingat ketentuan Pasal 191 RBg, Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 1978, Pasal 160 RBg, Pasal 1313 KUHPerdara, Jo. Pasal 1320 KUHPerdara, Jis. Pasal 1338 KUHPerdara, dan Segala Pasal – Pasal terkait yang terdapat dalam Stbld Nomor : 227 Tahun 1927, tentang Reglemen Hukum yang berlaku untuk Daerah Luar Jawa dan Madura ;

MENGADILI :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi:

- Menyatakan Tuntutan Provisi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijverklaard*) ;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para TERGUGAT untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

Dalam Provisi:

- Menyatakan Tuntutan Provisi Para PENGGUGAT Dalam Rekonvensi/ Para TERGUGAT Dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijverklaard*) ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijverklaard*) ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

Halaman 154 dari 156 Putusan Perdata Gugatan Nomor 742/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum PENGUGAT Dalam Konvensi/ TERGUGAT Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 441.0000,- (empat ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa, Tanggal 31 Oktober 2017 oleh Johny.J.H.Simanjuntak SH.,MH sebagai Ketua Majelis, Erintuah Damanik, SH.MH dan Sabarulina Ginting, SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Selasa, Tanggal 7 November 2017 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Eridwati,SH.,MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan dihadiri oleh Kuasa Hukum PENGUGAT, dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para TERGUGAT dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum PENGUGAT ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

d.t.o

d.t.o

Johny J.H. Simanjuntak, S.H.,M.H.

Erintuah Damanik, S.H., M.H.

d.t.o

Sabarulina Ginting, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

d.t.o

Eridawati, S.H.,M.H.