



PUTUSAN

Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan, yang memeriksa dan mengadili perkaraPerdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

ISKANDAR KENANGA, Laki – laki, Umur ± 52 tahun, Lahir di Bagan Siapi – api pada tanggal 15 Januari 1964, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Seram No. 63 Kelurahan Pandau Hilir, Kecamatan Medan Perjuangan Kota Medan, Pemegang KTP NIK. 1271181501640005, 127105110469000, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum : 1. HASRUL BENNY HARAHAH, S.H., M.HUM. 2. JULISMAN, S.H., MH. 3. AGUNG YURIANDI, S.H., MH. 4. SAHAT MARUBA SAMOSIR, S.H dan 5. M. IMAN, S.HPara Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “HASRUL BENNY HARAHAH & REKAN”, berkantor di Jalan Sei Galang No. 5 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula sebagai Penggugat ;

Melawan

I. PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA, atau dikenal juga dengan PERUM PERINDO d/h PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PRASARANA PERIKANAN SAMUDERA, berkedudukan dan Jakarta, Jalan Muara Baru, Penjaringan Jakarta Utara – 14440, Propinsi DKI Jakarta, berkedudukan di Jakarta, Jalan Muara Baru, Penjaringan Jakarta Utara – 14440, Propinsi DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh SYAHRIL JAPARIN selaku Direktur Utama dan selanjutnya memberi Kuasa kepada : 1.AMRIYONO, S.H, selaku Maneger Hukum PERUM PERINDO), 2. ARIEYANTI RACHMAWATI,S.H, selaku Maneger Hukum PERUM PERINDO, 3. YUSNITA HAFNUR,S.H.,CLA selaku Asisten Maneger Hukum PERUM PERINDO, 4. RAVOTTI ASIKIN NATANEGARA,S.H, selaku Staf Hukum PERUM PERINDO, 5. H.M.REZZA SEPTHIO,S.H.,M.Kn selaku Staf

Halaman 1dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Hukum PERUM PERINDO, kesemuanya Karyawan pada PERUM PERINDO beralamat di Jl.Muara Baru Ujung Penjaringan Jakarta Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2017, selanjutnya disebut Terbanding I semula sebagai Tergugat I ;

II. PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA CABANG BELAWAN, berkedudukan di Jalan Gabion Belawan, Kota Medan – 20414, Propinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Dr.BAMBANG SUGENG RUKMONO Kepala Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara, Alamat Jl.A.H.Nasution Nomor : 1 C Medan, sebagai Pengacara Negara selanjutnya memberi Kuasa Substitusi kepada : MUSNASIM,S.H.,M.H Dkk selaku Jaksa Pengacara Negara beralamat di Jl.A.H.Nasution No. 1 C Medan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor : SKK – 13/ N.2/ Gp.2/ 01/ 2017 Tertanggal 31 Januari 2017,selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula sebagai Tergugat II ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 28 Februari 2020 Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN,tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 28 Februari 2020 Nomor108/Pdt/2020/PT MDN yang akan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Penetapan Hakim Ketua, tanggal 2 Maret 2020 Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN tentang Penetapan hari sidang perkara tersebut;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 7 November 2017 Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut;
5. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 29 April 2020 Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN yang akan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut karena Panitera Pengganti sebelumnya sedang sakit ;

Halaman 2dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan Surat Gugatannya Tanggal 27 Desember 2016 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada Tanggal 27 Desember 2016 dalam Register Perkara Nomor 738/ Pdt.G/ 2016/ PN.Mdn, telah menggugat Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dengan dalili – dalil 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 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 perusahaan 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;

Halaman 3 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 4 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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

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 \pm 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 1976 dimulailah pembangunan tersebut dengan bermodalkan semangat yang tinggi, modal usaha yang seadanya, serta harapan dan janji

Halaman 5 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah, maka masyarakat termasuk PENGGUGAT 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 ± 54 ha (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 Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Nusantara Belawan sebagai cikal

Halaman 6 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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

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 \pm 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 perikananannya 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 7 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



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 Surat Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-11/ MEN/ 2001 dan Surat Keputusan Direksi Perum Prasarana Perikanan Samudera No. 029/ PPS/ Kpts/ Dir.A/ IV/ 2003 tertanggal 29 April 2003 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 = Rp. 1.200,- x m² x tahun;
- b. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP), rumusannya = Rp. 980,- x m² x tahun;

(Lihat : Lampiran Surat Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-11/MEN/2001)

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 8 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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)



digunakan oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT II dengan cara menyewa tersebut adalah merupakan 3 (Tiga) bidang tanah, masing-masing :

- 1) Sebidang tanah seluas 5.867 m² (Lima Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi);
- 2) Sebidang tanah seluas 5.950 m² (Lima Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Meter Persegi); dan
- 3) Sebidang tanah seluas 500 m² (Lima Ratus Meter Persegi);

Sehingga seluruhnya berjumlah 12.317 m² (Dua Belas Ribu Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), tanah mana 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 PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, yaitu :

Ad.1) Terhadap tanah seluas 5.867 m² tersebut di atas, PENGGUGAT dan TERGUGAT II telah mengikatkan diri di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/ PERUM/ 29/2007 tertanggal 10 Januari 2007 oleh dan antara Wahidin Hutagaol, SE, selaku Kepala Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan sebagai Pihak Pertama dengan Iskandar Kenanga sebagai Pihak Kedua, yang isi perjanjian tersebut pada pokoknya, yaitu :

1.1) Pasal 1 tentang Lokasi dan Luas Tanah

PENGGUGAT menyewa lahan dari TERGUGAT II berupa sebidang tanah seluas 5.867 m² (Lima Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh 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 Penggunaan dan Peruntukan Lahan Tanah

PENGGUGAT memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan sifat dan peruntukannya untuk melakukan kegiatan usaha perikanan yang berfungsi sebagai gudang pengolahan ikan, kantor, dengan demikian tidak dibenarkan untuk tempat tinggal;

1.3) Pasal 3 tentang Tarif Sewa dan Pembayaranannya



Tarif Sewa Lahan adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-11/ MEN/ 2001 dan Surat Keputusan Direksi Perum Prasarana Perikanan Samudera No. 029/ PPPS/ Kpts/ Dir.A/ IV/ 2003 tertanggal 29 April 2003, yaitu:

- Development Charge (DC) Rp. 1.200,- x 5.867 m²= Rp. 7.040.400,- x 5 tahun belum termasuk PPN 10%sebesar..... Rp. 35.202.000,-
- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)
Rp. 980,- x 5.867 m²= Rp. 5.749.660,- x 5 tahun
belum termasuk PPN 10% sebesarRp.
28.748.300,-

JUMLAH Rp. 63.950.300,-

- Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 10%
Rp. 6.395.030,-

TOTAL Rp. 70.345.330,-

1.4) Pasal 3 ayat (3) tentang Masa Berlakunya Perjanjian

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

Ad.2) Terhadap tanah seluas 5.950 m²tersebut di atas, PENGUGAT dan TERGUGAT II telah mengikatkan diri di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/ PERUM/ 30/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007 oleh dan antara Wahidin Hutagaol, SE, selaku Kepala Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan sebagai Pihak Pertama dengan Iskandar Kenanga sebagai Pihak Kedua, yang isi perjanjian tersebut pada pokoknya, yaitu :

2.1) Pasal 1 tentang Lokasi dan Luas Tanah

PENGUGAT menyewa lahan dari TERGUGAT II berupa sebidang tanah seluas 5.950 m² (Lima Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh 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 Penggunaan dan Peruntukan Lahan Tanah



PENGUGAT memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan sifat dan peruntukannya untuk melakukan kegiatan usaha perikanan yang berfungsi sebagai gudang pengolahan ikan, kantor, dengan demikian tidak dibenarkan untuk tempat tinggal;

2.3) Pasal 3 tentang Tarif Sewa dan Pembayaranannya

Tarif Sewa Lahan adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-11/ MEN/ 2001 dan Surat Keputusan Direksi Perum Prasarana Perikanan Samudera No.029/ PPPS/ Kpts/ Dir.A/ IV/ 2003 tertanggal 29 April 2003, yaitu :

- Development Charge (DC) Rp. 1.200,- x 5.950 m²= Rp. 7.140.000,- x 5 tahun belum termasuk PPN 10% sebesar Rp. 35.700.000,-
 - Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Rp. 980,- x 5.950 m² = Rp. 5.831.000,- x 5 tahun belum termasuk PPN 10% sebesar Rp. 29.155.000,-
- JUMLAH Rp. 64.855.000,-
- Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 10% Rp. 6.485.500,-

TOTAL Rp. 71.340.500,-

2.4) Pasal 3 ayat (3) tentang Masa Berlakunya Perjanjian

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

Ad.3) Terhadap tanah seluas 5.950 m²tersebut di atas, PENGUGAT dan TERGUGAT II telah mengikatkan diri di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/ PERUM/ 31/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007 oleh dan antara Wahidin Hutagaol, SE, selaku Kepala Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan sebagai Pihak Pertama dengan Iskandar Kenanga sebagai Pihak Kedua, yang isi perjanjian tersebut pada pokoknya, yaitu :

3.1) Pasal 1 tentang Lokasi dan Luas Tanah

PENGUGAT menyewa lahan dari TERGUGAT II berupa sebidang tanah seluas 500 m² (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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan yang dikelola oleh TERGUGAT II;

3.2) Pasal 2 tentang Penggunaan dan Peruntukan Lahan Tanah

PENGGUGAT memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan sifat dan peruntukannya untuk melakukan kegiatan usaha perikanan yang berfungsi sebagai gudang pengolahan ikan, kantor, dengan demikian tidak dibenarkan untuk tempat tinggal;

3.3) Pasal 3 tentang Tarif Sewa dan Pembayaranannya

Tarif Sewa Lahan adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-11/ MEN/ 2001 dan Surat Keputusan Direksi Perum Prasarana Perikanan Samudera No. 029/ PPPS/ Kpts/ Dir.A/ IV/ 2003 tertanggal 29 April 2003, yaitu:

- Development Charge (DC) $Rp. 1.200,- \times 500 m^2 =$
 $Rp. 600.000,- \times 5$ tahun belum termasuk PPN 10% sebesar $Rp. 3.000.000,-$
- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)
 $Rp. 980,- \times 500 m^2 = Rp. 490.000,- \times 5$ tahun
belum termasuk PPN 10% sebesar $Rp. 2.450.000,-$

JUMLAH $Rp. 5.450.000,-$

- Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 10% $Rp. 545.000,-$

TOTAL $Rp. 5.995.000,-$

3.4) Pasal 3 ayat (3) tentang Masa Berlakunya Perjanjian

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

19. Bahwa sehingga total uang yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT dan telah diterima oleh TERGUGAT II atas sewa lahan tanah milik TERGUGAT I berupa 3 (Tiga) bidang tanah selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 02 Januari 2007 s.d. 31 Desember 2011 adalah $Rp. 70.345.330,- + 71.340.500,- + Rp. 5.995.000,- = Rp. 147.680.830,-$ (Seratus Empat Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Delapan Puluh Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Rupiah) sudah termasuk PPN 10% dengan menggunakan tarif sewa lahan Surat Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-11/ MEN/ 2001 dan Surat Keputusan Direksi Perum Prasarana Perikanan Samudera No. 029/ PPPS/ Kpts/ Dir.A/ IV/ 2003 tertanggal 29 April 2003;

20. Bahwa selain Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan

Halaman 12 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Samudera Cabang Belawan No. PL.210/ PERUM/ 29/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007, Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/ PERUM/ 30/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007, dan Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. No. PL.210/ PERUM/ 31/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007, PENGUGAT telah memperpanjang perjanjian sewa menyewa lahan penggunaan tanah hak pengelolaan milik TERGUGAT I yang dikelola TERGUGAT II dengan dihitung sejak 01 Januari 2012 s.d. 31 Desember 2015, akan tetapi sampai dengan saat ini perjanjian tersebut tidak pernah diberikan oleh TERGUGAT II kepada PENGUGAT;

21. Bahwa walaupun TERGUGAT II tidak menyerahkan perjanjian sewa menyewa lahan penggunaan tanah hak pengelolaan tersebut, PENGUGAT tidak pernah tidak membayar sewa lahan miliknya, adapun pembayaran sewa yang telah dilakukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT II terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang disewa PENGUGAT dari TERGUGAT II, adalah sebagai berikut :

1) Terhadap sebidang tanah seluas 5.867 m²

1.1) Untuk sewa menyewa lahan pada tahun 2012 dan 2013, PENGUGAT membayar denda sebesar Rp. 10.680.228,- (Sepuluh Juta Enam Ratus Delapan Puluh Ribu Dua Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) sudah termasuk PPN 10% sebagaimana dimaksud Nota Penerimaan Perum Perindo Cabang Belawan No. 000215 tertanggal 08 Juni 2015, dengan rincian sebagai berikut :

- Denda tahun 2012

2% x Rp. 18.671.728,- x 19 bln.....Rp.
7.095.257,-

PPN 10% Rp. 709.526,-

JUMLAH Rp. 7.804.782,-

- Denda tahun 2013

2% x Rp. 18.671.728,- x 7 bln.....Rp.
2.614.042,-

PPN 10% Rp. 261.404,-

JUMLAH Rp. 2.875.446,-

TOTAL Rp. 10.680.228,-



1.2) Untuk sewa menyewa lahan pada tahun 2014 terhitung sejak 01 Januari 2014 s.d. 31 Desember 2014, PENGUGAT membayar sewa tanah sebesar Rp. 66.554.497,- (Enam Puluh Enam Juta Lima Ratus Lima Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Tujuh Rupiah) sudah termasuk PPN 10% sebagaimana dimaksud Nota Penerimaan Perum Perindo Cabang Belawan No. 000217 tertanggal 08 Juni 2015, dengan rincian sebagai berikut :

- Development Charge
 $0,65\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.867 \text{ m}^2 \dots \text{Rp. } 17.694.872,-$
PPN 10% Rp. 1.769.487,-
JUMLAH Rp. 19.464.359,-
- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana
 $0,65\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.867 \text{ m}^2 \dots \text{Rp. } 17.694.872,-$
PPN 10% Rp. 1.769.487,-
JUMLAH Rp. 19.464.359,-
- Denda
 $2\% \times \text{Rp. } 35.389.744,- \times 18 \text{ bln}, \dots \text{Rp. } 12.740.308,-$
PPN 10% Rp. 1.274.031,-
JUMLAH Rp. 14.014.339,-
- Biaya Administrasi
 $0,50\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.867 \text{ m}^2, \dots \text{Rp. } 13.611.440,-$
TOTAL Rp. 66.554.497,-

1.3) Untuk sewa menyewa lahan pada tahun 2015 terhitung sejak 01 Januari 2015 s.d. 31 Desember 2015, PENGUGAT membayar sewa tanah sebesar Rp. 57.211.605,- (Lima Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Sebelas Ribu Enam Ratus Lima Rupiah) sudah termasuk PPN 10% sebagaimana dimaksud Nota Penerimaan Perum Perindo Cabang Belawan No. 000216 tertanggal 08 Juni 2015, dengan rincian sebagai berikut :

- Development Charge
 $0,65\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.867 \text{ m}^2, \dots \text{Rp. } 17.694.872,-$



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PPN 10% Rp. 1.769.487,-

JUMLAH Rp. 19.464.359,-

- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana

0,65% x Rp. 464.000,- x 5.867 m²,.....Rp.

17.694.872,-

PPN 10% Rp. 1.769.487,-

JUMLAH Rp. 19.464.359,-

- Denda

2% x Rp. 35.389.744,- x 6 blnRp

4.246.769,-

PPN 10% Rp. 424.677,-

JUMLAH Rp. 4.671.446,-

- Biaya Administrasi

0,50% x Rp. 464.000,- x 5.867 m²,.....Rp.

13.611.440,-

TOTAL Rp. 57.211.605,-

2) Terhadap sebidang tanah seluas 5.950 m²

2.1) Untuk sewa menyewa lahan pada tahun 2012 dan 2013, PENGGUGAT membayar denda sebesar Rp. 10.831.321,- (Sepuluh Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Satu Rupiah) sudah termasuk PPN 10% sebagaimana dimaksud Nota Penerimaan Perum Perindo Cabang Belawan No. 000211 tertanggal 08 Juni 2015, dengan rincian sebagai berikut :

- Denda tahun 2012

2% x Rp. 18.935.875,- x 19 blnRp. 7.

195.633,-

PPN 10% Rp. 719.563,-

JUMLAH Rp. 7.915.196,-

- Denda tahun 2013

2% x Rp. 18.935.875,- x 7 bln.....Rp.

2.651.023,-

PPN 10% Rp. 265.102,-

JUMLAH Rp. 2.916.125,-

TOTAL Rp. 10.831.321,-

2.2) Untuk sewa menyewa lahan pada tahun 2014 dihitung sejak 01 Januari 2014 s.d. 31 Desember 2014, PENGGUGAT membayar sewa tanah sebesar Rp. 67.496.038,- (Enam Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Tiga Puluh Delapan Rupiah) sudah termasuk PPN 10%

Halaman 15 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud Nota Penerimaan Perum Perindo Cabang Belawan No. 000208 tertanggal 08 Juni 2015, dengan rincian sebagai berikut :

- Development Charge
 $0,65\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.950 \text{ m}^2 \dots \text{Rp.}$
17.945.200,-

PPN 10% Rp. 1.794.520,-

JUMLAH Rp. 19.739.720,-

- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana
 $0,65\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.950 \text{ m}^2 \dots \text{Rp.}$
17.945.200,-

PPN 10% Rp. 1.794.520,-

JUMLAH Rp. 19.739.720,-

- Denda
 $2\% \times \text{Rp. } 35.890.400,- \times 18 \text{ bln} \dots \text{Rp.}$
12.920.544,-

PPN 10% Rp. 1.292.054,-

JUMLAH Rp. 14.212.598,-

- Biaya Administrasi
 $0,50\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.950 \text{ m}^2 \dots \text{Rp.}$
13.804.000,-

TOTAL Rp. 69.496.038,-

2.3) Untuk sewa menyewa lahan pada tahun 2015 dihitung sejak 01 Januari 2015 s.d. 31 Desember 2015, PENGUGAT membayar sewa tanah sebesar Rp. 58.020.973,- (Lima Puluh Delapan Juta Dua Puluh Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah) sudah termasuk PPN 10% sebagaimana dimaksud Nota Penerimaan Perum Perindo Cabang Belawan No. 000210 tertanggal 08 Juni 2015, dengan rincian sebagai berikut :

- Development Charge
 $0,65\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.950 \text{ m}^2 \dots \text{Rp.}$
17.945.200,-

PPN 10% Rp. 1.794.520,-

JUMLAH Rp. 19.739.720,-

- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana
 $0,65\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.950 \text{ m}^2, \dots \text{Rp.}$
17.945.200,-

PPN 10% Rp. 1.794.520,-

Halaman 16 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



JUMLAH Rp. 19.739.720,-

- Denda
2% x Rp. 35.890.400,- x 6blnRp.
4.306.848,-

PPN 10% Rp. 430.685,-

JUMLAH Rp. 4.737.533,-

- Biaya Administrasi
0,50% x Rp. 464.000,- x 5.950 m²Rp.
13.804.000,-

TOTAL Rp. 58.020.973,-

3) Terhadap sebidang tanah seluas 500 m²

3.1) Untuk sewa menyewa lahan pada tahun 2012 dan 2013, PENGGUGAT membayar denda sebesar Rp. 910.196,- (Sembilan Ratus Sepuluh Ribu Seratu Sembilan Puluh Enam Rupiah) sudah termasuk PPN 10% sebagaimana dimaksud Nota Penerimaan Perum Perindo Cabang Belawan No. 000219 tertanggal 08 Juni 2015, dengan rincian sebagai berikut :

- Denda tahun 2012
2% x Rp. 1.591.250,- x 19 blnRp.
604.675,-

PPN 10% Rp. 60.468,-

JUMLAH Rp. 665.143,-

- Denda tahun 2013
2% x Rp. 1.591.250,- x 7 blnRp.
222.775,-

PPN 10% Rp. 22.278,-

JUMLAH Rp. 245.053,-

TOTAL Rp. 910.196,-

3.2) Untuk sewa menyewa lahan pada tahun 2014 terhitung sejak 01 Januari 2014 s.d. 31 Desember 2014, PENGGUGAT membayar sewa tanah sebesar Rp. 5.671.936,- (Lima Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus Tiga Puluh Enam Rupiah) sudah termasuk PPN 10% sebagaimana dimaksud Nota Penerimaan Perum Perindo Cabang Belawan No. 000212 tertanggal 08 Juni 2015, dengan rincian sebagai berikut :

- Development Charge
0,65% x Rp. 464.000,- x 500
m²Rp.1.508.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PPN 10% Rp. 150.800,-

JUMLAH Rp. 1.658.800,-

- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana

0,65% x Rp. 464.000,- x 500 m².....Rp.

1.508.000,-

PPN 10% Rp. 150.800,-

JUMLAH Rp. 1.658.800,-

- Denda

2% x Rp. 3.016.000,- x 18blnRp.

1.085.760,-

PPN 10% Rp. 108.576,-

JUMLAH Rp. 1.194.336,-

- Biaya Administrasi

0,50% x Rp. 464.000,- x 500 m².....Rp.

1.160.000,-

TOTAL Rp. 5.677.936,-

- 3.3) Untuk sewa menyewa lahan pada tahun 2015 terhitung sejak 01 Januari 2015 s.d. 31 Desember 2015, PENGUGAT membayar sewa tanah sebesar Rp. 4.875.712,- (Empat Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Tujuh Ratus Dua Belas Rupiah) sudah termasuk PPN 10% sebagaimana dimaksud Nota Penerimaan Perum Perindo Cabang Belawan No. 000213 tertanggal 08 Juni 2015, dengan rincian sebagai berikut :

- Development Charge

0,65% x Rp. 464.000,- x 500 m².....Rp.

1.508.000,-

PPN 10% Rp. 150.800,-

JUMLAH Rp. 1.658.800,-

- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana

0,65% x Rp. 464.000,- x 500 m².....Rp.

1.508.000,-

PPN 10% Rp. 150.800,-

JUMLAH Rp. 1.658.800,-

- Denda

2% x Rp. 3.016.000,- x 6blnRp.

361.920,-

PPN 10% Rp. 36.192,-

Halaman 18 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JUMLAH Rp. 398.112,-

- Biaya Administrasi

0,50% x Rp. 464.000,- x 500 m²Rp.

1.160.000,-

TOTAL Rp. 4.875.712,-

22. Bahwa oleh karena PENGUGAT dan TERGUGAT II telah mengikatkan diri satu sama lain berdasarkan 3 (tiga) perjanjian, masing-masing : 1) Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/ PERUM/ 29/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007; 2) Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/ PERUM/ 30/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007; dan 3) Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. No. PL.210/ PERUM/ 31/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007, Jo. Nota Penerimaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan No. 000215, 000217, 000216 tertanggal 08 Juni 2015 terhadap pembayaran sewa tanah seluas 5.867 m² dan Nota Penerimaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan No. 000211, 000208, 000210 tertanggal 08 Juni 2015 terhadap pembayaran sewa tanah seluas 5.950 m² serta Nota Penerimaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan No. 000219, 000212, 000213 tertanggal 08 Juni 2015 terhadap pembayaran sewa tanah seluas 500 m², maka kedua surat perjanjian dan nota-nota pembayaran tersebut haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi yang membuatnya;

23. Bahwa seiring berjalannya waktu, setelah perjanjian-perjanjian sewa menyewa oleh dan antara TERGUGAT II dengan PENGUGAT dan pembayaran yang telah dilakukan akan berakhir, maka berdasarkan Pasal 11 Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/ PERUM/ 29/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007, Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/ PERUM/ 30/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007, dan Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. No. PL.210/ PERUM/ 31/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007,

Halaman 19 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT telah pernah mengajukan Permohonan Perpanjangan Sewa Menyewa lahan tanah tersebut dengan jangka waktu 5 (Lima) tahun ke depan kepada TERGUGAT I sebagaimana dimaksud Surat Iskandar Kenanga tertanggal 28 Januari 2016 Perihal : Perpanjangan Sewa Tanah An. Iskandar Kenanga di Lahan Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan;

24. Bahwa terhadap Permohonan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa lahan tersebut di atas, sejak Permohonan Perpanjangan Sewa lahan diajukan oleh PENGUGAT bulan Januari 2016 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, 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 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 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 hukum pemberlakuan tarif tersebut, sehingga apabila dihitung, maka pembayaran sewa lahan tersebut menjadi Rp. 35.000,- x 12.317 m² x 5 tahun = Rp. 2.155.475.500,- (Dua Miliar Seratus Lima Puluh Lima Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus Rupiah);

25. 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 PENGUGAT 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

Halaman 20 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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

Halaman 21 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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

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;

26. 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;
- 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;

Halaman 22 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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)



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;

27. Bahwa setelah PENGUGAT 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;

28. 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT melalui Surat AP2GB No. 16/ AP2GB/ IX/ 2016 tertanggal 23 September 2016 Perihal : Tarif Sewa Tanah di Halaman Pengelolaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan;

29. 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-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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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”;

30. 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 Dikelol Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;

31. Bahwa setelah ditunggu sampai dengan kurang lebih satu tahun, akhirnya Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan yang dibuat oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, pada tanggal 21 Desember 2016, 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-722/ DIR.C/ VIII/ 2016 tertanggal 26 Agustus 2016 Perihal : Perpanjangan Sewa Tanah an. Sdr. Iskandar Kenanga di Lahan Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang pada intinya Hanya Dapat Menyetujui Permohonan Perpanjangan Sewa Tanah seluas 5.867 m² dan 500 m² an. PENGGUGAT dengan ketentuan, sebagai berikut :

Halaman 24 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Jangka waktu pemanfaatan tanah selama 5 (lima) tahun dimana setiap tahun dilakukan penyesuaian tarif pelayanan penggunaan barang/jasa;
 - b. Pembayaran Development Charge (DC) dilakukan sekaligus dimuka dan pembayaran Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) dibayar setiap tahun serta dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - c. Wajib mematuhi segala ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maupun yang akan diberlakukan kemudian hari oleh Perum Perikanan Indonesia;
 - d. Proses lebih lanjut agar segera dibuat perjanjian antara Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan dengan Sdr. Iskandar Kenanga dan diketahui oleh Direksi Perum Perikanan Indonesia terhitung sejak tanggal 01 Januari 2016;
 - e. Perjanjian pemanfaatan tanah wajib didaftarkan (*waarmerk*) kepada Notaris;
32. Bahwa selain surat tersebut di atas, ternyata terdapat lampiran berupa Biaya Perpanjangan Hak Pemanfaatan Tanah Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan Atas Nama Sdr. Iskandar Kenanga tertanggal 12 Agustus 2016 yang ditandatangani oleh Dendi Anggi Gumilang selaku Direktur Operasi dan Pemasaran Perum Perikanan Indonesia, yang mana besaran biaya perpanjangan hak pemanfaatan tanah Iskandar Kenanga (ic. PENGUGAT) selama 5 (lima) tahun adalah, sebagai berikut :

A. Luas 5.867 m²

- 1) Biaya Pengembangan (DC) selama 5 tahun

$$4\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.867 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tahun} = \text{Rp. } 544.457.600,-$$

- 2) Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)

$$2,5\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.867 \text{ m}^2 \times 1 \text{ tahun} = \text{Rp. } 68.057.200,-$$

- 3) Biaya Administrasi

$$1\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 5.867 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 27.222.880,-$$

$$\text{Jumlah} = \text{Rp. } 639.737.680,-$$

$$\text{PPN } 10\% = \text{Rp. } 63.937.768,-$$

$$\text{Biaya Meterai} = \text{Rp. } 15.000,-$$

$$\text{Sub Total A} = \text{Rp. } 703.726.448,-$$

B. Luas 500 m²

- 1) Biaya Pengembangan (DC) selama 5 tahun

$$4\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 500 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tahun} = \text{Rp. } 46.400.000,-$$

- 2) Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)

Halaman 25 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

$2,5\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 500 \text{ m}^2 \times 1 \text{ tahun}$ = Rp.
5.800.000,-

3) Biaya Administrasi

$1\% \times \text{Rp. } 464.000,- \times 500 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 2.320.000,-$

Jumlah = Rp.54.520.000,-

PPN 10% = Rp. 5.452.000,-

Meterai $\times 2 @ \text{Rp. } 7.500,-$ = Rp. 15.000,-

Sub Total B = Rp. 59.987.000,-

TOTAL = Rp. 763.713.448,-

33. 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 2015 s.d. 31 Desember 2015 sebesar Rp. 90.108.290,- (Sembilan Puluh Juta Seratus Delapan Ribu Dua Ratus Sembilan Puluh Rupiah) termasuk PPN 10%, dan apabila dihitung dengan jangka waktu 5 (lima) tahun, maka PENGUGAT hanya membayar Rp. 450.541.450,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Lima Ratus Empat Puluh Satu Empat Ratus Lima Puluh Rupiah), 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, sehingga mengakibatkan PENGUGAT harus membayar sewa lahan untuk 3 (tiga) bidang tanah dengan luas keseluruhan 12.317 m² selama 5 (lima) tahun sejak 01 Januari 2016 s.d. 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp. 1.017.369.800,- (Satu Miliar Tujuh Belas Juta Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Rupiah) sudah termasuk PPN 10%, kenaikan mana merupakan ketidakwajaran dan merupakan perbuatan sewenang-wenang oleh Penguasa kepada Rakyatnya;

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

Halaman 26 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Tabel 1

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

N o	TARIF	PP No. 75 Tahun 2015	Kepmen-KP RI No. KEP- 41/MEN/2007	SK Direksi Perum Perindo No. 221	SK Direksi Perum Perindo No. 063
1	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
2	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
3	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;

35. 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;
36. 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 :

- 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;
- Kenaikan Tarif Sewa (DC) pada saat itu disepakati :
 - Tarif Sebelumnya = $0,5\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas (m}^2\text{)} / \text{tahun}$;
 - Tarif Baru = $0,65\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas (m}^2\text{)} / \text{tahun}$;
 - Tarif SPP disesuaikan dari 0,5% menjadi $0,65\% \times \text{NJOP} \times \text{Luas (m}^2\text{)} / \text{tahun}$ dan diberlakukan pada perjanjian sewa lahan berikutnya;

37. 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 didirikan TERGUGAT I, apabila dikaitkan dengan perkara *aquo*, maka PENGGUGAT yang menyewa lahan seluas 12.317 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 Iskandar Kenanga (ic. Penggugat) kepada Perum Perindo Cabang Belawan (ic. Tergugat II)

No	TARIF	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	Rp. 1.200,- x 12.317 m ² x 5 = Rp. 73.902.000,-	(0,65% x Rp. 335.000,-) x 12.317 m ² x 5 =	(0,65% x Rp. 464.000,-) x 12.317 m ² x 5 =	(4% x Rp. 464.000,-) x 12.317 m ² x 5 =



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Charge (DC)		Rp. 134.101.337,-	Rp. 185.740.360,-	= Rp. 1.143.017.600,-
2	Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)	$Rp. 980,- \times 12.317 m^2 \times 5 = Rp. 60.353.300,-$	$(0,45\% \times Rp. 335.000,-) \times 12.317 m^2 \times 5 = Rp. 92.839.387,-$	$(0,65\% \times Rp. 464.000,-) \times 12.317 m^2 \times 5 = Rp. 185.740.360,-$	$(2,5\% \times Rp. 464.000,-) \times 12.317 m^2 \times 5 = Rp. 714.386.000,-$
3	Administrasi	---	---	$(0,50\% \times Rp. 464.000,-) \times 12.317 m^2 = Rp. 28.575.440,-$	$(1\% \times Rp. 464.000,-) \times 12.317 m^2 = Rp. 57.150.880,-$
	JUMLAH	Rp. 134.255.300,-	Rp. 226.940.724,-	Rp. 400.056.160,-	Rp. 1.914.554.480,-
	PPN 10%	Rp. 13.425.530,-	Rp. 22.694.072,-	Rp. 40.005.616,-	Rp. 191.455.448,-
	TOTAL	Rp. 147.680.830,-	Rp. 249.634.796,-	Rp. 440.061.776,-	Rp. 2.106.009.928,-

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;

38. Bahwa berdasarkan Tabel 2 di atas, apabila diperbandingkan antara penghitungan sewa lahan tanah PENGUGAT 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. 440.061.776,- (-) Rp. 249.634.796,- = Rp. 101.953.967,-, atau sebesar 69,03%, 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

Halaman 29 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, maka terdapat kenaikan yang cukup signifikan yaitu Rp. 1.665.948.152,- 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;

39. Bahwa berdasarkan Surat Direksi Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 yang disampaikan oleh AP2GB kepada PENGUGAT, telah membuat PENGUGAT kebingungan karena apabila dibandingkan dengan Surat Direksi Perum Perindo No. S-722/ Dir.C/ VIII/ 2016 tertanggal 26 Agustus 2016 bahwa perhitungan tarif sewa lahan pada tahun 2016 yang harus dibayar oleh PENGUGAT untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun adalah sebesar \pm Rp. 2,1 miliar, hal ini menimbulkan berbagai pertanyaan bagi PENGUGAT karena berdasarkan Surat Direksi Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 telah menyampaikan bahwa perhitungan tarif sewa lahan yang perpanjangannya 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 \pm Rp. 2,1 miliar sebagaimana disampaikan TERGUGAT II kepada PENGUGAT, melainkan hanya \pm Rp. 440 juta saja;

40. Bahwa adapun salah satu pertanyaan yang meresahkan PENGUGAT adalah "Kenapa dasar perhitungan tarif sewa lahan yang ditentukan dan ditetapkan oleh TERGUGAT I mengalami kenaikan yang sangat signifikan dan memberatkan PENGUGAT?", sementara banyak sarana dan prasarana di Kawasan PPS Belawan yang dibangun oleh pengusaha-pengusaha perikanan secara swadaya termasuk PENGUGAT 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

Halaman 30 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, Penolah, maupun Pemasar Hasil Perikanan;

41. 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/ XI/ 2014 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;

42. Bahwa sampai dengan perubahan kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ XI/ 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

Halaman 31 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016, PENGUGAT 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 PENGUGAT, 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 sebagai peraturan yang mengatur tentang pendirian dan pengelolaan Perum Perikanan Indonesia (ic. TERGUGAT);

43. 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT terhitung mulai tanggal sejak berakhirnya perjanjian-perjanjian oleh dan antara PENGUGAT 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

Halaman 32 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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)



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 $\pm 600\%$ (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;

44. 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 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*);

45. 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 5.867 m² (Lima Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi); 2) Sebidang tanah seluas 5.950 m² (Lima Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Meter Persegi); dan, 3) Sebidang tanah seluas 500 m² (Lima Ratus Meter Persegi), sehingga seluruhnya berjumlah 12.317 m² (Dua Belas Ribu Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), tanah mana 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/ XI/ 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;

46. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I dihukum untuk memberikan persetujuan kepada TERGUGAT II agar TERGUGAT II membuat perjanjian penggunaan sewa tanah dengan PENGGUGAT, 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 PENGGUGAT terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan No. 2, terdaftar atas nama Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 5.867 m² (Lima Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi); 2) Sebidang tanah seluas 5.950 m² (Lima Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Meter Persegi); dan, 3) Sebidang tanah seluas 500 m² (Lima Ratus Meter Persegi), sehingga seluruhnya berjumlah 12.317 m² (Dua Belas Ribu Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), tanah mana 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;

47. 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*);
48. 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 sampai 2 (Dua) kali, yaitu masing-masing : 1) Surat Perum Perindo Cabang Belawan No. S-593 /KC-BLW/ XII/ 2016 tertanggal 01 Desember 2016 Perihal : Peringatan I; dan 2) Surat Perum Perindo Cabang Belawan No. S-624/ KC-BLW/ XII/ 2016 tertanggal 13 Desember 2016 Perihal : Peringatan II, dan 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

Halaman 35 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konsinyasi atas sejumlah uang yaitu sebesar Rp. 440.061.776,- (Empat Ratus Empat Puluh Juta Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam 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. 440.061.776,- (Empat Ratus Empat Puluh Juta Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam 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;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, masing-masing : 1) Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/ PERUM/ 29/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007; 2) Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/ PERUM/ 30/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007; dan 3) Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. No. PL.210/ PERUM/ 31/ 2007 tertanggal 10 Januari 2007 Jo. Nota Penerimaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan No. 000215, 000217, 000216 tertanggal 08 Juni 2015 terhadap pembayaran sewa tanah seluas 5.867 m² dan Nota Penerimaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan No. 000211, 000208, 000210 tertanggal 08

Halaman 36 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2015 terhadap pembayaran sewa tanah seluas 5.950 m² serta Nota Penerimaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan No. 000219, 000212, 000213 tertanggal 08 Juni 2015 terhadap pembayaran sewa tanah seluas 500 m² yang dibuat oleh dan antara Tergugat II dengan Penggugat;

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 5.867 m² (Lima Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi); 2) Sebidang tanah seluas 5.950 m² (Lima Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Meter Persegi); dan, 3) Sebidang tanah seluas 500 m² (Lima Ratus Meter Persegi), sehingga seluruhnya berjumlah 12.317 m² (Dua Belas Ribu Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), tanah mana 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;

Halaman 37 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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)



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 5.867 m² (Lima Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi); 2) Sebidang tanah seluas 5.950 m² (Lima Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Meter Persegi); dan, 3) Sebidang tanah seluas 500 m² (Lima Ratus Meter Persegi), sehingga seluruhnya berjumlah 12.317 m² (Dua Belas Ribu Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), tanah mana 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. 440.061.776,- (Empat Ratus Empat Puluh Juta Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam 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 ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, baik upaya hukum banding maupun upaya hukum kasasi;

Halaman 38 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



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 atas Gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbading I semula Tergugat I dan Terbading II semula Tergugat II dipersidangkan telah mengajukan Eksepsi/ Jawaban Dalam Pokok Perkara dan sekaligus mengajukan Gugata Balik/ Rekonvensi tertanggal 15 Maret 2017, sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT:

PENGADILAN NEGERI MEDAN TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA GUGATAN REGISTER NOMOR : 743/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;
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 CONSURTUM*)

- a. 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

Halaman 39 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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";

- b. 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,

Halaman 40 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



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 Periksa 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 PENGGUGAT, PENGGUGAT mengemukakan dasar Gugatan adalah terjadinya perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Namun dalam uraian Posita, PENGGUGAT cenderung hanya mengemukakan sejarah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan menurut pandangan subjektif PENGGUGAT sendiri, pengakuan PENGGUGAT yang telah melakukan sewa menyewa lahan yang masa sewanya telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, serta keluhan PENGGUGAT atas naiknya tarif sewa lahan serta pandangan subjektif PENGGUGAT 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, 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;
- 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 PENGGUGAT tidak jelas dan kabur sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard) ;

3. PENGGUGAT TIDAK BERKAPASITAS SEBAGAI PENGGUGAT

3.3. 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)" ;

3.4. 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 dan tidak patut serta tidak wajar 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 Tanggal 22 Maret 2016 (yang diterbitkan oleh TERGUGAT I *a quo*) adalah merupakan PERBUATAN SEWENANG-WENANG (Vide : *Gugatan a quo, point.37, hlm.23*);
 - 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 42, Hlm.26*);
 - 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 Tergugat II untuk PENGGUGAT adalah aturan yang lama yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Nomor : KEP-221 / PERINDO/ DIR.A/ X/2 014 bukan aturan baru yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 Tanggal 22 Maret 2016 (Vide : *Gugatan a quo, Point 30, Hlm.20*);
 - 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 44, Hlm.27-28*);
 - e. PENGGUGAT meminta agar Pengadilan Negeri Medan dengan cara konsinyasi menyerahkan uang sewa lahan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun berikutnya terhitung 1 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020 dengan menggunakan tarif sewa lahan yang lama yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Nomor : KEP-221 /PERINDO/DIR.A/X/2014, yang jumlahnya menurut PENGGUGAT adalah hanya sebesar Rp. 440.061.776,- (empat ratus empat puluh juta enam puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah) yang perhitungannya berasal dari tarif



dasar minimal sebesar Rp.6.500,-/M² dikalikan NJOP, maka PENGUGAT 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 PENGUGAT (Vide : *Gugatan a quo*, Point 48, Hlm.29);

3. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 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 I dan TERGUGAT II sejumlah 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 12.317 \text{ M}^2$ (duabelas ribu tiga ratus tujuhbelas meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan dengan surat perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007; Surat Perjanjian PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007; Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007 untuk masa 5 (



lima) tahun, yang diakui PENGGUGAT telah berakhir masa sewanya pada tanggal 31 Desember 2011. Ketiga bidang tanah yang disewa tersebut masing-masing terdiri :

- 1) Sebidang tanah seluas 5.867 M² (lima ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, yang tarif sewa lahan termasuk pajak PPN 10% totalnya sebesar Rp. 70.345.330,- (tujuh puluh juta tiga ratus empat puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah), dengan masa berlaku perjanjian adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2007 sampai dengan berakhir pada tanggal 31 Desember 2011;
- 2) Sebidang tanah seluas 5.950 M² (lima ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi), dengan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, yang tarif sewa lahan termasuk pajak PPN 10% totalnya sebesar Rp. 71.340.500,- (tujuh puluh satu juta tiga ratus empat puluh ribu lima ratus rupiah), dengan masa berlaku perjanjian adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2007 sampai dengan berakhir pada tanggal 31 Desember 2011;
- 3) Sebidang tanah seluas 500 M² (lima ratus meter persegi), dengan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, yang tarif sewa lahan termasuk pajak PPN 10% totalnya sebesar Rp. 5.995.000,- (lima juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah), dengan masa berlaku perjanjian adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2007 sampai dengan berakhir pada tanggal 31 Desember 2011 ;

Total jumlah uang sewa keseluruhannya termasuk PPN 10 % sebesar Rp. 147.680.830,- (seratus empat puluh tujuh juta enam ratus delapan puluh ribu delapan ratus tiga puluh rupiah).(Vide :*Gugatan a quo*, Hlm. 7 – 10) ;

- d. Bahwa dengan berakhirnya jangka waktu sewa lahan yang disewa oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT II sesuai dengan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, maka secara hukum berakhir pula hubungan hukum atau perjanjian sewa menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II. Hal ini sebagaimana ditegaskan baik dalam klausul perjanjian maupun menurut ketentuan dalam KUHPerdara/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 Iskandar Kenanga Nomor : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007;klausul Pasal 10 yang menegaskan : *"Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun pemakaian , terhitung mulai tanggal dua bulan Januari tahun dua ribu tujuh (02-01-2007) dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu bulan Desember tahun dua ribu sebelas (31-12-2011)"*;
 - Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan antara Perum Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan Iskandar Kenanga Nomor : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007;klausul Pasal 10 yang menegaskan : *"Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun pemakaian , terhitung mulai tanggal dua bulan Januari tahun dua ribu tujuh (02-01-2007) dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu bulan Desember tahun dua ribu sebelas (31-12-2011)"*;
 - Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perum Prasarana Perikanan Samudera di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan antara Perum Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan Iskandar Kenanga Nomor : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007;klausul Pasal 10 yang menegaskan : *"Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun pemakaian , terhitung mulai tanggal dua bulan Januari tahun dua ribu tujuh (02-01-2007) dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu bulan Desember tahun dua ribu sebelas (31-12-2011)"*;
 - 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 PENGGUGAT, maka tidak mungkin adanya ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT *a quo*;
- g. Bahwa PENGGUGAT telah sangat keliru mengualifikasikan 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 PENGGUGAT *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 : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007. 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 mungkindilakukan 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 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 – 722/ DIR.C/ VIII/ 2016 tanggal 26 Agustus 2016 Perihal : Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah a.n. Sdr. Iskandar Kenanga 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 lainnya dan sesudah dilunasi proses lebih lanjut agar segera dibuat perjanjian antara Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan dengan sdr. Iskandar Kenanga dan diketahui oleh Direksi Perum Perikanan Indonesia terhitung sejak tanggal 01 Januari 2016;
- Surat dari TERGUGAT II Surat Nomor : S – 371/ KC- BLW /IX/ 2016 tanggal 01 September 2016 Perihal : Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah a.n. Sdr. Iskandar Kenanga 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 lainnya sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku di Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan dalam waktu 2 (dua) minggu terhitung dari tanggal surat ini ;
- Surat dari TERGUGAT II Nomor : S – 492/KC- BLW/XI/2016 tanggal 9 November 2016 Perihal : Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah a.n. Sdr. Iskandar Kenanga 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 lainnya sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku di Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan sampai dengan tanggal 30 November 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 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 $\pm 12.317 \text{ M}^2$ (dua belas ribu tiga ratus tujuh belas 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 No.2 tahun 1998 milik atau asset TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan Hak Pengelolaan Atas Tanah 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 – Belawan, Kelurahan Bagan Deli Kota Medan Kecamatan Medan Belawan Kota Medan. Oleh karena itu, sangat beralasan untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT harus ditolak seluruhnya atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasar hukum ;

DALAM PROVISI :



1. Bahwa sebagaimana uraian dalam pokok perkara, PENGUGAT dalam Gugatannya menyatakan apabila TERGUGAT II dan TERGUGAT I menolak menerima pembayaran uang sewa lahan dari PENGUGAT 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/ XI/ 2014, yang jumlahnya menurut PENGUGAT adalah hanya sebesar Rp. 440.061.776,- (empat ratus empat puluh juta enam puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah), maka PENGUGAT 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 PENGUGAT;
2. Bahwa atas dalil dan tuntutan PENGUGAT *a quo*, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyatakan dengan tegas menolak dalil dan tuntutan PENGUGAT *a quo* dalam hal konsinyasi uang sewa sebesar Rp. Rp. 440.061.776,- (empat ratus empat puluh juta enam puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah) melalui Pengadilan Negeri Medan, karena tidak adanya hubungan hukum atau ikatan perjanjian sewa-menyewa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I untuk masa 1 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020. Selain itu, juga tidak ada lagi ikatan perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II dalam hal sewa menyewa lahan sejumlah 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 12.317 \text{ M}^2$ (dua belas ribu tiga ratus tujuh belas 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 2011 sebagaimana diakui sendiri dengan tegas dalam gugatannya oleh PENGUGAT *a quo*;
3. Bahwa tidak ada alas hukumnya dalam hukum keperdataan, bekas penyewa tanah (*in casu* PENGUGAT) 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;
4. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan untuk menolak seluruh permintaan Provisi PENGUGAT mengenai konsinyasi uang sewa melalui Pengadilan Negeri Medan karena bertentangan dengan hukum ;

DALAM REKONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT I Dalam Rekonvensi dan PENGGUGAT II Dalam Rekonvensi akan mengajukan Gugat balasan terhadap PENGGUGAT Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT Rekonvensi;
2. Bahwa terlebih dahulu PENGGUGAT I dalam Rekonvensi dan PENGGUGAT II Dalam 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 Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi telah secara nyata melakukan wanprestasi atas Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, dengan cara sebagai berikut :
 - a. Bahwa TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi telah mengakui sendiri telah membuat Perjanjian sewa – lahan dengan PENGGUGAT II Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II dalam konvensi berdasarkan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007;
 - b. Bahwa TERGUGAT dalam Rekonvensi/PENGGUGAT dalam konvensi juga telah mengakui Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, berakhir pada tanggal 31 Desember 2011;
 - c. Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi diberi kesempatan untuk mengajukan Permohonan memperpanjang hak sewa – menyewa untuk tahun-tahun berikutnya. Untuk itu TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Masa Sewa melalui surat tertanggal 28 Januari 2016;

Halaman 51 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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)



- d. Bahwa Permohonan untuk Perpanjangan Masa Sewa-Menyewa lahan yang diajukan oleh TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi tersebut telah disetujui oleh PENGGUGAT I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT I dalam Konvensi dan PENGGUGAT II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II dalam Konvensi. Selanjutnya melalui Surat Nomor :S – 722/ DIR.C/ VIII/ 2016 tanggal 26 Agustus 2016; Surat Nomor : S – 371/ KC- BLW/ IX/ 2016 tanggal 01 September 2016; dan Surat Nomor : S – 492/ KC-BLW/ XII/ 2016 tanggal 9 November 2016 Perihal: TERGUGAT II dalam Konvensi telah memberitahukan persetujuan perpanjangan masa sewa tanah kepada TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi, dengan syarat sebagai berikut :
- 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 dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II dalam Konvensi);
 - Apabila sampai dengan tanggal 30 November 2016 TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi tidak melaksanakan kewajibannya tersebut maka hak sewa atas lahan akan gugur dan PENGGUGAT II Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II Dalam Konvensi akan mengambil alih tanah-tanah yang pernah disewa oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi;
- e. Bahwa ternyata meskipun 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;
- f. 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 No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007;

g. Bahwa ternyata meskipun hubungan sewa menyewa telah berakhir, namun sampai saat ini TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi masih tetap berada atau setidaknya-tidaknya 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 No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi harus segera menghentikan kegiatannya dan meninggalkan lahan tersebut, sebagaimana diatur sbb :

- Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Klausul Pasal 12 juncto Pasal 11 sbb :

Pasal 12 :

Bahwa pada saat berakhirnya perjanjian ini, baik karena masa berlakunya sudah berakhir maupun karena sesuatu hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal sebelas (12) Perjanjian ini, PIHAK KEDUA sanggup dan karenanya berjanji dan mengikat diri untuk ;

- Menghentikan semua kegiatan usaha yang terdapat pada lahan tanah yang diperjanjikan ;
- Membongkar dan memindahkan semua peralatan milik PIHAK KEDUA dari lahan tanah yang diperjanjikan dalam waktu 6 (enam) bulan hari kalender,terhitung dari tanggal surat pengakhiran perjanjian sewa menyewa diterima PIHAK KEDUA;
- Selambat-lambatnya dalam waktu 30 (Tiga puluh) hari terhitung sejak PIHAK KEDUA menerima surat pengakhiran/pembatalan perjanjian maka,PIHAK KEDUA wajib membayar dan melunasi segala kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA terhadap PIHAK PERTAMA dan PIHAK PERTAMA tidak akan memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun kepada PIHAK KEDUA atas

Halaman 53 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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

kerugian yang dideritanya akibat pengakhiran/pembatalan perjanjian ini;

Dalam pembatalan ini para pihak setuju untuk mengesampingkan ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 KUHPerdara Indonesia ;

Pasal 11 :

Apabila PIHAK PERTAMA atau Pemerintah belum mempergunakan lahan tanah dimaksud, maka sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, perjanjian ini dapat diperpanjang kembali dengan syarat-syarat dan ketentuan yang disetujui kedua belah pihak serta PIHAK KEDUA mematuhi Peraturan Pemerintah yang berlaku;

(a). Selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini, PIHAK KEDUA wajib mengajukan secara tertulis permohonan perpanjangan kepada PIHAK PERTAMA;

(b). Apabila pada waktu yang ditentukan diatas PIHAK KEDUA tidak mengajukan secara tertulis permohonan perpanjangan perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA berhak mengalihkan penggunaannya kepada pihak lain.

h. 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 tanah 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/ PENGGUGAT Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

4. Bahwa perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi *a quo* telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT I Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT I Dalam Konvensi dan PENGGUGAT II Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II Dalam Konvensi atau setidaknya berpotensi merugikan pendapatan keuangan negara dalam kegiatan usaha sewa-menyewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan sehingga perbuatan TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi selain dapat dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) ditinjau dari aspek Hukum Perdata, bahkan

Halaman 54 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



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 Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT I Dalam Konvensi dan PENGUGAT II Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II Dalam Konvensi adalah sebesar Rp. 2.968.576.009,- (dua miliar sembilan ratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh enam rupiah sembilan sen) dengan rincian sbb :

- a. Untuk luas tanah 5.867 M² (lima ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi) dengan harga NJOP sebesar Rp. 464.000,- (empat ratus enam puluh empat rupiah) :

- Perhitungan Tarif :

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 5,867.00 M2 x 5 Tahun	=	Rp.	544,457,600 ,-
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 5,867.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	68,057,200 ,-
3. Biaya Administrasi (Satu Kali Dalam Perpanjangan)			
= 1% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah			
= 1% x Rp.464,000,- x 5,867.00 M2	=	Rp.	27,222,880 ,-
Jumlah ...	=	Rp.	639,737,680 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	63,973,768 ,-
4. Biaya Materai (Satu Kali Dalam Perpanjangan)	=	Rp.	15,000 ,-
Jumlah Total (1+2+3+4)...	=	Rp.	703,726,448 ,-
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 5,867.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	68,057,200 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	6,805,720 ,-
Jumlah (5) ...	=	Rp.	74,862,920 ,-
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 5,867.00 x 1 Tahun	=	Rp.	68,057,200 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	6,805,720 ,-
Jumlah (6) ...	=	Rp.	74,862,920 ,-
Jumlah Total (1+2+3+4+5+6)...	=	Rp.	853,452,288 ,-

- 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.639.737.680,-	=	Rp.	460,611,130,-
PPN 10% ...	=	Rp.	46,061,113,-
Jumlah (a) ...	=	Rp.	506,672,243,-
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.68.057.200,-	=	Rp.	32,667,456,-
PPN 10% ...	=	Rp.	3,266,746,-
Jumlah (b) ...	=	Rp.	35,934,202,-
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.68.057.200,-	=	Rp.	16,333,728,-
PPN 10% ...	=	Rp.	1,633,373,-
Jumlah (c) ...	=	Rp.	17,967,101,-
Jumlah Total Denda Materil (a+b+c) + PPN 10% ...	=	Rp.	560,573,545,-
TOTAL JUMLAH (Perhitungan Tarif + Denda Materil) ...	=	Rp.	1,414,025,833,-
Catatan : Perhitungan Tarif & Denda Materil Dapat Berubah Apabila Terjadi Perubahan NJOP.			

- b. Untuk luas tanah 5.950 M² (lima ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi) dengan harga NJOP sebesar Rp. 464.000,- (empat ratus enam puluh empat rupiah) :

• Perhitungan Tarif

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 5,950.00 M2 x 5 Tahun	=	Rp.	552,160,000,-
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 5,950.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	69,020,000,-
3. Biaya Administrasi (Satu Kali Dalam Perpanjangan)			
= 1% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah			
= 1% x Rp.464,000,- x 5,950.00 M2	=	Rp.	27,608,000,-
Jumlah ...	=	Rp.	648,788,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	64,878,800,-
4. Biaya Materai (Satu Kali Dalam Perpanjangan)	=	Rp.	15,000,-
Jumlah Total (1+2+3+4)...	=	Rp.	713,681,800,-
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 5,950.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	69,020,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	6,902,000,-
Jumlah (5) ...	=	Rp.	75,922,000,-
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 5,950.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	69,020,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	6,902,000,-
Jumlah (6) ...	=	Rp.	75,922,000,-
Jumlah Total (1+2+3+4+5+6)...	=	Rp.	865,525,800,-

- 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.648.788.000,-	=	Rp.	467,127,360,-
PPN 10% ...	=	Rp.	46,712,736,-
Jumlah (a) ...	=	Rp.	513,840,096,-
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.69.020.000,-	=	Rp.	33,129,600,-
PPN 10% ...	=	Rp.	3,312,960,-
Jumlah (b) ...	=	Rp.	36,442,560,-
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.69.020.000,-	=	Rp.	16,564,800,-
PPN 10% ...	=	Rp.	1,656,480,-
Jumlah (c) ...	=	Rp.	18,221,280,-
Jumlah Total Denda Materil (a+b+c) + PPN 10% ...	=	Rp.	568,503,936,-
TOTAL JUMLAH (Perhitungan Tarif + Denda Materil) ...	=	Rp.	1,434,029,736,-
Catatan : Perhitungan Tarif & Denda Materil Dapat Berubah Apabila Terjadi Perubahan NJOP.			

- c. Untuk luas tanah 500 M² (lima ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi) dengan harga NJOP sebesar Rp. 464.000,- (empat ratus enam puluh empat rupiah) :

- Perhitungan Tarif :

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 500.00 M2 x 5 Tahun	=	Rp.	46,400,000,-
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 500.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	5,800,000,-
3. Biaya Administrasi (Satu Kali Dalam Perpanjangan)			
= 1% x NJOP Yang Berlaku x Luas Tanah			
= 1% x Rp.464,000,- x 500.00 M2	=	Rp.	2,320,000,-
Jumlah ...	=	Rp.	54,520,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	5,452,000,-
4. Biaya Materai (Satu Kali Dalam Perpanjangan)	=	Rp.	15,000,-
Jumlah Total (1+2+3+4)...	=	Rp.	59,987,000,-
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			
= 2.5% x Rp.464,000,- x 500.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	5,800,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	580,000,-
Jumlah (5) ...	=	Rp.	6,380,000,-
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 500.00 M2 x 1 Tahun	=	Rp.	5,800,000,-
PPN 10% ...	=	Rp.	580,000,-
Jumlah (6) ...	=	Rp.	6,380,000,-
Jumlah Total (1+2+3+4+5+6)...	=	Rp.	72,747,000,-

- 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.54.520.000,-	=	Rp.	39,254,400 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	3,925,440 ,-
Jumlah (a) ...	=	Rp.	43,179,840 ,-
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.5.800.000,-	=	Rp.	2,784,000 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	278,400 ,-
Jumlah (b) ...	=	Rp.	3,062,400 ,-
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.5.800.000,-	=	Rp.	1,392,000 ,-
PPN 10% ...	=	Rp.	139,200 ,-
Jumlah (c) ...	=	Rp.	1,531,200 ,-
Jumlah Total Denda Materil (a+b+c) + PPN 10% ...	=	Rp.	47,773,440 ,-
TOTAL JUMLAH (Perhitungan Tarif + Denda Materil) ...	=	Rp.	120,520,440 ,-
Catatan : Perhitungan Tarif & Denda Materil Dapat Berubah Apabila Terjadi Perubahan NJOP.			

6. Bahwa oleh karena Gugat balasan/ Rekonvensi dari PENGUGAT I Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT I Dalam Konvensi dan PENGUGAT II Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II Dalam Konvensi didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh TERGUGAT Rekonvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGUGAT Dalam Konvensi;
7. Bahwa adalah beralasan untuk menghukum TERGUGAT Rekonvensi 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 PENGUGAT I Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT I dalam Konvensi dan PENGUGAT II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II Dalam Konvensi, maka sangat beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik TERGUGAT Rekonvensi untuk menjamin pembayaran atas denda dan/ atau kerugian yang telah diderita oleh PENGUGAT Rekonvensi karena sampai saat ini TERGUGAT Rekonvensi 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 PENGUGAT I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi dan/ atau PENGUGAT II Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II Dalam Konvensi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 2011 dan telah tidak melaksanakan syarat-syarat perpanjangan yang harus dipenuhi sehingga berakhirilah hubungan sewa – menyewa lahan antara TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi dengan PENGGUGAT II Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II;
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 12 juncto Pasal 11 sesuai Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, maka sangat beralasan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk terlebih dahulu menghukum TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi untuk segera menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 12.317 \text{ M}^2$ (dua belas ribu tiga ratus tujuh belas 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 : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, 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 ;

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 :

PRIMAIR

I. DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak memiliki kewenangan absolut untuk memeriksa dan mengadili Gugatan PENGGUGAT dalam

Halaman 59 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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 Register Nomor : 738/ Pdt.G/ 2016 /PN.Mdn tanggal 27 Desember 2016 ;

3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima seluruhnya;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya 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 biaya 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 TERGUGAT untuk mengosongkan terlebih dahulu sebidang tanah dengan Alamat di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara untuk diserahkan kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II

DALAM REKONVENSI :

I. DALAM PROVISI :

- Menghukum TERGUGAT Dalam Rekonvensi/PENGGUGAT Dalam Konvensi untuk segera menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 12.317 \text{ M}^2$ (dua belas ribu tiga ratus tujuh belas 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 : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, 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;

Halaman 60 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan GUGATAN REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007, Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007;
3. Menyatakan TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
4. Menghukum TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi untuk membayar segala kerugian dan/ atau biaya lainnya yang dialami PENGGUGAT I Dalam Rekonvensi/ TERGUGAT I Dalam Konvensi dan PENGGUGAT II Dalam Rekonvensi/TERGUGAT II dalam Konvensi sebesar Rp. 2.968.576.009,- (dua miliar sembilan ratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh enam rupiah sembilan sen);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas segala harta benda kekayaan milik TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi yang akan ditentukan kemudian guna menjamin pembayaran segala kerugian dan/atau biaya lainnya kepada PENGGUGAT I Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi;
6. Menghukum TERGUGAT Dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu) per hari apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum;
7. Menyatakan putusan ini serta-merta dapat dilaksanakan walaupun ada banding atau kasasi dari TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT Dalam Konvensi ;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum PENGGUGAT Dalam Konvensi/ TERGUGAT Dalam Rekonvensi untuk membayar semua ongkos perkara ;

S U B S I D A I R :

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

Membaca putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn, tanggal 7 November 2017, yang amar selengkapnnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 :

- Menghukum PENGGUGAT 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) ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Isi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn, tanggal 7 November 2017 yang disampaikan oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Medan kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 17 Januari 2018;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 13/2018, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 Januari 2018 Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Medan Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 7 November 2017 telah diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Relas Pemberitahuan Banding yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan dengan sah dan patut kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 19 Februari 2018 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 02 Februari 2018

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 28 Mei 2018 dan salinan memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan dengan sah dan patut kepadakuasa Hukum Terbanding I, II semula para Tergugat I, II masing-masing pada tanggal 14 Juni 2018;

Halaman 62 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 11 Juli 2018 dan salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan dengan sah dan patut kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 Maret 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn, yang dibuat oleh Jurusita Penganti Pengadilan Negeri Medan telah memberi kesempatan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Maret 2018 dan kepada Terbanding I semula Tergugat I 19 Februari 2018 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 02 Februari 2018, untuk memeriksa, membaca dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan selama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal pemberitahuan sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 7 November 2017 Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn, yang baru diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat berdasarkan Relas Pemberitahuan Isi putusan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Januari 2018; dan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 13/2018, pada tanggal 29 Januari 2018, dengan demikian permohonan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat menyatakan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 7 November 2017 Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn, dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan *judex factie* Tingkat Pertama tidak tepat dan tidak benar dengan mengajukan alasan - alasan dalam memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pembanding sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tertanggal 07 November 2017,

Halaman 63 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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)



baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun bunyi amar putusan tersebut, sebab Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo telah bertindak secara *proforma* belaka dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, yang nyata-nyata pertimbangan hukumnya mengandung cacat *perin curium* dan atau tidak mengandung *ratio decidendi*, atau setidaknya mengandung *ratio decidendi* yang tidak aktual atau tidak mengandung *obiter dicta* yang kesemuanya memperlihatkan sikap *partial* (memihak) kepada Terbanding dengan mengabaikan secara terang-terangan prinsip-prinsip hukum acara formil dan atau hukum acara perdata materil, sehingga mengakibatkan pertimbangan hukumnya tidak argumentatif, dangkal, keliru, dan mengambang serta tidak berdasar hukum sama sekali yang akhirnya sangat merugikan hak-hak Pemanding, sehingga kesimpulan akhirnya menolak gugatan yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat

Bahwa adapun alasan diajukannya Banding sebagaimana tertuang dalam dalam Memori Banding ini atas Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tertanggal 07 November 2017 tersebut, adalah sebagaimana diuraikan dibawah ini :

I. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN TELAH SALAH DAN KELIRU MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM TENTANG TUNTUTAN PROVISI PEMBANDING DENGAN MENYATAKAN TUNTUTAN PROVISI PENGUGAT BELUM MEMENUHI SYARAT FORMAL.

Bahwa Pemanding sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/Pn.Mdn., tertanggal 07 November 2017 pada halaman 119 alinea ke-4 dan halaman 120 alinea ke-1 yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Pemanding, 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 Pemanding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebesar Rp. 440.061.776,- (Empat Ratus Empat Puluh Juta Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 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*);

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukum putusan tersebut, menyatakan bahwa tuntutan Provisi Pembanding telah menyangkut materi pokok perkara, oleh karenanya tuntutan Provisi Pembanding belum memenuhi syarat formal, sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijverklaard*);

Bahwa adapun tuntutan provisi ini diajukan Pembanding adalah adanya intimidasi dari Para Terbanding untuk mengusir Pembanding dari lahan seluas yang disewa Pembanding, seolah-olah Pembanding tidak bersedia membayar sewa, bahkan Terbanding I telah memberikan peringatan kepada Pembanding baik secara lisan maupun secara tertulis, adapun peringatan tertulis yang dibuat Terbanding II kepada Pembanding telah sampai 3 (tiga) kali, yaitu masing-masing : 1) Surat Perum Perindo Cabang Belawan No. S-593/KC-BLW/XII/2016, tanggal 01 Desember 2016 perihal Peringatan I (vide **Bukti P-23** confrom **Bukti T I, T II-19**); 2) Surat Perum Perindo Cabang Belawan No. S-624/KC-BLW/XII/2016 tertanggal 13 Desember 2016 perihal Peringatan II (vide **Bukti P-24** confrom **Bukti T I, T II-20**); dan 3) Surat Perum Perindo Cabang Belawan No. S-633/KC-BLW/XII/2016, tertanggal 21 Desember 2016 perihal Peringatan II (vide **Bukti P-25** confrom **Bukti T I, T II-21**), dan apabila Pembanding tidak membayar sesuai dengan tarif yang dipaksakan oleh Terbanding II yaitu tarif berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, tertanggal 22 Maret 2016 (vide **Bukti P-17**), maka Pembanding diperintahkan untuk melakukan pengosongan lahan yang disewa yang dapat menimbulkan kerugian yang mendalam bagi Pembanding;

Bahwa Pembanding selaku penyewaan lahan milik Para Terbanding tetap berniat akan membayarkan sewa kepada Para Terbanding dengan sewa tarif yang wajar dan berdasar hukum yaitu tarif sewa berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, tertanggal 13 Oktober 2014 (vide **Bukti P-16**),

Halaman 65 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi Para Terbanding menolak pembayaran tarif sewa lahan dari Pembanding tersebut, Para Terbanding tetap memaksakan tarif sewa lahan Pembanding dengan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, tertanggal 22 Maret 2016 (vide Bukti P-5), padahal Terbanding I telah mengeluarkan Surat No. S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 (vide **Bukti P-22** confrom **Bukti T I, T II-10**) sebagai pembayaran tarif sewa dengan menggunakan tarif berdasarkan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, tertanggal 13 Oktober 2014 (vide **Bukti P-16**), 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", akan tetapi Para Terbanding tidak melaksanakan surat tersebut;

Bahwa oleh karena Para Terbanding tetap tidak menerima tarif sewa lahan yang diajukan Pembanding, maka sebagai bentuk itikad baik dari Pembanding dalam melakukan pembayaran sewa lahan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2016 sampai dengan 31 Desember 2020, sesuai Pasal 1404 KUHPerdara yang menyebutkan : "*Jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya,, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan. Penawaran demikian, yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang, sedangkan apa yang dititipkan secara demikian adalah atas tanggungan kreditur.*" Pembanding selaku penyewa yang beritikad baik atas lahan milik Para Terbanding, maka Pembanding telah mengajukan permohonan penyimpanan/penitipan (consignatie) kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan dengan **Surat No. 140/HBH-P/VIII/2017, tertanggal 02 Agustus**

Halaman 66 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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

2017 (vide **Bukti P-32**) sebesar **Rp. 440.061.776,- (Empat Ratus Empat Puluh Juta Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Rupiah)** yang kemudian permohonan consignatie yang diajukan Pembanding tersebut telah diterima dan dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan dengan Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 04 Agustus 2017 (vide **Bukti P-33**) yang menetapkan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Konsinyasi tersebut;
2. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Medan dengan disertai dua orang saksi yang dipandang cakap untuk itu, menawarkan konsinyasi berupa uang sejumlah **Rp. 440.061.776,- (Empat Ratus Empat Puluh Juta Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Rupiah)** kepada Termohon Konsinyasi II, Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan, berkedudukan di Jalan Gabion Belawan Kota Medan 20414, Propinsi Sumatera Utara;
3. Meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menawarkan konsinyasi berupa uang **Rp. 440.061.776,- (Empat Ratus Empat Puluh Juta Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Rupiah)** kepada Termohon Konsinyasi I, Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia atau dikenal juga dengan Perum Perindo d/h Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera, berkedudukan di Jakarta, Jalan Muara Baru Penjaringan Jakarta Utara-14440, Propinsi DKI Jakarta;
4. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Medan untuk mengirimkan salinan resmi penetapan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
5. Bahwa penawaran ini dapat dilaksanakan pada hari setiap kerja, kecuali hari minggu dan hari-hari besar yang dimuliakan;

Bahwa selanjutnya Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 04 Agustus 2017 telah dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Para Terbanding, akan tetapi Para Terbanding menolak untuk melaksanakan isi Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 04 Agustus 2017, dengan adanya penolakan dari Para Terbanding tersebut, maka selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Medan memeriksa Permohonan Consignatie yang dimohonkan Pembanding;

Halaman 67 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari hasil pemeriksaan permohonan Consignatie yang diajukan oleh Pembanding, Ketua Pengadilan Negeri Medan telah mempertimbangkan permohonan Pembanding dengan pertimbangan yang pada akhirnya mengabulkan permohonan Pembanding sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 14 September 2017 (**Lampiran I**) yang menetapkan sebagai berikut :

MENETAPKAN :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut;
2. Menyatakan sah dan menerima uang sejumlah Rp. 440.061.776,- (Empat Ratus Empat Puluh Juta Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Rupiah) sebagai pembayaran tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudra Belawan (Kawasan PPS Belawan) dari Pemohon kepada Termohon I PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA dan Termohon II PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA CABANG BELAWAN;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Medan untuk melakukan penyimpanan uang pembayaran tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudra Belawan (Kawasan PPS Belawan) sejumlah tersebut diatas dan memberitahukan kepada Termohon I dan II;
4. Memberitahukan biaya permohonan ini kepada Pemohon yang ditaksir sebesar RP 1.061.000,- (satu juta enam puluh satu ribu rupiah)

Bahwa dengan adanya Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 14 September 2017, maka pada tanggal 27 September 2017, Pembanding telah menitipkan Pembayaran sewa lahan Pembanding masing-masing tanah seluas **5.867**, tanah seluas **5.950 m²** dan tanah seluas **500 m²** untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2017 sampai dengan 31 Desember 2020 sebesar **Rp. 440.061.776,- (Empat Ratus Empat Puluh Juta Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Rupiah)** ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Penyimpanan Uang Ganti Kerugian No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 27 September 2017 (**Lampiran II**), sehingga dengan adanya penitipan uang sewa yang dilakukan Pembanding tersebut menunjukkan bahwa Pembanding adalah sebagai penyewa yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang;

Bahwa selanjutnya dengan diterimanya consignatie yang dimohonkan Pembanding, maka seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan

Halaman 68 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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)



mempertimbangkan consignatie yang telah dilaksanakan oleh Pembanding tersebut dengan mengabulkan tuntutan Provisi yang diajukan Pembanding, karena sebelum perkara ini di putus oleh Majelis Hakim, permohonan consignatie yang diajukan Pembanding terlebih dahulu telah dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan dengan menerima dan mengabulkan permohonan Consignatie yang diajukan Pembanding sebagaimana termuat dalam Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 14 September 2017, oleh karenanya berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 14 September 2017 seharusnya tuntutan Provisi Pembanding sangat layak untuk dikabulkan;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, dengan adanya fakta-fakta hukum berupa permohonan consigantie Pembanding yang dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan dengan Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 14 September 2017 dan Berita Acara Penyimpanan Uang Ganti Kerugian No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 27 September 2017, membuktikan bahwa uang sewa Pembanding untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2016 sampai dengan 31 Desember 2020 telah dititipkan Pembanding di Pengadilan Negeri Medan, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memutus perkara aquo telah salah dan keliru menyatakan Tuntutan Provisi yang diajukan Pembanding/Penggugat belum memenuhi syarat formal karena telah menyangkut materi pokok perkara, sehingga menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijverklaard*) ;

Bahwa dengan terlaksananya consignatie yang diajukan Pembanding berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 14 September 2017 dan Berita Acara Penyimpanan Uang Ganti Kerugian No. 04/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn., tertanggal 27 September 2017, maka dengan ini dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Tinggi cq Majelis Hakim Tinggi Pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara aquo untuk mengabulkan Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Pembanding tersebut;

II. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN TELAH SALAH DAN KELIRU MEMBUAT PERTIMBANGAN HUKUM DENGAN MEMPERTIMBANGKAN SURAT TERBANDING I NO. S-772/DIR.C/VIII/2016, TANGGAL 26 AGUSTUS 2016, DAN SURAT

Halaman 69 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II NO. S-371/KC-BLW/IX/2016 TANGGAL 01 SEPTEMBER 2016 SERTA SURAT NO. S-492/KC-BLW/XI/2016 TANGGAL 9 NOVEMBER 2016.

Bahwa Pembanding sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tertanggal 7 Nopember 2017 pada halaman 158 alinea ke-1 yang menyatakan :

Menimbang, Bahwa dari Bukti P-1 identik dengan Bukti T I. T II-11, Bukti P-2 identik dengan Bukti T I. T II-12 dan Bukti P-3 identik dengan Bukti T I. T II-13, Bukti P-5, Bukti P-6, Bukti P-7, Bukti P-8, Bukti P-9, Bukti P-11, dan Bukti P-12 serta Bukti T I. T II-28, Bukti P-13, Bukti P-14, dan 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, Bukti T I, T II-19 dihubungkan dengan keterangan Saksi Penggugat ke-1 (satu) Molen Gultom yang pada pokoknya menerangkan Saksi mengetahui permasalahan yang timbul di Pelabuhan Samudera Belawan sejak tanggal 01 Januari 2016, karena ada kenaikan tarif sewa lahan tanah hampir 600 %, Penggugat adalah sebagai penyewa lahan di Kawasan Samudera Belawan, dan Para Tergugat sebagai pemilik lahan, Saksi mengetahui sehubungan dengan sewa menyewa lahan tanah tersebut ada dibuat Surat Perjanjian, bahwa Perjanjian Sewa Menyewa berakhir sampai dengan tanggal 31 Desember 2015 dan Saksi mengetahui kalau pihak penyewa ada mengajukan Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan kepada Perum Perikanan Indonesia, akan tetapi belum dikabulkan, maka terungkap fakta hukum bahwa benar berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian Nomor : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007, serta Surat Perjanjian Nomor : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, ketiga perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan sesuai dalam ketiga surat perjanjian tersebut pada klausula perjanjian Pasal 11 ayat 1 disebutkan : “ selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini, Pihak Kedua wajib mengajukan secara tertulis permohonan perpanjangan waktu kepada Pihak Pertama, sehingga Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan sewa sesuai dengan surat 28 Januari 2016 dan permohonan tersebut telah disetujui oleh Tergugat I sesuai Surat Perum Perikanan Indonesia Nomor :S-722/DIR.C/VIII/2016 tanggal 26 Agustus 2016 Perihal Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah An. Iskandar Kenangan di Lahan Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang telah di setujui oleh Tergugat I dan melalui Surat Nomor : S-371/KC-BLW/IX/2016 tanggal 01 September 2016 dan Surat Nomor : S-492/KC-BLW/XI/2017 tanggal 9

Halaman 70 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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

November 2016 Perihal : Tergugat II dalam Kovensi telah memberitahukan persetujuan perpanjangan masa sewa tanah kepada Tergugat, dengan syarat sebagai berikut:

- Menyelesaikan kewajiban membayar Development Charge (DC), dan Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta Biaya Administrasi lainnya sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku di Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan;
- Apabila dalam waktu 2 (dua) minggu terhitung sejak tanggal 09 November 2016 sampai dengan 30 November 2016, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut maka hak sewa atas lahan akan gugur dan Tergugat II akan mengambil alih tanah-tanah yang pernah disewakan oleh Penggugat;

meskipun Penggugat 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 gugatan ini diajukan, ternyata Penggugat tidak memenuhi kewajibannya tersebut, dengan tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat sebagaimana yang disyaratkan oleh Tergugat II, maka Surat Perjanjian Nomor : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian Nomor : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007, serta Surat Perjanjian Nomor : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, ketiga perjanjian tersebut sudah tidak mempunyai daya berlaku kepada para pihak dan tidak mengikat kepada para pihak in casu Penggugat dan Para Tergugat, oleh karenanya itu adalah benar apabila Tergugat II tidak lagi menanggapi permohonan perpanjangan sewa lahan diajukan oleh Penggugat selama± 1 (kurang lebih satu) tahun;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru mempertimbangkan permohonan perpanjangan sewa yang diajukan Pembanding/Penggugat tersebut, yang selanjutnya menyatakan Penggugat tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang disyaratkan oleh Terbanding II untuk memenuhi tarif sewa lahan sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016;

Halaman 71 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun alasan Pembanding tidak melaksanakan sebagaimana yang disyaratkan Terbanding I dalam Suratnya No. S-772/DIR.C/VIII/2016, tanggal 26 Agustus 2016, dan Surat Tergugat II No. S-371/KC-BLW/IX/2016 tanggal 01 September 2016 serta Surat Terbanding II No. S-492/KC-BLW/XI/2016 tanggal 9 November 2016 adalah dikarenakan Permohonan perpanjangan sewa lahan yang diajukan oleh Pembanding telah disetujui oleh Terbanding I dengan syarat Pembanding harus melaksanakan kewajiban pembayaran tarif sewa sesuai dengan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, padahal masa sewa Pembanding berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebelum terbit tarif baru sewa sesuai dengan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 tersebut;

Bahwa dengan berakhirnya masa sewa lahan Pembanding tanggal 31 Desember 2015, seharusnya tarif sewa lahan yang diberlakukan kepada Pembanding adalah tarif sewa lama yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014/tertanggal 13 Oktober 2014, bukan tarif baru sebagaimana Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, sehingga Pembanding tidak melaksanakan isi Surat Terbanding I No. S-772/DIR.C/VIII/2016, tanggal 26 Agustus 2016, dan Surat Tergugat II No. S-371/KC-BLW/IX/2016 tanggal 01 September 2016 serta Surat Terbanding II No. S-492/KC-BLW/XI/2016 tanggal 9 November 2016 dengan membayarkan tarif sewa lahan berupa Development Charge (DC), dan Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta Biaya Administrasi sesuai Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016;

Bahwa berdasarkan adanya persetujuan perpanjangan sewa lahan dari Terbanding I tersebut dengan berpedoman pada ketentuan tarif sebagaimana Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, maka Pembanding mengajukan keberatan kepada Para Terbanding untuk meninjau tarif baru yang diberlakukan kepada Pembanding karena kebijakan tersebut sangat memberatkan Para Penyewa lahan termasuk Pembanding, kemudian Para Pengusaha perikanan yang ada di Gabion Belawan termasuk Pembanding sendiri mengadukan nasibnya kepada Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) sebagai wadah pengusaha-pengusaha di bidang perikanan di Gabion Belawan untuk menyalurkan pendapatnya untuk memfasilitasi

Halaman 72 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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

pertemuan-pertemuan dengan Para Terbanding dan pihak lain tentang kenaikan tarif sewa lahan sesuai Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 tersebut, diantaranya pertemuan pada tanggal 02 Mei 2016 dan tanggal 14 Juni 2016 di Kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Sumatera Utara (DPRD Sumut), tanggal 31 Agustus 2016 dengan Dewam Perwakilan Daerah Republik Indonesia (DPD RI) yang dipimpin oleh Ketua Komite II;

Bahwa kemudian oleh karena permasalahan tarif sewa lahan di Gabion Belawan belum juga selesai, maka pada tanggal 7 September 2016 Direktur Keuangan dan SDM Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia membuat pertemuan 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 :

- d. 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;
- e. 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;
- f. 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

Halaman 73 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Direksi Perum;

Sehingga sesuai dari hasil rapat tersebut dapat disimpulkan bahwa tarif sewa lahan yang baru yaitu Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016 belum dapat dilaksanakan, sehingga kepada para penyewa termasuk Pembanding lahan diberlakukan tarif sewa lahan yang lama sesuai dengan Keputusan Direksi Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014;

Bahwa dengan adanya kesimpulan rapat pada tanggal 7 September 2016 dan tanggal 9 September 2016 (vide **Bukti P-19** dan **Bukti P-20**), maka telah terbukti bahwa perpanjangan sewa lahan Pembanding yang diterima oleh Para Terbanding tidak lagi menggunakan ketentuan tarif sewa lahan sesuai dengan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tertanggal 22 Maret 2016, akan tetapi tarif sewa lahan yang berlaku kepada Pembading adalah sesuai ketentuan Keputusan Direksi Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014;

Bahwa kemudian berdasarkan adanya kebijakan atau berupa perintah dari Terbanding I sebagai atasan Terbanding II yang diberlakukan kepada Penyewa lahan di Gabion Belawan termasuk kepada Pembanding sendiri sebagaimana Surat Perum Perikanan No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 yang menyatakan 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”, maka seharusnya tarif sewa lahan yang diberlakukan kepada Pembanding adalah tarif sewa lahan dengan ketentuan tarif lama sesuai dengan Keputusan Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-

Halaman 74 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

221/PERINDO/DIR.A/X/2014/tertanggal 13 Oktober 2014, akan tetapi Terbanding II tetap tidak melaksanakan kebijakan atau perintah yang dibuat oleh Terbanding I tersebut, maka berdasarkan fakta hukum tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan seharusnya tidak lagi mempertimbangkan Surat Perum Perikanan Indonesia No. S-772/DIR.C/VIII/2016, tanggal 26 Agustus 2016, dan Surat Tergugat II No. S-371/KC-BLW/IX/2016 tanggal 01 September 2016 serta Surat Terbanding II No. S-492/KC-BLW/XI/2016 tanggal 9 November 2016 tentang kesempatan selama 2 (dua) minggu yang diberi kepada Pemanding untuk melaksanakan kewajiban pembayaran Development Charge (DC), dan Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta Biaya Administrasi, yang menyatakan kesempatan memperpanjang masa sewa menjadi gugur karena Pemanding tidak melaksanakan kesempatan dalam tenggang waktu 2 (dua) minggu tersebut, karena kewajiban pembayaran Development Charge (DC), dan Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta Biaya Administrasi sesuai dengan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016, tanggal 22 Maret 2016 tidak berlaku lagi, akan tetapi seharusnya kewajiban Pemanding dalam melakukan pembayaran Development Charge (DC), dan Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta Biaya Administrasi kepada Para Terbanding adalah berdasarkan Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014/tertanggal 13 Oktober 2014, oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut telah salah dan keliru, maka dengan ini dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo dalam tingkat Banding untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tanggal 7 November 2017 dengan mengabulkan gugatan Penggugat/Pemanding untuk seluruhnya;

III. MEJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN TELAH SALAH DAN KELIRU MEMPERTIMBANGKAN SURAT PERUM PERINDO No. S-290/DIR.A/X/2016, TERTANGGAL 17 OKTOBER 2016.

Bahwa Pemanding sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tertanggal 7 Nopember 2017 pada halaman 167 alinea ke-2 s/d halaman 169 alinea ke-2 yang menyatakan :

Menimbang, menurut Majelis Hakim, untuk dapat melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/XI/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut, maka Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor KEP-

Halaman 75 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, tersebut haruslah lebih dahulu dinyatakan dicabut melalui Surat Keputusan Direksi Perum Perindo pula atau dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Hakim (in casu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara) yang berkekuatan hukum tetap, senyatanya sampai gugatan 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 Pengadilan Tata Usaha Negara) yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat telah mengajukan Bukti P-29 berupa Putusan Pengadilan tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt, tertanggal 24 Mei 2017 dan Bukti P-30 berupa Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt, tanggal 24 Mei 2017, terungkap fakta hukum bahwa Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indoensia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, (vide Bukti P-5) yang dikeluarkan oleh Tergugat I tersebut yang dijadikan sebagai dasar untuk menghitung uang sewa lahan Penggugat dikawasan 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-29 dan Bukti P-30 tersebut telah dibantah oleh Para Tergugat dengan mengajukan alat bukti yang bersifat melumpuhkan (tegen bewis) yakni Bukti T.I T. II-23 berupa Surat permohonan Banding Terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt, tanggal 24 Mei 2017 dan Bukti T.I T.II-26 berupa Surat Akta Permohonan Banding tanggal 05 Juni 2017, maka terungkap fakta hukum 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, dengan demikian Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut tidak serta merta dapat dibatalkan Surat 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;

Menimbang, Bahwa Majelis Hakim berpendapat dalam sistem Hukum Indonesia yang diadopsi dari system hukum Eropah Kontinental atau Civil Law

Halaman 76 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 konsesus atau kesepakatan tersebut tidak dilaksanakan menimbulkan akibat hukum wanprestasi atau cidera janji;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Surat Perum Perindo No. S-290/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-290/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 tersebut belum pernah dicabut melalui Surat Keputusan Direksi Perum Perindo atau dinyatakan batal atau tidak berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Hakim (in casu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara) yang berkekuatan hukum tetap, sehingga Tergugat II tidak menanggapi lagi permohonan Perpanjangan Sewa Lahan diajukan oleh Penggugat 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-290/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016, yang diterbitkan oleh Tergugat I yang ditujukan kepada AP2GB sebagai wadah Pengusaha Perikanan di Gabion Belawan termasuk Penggugat didalamnya, Maka Tergugat II tidak terikat kepada Surat Perum Perindo No. S-290/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-290/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut;

Halaman 77 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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-dali 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;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru atas pertimbangan hukum dalam putusan tersebut diatas yang menyatakan bahwa tidak ada kewajiban hukum bagi Terbanding II/Tergugat II untuk melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 yang diterbitkan oleh Terbanding I/Tergugat I, sehingga Para Tergugat tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016;

Bahwa adapun permasalahan hukum yang terjadi antara Pembanding dengan Para Terbanding dalam perkara aquo adalah bahwa Terbanding II tidak melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 (ic. Surat Terbanding I), padahal Terbanding II adalah merupakan perpanjangan dari Terbanding I sebagai cabang di Gabion Belawan dalam melaksanakan kegiatan usahanya;

Bahwa oleh karena Terbanding II merupakan perpanjangan dari Terbanding I, maka Terbanding II tidaklah berdiri sendiri yang dapat membuat atau mengambil suatu keputusan atau kebijakan sendiri dalam menjalankan usahanya di Gabion Belawan, akan tetapi Terbanding II harus patuh dan tunduk pada perintah yang dikeluarkan Terbanding I, karena secara struktural bahwa Terbanding I adalah atasan langsung Terbanding II dan Terbanding II adalah bawahan Terbanding I, sehingga setiap perintah dan kebijakan yang diambil oleh Terbanding I secara hukum wajib dilaksanakan Terbanding II di Gabion Belawan dalam menjalankan kegiatan usahanya termasuk isi Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016;

Bahwa dikaitkan dengan Surat Perum Perindo S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016 yang dikeluarkan Terbanding I tersebut, maka Terbanding II seharusnya wajib mematuhi isi surat dimaksud untuk dilaksanakan, karena Terbanding II sebagai bawahan dari Terbanding I wajib melaksanakan perintah dan kebijakan dari Terbanding I sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Perum Perindo S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016, akan tetapi

Halaman 78 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

faktanya Terbanding II tidak melaksanakan isi Surat Perum Perindo S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016, sehingga perbuatan Terbanding II yang tidak melaksanakan perintah dari Terbanding I, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang sangat merugikan Pembanding;

Bahwa munculnya Surat Perum Perindo S-920/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016, bermula adanya kebijakan yang dikeluarkan oleh Terbanding I yang sangat merugikan Para Pengusaha tentang penetapan tarif sewa lahan di Gabion Belawan, Terbanding I mengeluarkan tarif baru sewa lahan yang sangat memberatkan Para Pengusaha termasuk Pembanding sendiri sebagaimana tarif sewa lahan dalam Keputusan Direksi Perum Perikanan Indoensia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, padahal masa sewa lahan Pembanding berakhir sebelum terbit tarif baru tersebut, seharusnya tarif yang diterapkan kepada Pembanding adalah sesuai dengan tarif lama yaitu sebagaimana tarif dalam Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014/tertanggal 13 Oktober 2014;

Bahwa adapun masa sewa Pembanding berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, akan tetapi sebelum berakhirnya masa sewa Pembanding, Pembanding telah mengajukan permohonan perpanjangan sewa kepada Terbanding II, namun hingga berakhir masa sewa Pembanding, permohonan perpanjangan sewa yang diajukan Pembanding tidak ditanggapi Terbanding II apakah di terima atau ditolak, walaupun berulang kali telah dipertanyakan Pembanding kepada Terbanding II;

Bahwa menunggu permohonan perpanjangan sewa yang diajukan Pembanding disetujui, Pembanding tetap masih mengusahai lahan milik Para Terbanding tersebut, kemudian pada tanggal 22 Maret 2016, Terbanding I mengeluarkan tarif baru terhadap lahan-lahan yang disewakan di Gabion Belawan termasuk lahan yang disewa Pembanding sendiri, yaitu tarif berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 (**vide Bukti P-17**), yang kemudian memberlakukan tarif baru tersebut kepada para penyewa lahan di Gabion Belawan termasuk kepada Pembanding, walaupun masa sewanya berakhir sebelum terbit tarif baru dimaksud, sehingga kuat dugaan Pembanding bahwa Para Terbanding tidak menyetujui permohonan perpanjangan sewa yang diajukan Pembanding, hanya untuk mengulur-ulur waktu hingga sampai terbitnya tarif baru tersebut;

Bahwa dengan adanya upaya Para Terbanding untuk memberlakukan tarif baru sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia

Halaman 79 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 tersebut, para penyewa lahan merasa keberatan atas upaya penetapan tarif baru dari Para Terbanding tersebut, sehingga Para Pengusaha yang menyewa lahan di Gabion Belawan mengajukan nasibnya kepada 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 Para Terbanding, akan tetapi usaha dari AP2GB tersebut tidak membuahkan hasil, sehingga akhirnya AP2GB meminta penjelasan dari Terbanding I mengenai tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) terkait dengan tarif mana yang dapat diberlakukan kepada penyewa lahan termasuk Pembanding melalui Surat AP2GB No. 16/AP2GB/IX/2016 tertanggal 23 September 2016 perihal Tarif Sewa Tanah di Halaman Pengelolaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan (**vide Bukti P-21**), berhubung masa sewa pada umumnya berakhir sebelum terbit Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016;

Bahwa dengan adanya Surat AP2GB tersebut, maka Terbanding I memberikan penjelasan tentang tarif sewa lahan yang diberlakukan di Gabion Belawan kepada para penyewa lahan melalui Surat Direktur Utama 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 inti dari surat tersebut adalah :

“Sehubungan dengan Surat Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) Nomor : 16/AP2GB/IX/2016 tanggal 23 September 2016 perihal Tarif Sewa Tanah di Halaman Pengelolaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan dan memperhatikan hasil keputusan rapat tanggal 7 September 2016 bertempat di Kantor Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, bersama ini kami sampaikan 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-**

Halaman 80 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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”;

Bahwa oleh karena masa sewa Pembanding berakhir sebelum terbit tarif baru sebagaimana Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, maka berdasarkan Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut, tarif yang diberlakukan bagi Pembanding adalah tarif lama sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014/tertanggal 13 Oktober 2014;

Bahwa dengan keluarnya Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016, Terbanding II sebagai perpanjangan dari Terbanding I wajib melaksanakan Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016, karena Terbanding I sebagai atasan Terbanding II, maka Terbanding II harus tunduk atas kebijakan yang dibuat Terbanding I tersebut, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru memberikan pertimbangan dengan menyatakan bahwa Terbanding II tidak ada kewajiban hukum untuk melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016, seharusnya Terbanding II wajib tunduk untuk melaksanakan kebijakan Terbanding I sebagaimana yang termuat dalam Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 yaitu tarif sewa lahan yang diberlakukan kepada Pembanding adalah berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014/tertanggal 13 Oktober 2014, karena masa sewa Pembanding berakhir sebelum terbit tarif baru tersebut;

Bahwa akibat dari Terbanding II tidak melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut kepada Pembanding, maka perbuatan Para Terbanding di kualifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan hak-hak Pembanding;

Bahwa oleh karena Para Terbanding tidak melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016, maka sangat patut dan layak bagi Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tertanggal 7 November 2017 dengan mengadili sendiri dengan menyatakan bahwa Para Terbanding telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak

Halaman 81 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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

melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru mempertimbangkan Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 yang menyatakan tidak adanya konsesus atau kesepakatan yang mendasari timbulnya perjanjian/kontrak antara Terbanding II dengan Terbanding I sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga tidak terdapat konsesus atau kesepakatan antara Terbanding I dengan Terbanding II yang menimbulkan hak dan kewajiban;

Bahwa Terbanding II adalah sebagai perpanjangan Terbanding I di Gabion Belawan dalam menjalankan kegiatan usahanya, sehingga segala kebijakan yang dibuat oleh Terbanding I untuk diberlakukan di Gabion Belawan wajib harus dilaksanakan oleh Terbanding II, oleh karenanya Terbanding II selaku bawahan Terbanding I wajib tunduk dan patuh pada perintah Terbanding I tersebut, selanjutnya dihubungkan dengan surat yang dikeluarkan oleh Terbanding I yaitu Surat No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 perihal : Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan merupakan perintah Terbanding I kepada Terbanding II selaku perpanjangan di Gabion Belawan menimbulkan hak dan kewajiban bagi Terbanding II untuk melaksanakan isi surat tersebut, namun Terbanding II tidak melaksanakan kebijakan yang dibuat oleh Terbanding I tersebut, padahal secara struktural Terbanding II adalah bawahan Terbanding I wajib melaksanakan isi surat dimaksud, sehingga dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa tidak ada kewajiban hukum bagi Terbanding II untuk melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru;

Bahwa oleh karena Terbanding II adalah perpanjangan Terbanding I di Gabion Belawan, maka dalam melaksanakan segala kebijakan pusat, termasuk melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016, tidak perlu adanya suatu konsensus atau kesepakatan berupa Perjanjian atau kontrak antara Terbanding II dengan Terbanding I dalam melaksanakan isi Surat Perm Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam Putusan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tanggal 7 November 2017 tersebut, karena Terbanding II adalah bagian dari Terbanding I di Gabion Belawan, sehingga Terbanding II sebagai perpanjangan Terbanding I hanya

Halaman 82 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkewajiban melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 yang dibuat Terbanding I tersebut;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru mempertimbangkan Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 yang menyatakan bahwa Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 belum pernah dicabut atau dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang berkekuatan hukum, walaupun telah diajukan upaya hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menguji Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 sebagaimana Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt, tertanggal 24 Mei 2017 jo. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt, tertanggal 24 Mei 2017 yang belum berkekuatan hukum karena masih dalam proses Banding;

Bahwa Pembanding sangat keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut, karena pokok permasalahan dari keberatan Pembanding dalam perkara aquo adalah Para Terbanding yang tidak dilaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016, yang seharusnya memberlakukan tarif lama kepada Pembanding sebagaimana Surat Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014/tertanggal 13 Oktober 2014 bukan tarif sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut bukan permasalahan pokok dalam perkara aquo, akan tetapi walaupun demikian, upaya hukum yang diajukan untuk pembatalan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 tersebut masih dalam proses dalam sengketa tata usaha negara, yang mana sampai saat ini masih dalam proses tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI, dan terhadap Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt, tertanggal 24 Mei 2017 berupa putusan sela yang menanggguhkan keberlakuan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 hingga sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 untuk sementara waktu

Halaman 83 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat di pergunakan Para Terbanding kepada Para Pengusaha termasuk kepada Pembanding sendiri;

Bahwa selanjutnya Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt, tertanggal 24 Mei 2017 yang menunda berlakunya Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 hingga sampai saat ini belum pernah dicabut, karenanya penetapan tersebut masih berlaku hingga sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan tetap atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt, tertanggal 24 Mei 2017 tersebut, namun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tidak mempertimbangkan penangguhan keberlakuan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, sehingga pertimbangan hukum tersebut menjadi salah dan keliru, maka dengan ini dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tanggal 07 November 2017 tersebut dengan mengadili sendiri Menyatakan perbuatan Para Terbanding adalah perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) akibat tidak melaksanakan isi Surat Perum Perikanan No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 (vide **Bukti P-22** confrom **Bukti T I, T II-10**);

Bahwa selanjutnya terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut pada halaman 167 alinea 2 yang menyatakan :

“..... untuk dapat melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/XI/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 haruslah lebih dahulu dinyatakan dicabut melalui Surat Keputusan Direksi Perum Perindo pula atau dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Hakim (in casu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara) yang berkekuatan hukum tetap, senyatanya sampai gugatan 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 Pengadilan Tata Usaha Negara) yang berkekuatan hukum tetap”;

sdan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada halaman 168 alinea 1 yang menyatakan :

Halaman 84 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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

“.....terhadap Bukti P-29 dan Bukti P-30 tersebut telah dibantah oleh Para Tergugat dengan mengajukan alat bukti yang bersifat melumpuhkan (tegen bewis) yakni Bukti T.I T. II-25 berupa Surat permohonan Banding Terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt, tanggal 24 Mei 2017 dan Bukti T.I T.II-26 berupa Surat Akta Permohonan Banding tanggal 05 Juni 2017, maka terungkap fakta hukum 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.....”; telah terbantahkan dengan adanya putusan Mahkamah Agung RI atas Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 237/B/2017/PT.TUN.JKT., tanggal 2 Oktober 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt., tertanggal 24 Mei 2017; Bahwa terhadap upaya hukum banding yang diajukan Terbanding I atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt., tertanggal 24 Mei 2017 tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan Mahkamah Agung RI sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 237/B/2017/PT.TUN.JKT., tanggal 2 Oktober 2017 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 171 K/TUN/2018, tertanggal 27 Maret 2018, oleh karenanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 295/G/2016/PTUN.Jkt., tertanggal 24 Mei 2017 telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde); Bahwa putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut dapat dilihat dari infomasi perkara Mahkamah Agung RI atas Putusan Mahkamah RI No. 171 K/TUN/2018, tertanggal 27 Maret 2018 (**Lampiran III**) menyatakan dalam amar putusannya yaitu :

“Menerima Permohonan Kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi (ic. Hong Tat, dkk) dan kemudian membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 237/B/2017/PT.TUN.JKT., tanggal 2 Oktober 2017, dengan mengadili sendiri mengabulkan gugatan Penggugat (ic. Hong Tat, dkk) dengan menyatakan batal objek sengketa, dan selanjutnya mencabut objek sengketa”

Bahwa dengan adanya putusan Mahkamah Agung RI No. 171 K/TUN/2018, tertanggal 27 Maret 2018 tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo harus membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 43/Pdt.G/2017/PN.Mdn., tanggal 7

Halaman 85 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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)



November 2017 yang menyatakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta 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;

IV. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN TELAH SALAH DAN KELIRU YANG TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BUKTI SURAT PENGUGAT BERUPA NOTA PENERIMAAN PERUSAHAAN PERUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA CABANG BELAWAN TERTANGGAL 28 OKTOBER 2016 YANG DITERIMA DARI LIONG KU.

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru memberikan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tertanggal 07 November 2017 yang tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Pembanding/Penggugat terutama **Bukti P-31** berupa Nota Penerimaan Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tertanggal 28 Oktober 2016, yang diterima dari LIONG KU, sehingga akibat tidak dipertimbangkannya **Bukti P-31** tersebut, terlihat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo terlihat menjadi tidak netral dalam membuat pertimbangan hukum, karena adanya keberpihakan kepada Para Terbanding/Para Tergugat, yang pada akhirnya merugikan hak-hak dan kepentingan hukum Pembanding;

Bahwa adapun Nota Penerimaan Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tertanggal 28 Oktober 2016, yang diterima dari LIONG KU adalah merupakan pembayaran sewa lahan berupa Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) dari salah satu penyewa lahan milik Para Terbanding yang bernama LIONG KU dengan luas tanah seluas 4.807,25 m²(empat ribu delapan ratus tujuh koma dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Gabion Belawan, pembayaran sewa yang dilakukan LIONG KU tersebut adalah pembayaran untuk periode atau jangka waktu sewa mulai dari tanggal 01 Januari 2016 sampai dengan tanggal 31 Desember 2016 dengan perhitungan tarif sewa lahan menggunakan sesuai Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, tertanggal 13 Oktober 2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan (Vide : **Bukti P-16**) dengan perincian :

- Development Charge (DC) : 0,65% x NJOP x m² x tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) : $0,65\% \times \text{NJOP} \times \text{m}^2 \times \text{tahun}$
- Administrasi : $0,50\% \times \text{NJOP} \times \text{m}^2 \times \text{tahun}$

Bahwa pembayaran sewa lahan berupa Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) yang dilakukan LIONG KU tersebut pada tanggal 28 Oktober 2016 telah terlihat dengan jelas bahwa pembayaran sewa lahan yang diterima oleh Terbanding II, setelah Terbanding I mengeluarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No. 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, artinya Para Terbanding masih menggunakan tarif lama yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, tertanggal 13 Oktober 2014 sebagai dasar pembayaran sewa lahan di Gabion Belawan pada tahun 2016 walaupun telah dikeluarkannya tarif sewa lahan yang baru;

Bahwa dihubungkan dengan sewa lahan Pembanding yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, maka perpanjangan sewa lahan yang dimohonkan Pembanding seharusnya masih menggunakan tarif lama sesuai Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, tertanggal 13 Oktober 2014, karena pada saat itu tarif baru belum diterbitkan atau dikeluarkan oleh Terbanding I, tarif baru dimaksud baru dikeluarkan pada tanggal 22 Maret 2016, sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, akan tetapi Terbanding II meminta kepada Pembanding untuk pembayaran sewa lahan Pembanding menggunakan tarif baru, oleh karenanya tindakan Terbanding II tersebut merupakan bentuk ketidakadilan yang dialami oleh Pembanding dalam menerapkan tarif sewa lahan di Gabion Belawan;

Bahwa seharusnya berdasarkan Surat Perum Perindo Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 tersebut, juga sebagai dasar Terbanding II untuk memberlakukan tarif sewa lahan kepada Pembanding dengan menggunakan tarif lama yaitu Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, tertanggal 13 Oktober 2014, akan tetapi Terbanding II tidak melaksanakan isi Surat Perum Perindo tersebut, sehingga Para Terbanding telah ingkar janji (wanprestasi) atas isi Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016 yang menyatakan

Halaman 87 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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”, sehingga Pembanding telah dirugikan atas tindakan Para Terbanding tersebut yang tidak mau menerima sewa lahan yang diajukan Pembanding dengan menggunakan perhitungan tarif sewa lahan sebagaimana dalam ketentuan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, tertanggal 13 Oktober 2014;

Bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo tidak mempertimbangkan bukti Surat Penggugat berupa Nota Penerimaan Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tertanggal 28 Oktober 2016, yang diterima dari LIONG KU (**Bukti P-31**), sehingga Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tertanggal 07 November 2017 menjadi cacat hukum dan harus dibatalkan, maka selanjutnya dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara banding ini untuk mempertimbangkan Nota Penerimaan Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tertanggal 28 Oktober 2016, yang diterima dari LIONG KU sebagai **Bukti P-31** yang diajukan Pembanding adalah sah secara hukum sebagai pembayaran sewa lahan di Gabion Belawan dengan menggunakan pembayaran tarif sewa lahan sesuai dengan ketentuan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014, tertanggal 13 Oktober 2014, sehingga menyatakan Para Terbanding telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) akibat tidak melaksanakan Surat Perum Perindo No. S-920/Dir.A/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yuridis di atas, maka pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tertanggal 07 November 2017 harus dibatalkan, sehingga sangat berlawanan hukum bagi Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Medan untuk membuat

Halaman 88 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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

pertimbangan hukum sendiri dengan mengacu kepada alasan-alasan Banding yang tertuang dalam Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding dan kiranya berkenan memberi putusan dalam perkara *aquo* yang amarnya berbunyi, sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding (ic. Penggugat);
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN.Mdn., tertanggal 07 November 2017 yang diajukan Banding oleh Penggugat/Pembanding;

MENGADILI SENDIRI :

I. DALAM PROVISI :

- Menerima Konsinyasi dari Penggugat sebesar Rp. 440.061.776,- (Empat Ratus Empat Puluh Juta Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam 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 :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi yang diajukan Tergugat I (ic. Terbanding I) dan Tergugat II (ic. Terbanding II) untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, masing-masing : 1) Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007; 2) Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007; dan 3) Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. No. PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007 Jo. Nota Penerimaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan No.

Halaman 89 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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)



000215, 000217, 000216 tertanggal 08 Juni 2015 terhadap pembayaran sewa tanah seluas 5.867 m² dan Nota Penerimaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan No. 000211, 000208, 000210 tertanggal 08 Juni 2015 terhadap pembayaran sewa tanah seluas 5.950 m² serta Nota Penerimaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan No. 000219, 000212, 000213 tertanggal 08 Juni 2015 terhadap pembayaran sewa tanah seluas 500 m² yang dibuat oleh dan antara Tergugat II dengan Penggugat;

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 5.867 m² (Lima Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi); 2) Sebidang tanah seluas 5.950 m² (Lima Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Meter Persegi); dan, 3) Sebidang tanah seluas 500 m² (Lima Ratus Meter Persegi), sehingga seluruhnya berjumlah 12.317 m² (Dua Belas Ribu Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), tanah mana 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;

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 5.867 m² (Lima Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi); 2) Sebidang tanah seluas 5.950 m² (Lima Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Meter Persegi); dan, 3) Sebidang tanah seluas 500 m² (Lima Ratus Meter Persegi), sehingga seluruhnya berjumlah 12.317 m² (Dua Belas Ribu Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), tanah mana 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. 440.061.776,- (Empat Ratus Empat Puluh Juta Enam Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam 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;



8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, baik upaya hukum banding maupun upaya hukum kasasi;

III. DALAM REKONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi dalam Rekonpensi yang diajukan oleh Para Penggugat DR untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Para Penggugat DR untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklard*)

IV. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat I Dalam Konpensi/Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Tergugat II Dalam Konpensi/Penggugat II Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Demikian Memori Banding ini dibuat dan diajukan, atas perkenan Majelis Hakim Tinggi Pada Pengadilan Tinggi Medan Yang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara *aquo* untuk mengabulkannya, kami ucapkan terima kasih.-

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II mengajukan alasan - alasan kontra memori banding yang pada pokok sebagai berikut:

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN-Mdn tertanggal 7 Nopember 2017 tersebut, **Penggugat/Pembanding** mengajukan permohonan banding pada tanggal 29 Januari 2018, sebagaimana Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding No. 738/Pdt.G/2016/PN-Mdn yang telah diterima oleh Kuasa Hukum Para Terbanding/Para Tergugat melalui Jurisita Pengganti Pengadilan Negeri Medan.

Pernyataan Banding **Penggugat/Pembanding** tidak ada Landasan Berpijak (Surat Kuasa untuk menyatakan Banding tidak ada). Hal itu diketahui oleh Kuasa Hukum Para Tergugat/Para Terbanding pada waktu **Inzage** di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Medan. Untuk itu mohon dilihat oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan. Bahwa **Penggugat/Pembanding** hanya menggunakan Surat Kuasa Tingkat Pertama (PN. Medan), namun **tidak ada kalimat** yang menyebutkan **untuk menyatakan Banding** dan Surat Kuasa tersebut tidak dilegalisasi oleh Bidang Hukum PN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan. Maka menurut Hukum Pernyataan Banding dari **Penggugat/Pembanding** TIDAK SAH. Oleh karena itu alasan-alasan Banding dari **Penggugat/Pembanding** juga TIDAK SAH. Namun demikian Kuasa Hukum **Para Tergugat/Para Terbanding** tetap membuat **Kontra Memori Banding** untuk membantah atau keberatan-keberatan alasan-alasan Banding yang dibuat oleh **Penggugat/Pembanding**;

Bahwa selanjutnya **Pembanding/Penggugat** melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Memori Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN-Mdn tertanggal 7 Nopember 2017 tersebut tertanggal 28 Mei 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 28 Mei 2018, yang telah diterima oleh Kuasa Para Terbanding/Para Tergugat sebagaimana Relas Penyerahan Memori Banding Nomor : 738/Pdt.G/2016/PN-Mdn pada tanggal **14 Juni 2018** yang disampaikan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Medan (Memori banding tersebut dibuat oleh Kuasa Hukum **Penggugat/Pembanding** selama 2 (dua) bulan lebih untuk 5 (lima) Perkara Banding (termasuk Perkara Banding ini). Sedangkan Kuasa Hukum **Para Tergugat/Para Terbanding** untuk membuat Kontra Memori Banding 5 (lima) Perkara Banding tersebut cukup hanya 1 (satu) bulan saja, terhitung dari tanggal **14 Juni 2018 s/d 25 Juni 2018**;

Bahwa dalam Perkara Nomor : 738/Pdt.G/2016/PN-Mdn yang menyatakan Banding hanya **Penggugat/Pembanding**. Sedangkan Kuasa Hukum **Para Tergugat/Para Terbanding** tidak menyatakan Banding, karena Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara Perdata ini telah menjalankan secara professional dan berintegritas tinggi. Jadi pertimbangan Hukum yang diambil oleh Yang Mulia Majelis Hakim sudah benar dan akurat. Namun mengingat Gugatan Rekonvensi tentang *wanprestasi* tidak diterima, maka **Para Tergugat/Para Terbanding** akan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **ISKANDAR KENANGA** dalam Perkara yang berbeda;

Perlu diketahui bahwa, Gugatan Penggugat sekarang **Pembanding** menyebut **GUGATAN PENGGUGAT TENTANG WANPRESTASI**, tetapi dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat sekarang **Pembanding** tidak ada Dasar Hukum atau dalil-dalil Gugatan *Wanprestasi* atau **Penggugat/Pembanding** salah menafsirkan Perbuatan *Wanprestasi* (Ingkar Janji). Dalam Gugatan *Wanprestasi* tersebut **tidak ditemukan sama sekali** dalam persidangan peradilan Perkara Perdata No. 738 / Pdt.G / 2016 / PN-Mdn, bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah/Lahan antara **Penggugat/Pembanding** dengan **Tergugat I/Terbanding I**

Halaman 93 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan **Tergugat II/Terbanding II** sebagai **Para Terbanding** setelah habis Perjanjian masa Sewa Lahan pada tanggal **31 Desember 2015** sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/PERUM/29/2007 Tanggal 10 Januari 2007, No. PL.210/PERUM/30/2007 Tanggal 10 Januari 2007 dan No. PL.210/PERUM/31/2007 Tanggal 10 Januari 2007, Jadi sejak tanggal **01 Januari 2016** **Penggugat/Pembanding** hingga sekarang ini (sampai di Tingkat Banding) masih menguasai dan mengelola atau memakai lahan milik **Terbanding I** dengan Total Luas $\pm 12.317 \text{ M}^2$ (dua belas ribu tiga ratus tujuh belas meter persegi) yang **dikuasai secara ilegal atau tanpa seijin Pemilik** (Tergugat I/Terbanding I) yaitu Perum Perindo dengan Surat Perjanjian yang telah habis waktunya tanggal **31 Desember 2015**, dengan No. PL.210/PERUM/29/2007 Tanggal 10 Januari 2007, No. PL.210/PERUM/30/2007 Tanggal 10 Januari 2007, No. PL.210/PERUM/31/2007 Tanggal 10 Januari 2007. Namun kenyataannya dengan sengaja **Penggugat/Pembanding** (**ISKANDAR KENANGA**) tidak mau keluar dari lahan yang sudah habis masa sewanya tersebut sebagai Perbuatan **Wanprestasi** (Ingkar Janji) dan tidak ada kesepakatan tentang harga sewa lahan/tanah milik **Tergugat I/Terbanding I**. Dan semua itu telah dibuktikan oleh **Para Tergugat/Para Terbanding** di Persidangan Pengadilan Tingkat Pertama;

Bahwa Gugatan **Penggugat/Pembanding**, menurut **Posita** dan **Petitum** dalam gugatannya **tidak ada kesepakatan** dengan **Para Tergugat/Para Terbanding** mengenai tarif sewa lahan/tanah (disitu titik persoalan perkara tsb.), jadi **bukan perkara Wanprestasi**. Menurut **Penggugat/Pembanding** menyatakan **Wanprestasi** itu dalam perkara ini **Terbanding II/Tergugat II** tidak melaksanakan Surat dari Perum Perindo (**Terbanding I/Tergugat I**) Nomor : S-290/Dir.A/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016. Surat tersebut tidak ditandatangani oleh **Penggugat/Pembanding**. Jadi surat tersebut tidak mengikat menurut Hukum dengan **Penggugat/Pembanding**, lain halnya perkara **Wanprestasi** itu menurut Hukum harus ada Perjanjian Sewa Menyewa (Kontrak) Lahan/Tanah yang baru antara **Tergugat II/Terbanding II** dengan **Penggugat/ Pembanding**. Padahal dalam bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh **Penggugat / Pembanding** tidak ada Perjanjian Sewa Menyewa Lahan /Tanah antara **Para Tergugat/Para Terbanding** dengan **Penggugat/Pembanding**. Maka menurut Hukum **tidak terbukti** adanya **Wanprestasi** (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh **Para Tergugat/ Para Terbanding**. Oleh karena itu Pertimbangan

Halaman 94 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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)



Hukum Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam perkara ini sudah benar atau sudah akurat. Dan karena itu Para Tergugat/Para Terbanding mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berkenan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 7 Nopember 2017;

Bahwa dalam Perkara Perdata ini ditemukan uraian strategi Penggugat/Pembanding untuk memaksakan kehendak yang ditulis dalam Posita maupun Petitum dalam Gugatannya yang meminta-minta **consignatie** uang sebesar **Rp. 440.061.776.-** (*empat ratus empat puluh juta enam puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah*) bisa diterima oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan dianggap sebagai Pembayaran Uang Sewa terhitung dari tanggal 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020. Jadi permintaan **consignatie** itu dibuat didalam Provisi adalah tidak benar. Tuntutan Provisi itu tidak boleh memuat atau meminta dalam Posita sesuai dengan yang diminta dalam Petitum, jadi Penggugat/ Pembanding dalam permintaan **consignatie** dalam Provisi itu menyalahi Persyaratan Formil dalam Gugatan, melanggar Ketentuan Pasal 191 RBg, Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 1978, maka dapat disimpulkan bahwa Tuntutan Provisi harus 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;

Oleh karena itu mohon Yang Mulia Pengadilan Tinggi Medan tetap berkenan Menolak permintaan **consignatie** dalam Provisi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding. Untuk itu mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara Perdata ini, berkenan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan **No. 738 / Pdt.G / 2016 / PN-Mdn**, tanggal 7 Nopember 2017;

Bahwa menurut Fakta Hukum yang diterangkan oleh saksi Para Tergugat/Para Terbanding, menjelaskan harga sewa tanah/lahan yang bersebelahan dengan tanah yang disewa Penggugat/Pembanding yaitu tanah Pelindo /M²/tahun **Rp. 150.000,-**(*seratus lima puluh ribu rupiah*). Sedangkan lahan/tanah milik Perum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perindo (**Para Tergugat/Para Terbanding**) yang akan disewa oleh **Penggugat/Pembanding** hanya dihargai /M²/tahun **Rp. 6.000,-**(enam ribu rupiah), menggunakan tarif lama yang sudah sangat tidak sesuai lagi dengan keadaan sekarang. **Para Tergugat/Para Terbanding** hanya menaikkan sewa lahan /M²/tahun hanya **Rp. 35.000,-**(tiga puluh lima ribu rupiah). Harga sewa tersebut adalah **sangat wajar** dan buktinya dari 103 (seratus tiga) orang Penyewa, sudah 88% membayar uang sewa mengikuti Ketentuan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No.KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016. Untuk itu mohon dilihat Bukti **Para Tergugat/Para Terbanding**, termasuk Keterangan 2 (dua) orang saksi dan 2 (dua) orang Ahli yang diajukan oleh **Para Tergugat/Para Terbanding**, bukti-bukti tersebut sangat mendasar. Untuk itu mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berkenan Menolak alasan-alasan Banding dari **Penggugat/Pembanding**;

Bahwa menurut Keterangan Ahli Hukum Perdata bekerja sebagai Dosen Fakultas Hukum & Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, **Prof. Dr. Tan KameloS.H., M.Si** telah dibawah sumpah dalam persidangan antara lain menerangkan :

- Ahli menerangkan tentang Kontrak bahwa Kontrak dalam KUHPdata adalah hubungan Hukum antara dua orang atau lebih yang didasarkan atas kata sepakat mengenai Obyek Hukum dengan tujuan untuk penegakan Hukum, dasar kontrak didasari perjanjian-perjanjian, dimana perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian khusus terhadap suatu obyek dimana si penyewa menikmati hak atas barang dari pemilik barang.
- Ahli menerangkan tentang bagaimana seseorang atau Badan Hukum bisa dikatakan melakukan **wanprestasi** bahwa didalam kontrak sewa menyewa kaitannya dengan **wanprestasi**, sewa menyewa itu dilakukan oleh Subyek Hukum, Subyek Hukum itu bisa Perorangan dan bisa juga Badan Usaha. Badan Usaha itu bisa berbadan Hukum dan tidak berbadan Hukum, **wanprestasi** itu terjadi karena adanya kontrak dalam hal ini kontrak sewa menyewa. Apabila pihak penyewa tidak melaksanakan isi dari kontrak sewa menyewa itu maka pihak penyewa dapat dikatakan sebagai **wanprestasi**. **Wanprestasi** itu sama sekali tidak melaksanakan isi kontrak yang sudah disepakati dan bisa juga terlambat melakukan kewajiban apa yang sudah disepakati dan

Halaman 96 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT 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)



melakukan perbuatan yang melawan kontrak, dimana merupakan peristiwa konkret yang dihadapi antara penyewa dan pemilik.

- Ahli menerangkan tentang dasar atau sumber terjadinya **wanprestasi** bahwa sumbernya itu adalah karena para pihak melakukan kontrak, tanpa suatu kontrak bahwa salah satu pihak bisa dikatakan **wanprestasi**, oleh karena sumbernya ini adalah kontrak. Maka apabila salah satu pihak **wanprestasi**, dia punya dasar dirugikan atas salah satu pihak adalah **wanprestasi**, dia bisa meminta untuk memenuhi pembatalan kontrak, dimana tergantung dengan klausul-klausul yang ada didalam kontrak itu.
- Ahli menerangkan bagaimana azas kontrak sewa menyewa bahwa apabila tidak terjadi kesepakatan atas harga sewa menyewa, maka bagi calon penyewa agar meninggalkan obyek yang ada.
- Ahli menerangkan dalam masyarakat terjadi berbagai macam transaksi melakukan sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPdata, harus ada penjelasan siapa yang berhak menentukan harga sewa. Bahwa kontrak sewa menyewa antara penyewa dan pemilik barang esensinya adalah waktu, penentuan harga sewa dilakukan oleh pemilik barang, pemilik barang memberikan harga dan apabila penyewa sepakat dengan harga dan penyewa juga bisa melakukan penawaran kalau disetujui oleh pihak pemilik barang, dimana pemilik barang tidak bisa dipaksa untuk mengikuti kehendak penyewa karena ini milik pemilik barang, karena penyewa hanya dapat menikmati kenikmatan itu hanya ada pada pihak penyewa sampai dengan waktu yang telah sudah ditentukan didalam kontrak itu habis hak nikmat yang diperoleh dari barang yang disewa. Maka pihak penyewa akan meninggalkan barang itu dan memberikan kepada pemilik barang, didalam kontrak ada klausul-klausul sebelum berakhirnya kontrak bahwa 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya kontrak, maka barang tersebut akan segera diserahkan kembali kepada pemilik barang.

Bahwa menurut Keterangan Ahli KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) serta Anggota Komite USP MAPPI, **Ir. Sukardi, MAPPI (Cert)** sebagai Managing Partner KJPP telah dibawah sumpah, dalam persidangan antara lain menerangkan :

- Ahli menerangkan tentang dasar Hukum profesi Jasa Penilai Publik, bahwa dasar Hukum profesi Jasa Penilai Publik yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 101/PMK.01/2014 tanggal 2 juni 2014.



- Ahli menerangkan apa sebenarnya Nilai Wajar/Nilai Pasar dan kenapa menggunakan nilai itu bahwa menyangkut suatu dasar nilai atau senada dengan itu seperti Nilai Sewa Pasar, maka acuan wajarnya adalah sesuai dengan pasar, dengan fakta 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.
- Ahli menerangkan pedoman yang harus diperhatikan bahwa yang menjadi pedoman yang harus diperhatikan adalah Standar Penilaian Indonesia (SPI).
- Ahli menerangkan mengapa Penilai Publik tidak melibatkan dan mengikutsertakan Para Penyewa atau Pengusaha dalam melakukan analisa Kewajaran bahwa dalam prakteknya pada setiap penilaian, Penilai Publik hanya akan meminta didampingi oleh pihak Pemberi Tugas karena dengan Pemberi Tugaslah Perjanjian Kerjasama Penilaian ditandatangani 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.
- Ahli menerangkan bagaimana prosedur Nilai Kewajaran terhadap asset yang dilaksanakan, bahwa dalam menentukan Nilai Kewajaran pada suatu asset KJPP dalam SOP nya tidak melibatkan penyewa atau calon pembeli didalamnya.
- Ahli menerangkan bagaimana tindakan Perum Perikanan Indonesia dalam mengambil langkah dalam menggunakan KJPP, 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 berdasarkan Keterangan 2 (dua) orang Ahli dibawah sumpah sebagaimana tersebut diatas didalam persidangan sebagai Fakta Hukum yang isinya mengikat semua pihak harus dihormati dan ditaati. Maka Keterangan 2 (dua) orang Ahli tersebut sudah mematahkan alasan-alasan untuk menyatakan Banding dari **Penggugat/Pembanding**. Oleh karena itu **Para Tergugat/Para Terbanding** (Perum Perindo) sebagai salah satu BUMN, mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berkenan Menolak atau



Menyatakan Tidak Menerima alasan-alasan Banding yang tidak berdasar dari **Penggugat/ Pembanding**.

Bahwa terhadap Memori Banding dari **Penggugat/Pembanding** tersebut, maka **Para Terbanding/Para Tergugat** selanjutnya mengajukan **Kontra Memori Banding** yang berisi bantahan-bantahan atas Memori Banding dari **Penggugat/Pembanding** tertanggal 28 Mei 2018, antara lain sebagai berikut :

1. DENGAN MENYEBUTKAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN TELAH SALAH DAN KELIRU MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM TENTANG TUNTUTAN PROVISI PEMBANDING DENGAN MENYATAKAN TUNTUTAN PROVISI PENGGUGAT BELUM MEMENUHI SYARAT FORMAL.

- Bahwa **Pembanding/Penggugat** dalam Memori Bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa tuntutan Provisi **Pembanding/Penggugat** telah menyangkut meteri pokok perkara, oleh karenanya tuntutan Provisi **Pembanding/Penggugat** Kuasa Pembanding tersebut belum memenuhi syarat formal, sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);
- Bahwa **Pembanding/Penggugat** mendalilkan bahwa tuntutan Provisi diajukan oleh **Pembanding/Penggugat** karena adanya intimidasi dari Para **Terbanding/ Para Tergugat** untuk mengusir **Pembanding/Penggugat** dari lahan yang disewa **Pembanding/Penggugat**, bahkan **Terbanding II/Tergugat II** telah memberikan peringatan kepada **Pembanding/Penggugat** baik secara lisan maupun tertulis yang dibuat oleh **Terbanding II/Tergugat II** kepada **Pembanding/Penggugat** sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa menurut **Prof. Sudikno Mertokusumo**, tuntutan Provisi adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan ahir, dengan demikian Putusan yang menjawab suatu tuntutan Provisi, yaitu menetapkan suatu tindakan sementara bagi kepentingan salah satu pihak sebelum putusan ahir dijatuhkan, contohnya Putusan yang berisi perintah agar salah satu pihak menghentikan sementara pembangunan diatas tanah objek sengketa;
- Bahwa tuntutan Provisi dari **Pembanding/Penggugat** yaitu supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili



perkara *a quo* Menerima *Consignatie* dari **Pembanding/Penggugat** sebesar **Rp. Rp. 440.061.776.-** (*empat ratus empat puluh juta enam puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebagai pembayaran sewa lahan dengan **menggunakan tarif lama** atas pemanfaatan tanah yang dikelola **Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia** (ic.Tergugat I) melalui **Tergugat II** dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2016 sampai tanggal 31 Desember 2020, sebagai tindakan **Pembanding/Penggugat** yang akal-akalan saja untuk mendapatkan tarif sewa lahan yang sangat murah;

- **Bahwa jika dicermati tuntutan Provisi dari Pembanding/Penggugat bukanlah tindakan sementara yang harus dilakukan sebelum putusan ahir, melainkan sudah termasuk dalam Putusan Akhir (Petitum gugatan), sehingga harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir. Jadi permintaan Provisi Pembanding/Penggugat melanggar Ketentuan Pasal 191 RBg, Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 1978, maka dapat disimpulkan bahwa Tuntutan Provisi harus 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;**

Oleh karena itu berdasarkan Fakta Hukum dan Hukumnya tersebut, maka Pertimbangan Hukum yang diambil oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan **sudah akurat dan benar karenanya harus dipertahankan;**

2. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN TELAH SALAH DAN KELIRU MEMBUAT PERTIMBANGAN HUKUM DENGAN MEMPERTIMBANGKAN SURAT TERBANDING I NO. S-772/DIR.C/VIII/2016, TANGGAL 26 AGUSTUS 2016 DAN SURAT TERGUGAT II NO. S-371/KC-BLW/XI/2016 TANGGAL 9 NOVEMBER 2016.

- **Bahwa Pembanding/Penggugat dalam Memori Bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya tentang perpanjangan sewa yang diajukan Pembanding/Penggugat dan**

Halaman 100 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT

MDN



selanjutnya menyatakan **Pembanding/Penggugat** tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana disyaratkan oleh **Terbanding II/ Tergugat II** untuk memenuhi tarif sewa lahan sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016;

- Bahwa alasan **Pembanding/Penggugat** tidak melaksanakan Surat yang disyaratkan **Terbanding I/Tergugat I** dalam suratnya No. S-772/DIR.C/VIII/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 dan Surat No.S-371/KC-BLW/IX/2016 Tertanggal 01 September 2016 dan Surat Nomor S-492/KC-BLW/XI/2016 Tertanggal 09 November 2016 karena dalam masa perpanjangan sewa lahan tersebut, **Pembanding/Penggugat** harus melaksanakan kewajiban pembayaran tarif sewa sesuai Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, padahal masa sewa **Pembanding/Penggugat** berakhir tanggal 31 Desember 2015 sebelum terbit Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/ III/2016 tanggal 22 Maret 2016, jadi seharusnya **Pembanding/Penggugat** diwajibkan membayar tarif sewa yang lama sesuai Surat Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor : KEP-11/MEN/2001 Tanggal 05 Pebruari 2001;
- Bahwa sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Milik Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan No. PL.210/PERUM/29/2007 Tanggal 10 Januari 2007, No. PL.210/PERUM/30/2007 Tanggal 10 Januari 2007 dan No. PL.210/PERUM/31/2007 Tanggal 10 Januari 2007, **Pembanding/Penggugat** menyewa lahan yang dikelola oleh **Terbanding II/Tergugat II** untuk masa waktu sampai dengan 31 Desember 2011, kemudian berdasarkan Pasal 11 klausula Perjanjian Sewa Lahan tersebut, **Pembanding/Penggugat** memperpanjang sewa lahan tersebut sampai tanggal **Desember 2015** dan pada Pasal 13 ayat (3) dengan jelas disebutkan : Permohonan Perpanjangan waktu tersebut ditempuh dengan cara :
 - a. Selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib mengajukan secara tertulis Permohonan Perpanjangan waktu kepada Pihak Pertama;

MDN

Halaman 101dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT



b. Bilamana pada waktu yang ditentukan diatas, Pihak Kedua tidak mengajukan secara tertulis Perpanjangan Perjanjian ini, Pihak Pertama berhak mengalihkan penggunaannya kepada Pihak Lain;

- Bahwa setelah berakhir masa sewa tanggal 31 Desember 2015 sebagaimana ditentukan dalam No. PL.210/PERUM/29/2007 Tanggal 10 Januari 2007, No. PL.210/PERUM/30/2007 Tanggal 10 Januari 2007, No. PL.210/PERUM/31/2007 Tanggal 10 Januari 2007 tersebut, sesuai keterangan saksi **Molen Gultom** bahwa **Pembanding/Penggugat** ada mengajukan permohonan perpanjangan sewa lahan kepada **Terbanding II/Tergugat II**, dan hal itu dikabulkan oleh **Terbanding II/ Tergugat II** dan kepada **Pembanding/Penggugat** diberi kesempatan waktu selama 2 (dua) minggu terhitung dari Surat Perum Perikanan Indonesia No. S-772/DIR.C/VIII/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 dan Surat No.S-371/KC-BLW/IX/2016 Tertanggal 01 September 2016 dan Surat Nomor S-492/KC-BLW/XI/2016 Tertanggal 09 November 2016 agar **Pembanding/Penggugat** melaksanakan kewajibannya yakni :

- a. Membayar Development Charge (DP);
- b. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)
- c. Biaya administrasi;

Bahwa namun sampai tenggang waktu yang ditentukan, **Pembanding/Penggugat** tidak maksanakan kewajibannya tersebut, sehingga hilang hak-haknya (**Pembanding/Penggugat**) untuk memperpanjang Perjanjian Sewa Lahan, berdasarkan Pasal 13 ayat (3) Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Prasaranan Perikanan Samudera No. PL.210/PERUM/29/2007 Tanggal 10 Januari 2007, No. PL.210/PERUM/30/2007 Tanggal 10 Januari 2007, No. PL.210/PERUM/31/2007 Tanggal 10 Januari 2007;

- Bahwa dengan uraian Hukum tersebut diatas, Pertimbangan Hukum Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan sudah akurat dan benar sehingga harus dipertahankan;

1. PENGUGAT / PEMBANDING MENYATAKAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN TELAH SALAH DAN KELIRU MEMPERTIMBANGKAN SURAT PERUM PERINDO NO. S-290/DIR.A/X/2016 TANGGAL 17 OKTOBER 2016.

- Bahwa **Penggugat/Pembanding** dalam Memori Bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan

Halaman 102 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa untuk dapat menjalankan Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016, maka Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 harus dinyatakan terlebih dahulu dicabut melalui Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia pula atau dinyatakan batal dan tidak berkekuatan Hukum berdasarkan Putusan Pengadilan TUN yang telah berkekuatan Hukum Tetap, dan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 belum pernah dibatalkan atau dicabut oleh Putusan PTUN yang telah berkekuatan Hukum Tetap.

Untuk itu perlu ditampilkan **Surat Pemberitahuan Putusan Banding No. ____ / B / 2017 / PT.TUN.JKT :**

Pada hari ____, tanggal ____, saya Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut.

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA :

Nama Jabatan : PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA.

Tempat Kedudukan : Jalan Muara baru, Jakarta Utara 14440.

Memberikan Kuasa Kepada :

Dr. MAQDIR ISMAIL, SH., LL.M. DKK

Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Maqdir Ismail & Partners Law Firm.

d/a Jalan Latuharhary No. 6A Menteng, Jakarta Pusat.

Sebagai TERGUGAT/PEMBANDING.

Tentang isi Putusan Pengadilan Tinggi Tata usaha Negara Jakarta tertanggal ____ No. ____ / B / 2017 / PT.TUN.JKT.

Dalam Perkara Antara :

Nama : ISKANDAR KENANGA, dan lain-lain.

MELAWAN

Nama Jabatan : PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA.

Tempat Kedudukan : Jalan Muara baru, Jakarta Utara 14440.

Sebagai TERGUGAT/PEMBANDING;

Halaman 103 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT

MDN



Yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 295/G/2016/PTUN-JKT, tanggal 24 Mei 2017 yang dimohonkan banding dan;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat/Pembanding tentang objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat umum;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tidak diterima;
- Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

➤ Bahwa alasan **Pembanding/Penggugat** menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru karena telah menyatakan tidak ada Kewajiban Hukum bagi **Terbanding II/Tergugat II** untuk melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016 yang diterbitkan oleh **Terbanding I/Tergugat I**, sehingga **Para Terbanding/Para Tergugat** tidak dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) karena tidak melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016. Bahwa Surat Perum Perindo tersebut **bukan Perjanjian Sewa Menyewa Pemanfaatan Lahan** antara **Pembanding/Penggugat** dengan **Para Tergugat/Para Terbanding**, melainkan hanya sebuah surat dari atasan (Terbanding I) dengan bawahan (Terbanding II). Maka menurut saksi Ahli **Prof. Dr. Tan Kamelo, S.H., M.Si** dibawah sumpah dalam persidangan menerangkan :

- Ahli menerangkan tentang Kontrak bahwa Kontrak dalam KUHPdata adalah hubungan Hukum antara dua orang atau lebih yang didasarkan atas kata sepakat mengenai Obyek Hukum dengan tujuan untuk penegakan Hukum, dasar kontrak didasari perjanjian-perjanjian, dimana perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian khusus dimana suatu obyek dimana si penyewa menikmati hak atas barang dari pemilik barang.

MDN

Halaman 104 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT



- Ahli menerangkan tentang bagaimana seseorang atau Badan Hukum bisa dikatakan melakukan **wanprestasi** bahwa didalam kontrak sewa menyewa kaitannya dengan wanprestasi, sewa menyewa itu dilakukan oleh Subyek Hukum, Subyek Hukum itu bisa Perorangan dan bisa juga Badan Usaha. Badan usaha itu bisa berbadan Hukum dan tidak berbadan Hukum, **wanprestasi** itu terjadi karena adanya kontrak dalam hal ini kontrak sewa menyewa. Apabila pihak penyewa tidak melaksanakan isi dari kontrak sewa menyewa itu maka pihak penyewa dapat dikatakan sebagai **wanprestasi**. **Wanprestasi** itu sama sekali tidak melaksanakan isi kontrak yang sudah disepakati dan bisa juga terlambat melakukan kewajiban apa yang sudah disepakati dan melakukan perbuatan yang melawan kontrak, dimana merupakan peristiwa konkret yang dihadapi antara penyewa dan pemilik.
- Ahli menerangkan tentang dasar atau sumber terjadinya **wanprestasi** bahwa sumbernya itu adalah karena para pihak melakukan kontrak, tanpa suatu kontrak bahwa salah satu pihak bisa dikatakan **wanprestasi**, oleh karena sumbernya ini adalah kontrak. Maka apabila salah satu pihak **wanprestasi**, dia punya dasar dirugikan atas salah satu pihak adalah **wanprestasi**, dia bisa meminta untuk memenuhi pembatalan kontrak, dimana tergantung dengan klausul-klausul yang ada didalam kontrak itu.
- Ahli menerangkan bagaimana azas kontrak sewa menyewa bahwa apabila tidak terjadi kesepakatan atas harga sewa menyewa, maka bagi calon penyewa agar meninggalkan obyek yang ada.
- Ahli menerangkan dalam masyarakat terjadi berbagai macam transaksi melakukan sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara, harus ada penjelasan siapa yang berhak menentukan harga sewa. Bahwa kontrak sewa menyewa antara penyewa dan pemilik barang esensinya adalah waktu, penentuan harga sewa dilakukan oleh pemilik barang, pemilik barang memberikan harga dan apabila penyewa sepakat dengan harga dan penyewa juga bisa melakukan penawaran kalau disetujui oleh pihak pemilik barang, dimana pemilik barang tidak bisa dipaksa untuk mengikuti kehendak penyewa karena ini milik pemilik barang, karena penyewa hanya dapat menikmati kenikmatan itu hanya ada pada pihak penyewa sampai dengan waktu yang telah sudah ditentukan didalam kontrak

Halaman 105 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT

MDN



itu habis hak nikmat yang diperoleh dari barang yang disewa. Maka pihak penyewa akan meninggalkan barang itu dan memberikan kepada pemilik barang, didalam kontrak ada klausul-klausul sebelum berakhirnya kontrak bahwa 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya kontrak, maka barang tersebut akan segera diserahkan kembali kepada pemilik barang.

➤ Bahwa Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 diputuskan oleh Direksi (beberapa Direktur) Perum Perikanan Indonesia yang mengatur tentang besaran tarif sewa lahan yang dikelola oleh **Terbanding II/ Tergugat II** sebagai pengganti tarif sewa sesuai Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia No. KEP-/MEN/2007 tanggal 06 Nopember 2007 dan didasarkan pula pada Keterangan Ahli KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) serta Anggota Komite USP MAPPI, **Ir. Sukardi, MAPPI (Cert)** sebagai Managing Partner KJPP telah dibawah sumpah, dalam persidangan antara lain menerangkan :

- Ahli menerangkan tentang dasar Hukum profesi Jasa Penilai Publik, bahwa dasar Hukum profesi Jasa Penilai Publik yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 101/PMK.01/2014 tanggal 2 juni 2014.
- Ahli menerangkan apa sebenarnya Nilai Wajar/Nilai Pasar dan kenapa menggunakan nilai itu bahwa menyangkut suatu dasar nilai atau senada dengan itu seperti Nilai Sewa Pasar, maka acuan wajarnya adalah sesuai dengan pasar, dengan fakta 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.
- Ahli menerangkan pedoman yang harus diperhatikan bahwa yang menjadi pedoman yang harus diperhatikan adalah Standar Penilaian Indonesia (SPI).
- Ahli menerangkan mengapa Penilai Publik tidak melibatkan dan mengikutsertakan Para Penyewa atau Pengusaha dalam melakukan analisa Kewajaran bahwa dalam prakteknya pada setiap penilaian, Penilai Publik hanya akan meminta didampingi oleh pihak Pemberi Tugas karena dengan Pemberi Tugaslah Perjanjian Kerjasama Penilaian ditandatangani dan hasil penilaian umumnya merupakan

Halaman 106 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

- Ahli menerangkan bagaimana prosedur Nilai Kewajaran terhadap asset yang dilaksanakan, bahwa dalam menentukan Nilai Kewajaran pada suatu asset KJPP dalam SOP nya tidak melibatkan penyewa atau calon pembeli didalamnya.
- Ahli menerangkan bagaimana tindakan Perum Perikanan Indonesia dalam mengambil langkah dalam menggunakan KJPP, 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 berdasarkan Keterangan 2 (dua) orang Ahli tersebut diatas, maka telah mematahkan alasan-alasan banding dari Pembanding/Penggugat untuk dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan.

- Bahwa terbitnya Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016 sifatnya bukan membatalkan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, sehingga antara Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 dengan Surat Perum Perindo No.S-290/Dir.A/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016 mengatur hal-hal yang masing-masing berbeda dan tidak saling bertentangan satu sama lain, serta tidak berhubungan dengan Perkara **ISKANDAR KENANGA**. Untuk itu mohon dikesampingkan oleh yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan;
- Bahwa sesuai Pasal 13 ayat (3) Surat Perjanjian Sewa Lahan No. PL.210/PERUM/29/2007 Tanggal 10 Januari 2007, No. PL.210/PERUM/30/2007 Tanggal 10 Januari 2007, No. PL.210/PERUM/31/2007 Tanggal 10 Januari 2007, telah diatur tata cara perpanjangan sewa antara **Pembanding/Penggugat** dengan **Para Terbanding/Para Tergugat**, dan selanjutnya sesuai Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 mengatur tentang tarif sewa yang baru dan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016

Halaman 107 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT

MDN



tersebut telah disosialisasikan oleh **Terbanding II/Tergugat II** kepada **Pembanding/Penggugat**, namun **Pembanding/Penggugat** tetap tidak bersedia mengindahkan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 dengan berdalih tetap dengan tarif lama yang jauh lebih murah, meskipun sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan sekarang. Maka alasan-alasan banding dari **Pembanding/ Penggugat** tersebut diatas mohon untuk dikesampingkan oleh yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan;

2. MENURUT PENGUGAT / PEMBANDING MENYATAKAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN TELAH SALAH DAN KELIRU YANG TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BUKTI SURAT PENGUGAT BERUPA NOTA PENERIMAAN PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA CABANG BELAWAN TERTANGGAL 20 OKTOBER 2016 YANG DITERIMA DARI LIONG KU.

- Bahwa **Pembanding/Penggugat** dalam Memori Bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru dalam Pertimbangan Hukumnya pada Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 738/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 7 Nopember 2017 yang tidak mempertimbangkan Bukti P-20 yang diajukan **Pembanding/Penggugat** berupa Nota Penerimaan Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tertanggal 28 Oktober 2016 yang diterima oleh LIONG KU tidak ada kaitannya dengan Penyewa bernama **ISKANDAR KENANGA** (Penggugat/ Pembanding), maka nama LIONG KU perlu dikesampingkan dalam perkara ini;
- Bahwa menurut **Pembanding/Penggugat**, Bukti P-20 berupa Nota Penerimaan Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tertanggal 28 Oktober 2016 yaitu berupa pembayaran Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) dari salah satu penyewa lahan milik **Para Terbanding/Para Tergugat**, dimana pembayaran sewa yang dilakukan LIONG KU menggunakan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/PERINDO/DIR.A/X/2014 tertanggal 13 Oktober 2014 telah bertentangan dengan Fakta Hukum dalam Perkara ini tidak ada kaitannya dengan LIONG KU. Oleh karena itu mohon P-20 tetap dikesampingkan dalam Perkara No. 738/Pdt.G/2016/PN-Mdn;

MDN

Halaman 108 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alasan **Pembanding/Penggugat** menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru karena telah menyatakan tidak ada kewajiban hukum bagi **Terbanding II/Tergugat II** untuk melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016 yang diterbitkan oleh **Terbanding I/Tergugat I**, sehingga **Para Terbanding/Para Tergugat** tidak dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak melaksanakan isi Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016 adalah tidak berdasar, karena surat tersebut bukan Perjanjian Sewa Menyewa Pemanfaatan Lahan, hanya sebuah surat dari Atasan (Tergugat II/ Terbanding I) dengan Bawahan (Tergugat II/Terbanding II). Maka menurut Hukum dengan tidak dilaksanakannya Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/ 2016 tanggal 17 Oktober 2016 oleh Tergugat II/Terbanding II, bukan berarti terjadi *wanprestasi* / Ingkar Janji. Oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Medan dalam Perkara No. 738/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 7 Nopember 2017 telah sesuai dan sangat mendasar perlu dipertahankan;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri bebas menentukan bukti-bukti untuk dijadikan Pertimbangan Hukum, bahwa Bukti Bukti P-20 berupa Nota Penerimaan Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tertanggal 28 Oktober 2016 yang diterima oleh LIONG KU tidak ada hubungannya dalam perkara *a quo*, oleh karena Bukti P-20 mengatur hal-hal lain yang belum tentu sama sama dengan objek yang disewa **Pembanding/Penggugat** dalam perkara *a quo*, sehingga Majelis Hakim tidak boleh berpatokan kepada uang sewa lahan lain, tetapi harus berpatokan kepada Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-063/PERINDO/DIR.A/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 dalam menentukan besaran tarif sewa di lahan yang dikelola oleh **Terbanding II / Tergugat II**.
- Bahwa oleh karena Pertimbangan Hukum yang diambil oleh Yang Mulia Majelis Hakim PN. Medan tersebut sudah akurat dan benar, maka menurut Hukum harus dipertahankan;

Bahwa, berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil Kontra Memori Banding yang telah kami kemukakan di atas, maka dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara No. 738/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 7 Nopember 2017 dalam Tingkat

MDN

Halaman 109 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT

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

Banding, kiranya berkenan untuk memberikan dan menjatuhkan Putusan dalam perkara ini yang Amarnya berbunyi sebagai berikut

MENGADILI :

- Menolak permohonan banding dari Pembanding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 738/Pdt.G/2016/ PN-Mdn tanggal 7 Nopember 2017;
2. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding.

Demikian Kontra Memori Banding ini diajukan dan atas perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berkenan mengabulkannya, diucapkan terima kasih.-

Kemudian untuk Putusan Gugatan Rekonvensi Para Tergugat/Para Terbanding dan sekarang sebagai Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yang menyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijverklaard*) **tidak keberatan**, karena akan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk Pengosongan Lahan yang telah habis masa sewanya dan Tuntutan Ganti Rugi terhadap **ISKANDAR KENANGA** dalam Perkara lain.

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan :

- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru memberikan pertimbangan hukum tentang tuntutan Provisi pembanding dengan menyatakan tuntutan provisi pengugat belum memenuhi syarat formal.
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru membuat pertimbangan hukum dengan mempertimbangkan surat Terbanding I No. S-772/Dir.C/Viii/2016, tanggal 26 Agustus 2016, dan surat Tergugat II No. S-371/Kc-Blw/Ix/2016 tanggal 01 September 2016 serta surat No. S-492/Kc-Blw/Xi/2016 tanggal 9 November 2016.
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru mempertimbangkan Surat Perum Perindo No. S-290/Dir.A/X/2016, tertanggal 17 Oktober 2016.
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru yang tidak mempertimbangkan bukti surat penggugat berupa nota penerimaan perusahaan perum (perum) perikanan Indonesia Cabang Belawan tertanggal 28 oktober 2016 yang diterima Dari Liong Ku.

Halaman 110 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT

MDN



Menimbang, bahwa terkait dengan materi keberatan yang disampaikan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dengan alasan dan argumentasi sebagaimana terurai diatas, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan meneliti apakah benar Majelis Hakim Tingkat Pertama ada melakukan kekeliruan dalam penerapan hukum ataupun penerapan hukum acara dalam mempertimbangkan dan menilai bukti bukti surat yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam perkara a quo Pengadilan Tingkat Banding akan terlebih dahulu membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 7 November 2017 Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn serta Berita Acara Perkara tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 7 November 2017 Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn, berikut Berita Acara persidangan perkara tersebut dan risalah memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pengugat, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, Terbading II semula Tergugat II setelah dihubungkan satu dengan yang lainnya, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan alasan dan keberatan yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya karena pada kenyataannya Pengadilan Tingkat Pertama telah dengan tepat dan benar mempertimbangkan dan menilai serta meletakkan dasar hukum setiap pertimbangan sesuai ketentuan hukum acara dalam tuntutan Provisi (keberatan point 1) sehingga keberatan sepanjang hal ini harus dinyatakan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa terkait dengan keberatan point 2 Majelis Hakim tingkat Banding sependapat dengan penilaian dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan terkait dengan bukti surat P- 13/T I, II-15; TI, II -16; T II-18 tersebut (baca putusan tanggal 7 November 2017 Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn halaman 158) begitu juga pertimbangan dan penilaian terhadap bukti surat P-22/T-I.T.II- 10 (keberatan point 3) telah tepat dan benar(baca putusan halaman 167) dan tidak ditemukan adanya kekeliruan dalam pertimbangan dan menilai bukti surat tersebut sehingga keberatan sepanjang hal ini harus dinyatakan tidak beralasan;

MDN

Halaman 111 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait dengan keberatan poin 4 setelah meneliti bukti surat P-31 berupa Nota Penerimaan Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan tertanggal 28 Oktober 2016 yang diterima oleh LIONG KU setelah diteliti ternyata tidak ada hubungannya dalam perjanjian sewa menyewa dalam perkara *a quo* dan selain itu tentunya Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya menilai dan mempertimbangkan bukti surat yang secara nyata relevan dengan pembuktian dalil perkara dengan demikian keberatan mana haruslah dinyatakan tidak beralasan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain yang telah dipertimbangkan dengan baik oleh Pengadilan Tingkat Pertama terungkap fakta :

- bahwa benar berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : PL.210/PERUM/29/2007 tertanggal 10 Januari 2007 dan Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/30/2007 tertanggal 10 Januari 2007, serta Surat Perjanjian No : PL.210/PERUM/31/2007 tertanggal 10 Januari 2007, ketiga Perjanjian telah diperpanjang sampai dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;
- bahwa benar antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I, II semula Tergugat I dan II belum ada perpanjangan perjanjian sewa menyewa yang baru antara kedua belah pihak yang bersengketa setelah berakhir perjanjian sewa menyewa pada tanggal 31 Desember 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena *"Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun pemakaian dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2015* maka konsekwensinya perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak In casu antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I, II semula Tergugat I dan II akan berakhir demi hukum dengan sendirinya, halmana sejalan dengan kaedah hukum yang ditentukan dalam Pasal 1570 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa pasal 1570 KUHPerdara menyatakan : *"Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu"*.

Menimbang, bahwa dengan uraian dan pertimbangan sebagaimana dikemukakan diatas keberatan-keberatan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan dalam risalah memori banding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding tidak sependapat karena dan tidak ada fakta hukum baru yang beralasan yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan pengadilan Tingkat Pertama, sehingga memori banding tersebut harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tingkat Pertama telah dengan tepat dan benar mempertimbangkan menilai semua bukti-bukti yang

Halaman 112 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT

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

diajukan kedua belah pihak dan tidak nyata ada kekeliruan dalam penerapan hukum maupun hukum acaranya maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih sebagai pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding yang mengadili perkara ini pada tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 7 November 2017 Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn, cukup beralasan untuk dikuatkan sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 7 November 2017 Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 194 RBg harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura Reglement Voor de Buitengewesten(RBg), (S. 1927-227), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor 738/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 7 November 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.00,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari **Rabu**, tanggal **22 April 2020** oleh kami **SABUNGAN PARHUSIP, S.H.,M.H** selaku Hakim Ketua, **JARASMEN PURBA,SH.MH** dan **PONTAS EFENDI,SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan

Halaman 113 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 28 Februari 2020, Nomor 108/Pdt/2020/PT MDN yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **29 April 2020** oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **AFRIZAL, SH.MH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

ttd.

JARASMEN PURBA, SH.MH

ttd.

PONTAS EFENDI, SH.MH

Hakim Ketua,

ttd.

SABUNGAN PARHUSIP, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

AFRIZAL, SH.MH.

Biaya-Biaya :

- | | |
|----------------|---|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 10.000,- |
| 3. Pemberkasan | <u>Rp.134.000,-</u> |
| Jumlah | Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah); |

MDN

Halaman 114 dari 114 Putusan Nomor 108/Pdt/2020/PT