



**P U T U S A N**  
**Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT. LUXE UTAMA INDONESIA**, dalam hal ini **TJIONG TJENG POO**, bertindak menjalankan jabatannya sebagai Direktur **PT. LUXE UTAMA INDONESIA** berkedudukan di Jalan Cengkeh No.10, RT. 007 /RW. 007, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada para Advokat **DR(Yuris). DR(Mp). H. TEGUH SAMUDERA, SH. MH. (berdasarkan SK. Menteri Kehakiman RI No. A-781-Kp.04.TH.1982, tanggal 20 Maret 1982), NEVI ARIESTAWATY, SH. MH., NING ZULAICHA, SH., M. ROEM DJIBRAN, SH. MH., JERICHO MANDAHARI, SH. dan MUHAMMMAD FADHLI, SH. MH.**, berkantor pada **TEGUH SAMUDERA& ASSOCIATES**, beralamat di Jalan Kramat Raya No. 5, Perkantoran MAYA INDAH F-12, Senen, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2023, yang untuk selanjutnya disebut sebagai----- **Penggugat**;

**Lawan:**

**PT. PERIKANAN INDONESIA**, dalam hal ini diwakili oleh **SIGIT MUHARTONO** selaku **Direktur Utama PT. Perikanan Indonesia** berkedudukan di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AGUNG HARYO UTOMO, SH., MASAYU DONNY KERTOPATI, SH., dan SHERLY, SH.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **KANTOR HUKUM HARYO YURIS & REKAN**, beralamat di Equity Tower, Lantai 49, Unit B-C-F, Jalan Jenderal Sudirman Kav 52-53, SCBD, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: KUASA-0022/Dir.A/III/2024 tanggal 05 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat**;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi dan memperhatikan bukti-bukti surat dari kedua belah pihak;

*Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

**Menimbang**, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 15 Januari 2024 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**1. Bahwa Hubungan Hukum Penggugat dengan Tergugat adalah sebagai berikut :**

- a. Bahwa Penggugat merupakan Perseroan Terbatas yang bergerak di bidang penjualan Peralatan budidaya perikanan, **Raw Material Pakan Ikan**, antara lain : **Tepung Ikan dan produksi pakan Ikan / udang, Pengolahan Pasta Ikan / udang;**
- b. Bahwa Tergugat merupakan Perseroan Terbatas yang bergerak disektor Perikanan, dan juga merupakan bagian dari PT. RNI (Rajawali Nusantara Indonesia);
- c. Bahwa sejak awal mula kegiatan usaha yang Penggugat jalankan adalah **berada di atas bidang tanah yang dikelola oleh Tergugat** yang kemudian hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat atas penggunaan pemanfaatan tanah yang dikelola Tergugat untuk kegiatan usaha Penggugat dituangkan dan terikat dalam **PERJANJIAN TERTULIS** sebagaimana ternyata pada **Akta nomor 15 tertanggal 4 Agustus 1990 tentang PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA**, yang dibuat oleh Notaris Sri Soetengsoe Abdoel Sjoekoer, SH dan berlaku untuk waktu selama 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak tanggal 12 April 1989;

**2. Bahwa selama ini hubungan antara Penggugat dengan Tergugat terjalin dengan baik dan selama Penggugat menjalankan usaha di atas bidang tanah yang dikelola oleh Tergugat, Penggugat selalu selaras dengan misi yang dimiliki oleh Tergugat yaitu “melakukan usaha perikanan yang menghasilkan produk berkualitas terbaik dan diakui di Industri Perikanan Nasional maupun Internasional”;**

**3. Bahwa permasalahan mulai timbul ketika Tergugat melalui SURAT KEPUTUSAN DIREKSI PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA NOMOR : KEP226/PERINDO/ DIR.A/ VIII/2016 tertanggal 30 Desember 2016 tentang PENETAPAN TARIF PELAYANAN**

*Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



**PENGUNAAN BANGUNAN/JASA KEPELABUHANAN YANG DIKELOLA PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA CABANG JAKARTA**, yang pada **pasal 9 Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia nomor : KEP226/PERINDO/DIR.A/VIII/2016** disebutkan bahwa :

***"Tarif awal yang berlaku sejak Agustus 2016 sebesar Rp.61.500.-/m<sup>2</sup>/tahun, selanjutnya akan dilakukan penyesuaian tarif sebesar 23% persemester sampai tanggal 1 Juli 2020. Penyesuaian tarif berlaku setiap tanggal 1 Januari dan 1 Juli tahun berjalan."***;

4. Bahwa dalam menyikapi Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia nomor : KEP226/PERINDO/ DIR.A/VIII/2016 tertanggal 31 Agustus 2016, **Penggugat yang tergabung dalam PERKUMPULAN PENGUSAHA PERIKANAN MUARA BARU (P3MB)** telah mengajukan Gugatan PTUN Jakarta pada tanggal 24 November 2016 yang kemudian tercatat dalam nomor Perkara : **285/G/2016/PTUN.JKT**;

5. Bahwa atas **Gugatan ke PTUN Jakarta nomor Perkara : 285/G/2016/PTUN.JKT**. tersebut di atas kemudian PTUN Jakarta memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Pokok Perkara :**

- 1) **Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**
- 2) **Menyatakan batal surat keputusan direksi perusahaan umum (PERUM) perikanan indonesia nomor : 226/PERINDO/DIR.A/VIII/2016 tanggal 31 Agustus 2016, tentang penetapan Tarif pelayanan penggunaan barang jasa kepelabuhanan yang dikelola perusahaan umum (PERUM) Perikanan Indonesia Cab Jakarta.**
- 3) **Mewajibkan tergugat untuk mencabut surat keputusan direksi perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia Cabang Jakarta yang isinya pada :**

**Pasal 9 : "Tarif awal yang berlaku sejak tanggal 31 Agustus 2016 sebesar Rp.61.500.-/m<sup>2</sup>/tahun, selanjutnya terdapat penyesuaian tarif sebesar 23% per**

*Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semester sampai tanggal 1 Juli 2020. Penyesuaian tarif berlaku setiap tanggal 1 Januari dan 1 Juli tahun berjalan"

6. Bahwa atas putusan PTUN Jakarta tersebut diatas, **Tergugat mengajukan Banding** dengan nomor Perkara : 234/B/PT.TUN.JKT tanggal 22 November 2017 yang kemudian diputuskan dengan amar sebagai berikut :

- 1) **Menerima Permohonan Banding Tergugat/ Pembanding;**
- 2) **Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta nomor : 285/G/2016/PTUN.JKT tanggal 24 Mei 2017;**

7. Bahwa atas putusan banding dari Pengadilan Tinggi TUN Jakarta , **Penggugat atas nama Perkumpulan Pengusaha Perikanan Muara Baru (P3MB) mengajukan Kasasi** yang tercatat dalam nomor perkara : 285/G/2016/PTUN.JKT tanggal 08 May 2018 dan kemudian **diputuskan di tingkat kasasi Mahkamah Agung RI** dengan amar sebagai berikut :

- 1) **Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi PERKUMPULAN PENGUSAHA PERIKANAN MUARA BARU;**
- 2) **Menyatakan batal surat keputusan direksi perusahaan umum (PERUM) Perikanan Indonesia nomor : KEP-226/PERINDO/DIR.A/VIII/2016 tanggal 31 Agustus 2016 tentang penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Kepelabuhanan yang dikelola Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia Cabang Jakarta;**
- 3) **Mewajibkan Tergugat untuk mencabut surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia Nomor: KEP-226/PERINDO/DIR.A/VIII/2016 tanggal 31 Agustus 2016 tentang penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Kepelabuhanan yang dikelola Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia Cabang Jakarta;**

8. Bahwa Tergugat melakukan PK pada tanggal 15 Februari 2019, namun **Tergugat kemudian mencabut PK nya pada tanggal 05 Maret 2019 bersamaan dengan diterbitkannya PERATURAN DIREKSI PERUM**

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



PERIKANAN INDONESIA yang baru Nomor : PER-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 tanggal 05 Maret 2019 Tentang **TARIF SEWA TANAH DAN BIAYA PERPANJANGAN SEWA TANAH** sebagaimana telah dilampirkan dalam Peraturan tersebut;

9. Bahwa kenaikan tarif Sewa tanah yang dikelola oleh Tergugat, dapat dilihat pada Tabel **Perbandingan** Sewa Tanah **20 Tahun / M2 / tahun, PT. PERINDO**, Jakarta sebagai berikut :

Tarif Sewa Awal Pada tahun 1990		Tarif 2016	PerDir 004 - 05 Maret 2019	
			Tennant Lama	Tennant Baru
SHGB	Rp.1.112,-	Rp. 61.900,-	Rp. 97.300,-	Rp. 183.500,-
Non HGB	Rp.		Rp. 87.200,-	Rp. 164.300,-

10. Bahwa komunikasi lisan, pertemuan tatap muka berkala dan surat menyurat antara Pengugat dan Tergugat sejak tahun 2019 sampai hari ini terus berlangsung dengan nama **tenant / penyewa lama PT. Luxe Utama Indonesia**, dan **Penggugat telah menyewa tanah yang dikelola oleh Tergugat selama 30 (tiga puluh tahun) yang kemudian mengajukan perpanjangan Sewa Tanah HGB no. 3876 atas nama PT. Luxe Utama Indonesia, melalui Surat Nomor : 001/SP-PS/LUI/IV/2019 tertanggal 11 April 2019**, karena belum adanya kepastian tarif, maka selama ini status sewa tanah masih hanya **Non HGB**;

11. Bahwa Penggugat selalu menjalankan kewajibannya memenuhi pembayaran Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) periode 12 April 2020 / 11 April 2021 sebagaimana surat tagihan Tergugat Nomor : 180/GM-A-JKTA/2020 tanggal 28 Mei 2020 sebagai komitmen wujud atau bentuk itikad baik dan keseriusan Penggugat melakukan Perpanjangan Sewa tanah *a quo*;

12. Bahwa Tergugat telah memberikan Persetujuan Pemanfaatan Tanah a.n PT. Luxe Utama Indonesia sebagaimana surat nomor B-1632/Dir.C/XII/2020 tertanggal 30 Desember 2020, dengan tarif Perpanjangan sewa sebesar Rp. 97.300/m<sup>2</sup>/tahun dengan jangka waktu 20





tahun sehingga berjumlah Rp.6.730.046.400, tanpa adanya pembicaraan yang khusus membahas mengenai harga yang akan dikenakan kepada Penggugat terlebih dahulu;

13. Bahwa oleh karena tidak adanya pembicaraan khusus untuk membahas mengenai harga sebagaimana tersebut diatas, **Penggugat (sebagai tennant / penyewa lama) tidak mendapatkan kepastian tarif harga Perpanjangan Sewa Tanah serta nominal yang harus dibayarkan, dan karenanya** merugikan Penggugat akibat terhambatnya aktivitas bisnis Penggugat;

14. Bahwa namun demikian selama Periode April 2019 sampai dengan saat ini **Penggugat tetap menunaikan kewajiban membayar Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) DKI Jakarta sebagai itikad baik dan keseriusan Penggugat untuk memperpanjang Pemanfaatan tanah;**

15. Bahwa disaat **belum disepakati harga tarif Perpanjangan sewa antara Penggugat dengan Tergugat**, Tergugat melalui kantor hukum Haryo Yuris & Rekan mengirimkan **Somasi-1** dengan surat nomor : 0100/S/HYR-LUI/IX/23 tertanggal Jakarta, 07 September 2023 yang pada pokoknya **meminta Penggugat untuk segera melakukan Perpanjangan masa sewa tanah dalam jangka waktu (7) hari**; dan kemudian Tergugat kembali mengirimkan **Somasi ke-2** dengan surat nomor : 0111/S/HYR-LUI/X/23 tanggal 02 Oktober 2023 yang meminta **Penggugat segera membayar biaya Pemanfaatan Tanah selama 4 tahun 5 bulan dengan tarif Rp. 183.500,- / M2 / tahun dan Service charge Rp. 8.000,- / M2 / tahun berlaku surut ke tahun 2019**, dengan total tagihan sebesar Rp.3.007.369.620,- (tiga miliar tujuh juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus dua puluh rupiah), walaupun Service charge telah dibayar lunas oleh Penggugat selama ini; serta Penggugat mendapat **Somasi Ke-3** dari Tergugat dengan surat nomor : 0126/S/HYR-PERINDO-LUI/XI tanggal 20 November 2023 pada pokok nya **meminta agar Penggugat segera membayar biaya Pemanfaatan Tanah selama 4 tahun 6 bulan sebesar Rp.3.063.361.650,-** (tiga miliar enam puluh tiga juta tiga ratus enam puluh satu ribu enam ratus lima puluh rupiah);

16. Bahwa somasi ke-2 dan ke-3 tersebut diatas, juga merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, karena :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Tergugat sebagai Tennant / penyewa lama dikelompokkan / dianggap sebagai Tennant / Penyewa Baru;

b. Tergugat tidak memberikan harga yang sesuai tarif setelah keputusan Kasasi di MA tanggal 08 May 2018 kepada Penggugat, sehingga Penggugat menunggu kepastian tariff dari Tergugat yang tidak bertentangan dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

c. Tagihan uang sewa (yang belum pasti tarif nya) + service charge (yang sudah lunas s/d 2024) terus ditagih berulang kali oleh Tergugat;

17. Bahwa meskipun demikian keadaannya, dengan itikad baik dan keseriusan Penggugat untuk memperpanjang Sewa tanah yang dikelola Tergugat, Penggugat telah mentransferkan uang sebesar Rp.1.410.000.000,- (satu miliar empat ratus sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat (PT. Perindo) sebagai pembayaran tahap awal dengan tarif lama sebelum tahun 2016

(sesuai dengan putusan kasasi yang harus dicabut dan dibatalkan)  
yaitu sebesar Rp.61.900 /pertahun atau setiap tahunnya;

Contoh :

$$<61.900 \times 3.144 \text{ M2} \times 20 \text{ thn} = <3.892.272.000 \times 40\% = <1.556.908.800,- ;$$

18. Bahwa tarif yang TERGUGAT sebutkan dalam Somasi ke-2 dan somasi ke-3 juga telah melanggar Peraturan Direksi Perikanan Indonesia Nomor: Per-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 dikarenakan dalam PERATURAN DIREKSI a quo, disebutkan Biaya Perpanjangan Sewa Tanah HGB adalah Rp.97.300/m<sup>2</sup>/tahun dan Perpanjangan sewa Tanah non HGB adalah 87.100/m<sup>2</sup>/20 tahun;

19. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka menurut hukum terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dalam menjalankan usaha sebagaimana mestinya karena Tergugat mempersulit, menghalangi, merampas dan atau melanggar hak hukum Penggugat untuk memperpanjang Sewa tanah yang dikelola oleh Tergugat, yang berakibat merugikan Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



immateral, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata Tergugat dapat diminta tanggungjawabnya untuk membayar ganti rugi yang diderita Penggugat sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat tersebut;

20. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun immateriil sebagai berikut :

**a. Kerugian Materiil :**

-Bahwa akibat dari Perbuatan TERGUGAT yang melawan hukum tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena :

- 1) Penggugat tidak bisa memproduksi produk dengan Optimal karena kehilangan Pinjaman Dana Usaha dari Bank akibat tidak adanya kepastian Perpanjangan Sewa Tanah;
- 2) Produksi yang tidak optimal mengakibatkan Penggugat tidak bisa memenuhi permintaan konsumen;
- 3) Alat-alat produksi yang seharusnya menghasilkan olahan ikan dan udang, sekarang menjadi tidak terpakai dan menjadi rusak.

yang seluruhnya apabila dinilai dengan uang patut ditetapkan sebesar Rp. 52.000.000.000,- (lima puluh dua milyar rupiah);

**b. Bahwa selain itu juga Penggugat harus membayar biaya-biaya transportasi, akomodasi, biaya tenaga ahli untuk mengurus masalah ini, sehingga harus mengeluarkan biaya lebih dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**

**c. Kerugian Immateriil:**

- Bahwa PENGGUGAT sebagai seorang pengusaha dan / atau wiraswasta yang telah lama berusaha dan telah mempunyai reputasi dan nama baik di dalam pergaulan masyarakat luas, baik sesama Pelaku Bisnis, Pejabat Pemerintah, maupun masyarakat pada umumnya nya serta PENGGUGAT awalnya beritikad baik berusaha menyelesaikan permasalahan ini dengan baik kepada

*Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*





Tergugat.namun Penggugat merasa tercoreng nama baiknya akibat Perbuatan yang dilakukan oleh tergugat serta kehilangan rasa percaya diri, tekanan lahir dan batin yang apabila dinilai dengan uang patut dan adil, apabila ditetapkan sebesar **Rp.60.000.000.000,- (Enam puluh milyar rupiah);**

Sehingga seluruh kerugian yang diderita Penggugat dan wajib dibayar Tergugat adalah sebesar **Rp. 113.000.000.000,- (seratus tiga belas milyar rupiah);** Oleh karena itu menurut hukum sah dan adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar secara tunai lunas sekaligus kerugian Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat sebesar **Rp.113.000.000.000,- (seratus tiga belas milyar rupiah);** ditambah **bunga sebesar 3%** (tiga persen) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri sampai dibayar lunas;

**21.** Bahwa gugatan PENGGUGAT diajukan dengan mendasarkan pada bukti- bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka cukup beralasan PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim, untuk kiranya berkenan memutus perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan / verset, banding atau kasasi (**uitvoerbaar bij voorraad**);

**22.** Bahwa oleh karena secara hukum Tergugat telah dinyatakan bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) apabila tidak mau memenuhi isi putusan pengadilan dalam perkara ini sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap harinya jika Tergugat terlambat atau lalai memenuhi putusan pengadilan terhitung sejak putusan dalam perkara ini diucapkan;

**23.** Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sesuai dengan ketentuan hukum, patut dan adil Tergugat juga dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, karenanya dimohon Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan dengan amar putusan yang bunyinya sebagai berikut:

*Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



- a. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang merugikan PENGUGAT;
- c. Menetapkan tarif Perpanjangan sewa tanah HGB sebesar Rp.97.500/m<sup>2</sup>/tahun untuk sewa selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung sejak tanggal 12 April 2019 dan berakhir pada tanggal 12 April 2044;
- d. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada PENGUGAT uang sebesar Rp.113.000.000.000,- (seratus tiga belas milyar rupiah) secara tunai ditambah bunga sebesar 3% (tiga persen) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri sampai dibayar lunas;
- e. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap harinya, apabila Tergugat terlambat atau lalai memenuhi isi putusan ini;
- f. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan / verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

ATAU Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Menimbang**, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing hadir Kuasanya di persidangan;

**Menimbang**, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andi Masniar, S.H., M.H., C.Med., Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

**Menimbang**, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



**Menimbang**, bahwa selanjutnya persidangan diteruskan secara E-Litigasi(E-Court);

**Menimbang**, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara E-Court pada pokoknya sebagai berikut:

**TERGUGAT SECARA TEGAS MENOLAK DALIL-DALIL YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT SEBAGAIMANA DIURAikan DALAM SURAT GUGATAN.**

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- ***Exceptio In Persona***

- ***Persona Standi in Judicio***

**PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING MENGAJUKAN GUGATAN**

1. Bahwa mencermati posita yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya, Penggugat bercerita mengenai apa yang terjadi di waktu yang lampau, yaitu dimana telah terjadi hubungan hukum sewa menyewa diantara Penggugat dengan Tergugat. Tergugat selaku Pemilik dan pengelola dari Pelabuhan Perikanan Samudera Nizam Zachman Jakarta dengan Penggugat selaku tenant Penyewa lahan milik Tergugat yang merupakan bagian dari Pelabuhan Perikanan dimaksud;

2. Bahwa dari apa yang telah Penggugat sampaikan, nampaknya Penggugat dengan sengaja mengaburkan fakta hukum bahwa **PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA Jo Akta No. 25 tertanggal 12 April 1989 Tentang PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA yang dibuat oleh Notaris Sri Soetengsoe Abdoel Sjoekoer, S.H.** dimana Perjanjian *aquo* berlaku untuk masa sewa selama 30 (tiga puluh) tahun namun pada saat Gugatan ini diajukan oleh Penggugat Perjanjian sudah BERAKHIR pada 12 April 2019;

3. Bahwa dengan telah berakhirnya jangka waktu perjanjian, dan sampai dengan gugatan ini diajukan dan diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Penggugat tidak pernah menandatangani Perjanjian Perpanjangan ataupun Perjanjian/dokumen/Akta lainnya yang dapat menunjukan kedudukan Penggugat sebagai tenant penyewa lahan milik Tergugat;



4. Bahwa dengan status bukan sebagai penyewa lahan, akan tetapi Penggugat justru mengajukan gugatan terhadap Tergugat selaku pemilik lahan dengan tuntutan berupa kerugian-kerugian yang seolah-olah disebabkan oleh perbuatan dari Tergugat. Sedangkan fakta hukum membuktikan, sejak perjanjian sewa lahan berakhir pada 12 April 2019 Penggugat tidak pernah membayar biaya sewa kepada Tergugat sedangkan Penggugat masih menikmati dan mempergunakan lahan milik Tergugat yang sebelumnya disewa tanpa hak.

5. Bahwa dengan bukan sebagai penyewa lahan, dan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat maka tidak ada hak bagi Penggugat untuk mengajukan tuntutan kepada Tergugat karena tidak memiliki legal standing/kedudukan hukum yang jelas. Justru sebaliknya Tergugat sebagai pemilik lahan yang nyata-nyata mengalami kerugian akibat perbuatan Penggugat yang tetap menguasai, mempergunakan, dan menikmati lahan milik Tergugat tanpa dasar dan tidak membayar biaya sewa.

6. Bahwa dengan tidak adanya legal standing/kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan, maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Pemeriksa a quo untuk menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat mengandung cacat formal, dan sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus **dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke Verklaard*)**.

• **Exceptio Obscur Libel**

**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR**

1. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat pada angka 20 halaman 9-11 mendalilkan mengalami kerugian dengan nilai yang menurut hemat Tergugat sangat fantastis yaitu berupa kerugian materiil sejumlah Rp. 52.000.000.000,- (lima puluh dua milyar rupiah), kerugian karena mengeluarkan biaya tenaga ahli sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan kerugian imateriil sejumlah Rp. 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah) sehingga total Penggugat merasa mengalami kerugian sejumlah Rp 113.000.000.000,- (seratus tiga belas milyar rupiah);

2. Bahwa namun demikian, mencermati posita tersebut faktanya Penggugat sama sekali tidak mampu memberikan perincian yang jelas dan terang darimana angka-angka nominal tuntutan kerugian materiil dan imateriil tersebut diperoleh. Apa yang Penggugat sampaikan sepenuhnya menurut hemat Tergugat hanya merupakan asumsi-asumsi narasi yang

*Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



hiperbola dan tidak jelas dasarnya. Angka-angka yang dijadikan nilai kerugian oleh Penggugat hanyalah merupakan nilai yang asal sebut dan tidak berdasarkan kepada kebenaran yang terjadi;

3. Bahwa selain tidak jelasnya perhitungan mengenai kerugian materiil dan imateriil, mengenai biaya tenaga ahli untuk mengurus masalah sama sekali merupakan pilihan dari Penggugat sendiri dan bukan merupakan kewajiban untuk dilakukan sehingga bukanlah merupakan kerugian yang sekiranya disebabkan oleh Tergugat;

4. Bahwa dengan demikian kerugian yang dituntut oleh Penggugat dalam gugatannya sangat tidak jelas dan tidak berdasarkan fakta atau perincian yang jelas, oleh karena kerugian yang didalilkan dalam posita dan dimohonkan dalam petitum gugatan tidak diuraikan secara rinci dan tidak punya dasar perhitungan yang jelas, terbukti gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dalam menetapkan nilai kerugian;

5. Bahwa Yurisprudensi MA Nomor 117 K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 menyatakan "suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya, dan penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim";

6. Bahwa Yurisprudensi MA RI No. 19 K /Sip/1983 menyatakan "karena tuntutan gantirugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

7. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak dapat menguraikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut, maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Sehingga, sebagai gugatan yang mengandung cacat formil, sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus **dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke Verklaard*)**.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa atas **JAWABAN** yang telah disampaikan oleh Tergugat pada bagian **DALAM EKSEPSI** di atas mohon dianggap juga tercantum dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.





2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT berdasarkan bukti-bukti kuat dan otentik.

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan yang tidak secara tegas diberikan sanggahan atau tanggapan dalam Jawaban dalam Pokok Perkara ini bukan berarti Tergugat menerima dan menyetujuinya, melainkan menurut Tergugat **TIDAK RELEVAN UNTUK DITANGGAPI**.

4. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat sebelumnya telah menandatangani **Akta nomor 15 tertanggal 4 Agustus 1990 Tentang PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA Jo Akta No. 25 tertanggal 12 April 1989 Tentang PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA yang dibuat oleh Notaris Sri Soetengsoe Abdoel Sjoekoer, S.H.** dimana Perjanjian *aquo* berlaku untuk masa sewa selama 30 (tiga puluh) tahun namun pada saat Gugatan ini diajukan oleh Penggugat Perjanjian sudah BERAKHIR;

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada angka 12 halaman 6 mendalilkan sebagai berikut:

*“ Bahwa Tergugat telah memberikan Persetujuan Pemanfaatan Tanah a.n PT. Luxe Utama Indonesia sebagaimana surat nomor 8 1632/Dir.C/XII/2020 tertanggal 30 Desember 2020, dengan tarif Perpanjangan sewa sebesar Rp. 97.300/m2/tahun dengan jangka waktu 20 tahun sehingga berjumlah Rp.6.730.046.400, tanpa adanya pembicaraan yang khusus membahas mengenai harga yang akan dikenakan kepada Penggugat.terlebih dahulu;*

6. Bahwa selanjutnya Penggugat juga mendalilkan pada angka 13 halaman 6 sebagai berikut:

*“ Bahwa oleh karena tidak adanya pembicaraan khusus untuk membahas mengenai harga sebagaimana tersebut diatas, Penggugat (sebagai tenant / penyewa lama) tldak mendapatkan kepastian tarif harga Perpanjangan Sewa Tanah serta nomlnaf yang harus dibayarkan, dan karenanya merugikan Penggugat akibat terhambatnya aktivitas bisnis Penggugat;*

7. Bahwa dalil Penggugat pada angka 12 dan 13 di atas, merupakan dalil yang tidak benar karena fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

*Halaman 14 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



**7.1.** Bahwa Pasal 20 Akta No. 25 tertanggal 12 April 1989 Tentang PERJANJIAN PENGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA mengatur tentang masa berlaku sewa dan mekanisme waktu pengajuan masa perpanjangan sewa sebagai berikut:

*“ Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung sejak penandatanganan perjanjian ini, akan tetapi jangka waktu tersebut sepanjang kebijakan pemerintah masih memungkinkan dan atas permintaan Pihak kedua dalam waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya Perjanjian ini, dapat diperpanjang lagi untuk jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak”;*

**7.2.** Bahwa ternyata Penggugat baru mengajukan perpanjangan secara resmi perpanjangan masa sewa pada tanggal 11 April 2019 atau 1 (satu) hari sebelum masa sewa lahan berakhir pada tanggal 12 April 2019, sedangkan menurut Pasal 20 Akta No. 25 permohonan perpanjangan masa sewa harus sudah diajukan sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum masa sewa berakhir;

**7.3.** Bahwa namun demikian, agar kegiatan bisnis dapat berjalan Tergugat berbaik hati tetap memproses Permohonan Tergugat dan mengeluarkan Surat Persetujuan Pemanfaatan Tanah sebagaimana surat nomor 1632/Dir.C/XII/2020 tanggal 30 Desember 2020;

**7.4.** Bahwa dengan alasan kondisi perekonomian yang hancur akibat Covid-19, Penggugat mengalami kesulitan melakukan pembayaran masa sewa, sehingga pemasalahan perpanjangan masa sewa tidak memperoleh kepastian hukum apakah diterima atau ditolak oleh Penggugat;

**7.5.** Bahwa dengan demikian, kerugian Penggugat akibat tidak adanya kepastian hukum perpanjangan sewa bukan terjadi akibat perbuatan Tergugat, justru Tergugatlah yang menderita kerugian akibat pemanfaatan lahan yang dipergunakan oleh Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan saat ini tanpa melakukan pembayaran sewa lahan dan hal tersebut menjadi temuan oleh Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (BPK RI);



8. Selanjutnya dalil penggugat pada angka 14 halaman 6, yang menyatakan “bahwa namun demikian selama Periode April 2019 sampai dengan saat ini Penggugat tetap menunaikan kewajiban membayar Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) DKI Jakarta sebagai Itikad baik dan koserlusan Penggugat untuk memperpanjang Pemanfaatan tanah”, Tergugat bantah dengan alasan sebagai berikut:

8.1. Bahwa benar Penggugat telah membayar Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) DKI Jakarta selama periode 2019 – 2023, namun hal tersebut bukanlah perwujudan Itikad baik dari Penggugat semata, melainkan akal-akalan Penggugat untuk mengulur-ulur waktu dan mencegah agar Tergugat tidak melakukan Eksekusi pengosongan lahan akibat telah berakhirnya Perjanjian sebagaimana masa sewa yang telah diatur dalam **Akta nomor 15 tertanggal 4 Agustus 1990 Tentang PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA Jo Akta No. 25 tertanggal 12 April 1989 Tentang PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA** yang dibuat oleh Notaris **Sri Soetengsoe Abdoel Sjoekoer, S.H;**

8.2. Bahwa setelah Tergugat mengeluarkan Surat Persetujuan Pemanfaatan Tanah sebagaimana surat nomor 1632/Dir.C/XII/2020 tanggal 30 Desember 2020, Penggugat tidak melakukan pembayaran sewa lahan yang menjadi kewajiban utama Penggugat selaku Pelaku Pemanfaatan lahan di Pelabuhan Nizam Zaman yang dimiliki dan dikelola oleh Tergugat;

8.3. Maka dengan demikian, dalil Penggugat pada angka 14 tidak beralasan hukum dan sudah selayaknya untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo;

9. Bahwa selanjutnya dalil Penggugat pada angka 15 halaman 6-7 yang kami kutib sebagai berikut:

“ Bahwa disaat belum disepakati harga tarif Perpanjangan sewa antara Penggugat dengan Tergugat, Tergugat melalui Kantor hukum Haryo Yuris & Rekan menglrirnnn Sornasl -1 dongan surat nomor : 0100/S/HYR-LUI/IX/23 tertanggal Jakarta, 07 September 2023 yang pada pokoknya memlnta Penggugat untuk scgera melakukan

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt. Utr



*Perpanjangan masa sewa tanah dal m Jangka waktu (7) hari; dan*

*kemudian Tergugat kembali mengirimkan Somasi ke -2\_ dengan surat nomor :0111/S/HYR-LUI/X/23 tanggal 02 Oktober 2023 yang memlnta Pcnggugat segera membayar blaya Pemanfaatan Tanah selama 4 tahun 5 bulan dengan tarif Rp. 183.500,-/M2/ tahun dan Service charge Rp. 8.000,-/ M2/ tahun berlaku surut ke tahun 2019, dengan total tagihan sebesar Rp.3.007.369.620,- (tiga miliar tujuh juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus dua puluh rupiah), walaupun Service charge telah dibayar lunas oleh Penggugat selama ini; serta Penggugat mendapat Somasi Ke-3 dari Tergugat dengan surat nomor: 0126/S/HYR-PERINDO-LUI/XI tanggal 20 November 2023 pada pokok nya meminta agar Penggugat segera membayar biaya Pemanfaatan Tanah selama 4 tahun 6 bulan sebesar **Rp.3.063.361.650,-** (tiga miliar enam puluh tiga juta tiga ratus enam puluh satu ribu enam ratus lima puluh rupiah);*

Bahwa dalil Penggugat pada angka 15 merupakan dalil yang mengada-  
ada dan bukanlah Fakta yang sesungguhnya karena faktanya adalah :

**9.1.** Atas Permohonan Perpanjangan Sewa yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 11 April 2019, Tergugat telah mengeluarkan Surat Persetujuan Pemanfaatan Tanah sebagaimana surat nomor 1632/Dir.C/XII/2020 tanggal 30 Desember 2020 dengan tarif yang telah dicantumkan dalam surat *aquo*, dan pada faktanya Penggugat tidak mengajukan keberatan atas tarif yang telah ditentukan oleh Tergugat;

**9.2.** Bahwa pada tanggal 01 Februari 2021 dengan Surat No.01/SPPS-PT.LUI/11/2021 Penggugat mengajukan keringanan atau pengurangan pembayaran sewa sebagaimana tarif sewa berdasarkan Surat Persetujuan Pemanfaatan Tanah sebagaimana surat nomor 1632/Dir.C/XII/2020 tanggal 30 Desember 2020, dan yang perlu menjadi perhatian oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *aquo*, Pokok Materi isi Surat Penggugat kepada Tergugat BUKANLAH keberatan atas nilai tarif melainkan Pemohonan keringanan dan Pengurangan nilai Tarif sewa lahan;

**9.3.** Sehingga dengan demikian, Penggugat secara hukum sudah menyepakati nilai tarif pada saat itu sebagaimana yang telah

*Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



disampaikan oleh Tergugat melalui surat nomor 1632/Dir.C/XII/2020 tanggal 30 Desember 2020, namun karena kondisi Covid, Penggugat kesulitan melakukan pembayaran dan mengajukan permohonan keringanan;

**9.4.** Bahwa atas kondisi dan Fakta yang demikian, Tergugat menganggap Penggugat tidak memiliki alas hak yang sah untuk menguasai lahan sewa sejak 2019 sehingga Tergugat memberlakukan Penggugat selaku Penyewa baru dengan tarif sewa sebagaimana uang diatur oleh Peraturan Direksi Nomor : Per-004/PERINDO/DIR.A/III/2019;

**10.** Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 16 halaman 7, yang di kutib sebagai berikut:

*"bahwa meskipun demikian keadaannya, dengan itikad baik dan keseriusan Penggugat untuk memperpanjang sewa tanah yang dikelola Tergugat, Penggugat telah mentransferkan uang sebesar Rp. 1.410.000.000,- (satu milyar empat ratus sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat (PT. Perindo) sebagai pembayaran tahap awal dengan tarif lama sebelum tahun 2016 (sesuai dengan putusan Kasasi yang harus dicabut dan dibatalkan) yaitu sebesar Rp. 61.9000/pertahun atau setiap tahunnya";*

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut Tergugat bantah dengan tegas, karena Penggugat telah melakukan penyelundupan fakta yang tidak benar. Karena fakta yang sebenarnya adalah:

**10.1.** Bahwa faktanya, Penggugat berdasarkan **Akta nomor 15 tertanggal 4 Agustus 1990 Tentang PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA Jo Akta No. 25 tertanggal 12 April 1989 Tentang PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA yang dibuat oleh Notaris Sri Soetengsoe Abdoel Sjoekoer, S.H** secara hukum sudah tidak memiliki alas hak yang sah untuk menempati lahan yang dimiliki dan dikelola oleh Tergugat dikarenakan jangka waktu sewa lahan telah habis pada 12 April 2019;

**10.2.** Bahwa kemudian, Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan masa sewa kepada Tergugat pada tanggal 11 April 2019, yang mana permohonan itu telah dijawab oleh Tergugat melalui





Surat Persetujuan Pemanfaatan Tanah nomor 1632/Dir.C/XII/2020 tanggal 30 Desember 2020;

**10.3.** Bahwa sejak diterimanya Surat Persetujuan Pemanfaatan Tanah nomor 1632/Dir.C/XII/2020 tanggal 30 Desember 2020, Penggugat juga tidak melakukan pemenuhan kewajibannya untuk membayar tarif sewa yang telah ditetapkan oleh Tergugat, bahkan Penggugat juga tidak mengajukan keberatan atas tarif sewa lahan yang dikenakan kepada Penggugat;

**10.4.** Bahwa selanjutnya sebagai akal akalan Penggugat untuk menghindari pemenuhan kewajiban pembayaran tarif sewa lahan, Penggugat mengajukan surat permohonan keringanan sebagaimana Surat nomor :01/SPPS-PT.LUI/II/2021 tanggal 1 Feb 2021;

**10.5.** Bahwa surat permohonan *aquo* dianggapi oleh Tergugat melalui Surat Nomor : S-192/Dir.C/II/2021 tanggal 26 Februari 2021, yang pada pokoknya Tergugat menolak permohonan keringanan atau pengurangan biaya sewa lahan;

**10.6.** Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat tidak juga melakukan perikatan perpanjangan sewa menyewa lahan sedangkan Penggugat masih menguasai lahan, maka Tergugat melalui Kuasa hukumnya menyampaikan kepada Penggugat agar melakukan pembayaran atau dilakukan eksekusi penyegelan terhadap lahan yang dikuasai oleh Penggugat;

**10.7.** Bahwa setelah menerima informasi tersebut, Penggugat datang menghadap Tergugat dan menyetujui tarif sewa sebesar Rp. 183.500,- / M<sup>2</sup> untuk lahan seluas 3.144 M<sup>2</sup> dengan masa pemanfaatan lahan yang dikuasai oleh Penggugat sejak 2019 sampai dengan 2023 atau 4 (empat) tahun 6 (enam) bulan dengan total kewajiban pembayaran sebesar Rp. 2.988.466.320,- (dua milyar sembilan ratus delapan puluh delapan juta empat ratus enam puluh enam ribu tiga ratus dua puluh rupiah), yang mana Penggugat **baru membayar sebesar Rp. 1.410.000.000,- (satu milyar empat ratus sepuluh juta rupiah)** pada tanggal 25 November 2023, sedangkan untuk sisanya sebesar Rp. 1.578.466.320,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus enam puluh enam ribu tiga ratus dua puluh rupiah) Penggugat berjanji akan membayar paling lambat pada 29 Desember 2023. Namun alih-alih melakukan pembayaran Penggugat justru mengajukan Gugatan *aquo*. Hal tersebut

*Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt. Utr*



menunjukkan itikad buruk Penggugat dalam melakukan bisnis dengan Tergugat;

**10.8.** Bahwa oleh karena terbukti, dalil Penggugat merupakan dalil yang mengandung kebohongan dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya, maka dalil yang demikian sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya tidaknya dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

**11.** Bahwa selanjutnya Tergugat membantah dalil Penggugat pada angka 19 halaman 7 yang dikutip sebagai berikut :

*“ bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka menurut hukum terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dalam menjalankan usaha sebagaimana mestinya karena Tergugat mempersulit, menghalangi, merampas dan atau melanggar hak hukum Penggugat untuk memperpanjang sewa tanah yang dikelola oleh Tergugat, yang berakibat merugikan Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian Immaterial, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara Tergugat dapat diminta tanggungjawabnya untuk membayar ganti rugi yang diderita Penggugat sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat tersebut”*

**12.** Bahwa terhadap dalil Penggugat yang demikian, Tergugatanggapi sebagai berikut:

**12.1.** Bahwa Tergugat tidak pernah mempersulit, menghalangi, merampas dan atau melanggar hak hukum Penggugat selaku Penyewa lahan di lahan yang di kelola oleh Tergugat. **FAKTANYA** Tergugat telah mengeluarkan surat nomor 1632/Dir.C/XII/2020 tanggal 30 Desember 2020 tentang Persetujuan Pemanfaatan Tanah sebagai tindak lanjut dari Surat Permohonan Perpanjangan sewa Lahan yang diajukan oleh Pemohon pada tanggal 11 April 2019;

**12.2.** Bahwa dengan diterbitkannya Surat Persetujuan Pemanfaatan Tanah kepada Penggugat, Tergugat telah memberikan kelonggaran serta kemudahan bagi Penggugat untuk tetap dapat melakukan perpanjangan sewa atas lahan yang dikelola oleh Tergugat. Justru Penggugatlah yang **MERAMPAS HAK** Tergugat untuk menerima pembayaran sewa lahan sejak 2019 sampai dengan saat ini dengan cara **TIDAK MEMBAYAR** uang sewa dengan dalih Perekonomian hancur akibat Covid – 19;



12.3. Bahwa oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 19 tidaklah beralasan hukum sehingga sangat layak untuk tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

13. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 20 halaman 9 yang pada pokoknya mendalilkan tentang Kerugian materiil dan kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah dalil yang tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

#### **Terhadap Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*)**

14. Bahwa pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus. Dasar hukum atas larangan tersebut adalah **Pasal 180 ayat (1) *Hirzen Inlandsc Reglement* HIR, Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* ("RBG"), Pasal 54 dan Pasal 57 *Reglement Op De Rechtsvordering* ("Rv), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;**

15. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar hukum dari permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) serta tidak menjelaskan secara tajam keadaan khusus apa yang mengharuskan putusan *aquo* nantinya dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum lain. Oleh karenanya permohonan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum sehingga sangatlah pantas apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini MENOLAK atau setidaknya tidaknya mengesampingkan Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*)

#### **Terhadap Tuntutan Uang Paksa (*Dwangsom*)**

16. Bahwa dasar hukum Dwangsom adalah Pasal 606a Rv. yang mengatur bahwa, "Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.";

17. Bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 606a Rv tersebut di atas, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Melalui Putusan MA



RI No. 79k/Sip/1972, Menyatakan “Dwangsom tidak dapat dituntut bersama –sama dengan tuntutan membayar uang”;

**18.** Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat disebutkan secara terang benderang, Para Penggugat menuntut ganti rugi berupa pembayaran sejumlah uang, oleh karena tuntutan Para Penggugat berupa Pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan uang paksa/Dwangsom TIDAK BERLAKU dan sudah sepantasnya DITOLAK;

**19.** Bahwa pada akhirnya, oleh karena Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka sudah selayaknya Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**DALAM REKONVENSİ**

**1.** Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 132a HIR bagi Tergugat konvensi memiliki hak untuk mengajukan Rekonvensi, sehingga dengan demikian pada bagian ini Tergugat konvensi akan menyampaikan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi. sehingga mohon pada bagian Dalam Rekonvensi ini, selanjutnya TERGUGAT KONVENSİ disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSİ dan PENGGUGAT KONVENSİ disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSİ;

**2.** Bahwa segala hal yang telah diuraikan secara panjang lebar dalam bagian dalam Konvensi di atas adalah menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam rekonvensi ini, sehingga dianggap kembali terulang dan menjadi dalil-dalil gugatan dalam rekonvensi ini;

**3.** Bahwa sebagaimana telah Penggugat Rekonvensi uraikan pada bagian Konvensi di atas, nyatanya sejak **Akta nomor 15 tertanggal 4 Agustus 1990 Tentang PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA Jo Akta No. 25 tertanggal 12 April 1989 Tentang PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA** habis masa berlakunya pada 12 April 2019, sampai dengan gugatan ini diajukan dan diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tidak ada perjanjian/dokumen/akta baru yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi.

**4.** Bahwa dengan demikian maka tidak ada dasar/payung hukum bagi Tergugat Rekonvensi untuk tetap menguasai dan memanfaatkan lahan milik Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 12 April 2019 sampai dengan saat ini dengan tidak pula melakukan pembayaran sewa. Oleh

*Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



karenanya, perbuatan Tergugat Rekonvensi yang masih tetap menguasai dan memanfaatkan lahan milik Penggugat Rekonvensi tanpa alas hak dan tidak melakukan pembayaran sewa adalah terbukti merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi.

5. Bahwa perlu dipahami oleh Majelis Hakim Pemeriksa dengan masih menguasai dan mempergunakan lahan milik Penggugat Rekonvensi, maka nyata dan jelas Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian karena tidak memperoleh haknya atas biaya sewa lahan. Dan seandainya lahan telah dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi dapat memanfaatkannya sendiri ataupun disewakan kepada pihak lainnya untuk memperoleh biaya sewa.

6. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi adalah mengacu kepada perhitungan sebagai berikut:

No	Uraian	Tarif	Luas (m <sup>2</sup> )	Waktu (Tahun)	Jumlah	Keterangan	
						Terhitung Mulai	Terhitung Sampai
1	Development Charge (DC)	183.500	3.144	4,67	2.692.312.000	11/04/19	31/12/23
	PPN (11%)				296.154.320		
	Sub Total				2.988.466.320		
	Sub Total 1 (belum dibayar)				2.988.466.320		
2	Development Charge (DC)	183.500	3.144	0,25	144.231.000	01/01/24	30/04/24
	PPN (11%)				15.865.410		
	Sub Total 2				160.096.410		
3	Piutang SPP				24.864.000		
	(12 April 2023 - 11 April 2024)						
Total (Sub Total 1 + 2 + 3)					3.173.426.730		

7. Bahwa dengan kewajiban Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.3.173.426.730,- (tiga milyar seratus tujuh puluh tiga juta empat ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus tiga puluh rupiah) tersebut, sebagaimana disampaikan pada uraian di atas Tergugat Rekonvensi baru membayar kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.410.000.000,- (satu milyar empat ratus sepuluh juta rupiah), sehingga sampai dengan saat ini, Tergugat Rekonvensi masih memiliki kewajiban membayar kepada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp. 1.763.426.730,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh tiga juta empat ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus tiga puluh rupiah).**





8. Bahwa **J.Satrio** dalam bukunya "**Hukum Perikatan**" menerangkan, terdapat 3 (tiga) jenis bunga yang dapat dikenakan kepada seorang yang berutang yaitu:

- a. **Bunga Moratoir**, yaitu bunga yang terhutang karena debitur terlambat memenuhi kewajiban membayar;
- b. **Bunga Konvensional**, yaitu bunga yang disepakati para pihak; dan
- c. **Bunga Kompensatoir**, yaitu semua bunga diluar bunga yang diperjanjikan.

9. Bahwa mengingat kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah merupakan kerugian yang nyata, dan mengacu kepada perbuatan Tergugat Rekonvensi yang terus menerus mempergunakan lahan sewa milik Penggugat Rekonvensi tanpa membayar, maka sudah selayaknya mengacu kepada ketentuan Pasal 1767 KUHPdata Jo. Pasal 1250 KUHPdata Tergugat Rekonvensi secara dibebani untuk membayar bunga sesuai dengan ketentuan undang-undang atas keterlambatan membayar sebesar 6 % (enam persen) per tahun dari total kewajiban terhitung sejak bulan April 2019 sampai dengan dijalkannya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi.

10. Bahwa kerugian yang dialami oleh PENGUGAT Rekonvensi adalah kerugian yang nyata terjadi dan telah diperinci serta dapat dibuktikan oleh PENGUGAT Rekonvensi, maka sudah selayaknya dalil PENGUGAT Rekonvensi tentang tuntutan pembayaran penggunaan lahan oleh Tergugat Rekonvensi **haruslah diterima dan dikabulkan.**

**BERDASARKAN HAL-HAL YANG DISEBUTKAN DIATAS, KAMI MOHON AGAR MAJELIS HAKIM YANG MULIA YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA AQUO BERKENAN MEMBERIKAN PUTUSAN SEBAGAI BERIKUT:**

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara sesuai peraturan yang berlaku

**DALAM REKONVENSI**

*Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menguasai dan mempergunakan lahan milih Tergugat Rekonvensi tanpa alas hak yang sah;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya penggunaan lahan sejak bulan April 2019 sampai dengan perkara ini disidangkan sebesar **Rp. 1.763.426.730,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh tiga juta empat ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus tiga puluh rupiah).**
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Bunga sebesar 6% per tahun dari total kewajiban terhitung sejak bulan April 2019 sampai dengan dijalkannya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi.

## DALAM KONVENSI DAN REKOVENSI

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya melalui Sistem Informasi Pengadilan (*E-court*) tanggal 22 Mei 2024, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya melalui Sistem Informasi Pengadilan (*E-court*) tanggal 29 Mei 2024 sebagaimana selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dibubuhi meterai cukup yaitu sebagai berikut:

1. Bukti P -1 : Fotocopy sesuai asli Akta Pendirian PT. Luxe Utama Indonesia nomor : 153 tanggal 14-3-1989 yang dibuat oleh Yudo Paripurno, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;
2. Bukti P -2 : Fotocopy sesuai asli Akta Penyesuaian Perseroan Terbatas PT. LUXE UTAMA INDONESIA Nomor : 256 Tanggal 29 Juli 2008 yang dibuat oleh Haji Feby Rubein Hidayat, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ;
3. Bukti P -3 : Fotocopy sesuai asli Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Luxe Utama Indonesia nomor:18 tanggal 29 Januari 2021 yang

Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh Netty Maria Machdar, sarjana Hukum, Notaris Jakarta;

4. Bukti P -4 : Fotocopy sesuai copy Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia nomor : Kep226/Perindo/DIR.A/VIII/2016 tertanggal 30 Desember 2016;

5. Bukti P -5 : Fotocopy sesuai printout Peraturan Pemerintah No. 09 tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (PERUM) Perikanan Indonesia;

6. Bukti P -6 : Fotocopy sesuai download Salinan Putusan Gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 285/G/2016/2016/PTUN.JKT;

7. Bukti P -7 : Fotocopy sesuai download Salinan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara nomor perkara : 234/B/PT.TUN.JKT;

8. Bukti P -8 : Fotocopy sesuai download Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 260 K/TUN/2018;

9. Bukti P -9 : Fotocopy sesuai copy Peraturan Direksi nomor: PER-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 tentang Tarif Sewa Tanah Kepelabuhan Yang Dikelola Perum Perikanan Cabang Jakarta;

10. Bukti P -10 : Fotocopy sesuai asli Bukti Pembayaran Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Periode 12 April 2020/11 April 2021;

11. Bukti P -11 : Fotocopy sesuai asli Surat Nomor B-1632/Dir.C/XII/2020 tanggal 30 Desember 2020 Perihal Persetujuan Pemanfaatan Tanah An. PT. Luxe Utama Indonesia;

12. Bukti P -12 : Fotocopy sesuai copy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);

13. Bukti P -13 : Fotocopy sesuai asli Somasi ke-I Tergugat kepada Penggugat melalui kantor hukum Haryo Yuris & Rekan dengan nomor : 0100/S/HYR-LUI/IX/23 tertanggal 7 September 2023;

14. Bukti P -14 : Fotocopy sesuai asli Somasi ke-II Tergugat kepada Penggugat melalui kantor hukum Haryo

Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

#### 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)



Yuris & Rekan dengan nomor : 0111/S/HYR-LUI/IX/23  
tertanggal 2 Oktober 2023;

**15.** Bukti P -15 : Fotocopy sesuai asli Somasi ke-III Tergugat kepada Penggugat melalui kantor hukum Haryo Yuris & Rekan dengan nomor : 0126/S/HYR-LUI/IX/23 tertanggal 20 Oktober 2023;

**16.** Bukti P -16 : Fotocopy sesuai asli Bukti Transfer Rp.1.410.000.000 (Satu Milyar empat ratus sepuluh ribu rupiah) kepada Tergugat;

**17.** Bukti P -17 : Fotocopy sesuai copy Surat Bank UOB Indonesia No.:2018/CFS/CMB-ETB-UOBP/0380 tanggal 15 Mei 2018 kepada PT. Luxe Utama Indonesia tentang syarat Perpanjangan Fasilitas Kredit Atas Nama PT. Luxe Utama Indonesia;

**18.** - Bukti P -18 : Fotocopy sesuai copy Surat dari PT. Luxe Utama Indonesia Nomor: 82/SP-PT.LUI/VI/2018, Perihal: Pemberitahuan, tanggal 14 Juni 2018 kepada Kelompok UMEGA TAMBAK Desa Tambkarejo, Kec. Muncar, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur;

- Bukti P-18a : Fotocopy sesuai copy Surat dari PT. Luxe Utama Indonesia Nomor: 80/SP-PT.LUI/V/2018, Perihal: Pemberitahuan, tanggal 18 Mei 2018 kepada Kelompok Tani Maju Bersama di Desa Pegundan, Kec. Bungah, Kabupaten Gresik, Jawa Timur;

- Bukti P-18b : Fotocopy sesuai copy Surat dari PT. Luxe Utama Indonesia Nomor: 78/SP-PT.LUI/V/2018, Perihal: Pemberitahuan, tanggal 7 Mei 2018 kepada Kelompok Mekar Tani di Blok 7 Jalur 11, Rawajitu Timur, Lampung;

- Bukti P-18c : Fotocopy sesuai copy Surat dari PT. Luxe Utama Indonesia Nomor: 050/SP-PT.LUI/IV/2018, Perihal: Pemberitahuan, tanggal 17 April 2018 kepada Kelompok Tambak "Sari Bersama" di Ds. Batara Kec. Labakkang Kab. Pangkep Sulawesi Selatan;

- Bukti P-18d : Fotocopy sesuai copy Surat dari PT. Luxe Utama Indonesia Nomor: 45/SP-PT.LUI/IV/2018, Perihal: Pemberitahuan, tanggal 25 Maret 2018 kepada

Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Koperasi BERDIKARI AGUNG di Ds. Pagejungan, Kec. Brebes, Kab. Brebes Jawa Tengah;

**19.** - Bukti P -19 : Fotocopy sesuai copy Invoice Apec Global Co., Ltd. No.: 002/AG/II/1991, tentang Pembelian 1 set Feedmill Machine oleh PT. Luxe Utama Indonesia/Tergugat;

- Bukti P-19a : Fotocopy sesuai copy Invoice Apec Global Co., Ltd. No.: 005/AG/V/2005, tentang Pembelian 1 set Floating Feed Production Machine oleh PT. Luxe Utama Indonesia /Tergugat;

- Bukti P-19b : Fotocopy sesuai copy PT. Alexindo Putra Mandiri tanggal 01 Oktober 1998 tentang Pembelian 1 set jembatan Timbang 40' Container Truck, Cap. 40 Metric Tons, termasuk sensor probe, computer & printer serta konstruksi baja berikut pemasangannya oleh PT. Luxe Utama Indonesia /Tergugat;

- Bukti P-19c : Fotocopy sesuai copy Bukti Transaksi PT. AKOR Engineering tentang Pembelian Tubing Boiler 10 ton + Burner Speicher ex Jerman, Gasifikasi Batubara 10 Juta Calori, merk ex China lengkap dengan pipa dia. 12" sepanjang 80 meter oleh PT. Luxe Utama Indonesia /Tergugat;

**20.** Bukti P -20 : Fotocopy sesuai copy Daftar Gaji Staff & Karyawan PT. LUI bulan April 2018;

**21.** Bukti P -21 : Fotocopy sesuai copy Foto pemasangan plang oleh PT. Perikanan Indonesia/Tergugat tentang larangan menggunakan atau memanfaatkan lahan yang di dokumentasikan pada tanggal 13 Juni 2024 pukul 16.26.06;

**22.** Bukti P -22 : Fotocopy sesuai printout Komunikasi via aplikasi WhatsApp antara Pihak PT. Luxe Utama Indonesia dengan Pihak PT. Pihak Perikanan Indonesia pada tanggal 18 Juli 2018 dan 20 Juli 2018;

**23.** Bukti P -23 : Fotocopy sesuai printout Komunikasi via aplikasi WhatsApp antara Pihak PT. Luxe Utama Indonesia dengan Pihak PT. Pihak Perikanan Indonesia pada bulan Agustus 2018 dan bulan Januari 2021;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-12, P-17, P-18, P-18a, P-18b, P-18c, P-18d, P-19, P-19a, P-19b, P-19c, P-20, P-21, P-22 dan P-23 tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat pihak Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah masing-masing :

1. Saksi Andi Unga Uleng, S.H., memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan TJIONG TJENG POO sebagai Direktur PT. Luxe Utama Indonesia karena saksi sebagai Konsultan Hukum dari PT. Luxe Utama Indonesia namun saksi bukan karyawan tetap tetapi kalau saksi dibutuhkan saksi datang;
- Bahwa saksi tahu PT. Perikanan Indonesia;
- Bahwa yang saksi ketahui pada tahun 2018 dimana dalam perjanjian sewa antara Perum Perikanan Indonesia sebagai pemilik lahan dan PT. Luxe Utama Indonesia sebagai penyewa bahwa dalam perjanjian tersebut PT. Luxe Utama Indonesia menyewa ke Perum Perikanan Indonesia selama 30 tahun dan sewanya dimulai sejak tahun 1989 dan berakhir 12 April tahun 2019;
- Bahwa setahun sebelum berakhir masa sewa tersebut sekitar bulan Mei atau Agustus sudah ada pertemuan antara PT. Luxe Utama Indonesia dengan Perum Perikanan Indonesia untuk membahas perpanjangan sewa menyewa;
- Bahwa setahu saksi sekitar bulan Mei dan Agustus tahun 2018 tepatnya setahun sebelum berakhir masa sewa sudah ada komunikasi/pertemuan untuk pembahasan soal perpanjangan sewa;
- Bahwa hasil dari pertemuan tersebut PT. Luxe Utama Indonesia ingin memperpanjang sewa lahan milik Perum Perikanan Indonesia dan pada tahun 2021 PT. Luxe Utama Indonesia memberikan draft kepada Perum Perikanan Indonesia untuk memperpanjang masa sewa;
- Bahwa status antara tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 tersebut belum mendapatkan titik temu nominal harga sewa karena pada tahun 2017 Para Pengusaha Indonesia termasuk salah satunya PT. Luxe Utama Indonesia mengajukan gugatan terhadap adanya Surat

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan tahun 2016 mengenai kenaikan tarif sewa oleh Perum Perikanan Indonesia;

- Bahwa karena ada kenaikan tarif sehingga PT. Luxe Utama Indonesia merasa keberatan;
- Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh para Pengusaha Indonesia tersebut ke PTUN terhadap SK Perum Perikanan Indonesia sudah sampai tahap kasasi dan Putusannya tahun 2018 pembatalan SK Direksi Perum Perikanan Indonesia mengenai kenaikan tarif sewa tersebut, sehingga masih ada negosiasi yang dilakukan oleh PT. Luxe Utama Indonesia terkait kenaikan tarif sewa tersebut;
- Bahwa hasil dari negosiasi tersebut PT. Luxe Utama Indonesia keberatan alasannya karena PT. Luxe Utama Indonesia sebagai penyewa lama tetap dikenakan tarif sewa baru atau single tarif;
- Status tempatnya sekarang adalah status a quo;
- Bahwa pada tahun 2023 sudah mau disegel oleh PT. Perikanan Indonesia namun PT. Luxe Utama Indonesia melakukan negosiasi untuk pembayaran sewa lima tahun kedepan dimulai bulan Maret tahun 2019 sampai dengan bulan Maret tahun 2024 sebesar Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) dan PT. Luxe Utama Indonesia telah membayar sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) kepada PT. Perikanan Indonesia sehingga masih ada kekurangan sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang belum dibayar oleh PT. Luxe Utama Indonesia;
- Bahwa setahu saksi kalau PT. Luxe Utama Indonesia sampai sekarang masih menguasai lahan;
- Bahwa dalam peraturan direksi ada klasifikasi untuk tarif sewa dan perpanjangan sewa;
- Bahwa ada Putusan kasasi yang membatalkan Putusan Direksi terkait kenaikan sewa, namun pihak tergugat tidak menjalankan putusan tersebut malah mengeluarkan tarif baru;
- Bahwa sepengetahuan saksi pihak Penggugat masih membayar pajak dll sampai saat ini;

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sendiri yang datang ke PT. Perum Perikanan Indonesia mewakili PT. Luxe Utama Indonesia untuk melakukan negosiasi;
  - Bahwa saksi mengetahui salah satu kerugian dari PT. Perikanan Indonesia adalah tidak mendapatkan pinjaman modal usaha karena tidak adanya perpanjangan sewa;
  - Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T-3 dan saksi membenarkan pengajuan perpanjangan secara tertulis baru diajukan 1 hari sebelum perjanjian sewa lahan berakhir;
  - Bahwa benar bukti surat T-8, T-9 dan T-10 yang diperlihatkan kepada saksi kalau PT. Luxe Utama Indonesia menerima somasi dari kuasa hukum PT. Perikanan Indonesia kemudian menjalin komunikasi dengan PT. Perikanan Indonesia sesuai bukti -13 yang diperlihatkan kepada saksi;
2. Saksi Abdul Rohim, memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan TJIONG TJENG POO sebagai Direktur PT. Luxe Utama Indonesia karena saksi pernah bekerja di perusahaan tersebut dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2019 dibagian pembelian bahan baku;
  - Bahwa saksi keluar dari PT. Luxe Utama Indonesia karena di PHK (putus hubungan kerja) akibat Covid-19;
  - Bahwa saksi tidak tahu dengan PT. Perikanan Indonesia (Tergugat);
  - Bahwa PT. Luxe Utama Indonesia bergerak dibidang pakan udang;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah PT. Luxe Utama Indonesia sudah disegel atau belum;
  - Bahwa PT. Luxe Utama Indonesia sudah tidak produksi lagi;
  - Bahwa seluruh karyawan Penggugat sudah di PHK
  - Bahwa setahu saksi sebelum tahun 2004 sampai dengan tahun 2019 pembelian Penggugat mencapai 1200 ton/bulan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti dan saksi yang diajukan oleh Penggugat pihak Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, masing-masing:

1. Bukti T -1 : Fotocopy sesuai copy Akta No. 25 Tertanggal 12 April 1989 Tentang Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Perikanan Di Pelabuhan Perikanan Samudera;
2. Bukti T -2 : Fotocopy sesuai copy Akta Nomor 15 Tertanggal 4 AGUSTUS 1990 Tentang Perjanjian Pengguganaan Tanah Industri Perikanan Di Pelabuhan Perikanan Samudera;
3. Bukti T -3 : Fotocopy sesuai copy Surat Permohonan Perpanjangan Sewa Nomor 001/SP-PS/LUI/IV/2019 Tertanggal 11 APRIL 2019;
4. Bukti T -4 : Fotocopy sesuai copy Surat Tergugat Persetujuan Pemanfaatan Tanah Sebagaimana Surat Nomor 1632/Dir.C/Xii/2020 Tanggal 30 Desember 2020;
5. Bukti T -5 : Fotocopy sesuai printout Surat Penggugat No.01/Spps-Pt.Lul/11/2021 Tanggal 01 Februari 2021 Tentang Permohonan Pengurangan Tarif Sewa;
6. Bukti T -6 : Fotocopy sesuai printout Surat Tergugat Nomor: S-192/DIR.C/II/2021 Tanggal 26 Februari 2021;
7. Bukti T -7 : Fotocopy sesuai printout Peraturan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor: PER.004/Perindo /DIR.A/III/2019 Tentang Tarif Sewa Tanah Kepelabuhan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Jakarta;
8. Bukti T -8 : Fotocopy sesuai copy Surat Kantor Hukum Haryo Yuris & Rekan No. 0100/S/HYR-LUI/IX/23 tanggal 7 September 2023 Perihal : Surat Peringatan (somasi 1);
9. Bukti T -9 : Fotocopy sesuai copy Surat Kantor Hukum Haryo Yuris & Rekan No. 0111/S/HYR-LUI/X/23 tanggal 2 Oktober 2023 Perihal : Surat Peringatan Ke- 2 (somasi 2);

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti T -10 : Fotocopy sesuai arsip Surat Kantor Hukum Haryo Yuris & Rekan No. 0126/S/HYR-LUI/XI/23 tanggal 20 November 2023 Perihal : Surat Peringatan (somasi 3) dan Terakhir;
11. Bukti T -11 : Fotocopy sesuai copy Bukti Penerimaan Uang dari Penggugat sejumlah Rp. 1.410.000.000,- (satu milyar empat ratus sepuluh juta rupiah) pada tanggal 25 November 2023;
12. Bukti T -12 : Fotocopy sesuai copy Foto-Foto kondisi lahan Blok N Kav. 3-4 milik Tergugat di Pelabuhan Perikanan Samudera Nizam Zachman Jakarta;
13. Bukti T -13 : Fotocopy sesuai printout Percakapan melalui pesan singkat *whatsapp* antara staff hukum Tergugat dengan orang yang bernama Andi Unga Ulung sebagai perwakilan dari Penggugat;
14. Bukti T -14 : Fotocopy sesuai copy Dokumen Pernyataan Komitmen Pembayaran dan Perpanjangan Sewa lahan PT Luxe Utama Indonesia;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan copy tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Tergugat pihak Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Tergugat - Tergugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi yang termuat dalam Surat Jawabannya yang dipertegas lagi dalam dupliknya yang pada pokoknya adalah :

- ***Exceptio In Persona***
  - ***Persona Standi in Judicio***

## **PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING MENGAJUKAN GUGATAN**

- ***Exceptio Obscur Libel***

## **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR**

**Menimbang**, bahwa atas eksepsi tersebut, pihak Penggugat tertuang Repliknya telah menolak alasan eksepsi dari pihak Tergugat;

**Menimbang**, bahwa setelah Majelis mempelajari mengenai maksud dan tujuan eksepsi dari pihak Tergugat-Tergugat serta tanggapan eksepsi dari pihak Penggugat, maka dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 134 dan Pasal 136 HIR., Majelis berpendapat bahwa eksepsi – eksepsi yang telah diajukan oleh pihak Tergugat, tidak akan dipertimbangkan secara tersendiri, tetapi akan dipertimbangkan dan diputus bersama dengan pokok perkara, kecuali jika eksepsi tersebut mengenai masalah kewenangan mengadili (Kompetensi);

**Menimbang**, bahwa selanjutnya sebelum memasuki dan mempertimbangkan pokok perkara, maka Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang alasan – alasan eksepsi dari pihak Tergugat yang pada pokoknya tentang ***Exceptio In Persona(Persona Standi in Judicio)*** Penggugat tidak memiliki Legal Standing mengajukan gugatan dan ***Exceptio Obscur Libel*** (GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR) dengan alasan-alasan selengkapannya sebagaimana terurai dalam Surat Jawabannya yaitu antara lain **PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA Jo Akta No. 25 tertanggal 12 April 1989 Tentang PERJANJIAN PENGGUGANAAN TANAH INDUSTRI PERIKANAN DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA yang dibuat oleh Notaris Sri Soetengsoe Abdoel Sjoekoer, S.H.** dimana Perjanjian *aquo* berlaku untuk masa sewa selama 30 (tiga puluh) tahun namun pada saat Gugatan ini diajukan oleh Penggugat Perjanjian sudah BERAKHIR pada 12 April 2019 dan Penggugat sama sekali tidak mampu memberikan perincian yang jelas dan terang darimana angka-angka nominal tuntutan kerugian materiil dan imateriil tersebut diperoleh. Angka-angka yang dijadikan

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



nilai kerugian oleh Penggugat hanyalah merupakan nilai yang asal sebut dan tidak berdasarkan kepada kebenaran yang terjadi;

**Menimbang**, bahwa setelah Majelis membaca dengan seksama atas surat gugatan Penggugat, dan atas alasan eksepsi-eksepsi tersebut, jika dibaca semua alasan-alasan eksepsi dari pihak Tergugat tentang hal-hal tersebut di atas ternyata dalam uraian semua alasan eksepsi itu telah menyinggung dan/atau memasuki materi pokok perkara yang masih perlu dibuktikan di persidangan, karena masih perlu dibuktikan di persidangan, sehingga dinilai tidak bersifat eksepsional lagi, dan karenanya itu alasan eksepsi dari Tergugat-Tergugat itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**Menimbang**, bahwa setelah dipertimbangkan di atas, ternyata semua eksepsi dari pihak Tergugat dinilai tidak berdasar hukum oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA :**

**Menimbang**, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas;

**Menimbang**, bahwa atas dalil – dalil gugatan dari Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah menyangkali dan membantah semua dalil-dalil gugatan dari Penggugat;

**Menimbang**, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR., Penggugat haruslah membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu, dan begitu pula Tergugat harus membuktikan dalil bantahannya ;

**Menimbang**, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai dan berkaitan dengan adanya Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Perikanan di Pelabuhan Perikanan Samudera Jakarta, khususnya tentang belum adanya penetapan tarif Perpanjangan Sewa Tanah HGB dan/atau tentang penetapan tarif Perpanjangan sewa tanah HGB sebesar Rp.97.500/m<sup>2</sup>/tahun untuk sewa selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung sejak tanggal 12 April 2019 dan berakhir pada tanggal 12 April 2044, adanya Somasi-somasi dari Tergugat kepada Penggugat, Somasi Ke-2 dengan surat nomor : 0111/S/HYR-LUI/X/23 tanggal 02 Oktober 2023 yang meminta Penggugat segera membayar biaya Pemanfaatan Tanah selama 4 tahun 5 bulan dengan tarif Rp. 183.500,- / M2 / tahun dan Service charge Rp. 8.000,- / M2 / tahun berlaku surut ke tahun 2019, dengan total tagihan sebesar Rp.3.007.369.620,- (tiga miliar tujuh juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus dua puluh rupiah), walaupun Service charge telah dibayar lunas oleh Penggugat selama ini serta Penggugat

*Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt. Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapat Somasi Ke-3 dari Tergugat dengan surat nomor : 0126/S/HYR-PERINDO-LUI/XI tanggal 20 November 2023 pada pokoknya meminta agar Penggugat segera membayar biaya Pemanfaatan Tanah selama 4 tahun 6 bulan sebesar Rp.3.063.361.650,- (tiga miliar enam puluh tiga juta tiga ratus enam puluh satu ribu enam ratus lima puluh rupiah);

Bahwa tarif yang TERGUGAT sebutkan dalam Somasi ke-2 dan somasi ke-3 juga telah melanggar Peraturan Direksi Perikanan Indonesia Nomor: Per-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 dikarenakan dalam PERATURAN DIREKSI a quo, disebutkan Biaya Perpanjangan Sewa Tanah HGB adalah Rp.97.300/m2/tahun dan Perpanjangan sewa Tanah non HGB adalah 87.100/m2/20 tahun melawan hukum yang berakibat menimbulkan kerugian pada Penggugat;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu pengertian tentang Perbuatan Melawan Hukum menurut ajaran Hukum Perdata di Indonesia ;

**Menimbang**, bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang berbunyi : “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*” ;

**Menimbang**, bahwa seiring perkembangan pengetahuan hukum, selain dari pada melanggar ketentuan undang undang tertulis, suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum (*vide : Arrest Hoge Raad tahun 1919, Lindenbaum vs Cohen*), adalah apabila :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
3. Bertentangan dengan kesusilaan ;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian ;

**Menimbang**, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-23 dan 2(dua) orang saksi yaitu Saksi Andi Unga Uleng, SH., dan Saksi Abdul Rohim, sedang pihak Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan bukti T-14, namun pihak Tergugat tidak mengajukan saksi;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, selanjutnya Majelis akan menyampaikan penilaian atas hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang telah dikemukakan oleh para pihak

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berperkara, di mana walaupun di antara bukti-bukti itu ada yang berupa fotocopy namun saling bersesuaian dengan bukti surat yang sesuai aslinya didukung keterangan Saksi-Saksi, menurut hemat Majelis bukti-bukti bias dipertimbangkan, dan dari bukti-bukti tersebut diperoleh fakta-fakta hukum bahwa antara Penggugat **PT. LUXE UTAMA INDONESIA** dan Tergugat **PT. PERIKANAN INDONESIA** ada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Perikanan di Pelabuhan Perikanan Samudera Jakarta dengan masa perjanjian selama 30 tahun yang berakhir pada tanggal 11 April 2019 dengan opsi dapat diperpanjang( bukti P-1, P-2, P-3, P-17,P-18.a,b,c,d.,P-19.a,b,c.,P-20, bukti T-1,T-2), setelah masa perjanjian berakhir Penggugat berkeinginan untuk memperpanjang masa sewa lahan dan telah menyampaikan hal itu dengan melakukan pembicaraan tentang keinginan tersebut kepada Tergugat (bukti P-22, P-23, bukti T-3,T-13,T-14), di mana untuk Perjanjian Perpanjangan Sewa Tanah belum ada, karena timbul permasalahan kenaikan tarif sewa berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia Nomor Kep226/Perindo/Dir.A/VII/2016 tanggal 30 Desember 2016(bukti P-4) yang dinilai tidak berdasar hukum, sehingga pihak Penggugat telah menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, proses perkara gugatan tersebut sapai dengan Putusan Kasasi dengan salah satu amar putusannya Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia Nomor Kep226/Perindo/Dir.A/VII/2016 tanggal 30 Desember 2016(bukti P-4) dibatalkan (bukti P-6,P-7,P-8), walaupun Surat Perpanjangan Sewa Lahan belum ada, namun Penggugat masih dibolehkan dan diijinkan penggunaan lahan dan telah menjalankan kewajibannya memenuhi pembayaran Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)/Service Charge serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)(bukti P-10,10.a,10.b,10.c,P-11,P-12,P-13,P-16, bukti T-4), selanjutnya disaat belum disepakati harga tarif Perpanjangan Sewa, Tergugat telah mengirimkan Somasi-Somasi Tagihan Pemanfaatan Tanah dan Service Charge dengan tarif berdasarkan Peraturan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor: PER-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 tanggal 5 Maret 2019 dan meminta Penggugat untuk segera melakukan Perpanjangan masa sewa tanah (bukti P-13,14,15, bukti T-7,8,9,10) dan Tergugat telah melakukan penyegelan tanah (bukti P-21, bukti T-12);

**Menimbang**, bahwa dari fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, dalam hal ini menurut hemat Majelis, sedikit banyak sependapat dengan pihak Penggugat dalam Kesimpulannya bahwa untuk kenaikan tarif Tahun 2016 sebagaimana dalam Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor Kep226/Perindo/Dir.A/VII/2016 tanggal 30 Desember 2016(bukti P-4), kemudian diajukan gugatan di PTUN Jakarta tahun 2017 dengan Putusan Akhirnya/Putusan Kasasi ada Pembatalan SK Direksi terkait kenaikan tarif, sehingga belum ada kepastian tarif dan masih dilakukan negosiasi oleh Penggugat, sehingga belum ada Perpanjangan Sewa Penggunaan Lahan, namun Penggugat masih dibolehkan dan diijinkan penggunaan lahan dan telah menjalankan kewajibannya memenuhi pembayaran Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)/Service Charge serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang telah diterima oleh Tergugat(bukti P-10,10.a,10.b,10.c,P-11,P-12,P-13,P-16, (bukti T-4, bukti T-11), tetapi ternyata Tergugat telah melakukan Somasi-somasi tagihan pemanfaatan tanah dengan tarif baru yang lebih tinggi/besar dari pada tarif yang tercantum dalam Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia Nomor Kep226/Perindo/Dir.A/VII/2016 tanggal 30 Desember 2016(bukti P-4) yang telah dibatalkan, di mana tarif baru yang ditagihkan dari pihak Tergugat berdasarkan Peraturan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor: PER-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 tanggal 5 Maret 2019, dan dikelompokkan sebagai Tennant baru yaitu dengan tarif sebesar Rp183.500,00 padahal Penggugat adalah sebagai Tennant lama yang seharusnya tarif sebesar Rp97.300,00, walaupun untuk tarif baru ini Penggugat tidak secara nyata dan tegas mengajukan keberatan, namun Penggugat telah mengajukan pengurangan dan keringanan tarif baru itu (bukti T-3, T-5), maka dinilai Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat dengan pertimbangan Tergugat tidak memenuhi/memperhatikan Putusan tentang pembatalan kenaikan tarif berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum Perikanan Indonesia Nomor Kep226/Perindo/Dir.A/VII/2016 tanggal 30 Desember 2016(bukti P-4), **tetapi malah mengeluarkan tarif baru yang lebih tinggi/besar sebagaimana dalam Peraturan Direksi Perum Perikanan Indonesia Nomor: PER-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 tanggal 5 Maret 2019**, di mana jika dibaca dan disimak dengan teliti tentang Peraturan Direksi Perikanan Nomor: PER-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 tanggal 5 Maret 2019 dikaitkan dengan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.09 Tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia untuk penentuan tarif sewa harus dengan persetujuan Menteri Teknis yaitu Menteri yang mempunyai kewenangan mengatur kebijakan sektor perikanan, namun ternyata Tergugat tidak pernah menyatakan adanya persetujuan dari Menteri Teknis tersebut, maka penetapan tarif dalam Peraturan Direksi Perum

Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt. Utr

#### 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

Periklanan Indonesia Nomor: PER-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 tanggal 5 Maret 2019 adalah tidak berdasar hukum dan tidak sah, disamping itu ternyata pula bahwa dalam somasi-somasi itu Penggugat sebagai Tennant Lama/Penyewa Lama dikenakan tariff sebagai Tennant Baru dalam Peraturan Direksi Perum Periklanan Indonesia Nomor: PER-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 tanggal 5 Maret 2019 yaitu sebesar Rp183.500,00 dan penyegelan tanah dinilai merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena:

- a. Penggugat sebagai Tennant/penyewa lama dikelompokkan sebagai penyewa baru;
- b. Penggugat masih dibolehkan dan diijinkan penggunaan/pemanfaatan lahan;
- c. Tergugat tidak memberikan harga yang sesuai tarif setelah adanya Putusan Kasasi tanggal 8 Mei 2018 malah mengeluarkan tarif baru yang lebih tinggi/besar sebagaimana dalam Peraturan Direksi Perum Periklanan Indonesia Nomor: PER-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 tanggal 5 Maret 2019;
- d. Tagihan uang sewa pemanfaatan tanah dan Service Charge sudah dibayar lunas sampai dengan tahun 2024 tetapi terus ditagih berulang kali;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Majelis berkesimpulan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, telah terbukti Penggugat sebagai Tennant Lama/penyewa tanah lama yang sah dan beritikad baik, maka perbuatan Tergugat yang dengan adanya Somasi-somasi tagihan pemanfaatan tanah dengan tarif dari pihak Tergugat sebagai Tennant Baru berdasarkan Peraturan Direksi Perum Periklanan Indonesia Nomor: PER-004/PERINDO/DIR.A/III/2019 tanggal 5 Maret 2019 sebesar Rp183.500,00 dan Service Charge sudah dibayar lunas sampai dengan tahun 2024 serta melakukan penyegelan tanah adalah tidak dapat dibenarkan, tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) yang merugikan Penggugat antara lain Penggugat tidak bisa beroperasi kegiatannya secara optimal, tidak bisa memenuhi permintaan konsumen yang berdampak alat-alat produksi yang seharusnya menghasilkan olahan ikan dan udang menjadi tidak terpakai lagi dan rusak, dan sekarang usaha Penggugat tidak beroperasi lagi;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, menurut hemat Majelis, maka secara hukumnya dinilai Penggugat dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sebaliknya pihak Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya;

Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt. Utr



**Menimbang**, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis menganggap telah pula mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang dinilai telah memasuki materi pokok perkara;

**Menimbang**, bahwa untuk alat-alat bukti yang lain, baik dari pihak Penggugat maupun Tergugat, tidak dipertimbangkan karena dinilai tidak ada relevansinya dengan materi pokok gugatan;

**Menimbang**, bahwa karena telah terbukti perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, maka perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat, maka wajar jika Tergugat dihukum untuk membayar kerugian tersebut, sehingga tuntutan ganti kerugian materiil dari Penggugat dapat dikabulkan, sedang untuk ganti kerugian yang lain *cq* biaya-biaya ahli, dan lain-lain serta kerugian immaterial karena tidak dibuktikan secara detail harus ditolak;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan rangkaian semua uraian pertimbangan di atas, maka untuk petitum ke-2 sampai dengan petitum ke-4 surat gugatan yang merupakan petitum pokok dari gugatan, dapat dikabulkan sebagian;

**Menimbang**, bahwa untuk petitum/tuntutan ke-5 yaitu tentang uang paksa (*Dwangsom*), berdasar ketentuan Pasal 606a Rv., dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Melalui Putusan MA RI No. 79k/Sip/1972, Menyatakan “*Dwangsom* tidak dapat dituntut bersama –sama dengan tuntutan membayar uang”, karena prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat untuk membayar sejumlah uang ganti kerugian kepada Penggugat tidak dapat dikabulkan;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya untuk tuntutan/petitum ke-6 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena tidak dipenuhi persyaratan untuk itu, harus ditolak;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis menilai Penggugat dapat membuktikan kebenaran dari dalil-dalil pokok gugatannya, sehingga gugatannya dapat dikabulkan sebagian, sedangkan sebaliknya pihak Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya;

#### **DALAM REKONPENSI**

**Menimbang**, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensasi adalah sebagaimana tersebut di atas;

**Menimbang**, bahwa dalam surat jawabannya ternyata pihak Tergugat / Penggugat Rekonsensi telah pula mengajukan gugatan rekonsensi;

*Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



**Menimbang**, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka apa yang telah termuat dan dipertimbangkan dalam tahap Kompensi, haruslah dianggap telah termuat dan menjadi pertimbangan sendiri dalam Rekompensi ini;

**Menimbang**, bahwa setelah Majelis membaca dan mencermati dengan seksama, alasan gugatan rekompensi dari Penggugat Rekompensi pada pokok bernada sama dan/atau mengenai hal yang sama sebagaimana telah menjadi dalil bantahan dalam jawaban Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi, sehingga dengan mengambil oper semua pertimbangan hukum dalam tahap Kompensi secara mutatis mutandis dijadikan pertimbangan dalam gugatan rekompensi ini, maka Majelis berpendapat alasan gugatan rekompensi tersebut dinilai tidak terbukti kebenarannya dan dinilai tidak berdasar hukum, sehingga ditolak;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka menurut hemat majelis gugatan rekompensi dari Penggugat Rekompensi, tidak berdasar hukum harus ditolak semuanya;

#### **DALAM KOMPENSI-REKOMPENSI**

**Menimbang**, bahwa setelah dipertimbangkan di atas ternyata Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekompensi dalam perkara aquo berada dalam pihak yang kalah, maka kepada mereka harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini, adapun besaran biaya perkara akan dikemukakan dalam amar putusan nanti;

**Mengingat dan memperhatikan** ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, KUH Perdata, serta peraturan perundang undangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM KOMPENSI**

###### **Dalam Eksepsi**

Menyatakan Eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima;

###### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang merugikan Penggugat;
3. Menetapkan tarif Perpanjangan sewa tanah HGB sebesar Rp.97.500/m<sup>2</sup>/tahun untuk sewa selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung sejak tanggal 12 April 2019 dan berakhir pada tanggal 12 April 2044;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat uang sebesar Rp**52.000.000.000,-** (lima puluh dua milyar Rupiah) ditambah

*Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bunga sebesar 3% (tiga persen) setiap bulannya terhitung sejak putusan ini sampai dibayar lunas;

5. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

## DALAM REKONPENSI

Menolak gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSI-REKONPENSI

Menghukum kepada Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi, untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp219.500,00 (dua ratus sembilan belas ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 2 Oktober 2024 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr tanggal 17 Januari 2024 dan 27 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari **Rabu, tanggal 9 Oktober 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh Hariyanti Paelori, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Maryono, S.H., M.Hum

R. Rudi Kindarto, S.H

Wijawiyata, S.H.

Panitera Pengganti,

Hariyanti Paelori, S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. PNBK .....	:	Rp30.000,00;
2. Proses .....	:	Rp75.000,00;
3.....P	:	Rp14.500,00;
enggandaan Berkas .....	:	

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



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

4.....	P	
anggilan.....	:	Rp70.000,00;
5.....	P	
NBP T .....	:	Rp10.000,00;
6.....	R	
edaksi .....	:	Rp10.000,00;
7. Materei .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah .....	:	Rp219.500,00;
(dua ratus sembilan belas ribu lima ratus rupiah)		