



P U T U S A N
Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

TIAN PENG, laki-laki, umur + 66 Tahun, lahir di Bagan Siapi-api pada tanggal 06 Agustus 1953, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Komplek Gesit Agung Blok D-II-12 No. 23-A.5-A, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Pemegang KTP Nik. 1271050608530001, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum : 1. HASRUL BENNY HARAHAP, 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.H. Kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM "HASRUL BENNY HARAHAP & REKAN", berkantor di Jalan Sei Galang No. 5, Medan, dalam hal ini bertindak berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Desember 2016; Selanjutnya disebut sebagai : Pemanding semula sebagai Penggugat;

M E L A W A N :

1. 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 Manajer Hukum PERUM PERINDO), 2. ARIEYANTI RACHMAWATI, S.H, selaku Manajer Hukum PERUM PERINDO, 3. YUSNITA HAFNUR, S.H., CLA selaku Asisten Manajer Hukum PERUM PERINDO, 4. RAVOTTI ASIKIN NATANEGARA, S.H, selaku Staf Hukum PERUM PERINDO, 5. H.M. REZZA SEPTIHO, S.H., M.Kn selaku Staf Hukum PERUM PERINDO, kesemuanya Karyawan pada

Halaman 1 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERUM PERINDO beralamat di Jl.Muara Baru Ujung Penjaringan Jakarta Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2017; Selanjutnya disebut sebagai : Terbanding I semula sebagai Tergugat - I ;

2. 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;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN tanggal 18 Oktober 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 743/Pdt.G/2016/PN Mdn, tanggal 7 Nopember 2017;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa 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 : 743/ Pdt.G/ 2016/ PN.Mdn, telah menggugat Para Tergugat dengan dalili – dalil sebagai berikut :

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah Pengusaha yang bergerak dalam bidang Perikanan, meliputi : Pengolahan, Pengawetan, Penangkapan Ikan, Pengoperasian Kapal Penangkap Ikan dan Kapal Pengumpul Ikan yang mempunyai dan membangun sarana dan prasarana di bidang Perikanan, dengan nama Gudang : Gudang Pengolahan Ikan dan Bahan Alat Perikanan, yang mana Gudangnya terletak di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera

Halaman 2 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Belawan (PPS Belawan) Jalan Gabion Belawan, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan;

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

Halaman 3 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;
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 berlokasi Gudang/ Tangkahan Ikan yang merupakan sentra kegiatan perikanan di Belawan berada di Perairan/ Daerah Kampung Kurnia, Gudang Arang yang menjadi

Halaman 4 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



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 bermotivasi semangat yang tinggi, modal usaha yang seadanya, serta harapan dan janji Pemerintah, maka masyarakat termasuk PENGGUGAT di dalamnya mulai menimbun lokasi yang dalamnya \pm 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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

Halaman 6 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



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 perikanan agar lebih berkembang dan mempunyai daya saing ;
14. Bahwa, pada tahun 1997, Perum Prasaranan 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 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 berdasarkan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/ MEN/ 2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/ Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS) dan Surat Keputusan Direksi Perum Perikanan Samudra No. KEP – 088/ PPPS/ Dir. A/ IV/ 2008 Tertanggal 30 April 2009 yang tarif sewa tersebut komponennya terdiri dari : Biaya Pengembangan (*Development Charge*- DC) sebagai uang sewa lahan; dan Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP), dengan rumus perhitungan, sebagai berikut :

- a. Biaya Pengembangan (*Development Charge* – DC), rumusannya = 0,5% dari NJOP yang berlaku/ m²/ tahun;
- b. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) perhitungan tarifnya ditetapkan Direksi Perum PPS;
(Lihat : Lampiran Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/ MEN/ 2007 tertanggal 06 November 2007 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/ Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS), Hal : 3);

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 Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Perum PPS Cabang Belawan No. SPRJ – 093/ PPPS – 093/ KC – BLW/ II/ 2010 Tertanggal 4 Februari 2010, adapun bagian tanah yang digunakan oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT-II dengan cara menyewa tersebut adalah merupakan 1 (Satu) bidang tanah yang menjadi satu hamparan, yaitu sebidang tanah seluas 273 m² (Dua ratus Sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan;
18. Bahwa adapun isi perjanjian oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT melalui Cabangnya di Belawan terhadap tanah seluas 297 m² tersebut di atas, PENGGUGAT dan TERGUGAT-II telah mengikatkan diri di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan No. SPRJ-088/ PPPS/ KC-BLW/ II/ 2010 tertanggal 04 Februari 2010 oleh dan antara Kepala Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan selaku Pihak Pertama dengan Sdr. Tian Peng selaku Pihak Kedua bertalian dengan Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 sebesar Rp. 3.177.878,- (Tiga Juta Seratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu

Halaman 8 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/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)



Delapan Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah), yang isi Perjanjian tersebut pada pokoknya, yaitu:

18.1. Pasal 1 tentang Luas dan Luas Tanah :

PENGGUGAT menyewa lahan dari TERGUGAT - II berupa sebidang tanah seluas : 273 m² (Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga 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;

18.2. Pasal 2 tentang Penggunaan dan Peruntukan Lahan Tanah :

PENGGUGAT memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan sifat dan peruntukannya untuk melakukan kegiatan usaha perikanan ;

18.3. Pasal 3 dan Pasal 4 tentang Tarif Sewa dan Pembayaranannya :

Tarif Sewa Lahan adalah berdasarkan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/ MEN/ 2007 tertanggal 06 November 2007 dan Surat Keputusan Direksi Perum Prasarana Perikanan Samudera No. KEP-088/ PPPS/ Dir.A/ IV/ 2009 tertanggal 30 April 2009 ;

PENGGUGAT membayar kepada TERGUGAT - II untuk sewa tanah An. Tian Peng Han seluas : 273 m² untuk masa sewa tahun 2011-2015 (5 tahun) adalah sebesar Rp. 3.177.848,-

18.4. Pasal 10 tentang Masa Berlaku Perjanjian Sewa Menyewa :

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, dan berlaku surut dihitung sejak tanggal 01 Januari 2010, namun bertalian dengan Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 untuk pembayaran sewa tanah an. Tian Peng seluas 273 m² untuk masa th. 2011 – 2015 (5 tahun) sebesar Rp. 3.177.848,- (Tiga Juta Seratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Rupiah), dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;

19. Bahwa sehingga total uang yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT dan telah diterima oleh TERGUGAT - II atas sewa lahan tanah milik TERGUGAT - I berupa sebidang tanah seluas 273 m² untuk jangka waktu 5 (lima) tahun adalah Rp. 3.177.848,- (Tiga Juta Seratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Rupiah), dengan menggunakan tarif sewa lahan berdasarkan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan RI No. KEP-41/ MEN/ 2007 tertanggal 06 November 2007, tentang Penetapan Tarif Pelayanan



Penggunaan Barang/ Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum Prasarana Perikanan Samudera (Perum PPS) ;

20. Bahwa seiring berjalannya waktu, setelah jangka waktu di dalam perjanjian-perjanjian oleh dan antara TERGUGAT-II dengan PENGGUGAT akan berakhir sebagaimana dimaksud Pasal 10 Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan No. SPRJ-088/ PPPS/ KC-BLW/ II/ 2010 tertanggal 04 Februari 2010, lalu PENGGUGAT telah pernah membayar kepada TERGUGAT-II untuk sewa tanah an. Tian Peng seluas 273 m² untuk masa sewa tahun 2011-2015 (5 tahun) adalah sebesar Rp. 3.177.848,- (Tiga Juta Seratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Rupiah) sebagaimana dimaksud Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 untuk pembayaran sewa tanah an. Tian Peng seluas 273 m² untuk masa th. 2011 – 2015 (5 tahun);
21. Bahwa oleh karena PENGGUGAT dan TERGUGAT - II telah mengikatkan diri satu sama lain berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan No. SPRJ-088/ PPPS/ KC-BLW/ II/ 2010 tertanggal 04 Februari 2010 bertalian dengan Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 untuk pembayaran sewa tanah an. Tian Peng seluas 273 m² untuk masa th. 2011 – 2015 (5 tahun) sebesar Rp. 3.177.848,- (Tiga Juta Seratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Rupiah), maka surat perjanjian dan kwitansi tersebut haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi yang membuatnya ;
22. Bahwa setelah berakhir masa sewa sampai dengan 31 Desember 2015, PENGGUGAT telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan, sejak Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan diajukan oleh PENGGUGAT selama +1 (Kurang Lebih Satu) tahun, PENGGUGAT berulang kali meminta Persetujuan Perpanjangan dengan melakukan konfirmasi kepada TERGUGAT-II, akan tetapi TERGUGAT - II sama sekali tidak ada jawaban apakah menolak atau menerima Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan yang diajukan PENGGUGAT sebelumnya, hal ini membuktikan bahwa TERGUGAT-II mengulur-ulur waktu sampai akhirnya pada sekitar bulan Maret 2016, TERGUGAT-II melalui General Managernya, Bapak Dicky Herianto ada mengundang PENGGUGAT untuk hadir pada acara Sosialisasi Tarif Sewa Lahan Yang Baru secara lisan, dan pada tanggal 31 Maret 2016 TERGUGAT-II ada melaksanakan acara tersebut dan menyampaikan bahwa tarif sewa lahan yang ada di Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan)



tidak dapat lagi dihitung dengan menggunakan tarif yang lama karena telah ada tarif baru 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 273 m² x 5 tahun = Rp. 47.775.000,- (Empat Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah);

23. Bahwa setelah acara Sosialisasi Tarif Sewa Lahan Yang Baru oleh TERGUGAT-II melalui General Managernya, yaitu Bapak Dicky Herianto dilaksanakan, maka seluruh pengusaha perikanan di Gabion Belawan termasuk PENGGUGAT mengadakan nasibnya ke Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) sebagai wadah pengusaha-pengusaha di bidang perikanan di Gabion Belawan untuk menyalurkan pendapatnya, dan terhadap pengaduan-pengaduan dari seluruh pengusaha perikanan tersebut, AP2GB telah mencoba memfasilitasi pertemuan antara Pengusaha Perikanan dengan TERGUGAT-II, akan tetapi usaha AP2GB tersebut tidak membuahkan hasil yang diharapkan, 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 dan dihadiri Kementerian BUMN RI, Kementerian Kelautan dan Perikanan RI, Kepala PPS Belawan, Direksi Perum Perindo, Kepala Perum Perindo Cabang Belawan, AP2GB, dan Pengusaha Perikanan yang kesimpulannya agar Perum Perindo (ic. TERGUGAT I) dalam menetapkan Tarif Sewa Lahan di PPS Belawan harus dilakukan dengan cara musyawarah mufakat yang pendekatannya menggunakan pendekatan "B to B" (*Business to Business*) oleh dan antara TERGUGAT-I dengan melibatkan Pengusaha Perikanan selaku *stakeholder* dan didampingi AP2GB;
24. Bahwa dikarenakan usaha AP2GB tersebut tidak membuahkan hasil yang diharapkan, maka Direktur Keuangan dan SDM Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia membuat pertemuan pada tanggal 07 September 2016 bertempat di Ruang Rapat PPS Belawan dan dihadiri oleh Direktur Keuangan dan SDM Perum Perindo, Perwakilan Dinas Kelautan dan Perikanan Propinsi Sumatera Utara, Kepala PPS Belawan, Kepala Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, Ketua Umum AP2GB, dan Pengusaha Perikanan, yang dilanjutkan lagi dengan rapat pada tanggal 09 September 2016 yang diprakarsai oleh Kepala PPS Belawan bertempat di Balai Pertemuan Nelayan (BPN) PPS Belawan dan dihadiri oleh Peserta Rapat yang sama, dalam rapat tersebut telah disepakati beberapa hal prinsipil, yang pada pokoknya bahwa :
- a. Menindaklanjuti Rapat/ Pertemuan tanggal 07 September 2016 memberlakukan tarif sewa lahan di Kawasan PPS Belawan yang disepakati pemberlakuan tarif sewa yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan belum dapat dilaksanakan dan diberikan kesempatan kepada Asosiasi Pelaku Usaha Perikanan Sumatera Utara (APUSU) dan Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) untuk memberikan masukan-masukan dan saran;
- c. Sebelum dilakukan pembayaran oleh perusahaan di Kawasan PPS Belawan dengan tarif sesuai Keputusan Direksi Perusahaan umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Direksi Perum ;
25. Bahwa setelah PENGGUGAT mempertanyakan dasar penghitungan tarif sewa lahan yang ditentukan oleh TERGUGAT I, barulah pada tanggal 09 September 2016 pada acara rapat tersebut di atas, diperlihatkan Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/Jasa Cabang Belawan dan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 tentang Penetapan Tarif Pelayanan Penggunaan barang/Jasa Yang Dikelola Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang disampaikan oleh TERGUGAT II kepada Peserta Rapat, termasuk PENGGUGAT di dalamnya;
26. Bahwa oleh karena, permasalahan tentang penentuan tarif ini menjadi berlarut-larut, maka Asosiasi Pengusaha Perikanan Gabion Belawan (AP2GB) sebagai wadah masyarakat yang berusaha di bidang perikanan termasuk PENGGUGAT sebagai anggotanya, telah meminta penjelasan dari TERGUGAT I mengenai tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) terkait dengan tarif yang mana yang dapat diberlakukan kepada PARA PENGGUGAT melalui Surat AP2GB No. 16/ AP2GB/ IX/ 2016 tertanggal 23 September 2016 perihal Tarif Sewa Tanah di Halaman Pengelolaan Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan;
27. Bahwa, terhadap Permintaan Penjelasan dimaksud, akhirnya AP2GB menerima Tanggapan dari TERGUGAT yang ditandatangani Sjahril Japarin, selaku Direktur Utama Perum Perindo melalui Surat Perum Perindo No. S-920/

Halaman 13 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

28. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal : Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT -I telah memberitahukan kepada AP2GB sebagai wadah Pengusaha Perikanan di Gabion Belawan, termasuk PENGGUGAT di dalamnya, bahwa terhadap Perjanjian yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebelum terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, maka tarif yang berlaku adalah tarif yang lama, yaitu Keputusan Direksi Perum Perindo KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014, akan tetapi apabila perjanjian sewa lahan berakhir setelah terbitnya Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, maka tarif sewa yang dikenakan adalah sesuai Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, oleh karenanya Surat Perum Perindo No. S-920/ Dir.A/ X/ 2016 tertanggal 17 Oktober 2016 Perihal :Tanggapan Atas Tarif Sewa Lahan Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;
29. Bahwa apabila PENGGUGAT menghitung tarif sewa lahan tanahnya yang akan diperpanjang dengan menggunakan tarif yang baru sebagaimana dimaksud Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016, maka dapat diperhitungkan besaran biaya perpanjangan hak pemanfaatan tanah Tian Peng (ic. PENGGUGAT) selama 5 (lima) tahun terhadap tanah seluas 273 m², perhitungan sewanya sebagai berikut :
 - 1) Biaya Pengembangan (DC) selama 5 tahun
 $(4\% \times \text{Rp. } 464.000,-) \times 273 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tahun} \dots\dots\dots = \text{Rp. } 23.334.400,-$



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP)
(2,5% x Rp. 464.000,-) x 273 m² x 1 tahun..... = Rp. 3.166.800,-
- 3) Biaya Administrasi (1% x Rp. 464.000,-) x 273 m² = Rp....1.266.720,-
Jumlah..... = Rp. 27.767.920,
PPN 10%..... = Rp 2.776.792,-
- 4) Biaya Meterai..... = Rp. 15.000,-
Total..... = Rp. 30.559.712,-

30. Bahwa terhadap besaran biaya perpanjangan hak pemanfaatan tanah tersebut di atas, jelas membuat PENGGUGAT 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), PENGGUGAT hanya membayar sewa dengan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2011 s.d. 31 Desember 2015 sebesar Rp 3.177.848,- (Tiga Juta Seratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Rupiah) termasuk PPN 10%, akan tetapi pada tahun 2016 perhitungan tarif sewa mengalami kenaikan yang sangat signifikan, dengan dasar perhitungan tarif sewa menggunakan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016, sehingga mengakibatkan PENGGUGAT harus membayar sewa lahan selama 5 (lima) tahun sejak 01 Januari 2016 s.d. 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp. 30.559.712,- (Tiga Puluh Juta Lima Ratus Lima Puluh Sembilan Ribu Tujuh Ratus Dua Belas Rupiah) sudah termasuk PPN 10%, kenaikan mana merupakan ketidakwajaran dan merupakan perbuatan sewenang-wenang oleh Penguasa kepada Rakyatnya;

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

Tabel 1

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

No	TARIF	PP No. 75 Tahun 2015	Kepmen-KP RI No. KEP-	SK Direksi Perum	SK Direksi Perum



			41/MEN/2007	Perindo No. 221	Perindo No. 063
			7		
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;

32. 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;
33. Bahwa terhadap kenaikan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, sebelumnya pada tahun 2010, TERGUGAT-I juga pernah menaikkan tarif sewa lahan yang disewa oleh PENGGUGAT dan Pelaku Usaha di Gabion Belawan, akan tetapi tarif sewa tersebut diprotes oleh PENGGUGAT dan Para Pelaku Usaha Perikanan lainnya, dan akhirnya diadakanlah pertemuan oleh dan antara Bapak Dr. Ir. Ali Supardan, M.Sc., dahulu selaku Direktur Utama Perum Perikanan Samudera (ic. TERGUGAT I)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Para Pelaku Usaha Perikanan, dengan hasil pertemuan berupa kesepakatan, sebagai berikut

a. Kedua belah pihak sepakat bahwa setiap adanya perubahan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan akan dimusyawarahkan dan terlebih dahulu disosialisasikan kepada Para Pelaku Usaha Perikanan;

b. Kenaikan Tarif Sewa (DC) pada saat itu disepakati :

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

34. Bahwa kembali kepada tarif sewa yang dinaikkan oleh TERGUGAT-I berdasarkan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 merupakan kenaikan yang tidak patut dan tidak wajar serta tidak mencerminkan pelayanan bagi kemanfaatan umum sesuai fungsi, maksud, dan tujuan dibentuk dan didirikannya TERGUGAT-I, apabila dikaitkan dengan perkara *aquo*, maka PENGGUGAT yang menyewa lahan seluas 273 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 Tian Peng (ic. Penggugat) kepada Perum Perindo Cabang Belawan (ic. Tergugat II)

No	TARIF	Kepmen-KP RI No. KEP- 41/MEN/2007	Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP- 221/PERINDO/DI R.A/X/2014	PP No. 75 Tahun 2015	Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP- 063/PERINDO /DIR.A/III/2016
1	Developm ent Charge (DC)	$(0,5\% \times \text{Rp.}$ $335.000,-) \times$ $273 \text{ m}^2 \times 5 =$ Rp. 2.286.375,-	$(0,65\% \times \text{Rp.}$ $464.000,-) \times 273$ $\text{m}^2 \times 5 =$ Rp. 4.116.840,-	$\text{Rp. 4.000,-} \times$ $273 \text{ m}^2 \times 5 =$ Rp. $5.460.000,-$	$(4\% \times \text{Rp.}$ $464.000,-) \times$ $273 \text{ m}^2 \times 5 =$ Rp. $25.334.400,-$
2	Sumbanga n Pemelihara	$(0,45\% \times \text{Rp.}$ $335.000,-) \times$ $273 \text{ m}^2 \times 5 =$	$(0,65\% \times \text{Rp.}$ $464.000,-) \times 273$ $\text{m}^2 \times 5 =$	$\text{Rp. 1.500,-} \times$ $273 \text{ m}^2 \times 5 =$ Rp.	$(2,5\% \times \text{Rp.}$ $464.000,-) \times$ $273 \text{ m}^2 \times 5 =$



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	aan Prasarana (SPP)	Rp. 2.057.737,-	Rp. 4.116.840,-	2.047.500,-	Rp. 15.834.000,-
3	Administra si	---	(0,50% x Rp. 464.000,-) x 273 m ² = Rp. 633.360,-	---	(1% x Rp. 464.000,-) x 273 m ² = Rp. 1.266.720,-
	JUMLAH	Rp. 4.344.112,-	Rp. 8.867.040,-	Rp. 7.507.500,-	Rp. 42.435.120,-
	PPN 10%	Rp. 434.411,-	Rp. 886.704,-	Rp. 750.750,-	Rp. 4.243.512,-
	TOTAL	Rp. 4.778.524,-	Rp. 9.753.744,-	Rp. 8.258.250,-	Rp. 46.678.632,-

Lihat : PP No. 75 Tahun 2015, 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;

35. Bahwa berdasarkan Tabel 2 tersebut, apabila diperbandingkan antara penghitungan sewa lahan tanah PENGGUGAT dengan menggunakan Keputusan 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. 9.753.744,-(-) Rp. 4.778.524,-= Rp.4.975.220,-, atau sebesar 104,12%, akan tetapi terdapat ketidakwajaran apabila diperbandingkan penghitungan tarif sewa lahan dengan menggunakan Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 dengan Keputusan Direksi Perum Perindo No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, maka terdapat kenaikan yang cukup signifikan yaitu Rp. 36.924.888,- 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;

36. Bahwa adapun salah satu pertanyaan yang meresahkan PENGGUGAT adalah "Kenapa dasar perhitungan tarif sewa lahan yang ditentukan dan ditetapkan

Halaman 18 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TERGUGAT-I mengalami kenaikan yang sangat signifikan dan memberatkan PENGGUGAT?”, sementara banyak sarana dan prasarana di Kawasan PPS Belawan yang dibangun oleh pengusaha-pengusaha perikanan secara swadaya termasuk PENGGUGAT sendiri, sama sekali tidak dibantu oleh TERGUGAT-I maupun TERGUGAT-II, bahkan TERGUGAT - II hadir di Gabion Belawan pada tahun 1989 ketika masih bernama Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Samudera Belawan, oleh karenanya perbuatan TERGUGAT -I dan TERGUGAT - II yang menaikkan tarif sewa lahan secara sepihak merupakan perbuatan sewenang-wenang dan tidak mencerminkan pelayanan bagi kemanfaatan umum sesuai dengan pendiriannya (vide : Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI No. 2 Tahun 1990 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Samudera sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah RI No. 23 Tahun 2000 dan terakhir melalui Peraturan Pemerintah RI No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia), yang mana hal ini dapat menghambat Instruksi Presiden RI No. 7 Tahun 2016 tentang Percepatan Pembangunan Industri Perikanan Nasional untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, baik Nelayan, Pembudidaya, Pengolah, maupun Pemasar Hasil Perikanan;

37. Bahwa ternyata ketentuan tentang penghitungan tarif sewa lahan yang tadinya dihitung dan ditetapkan oleh Kementerian Kelautan dan Perikanan RI tersebut telah diubah dan pengaturannya ditetapkan oleh Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia (ic. TERGUGAT -I) berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia yang melimpahkan kewenangan dari Pemerintah (ic.Kementerian Kelautan dan Perikanan RI) kepada TERGUGAT - I, sehingga berdasarkan pelimpahan kewenangan tersebut, TERGUGAT - I telah menentukan dan menetapkan tarif terhadap pelayanan barang, jasa, fasilitas, dan sarana dan prasarana milik Perusahaan, termasuk di dalamnya tarif sewa lahan melalui Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP - 010/ PERINDO/ DIR.A/ II/ 2013 tentang Tarif Pelayanan Penggunaan Barang/ Jasa Yang Dikelola Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan dan diubah kembali melalui Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 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;
38. Bahwa sampai dengan perubahan kepada Keputusan Direksi Perum Perikanan Indonesia No. KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 tertanggal 13 Oktober 2014, PENGGUGAT tidak berkeberatan atas kenaikan tarif sewa

Halaman 19 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) yang dinaikkan secara bertahap oleh TERGUGAT-I, dikarenakan masyarakat yang berusaha di bidang perikanan termasuk PENGGUGAT ikut dalam merumuskan kenaikan tarif sewa lahan tersebut, sehingga tarif sewa lahan dimaksud sesuai dengan kondisi yang ada, yaitu tidak terlalu tinggi dan dinaikkan dengan cara bertahap, sehingga masih dalam perhitungan tarif sewa yang patut dan wajar yang dapat dijangkau oleh PENGGUGAT, namun setelah ketentuan tersebut diubah dengan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016, PENGGUGAT telah dirugikan hak-hak dan kepentingan hukumnya dikarenakan kenaikan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan (PPS Belawan) mengalami kenaikan yang tidak patut dan wajar, atau dengan kata lain diluar batas kewajaran dengan menentukan sendiri harga sewa tanpa mengikutsertakan pihak-pihak terkait serta masyarakat yang berusaha di bidang perikanan termasuk di dalamnya PENGGUGAT, sementara itu berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 2013 tentang Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia telah mengatur bahwa TERGUGAT - I dalam menetapkan tarif terhadap pelayanan barang, jasa, fasilitas, sarana, dan prasarana dalam wilayah kerjanya di 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);

39. Bahwa dalam menentukan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, pada awalnya TERGUGAT-I melalui Cabangnya di Belawan, yaitu TERGUGAT-II ada mengundang PENGGUGAT untuk ikut merumuskan tarif sewa lahan tersebut, akan tetapi belum lagi rapat dilaksanakan, TERGUGAT - I telah mengeluarkan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 dan memberlakukannya kepada

Halaman 20 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



PENGGUGAT terhutang mulai tanggal sejak berakhirnya perjanjian-perjanjian oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT - II yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, sementara itu terhadap perjanjian-perjanjian yang berakhir setelah Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 diterbitkan, maka yang berlaku kepadanya adalah ketentuan tarif sewa sebagaimana dimaksud Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia No. KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 tertanggal 22 Maret 2016 yang menaikkan 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 menaikkan 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;

40. 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 Tanggal 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*);

41. 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 sebidang seluas 273 m² (Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Meter Persegi) yang terletak di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan No. 2, terdaftar atas nama Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Jakarta sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan No. SPRJ-088/ PPS/ KC-BLW/ II/ 2010 tertanggal 04 Februari 2010 bertalian dengan Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 untuk pembayaran sewa tanah An. Tian Peng seluas 273 m² dengan masa sewa th. 2011 – 2015 (5 tahun), 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;
42. Bahwa dikarenakan TERGUGAT-I dihukum untuk memberikan persetujuan kepada TERGUGAT-II agar TERGUGAT-II membuat perjanjian penggunaan sewat tanah dengan PENGGUGAT, maka TERGUGAT-II harus dihukum pula 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 sebidang seluas 273 m² (Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Meter Persegi) yang terletak di Jalan Gabion –



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Belawan, Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan No. 2, terdaftar atas nama Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Jakarta sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan No. SPRJ-088/ PPS/ KC-BLW/ II/ 2010 tertanggal 04 Februari 2010 bertalian dengan Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 untuk pembayaran sewa tanah An. Tian Peng seluas 273 m² dengan masa sewa th. 2011 – 2015 (5 tahun), 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;

43. Bahwa oleh karena Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT 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*);
44. Bahwa hingga sampai Gugatan PENGGUGAT ini diajukan, TERGUGAT - II selaku perpanjangan tangan TERGUGAT-I telah berupaya untuk melakukan intimidasi dengan mengusir PENGGUGAT dari lahan yang disewanya, seolah-olah PENGGUGAT tidak bersedia membayar sewa, bahkan TERGUGAT-II memberikan peringatan kepada PENGGUGAT apabila PENGGUGAT tidak membayar sesuai dengan tarif yang dipaksakan oleh TERGUGAT-II, maka PENGGUGAT akan diperintahkan untuk melakukan pengosongan lahan yang disewa yang dapat menimbulkan kerugian yang mendalam bagi PENGGUGAT, untuk itu demi menjamin kepastian hukum dan jaminan investasi atas penggunaan lahan tersebut dan menghindari kerugian PENGGUGAT yang lebih besar, maka dengan itikad baik, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima konsinyasi atas sejumlah uang, yaitu sebesar Rp. 9.753.744,-(Sembilan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh Empat 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

Halaman 23 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 9.753.744,-(Sembilan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh Empat 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 Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan No. SPRJ-088/ PPPS/ KC-BLW/ II/ 2010 tertanggal 04 Februari 2010 bertalian dengan Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 untuk pembayaran sewa tanah An. Tian Peng seluas 273 m² dengan masa sewa selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tahun 2011 – 2015 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 sebidang

Halaman 24 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 273 m² (Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Meter Persegi) yang terletak di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan No. 2, terdaftar atas nama Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Jakarta sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan No. SPRJ-088/ PPS/ KC-BLW/ II/ 2010 tertanggal 04 Februari 2010 bertalian dengan Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 untuk pembayaran sewa tanah An. Tian Peng seluas 273 m² dengan masa sewa selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tahun 2011 – 2015, perjanjian mana dibuat 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, dengan 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 sebidang seluas 273 m² (Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Meter Persegi) yang terletak di Jalan Gabion – Belawan, Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, setempat dikenal sebagai tanah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan yang merupakan bagian dari Tanah Hak Pengelolaan No. 2, terdaftar atas nama Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudera di Jakarta sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan No. SPRJ-088/ PPS/ KC-BLW/ II/ 2010 tertanggal 04 Februari 2010 bertalian dengan Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 untuk pembayaran sewa tanah An. Tian Peng seluas 273 m² dengan masa sewa selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tahun 2011 – 2015, 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,

Halaman 25 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



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. 9.753.744,-(Sembilan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh Empat 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;
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 setelah Gugatan dibacakan PENGGUGAT menyatakan ada perbaikan Gugatan, yakni :

Pada Halaman : 7, Point 18 Tertulis :

18. Bahwa, adapun isi perjanjian oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT melalui Cabangnya di Belawan terhadap tanah seluas 297 m2 tersebut diatas, PENGGUGAT dan TERGUGAT – II telah mengikatkan diri di dalam Perjanjin Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan No. SPRJ – 088/ PPS/ KC – BLW/ II/ 2010 tertanggal 04 Februari 2010 oleh dan antara Kepala Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudra Cabang Belawan selaku Pihak Pertama dengan Sdr. TIAN PENG selaku Pihak Kedua bertalian dengan Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 sebesar Rp. 3.177.878,- (Tiga juta, seratus tujuh puluh tujuh ribu, delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah), yang isi perjanjian tersebut pada pokoknya,yaitu :

Sehingga diperbaiki menjadi :



18. Bahwa, adapun isi Perjanjian oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT melalui Cabangnya di Belawan terhadap tanah seluas 297 m² tersebut diatas, PENGGUGAT dan TERGUGAT – II telah mengikatkan diri didalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggunaan Lahan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Milik Perum PPS Cabang Belawan No. SPRJ – 088/ PPS/ KC – BLW/ II/ 2010 tertanggal 04 Februari 2010 oleh dan antara Kepala Perusahaan Umum (Perum) Prasarana Perikanan Samudra Cabang Belawan selaku Pihak Pertama dengan Sdr. TIAN PENG selaku Pihak Kedua bertalian dengan Kwitansi Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan tertanggal 25 April 2011 sebesar Rp.3.177.878,- (Tiga juta, seratus tujuh puluh tujuh ribu, delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah), yang isi perjanjian tersebut pada pokoknya,yaitu : untuk segera menyerahkan 1 (satu) bidang tanah dengan luas ± 273 M² (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara yang rincian luasnya sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011, yang semuanya milik PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi, dalam keadaan kosong tanpa sesuatu halangan apa pun juga kepada PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Para TERGUGAT dipersidangan telah mengajukan Eksepsi/ Jawaban Dalam Pokok Perkara dan sekaligus mengajukan Gugata Balik/ Rekonvensi tertanggal 15 Maret 2017, sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. 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 Nomor : KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/2016 Tanggal 22 Maret

Halaman 27 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



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*);

B. EKSEPSI LAIN

1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSURTIIUM) :

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

Halaman 28 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/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)



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

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

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

2.1. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT mengemukakan dasar Gugatan adalah terjadinya perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Namun dalam uraian posita, PENGGUGAT cenderung hanya mengemukakan sejarah Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera

Halaman 29 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



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

3.1. Bahwa menurut Gugatan Penggugat dalam Gugatan Wanprestasi yang tertulis pada Halaman : 1 menyebutkan subyek Penggugat dalam hubungan Hukum dengan Tergugat -I dan Tergugat -II sebagai Pengelola PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PERIKANAN INDONESIA CABANG BELAWAN, Medan - Sumut. Perkara Perdata Wanprestasi



yang didasarkan atas Perjanjian Pemanfaatan Tanah yang dibuat pada tahun 2011 dan menurut Perjanjian Pemanfaatan Tanah yang dikelola PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PRASARANA PERIKANAN SAMUDERA di PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA BELAWAN Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011 Dan menurut Isi Perjanjian Pemanfaatan Tanah tersebut menerangkan pada Bab V MASA BERLAKUNYA PERJANJIAN disebutkan dalam Pasal 13 (1), berbunyi :

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

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

II. 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 dalam dalil Gugatan Point 44 PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT -II selaku perpanjangan tangan TERGUGAT - I telah berupaya untuk melakukan intimidasi dengan mengusir PENGGUGAT dari lahan yang disewanya, hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh TERGUGAT - II terhadap PENGGUGAT dalam hal melakukan intimidasi ataupun segala

Halaman 31 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



macam tindakan pengancaman seperti yang dituduhkan oleh PENGGUGAT;

3. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Perpanjangan Sewa pada tanggal - Juli 2015, sedangkan masa berakhir sewanya PENGGUGAT berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, oleh karenanya PENGGUGAT telah melanggar isi dari Perjanjian Sewa Menyewa lahan pada Pasal 13 ayat 3 huruf a yang berbunyi :

“Selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini, PIHAK KEDUA wajib mengajukan secara tertulis permohonan perpanjangan waktu kepada PIHAK PERTAMA”,

oleh karenanya PENGGUGAT tidak memenuhi kriteria sebagai PENGGUGAT karena tidak melaksanakan isi dari perjanjian mengenai syarat permohonan perpanjangan masalah sewa yang harus dipenuhi oleh PENGGUGAT;

4. Bahwa dari Gugatan PENGGUGAT dapat disimpulkan mengenai dalil Gugatan yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya pada pokoknya sebagai berikut :

a. PENGGUGAT merasa tindakan TERGUGAT-I dan TERGUGAT - II yang secara sepihak telah menaikkan tarif sewa lahan Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara melalui Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 (yang diterbitkan oleh TERGUGAT I a quo) adalah merupakan PERBUATAN SEWENANG-WENANG (Vide : Gugatan a quo, point.36, hlm.16) ;

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 38, hlm.17);

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 Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014 bukan aturan baru yaitu Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 ;



- 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 40, hlm.18-19);
- e. PENGGUGAT menyatakan apabila TERGUGAT-II dan TERGUGAT-I menolak menerima pembayaran uang sewa lahan dari PENGGUGAT untuk jangka waktu 5 (lima) tahun berikutnya terhitung 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020 dengan menggunakan tarif sewa lahan sesuai tarif sewa yang lama yaitu Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, yang jumlahnya menurut PENGGUGAT adalah hanya sebesar Rp.9.753.744,- (sembilan juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tujuh ratus empat puluh empat rupiah), yang perhitungannya berasal dari tarif dasar minimal sebesar Rp.6.500,-/M² x dengan NJOP, maka PENGGUGAT meminta Pengadilan Negeri Medan yang menyerahkannya kepada TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II dengan cara konsinyasi (penitipan) sehingga selesailah urusan pembayaran sewa-menyewa lahan yang akan disewa oleh PENGGUGAT (Vide : Gugatan a quo, point 44, hlm.20) ;
5. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyampaikan Jawaban sebagai berikut :
- a. Bahwa TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II menolak semua dalil dan pendapat yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya sebagaimana pada pokoknya terurai dalam Point 2 diatas;
- b. Bahwa baik TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II tidak pernah melakukan tindakan yang sewenang-wenang menyangkut penerapan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan. Tarif sewa lahan yang dikenakan kepada penyewa lahan selalu didasarkan atas alas hukum yang sah dan sesuai dengan kewenangan yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 9 Tahun 2013 yang kemudian di implementasikan melalui Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia, yang mana saat ini berlaku adalah Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BUMN/ BUMD (termasuk Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia *in casu*), maka keputusan yang dibuat adalah sah secara hukum dan mengikat semua pihak (*incasu* Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : 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, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara;

c. Bahwa dalam Gugatannya, PENGGUGAT mengakui secara tegas telah menyewa tanah milik (aset) TERGUGAT-II sejumlah 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 273 \text{ M}^2$ (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara yang telah berakhir masa sewanya pada tanggal 31 Desember 2015. Satu bidang tanah yang disewa tersebut terdiri dari satu bidang tanah seluas 273 M^2 (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi), dengan Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW /III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011, yang tarif sewa lahan sebesar Rp.3.177.848,- (tiga juta seratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh delapan rupiah), dengan masa berlaku perjanjian adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2011 sampai dengan berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 (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 Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011, 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 Tian Peng Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011, Klausul Pasal 13 (1) yang menegaskan :
“Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dan berlaku surut terhitung sejak tanggal satu bulan januari tahun dua ribu sebelas

Halaman 34 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/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)



(01-01-2011) dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu bulan desember tahun dua ribu lima belas (31-12-2015)";

- Pasal 1570 KUHPerdata 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 selaku pihak yang menyewakan tanah. Prinsip ataupun asas dalam hukum perdata dan dalam pengajuan Gugatan dengan dasar wanprestasi adalah "*tanpa ada perjanjian, tidak mungkin ada ingkar janji atau wanprestasi*". *In Casu*, tidak mungkin ada Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan (TERGUGAT-II) kepada pihak penyewa (PENGUGAT) karena masa menyewanya lahan telah berakhir (habis);
- f. Begitupula halnya dengan TERGUGAT-I yang tidak pernah mengikat perjanjian sewa – menyewa tanah apapun dengan PENGUGAT, maka tidak mungkin adanya ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT-I terhadap PENGUGAT *a quo*;
- g. Bahwa PENGUGAT telah sangat keliru mengkualifikasikan terjadinya perbuatan ingkar janji atau wanprestasi dengan dalil "TERGUGAT-II tidak mematuhi perintah TERGUGAT-I" menyangkut penerapan aturan tarif sewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan. Hubungan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II bukanlah hubungan perjanjian melainkan hubungan kerja berdasarkan wewenang antara atasan dan bawahan (Kantor Pusat dengan Kantor Cabang). Terjadinya wanprestasi menurut hukum perdata bukanlah seperti yang didalilkan oleh PENGUGAT *a quo*. Menurut Hukum Perdata, wanprestasi terjadi karena adanya salah satu pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan kesepakatan yang telah dibuatnya (in casu perjanjian sewa-menyewa yaitu Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011. Oleh karena itu dalam konteks Gugatan perdata, PENGUGAT *a quo* harus dapat menunjukkan fakta-fakta hukum mana yang telah dilanggar oleh tergugat ;
- h. Bahwa selanjutnya mengenai dalil PENGUGAT yang meminta agar Pengadilan Negeri Medan menerima penitipan uang (konsinyasi) untuk



pembayaran sewa lahan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun berikutnya terhitung 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020 adalah bertentangan dengan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1) Menurut Hukum Perdata, Konsinyasi itu *hanya mungkin dilakukan apabila adanya "hubungan hukum" atau perikatan* antara pihak yang berpiutang (Kreditur) dengan pihak yang berhutang (Debitur) yang mana Kreditur telah menolak pembayaran dari pihak Debitur guna melunasi kewajibannya atau menyelesaikan perikatan (*vide* Pasal 1404 KUHPerdata/ BW). Sedangkan sampai dengan saat 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-266/ KC-BLW/ VII/ 2016 Tanggal 25 Juli 2016 Perihal : Persetujuan Perpanjangan Sewa Tanah a.n. Sdr. Tian Peng Di Lahan Milik Perum Perikanan Indonesia Cabang Belawan, yang pada pokoknya memberitahukan kepada PENGGUGAT bahwa agar hak sewa atas tanah untuk memperpanjang masa sewa tanah tidak gugur, maka PENGGUGAT harus melaksanakan kewajiban membayar Developmen Charge (DC), Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) serta biaya administrasi lainnya terhitung 2 (dua) minggu setelah tanggal surat (25 Juli 2016) ;
- 3) Bahwa dengan adanya fakta hukum telah berakhirnya masa sewa lahan dan berakhirnya hak memperpanjang sewa lahan yang telah diberikan kesempatannya dengan itikad baik oleh TERGUGAT-II kepada PENGGUGAT namun tetap tidak dipenuhinya, maka demi hukum berakhir pula segala hubungan sewa-menyewa lahan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-II atau dengan kata lain TERGUGAT-II tidak lagi menyetujui 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 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 273 \text{ M}^2$ (dua ratus



tujuh puluh tiga meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan, termasuk dengan upaya paksa pengosongan melalui pengadilan;

- 4) Bahwa sangat beralasan pula menyatakan tuntutan konsinyasi yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tuntutan yang mengada-ada dan sangat memaksakan kehendak serta tidak berdasar hukum ;

Dari Jawaban TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II sebagaimana terurai diatas, jelaslah secara nyata tidak ada perbuatan WANPRESTASI baik itu antara pihak TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II dengan PENGGUGAT *a quo*, maupun antara TERGUGAT-II dengan TERGUGAT-I (sebagaimana dalil PENGGUGAT) dalam hal kegiatan sewa-menyewa tanah milik atau asset TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II berdasarkan Hak Pengelolaan Atas Tanah Nomor : 2 Tahun 1998 yang diterimanya sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 198/ HPL/ BPN/ 1997 Tanggal 17 Oktober 1997, di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara. Oleh karena itu, sangat beralasan untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasar hukum ;

III. DALAM PROVISI :

1. Bahwa sebagaimana uraian dalam pokok perkara, PENGGUGAT dalam Gugatannya menyatakan TERGUGAT -II dan TERGUGAT -I untuk menerima pembayaran uang sewa lahan dari PENGGUGAT untuk jangka waktu 5 (lima) tahun berikutnya terhitung 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020 dengan menggunakan tarif sewa lahan sesuai tarif sewa yang lama yaitu Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-221/ PERINDO/ DIR.A/ X/ 2014, yang jumlahnya menurut PENGGUGAT adalah hanya sebesar Rp.9.753.744,- (sembilan juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tujuh ratus empat puluh empat rupiah), maka PENGGUGAT meminta Pengadilan Negeri Medan yang menyerahkannya kepada TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II dengan cara konsinyasi (penitipan uang) sehingga selesailah urusan pembayaran sewa-menyewa lahan yang akan disewa oleh PENGGUGAT; Bahwa atas dalil dan tuntutan PENGGUGAT *a quo* tersebut diatas, TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II menyatakan dengan tegas menolak dalil dan tuntutan PENGGUGAT *a quo* dalam hal konsinyasi uang sewa sebesar Rp.9.753.744,- (sembilan juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tujuh ratus empat puluh empat rupiah), melalui Pengadilan Negeri Medan, karena tidak adanya hubungan hukum atau ikatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian sewa-menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I. Selain itu, juga tidak ada lagi ikatan perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT -II dalam hal sewa menyewa lahan sejumlah 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 273 \text{ M}^2$ (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara karena telah telah berakhir masa sewanya pada tanggal 31 Desember 2015 sebagaimana diakui sendiri dengan tegas dalam gugatannya oleh PENGGUGAT *a quo*;

2. Bahwa tidak ada alas hukumnya dalam hukum keperdataan, bekas penyewa tanah (*in casu* PENGGUGAT) dapat memaksakan kehendaknya sendiri kepada pemilik tanah (*in casu* TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II) agar mau kembali menyewakan tanah kepada bekas penyewa tanah dan memaksa agar pemilik tanah tersebut menerima uang pembayaran sewa sesuai maunya bekas penyewa tanah. Hal demikian jelas dan nyata bertentangan dengan hukum dan kepatutan dalam negara ini;
3. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan untuk menolak seluruh permintaan provisi PENGGUGAT mengenai konsinyasi uang sewa melalui Pengadilan Negeri Medan karena bertentangan dengan hukum ;
4. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan untuk menolak seluruh permintaan provisi PENGGUGAT mengenai konsinyasi uang sewa melalui Pengadilan Negeri Medan karena bertentangan dengan hukum dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan putusan provisional yaitu memerintahkan PENGGUGAT segera mengosongkan lahan sewa menyewa dan menyerahkan seluruh benda bergerak yang berada diatas lahan yang disewa tersebut yang terletak di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara. Mengabulkan Permintaan Tergugat I dan Tergugat II , agar Penggugat, dalam Perkara Wanprestasi dengan Register Perkara tersebut diatas segera mengosongkan Lahan yang ditempati secara illegal sejak Tanggal 01 Januari 2016 sampai dengan saat ini oleh Penggugat, sesuai Obyek Luas Tanah yang diperjanjikan pada Perjanjian Pemanfaatan Sewa Menyewa Lahan yang dibuat pada Tahun 2011 yang ditanda-tangani bersama Tergugat-I dan Tergugat-II dan berakhir masa berlakunya Perjanjian Pemanfaatan Sewa Menyewa Lahan tersebut pada Tanggal 31 Desember 2015 ;

Halaman 38 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



5. Mengabulkan Permintaan Tergugat-I dan Tergugat-II, agar Penggugat dinyatakan, dalam Perkara dengan Register Perkara tsb. diatas, melakukan Perbuatan Wanprestasi dan diperintahkan untuk segera mengosongkan Lahan yang ditempati secara ilegal sejak Tgl. 01 Januari 2016 hingga Pelaksanaan Pengosongan dilakukan, diperhitungkan dengan membayar Denda sekaligus sejumlah Uang Kelebihan Waktu menempati Lahan yang habis masa waktunya pada Tgl. 31 Desember 2015 sampai dengan dilakukannya pengosongan lahan, Uang Denda tsb. agar dibayarkan secara Tunai Kepada Tergugat-II ;

V. DALAM REKONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

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, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara, TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi telah secara nyata melakukan wanprestasi atas Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011 dengan cara sebagai berikut :
 1. Bahwa TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi telah mengakui sendiri telah membuat perjanjian sewa-menyewa lahan dengan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam konvensi berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011;
 2. Bahwa TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi juga telah mengakui Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011, berakhir pada tanggal 31 Desember 2015;
 3. Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011, TERGUGAT dalam



Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi telah diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan untuk memperpanjang sewa-menyewa dalam Surat Nomor : S-413/ DIR.C/ V/ 2016 Tertanggal 31 Mei 2016 yang telah disetujui TERGUGAT-I Rekonvensi/ PENGGUGAT-I Konvensi. Untuk itu TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi telah mengajukan permohonan perpanjangan masa sewa melalui surat Tertanggal - Juli 2015, akan tetapi setelah dikeluarkannya Surat Persetujuan diatas PENGGUGAT Konvensi/ TERGUGAT Rekonvensi bukannya melaksanakan isi dari Surat Persetujuan tersebut melainkan melakukan GUGATAN WANPRESTASI ke Pengadilan Negeri Medan;

- a. 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-517/ KC-BLW/ XI/ 2016 tanggal 9 November 2016, TERGUGAT II dalam Konvensi telah memberitahukan perihal persetujuan perpanjangan masa sewa tanah kepada TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi, dengan syarat sebagai berikut :
 - b. 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);
 - c. Apabila dalam waktu 2 (dua) minggu terhitung sejak tanggal 09 November 2016 sampai dengan 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;
4. 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;

5. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana yang dituntut oleh PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II, maka demi hukum hilanglah hak TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi untuk melanjutkan sewa-menyewa lahan di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan. Konsekuensi ini sesuai dengan klausul perjanjian yang telah disepakati oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi sebagaimana Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011;

6. Bahwa ternyata meskipun hubungan sewa menyewa telah berakhir, namun sampai saat ini TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi masih tetap berada dan masih menguasai lahan milik PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi. Padahal menurut Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011, TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi harus segera menghentikan kegiatannya dan mengosongkan lahan tersebut, sebagaimana diatur sebagai berikut :

a. Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/PPPS/KC-BLW/III/2011 Tertanggal 08 Maret 2011, Klausul Pasal 11 juncto Pasal 10 sebagai berikut :

Pasal 11 : Ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 butir (a) dan butir (b) diatas, berlaku juga untuk Perjanjian yang telah berakhir.

Pasal 10 : Dalam hal perjanjian ini karena sebab-sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 9 diatas menjadi batal dan gugur sebelum masa berlakunya Perjanjian ini berakhir, dengan ini PIHAK KEDUA mengizinkan serta setuju agar :

- Selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak Perjanjian ini berakhir atau menjadi batal/gugur, PIHAK KEDUA harus menghentikan semua kegiatan di atas tanah dan wajib menyerahkan tanah tersebut kepada PIHAK PERTAMA dengan tidak dihuni, tidak diduduki dan tidak dikuasai oleh siapapun. Apabila sampai dengan batas waktu diatas masih terdapat bangunan di atas tanah tersebut, maka bangunan yang sudah berdiri diserahkan pada PIHAK PERTAMA, tanpa hak bagi PIHAK



KEDUA untuk menuntut ganti rugi berupa apapun kepada PIHAK PERTAMA;

- Semua kerugian dan biaya-biaya yang timbul akibat pembatalan Perjanjian ini, seluruhnya menjadi beban dan ditanggung serta dibayar oleh PIHAK KEDUA sendiri ;

Bahwa dengan demikian jelaslah TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi telah secara tanpa hak telah menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan/atau mengambil kenikmatan dari lahan milik PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT -II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT II dalam Konvensi karena : tanpa ada izin dan/atau perjanjian sewa-menyewa lahan untuk jangka waktu yang baru dan tanpa adanya pembayaran uang sewa-menyewa lahan yang sesuai dengan ketentuan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 kepada PENGGUGAT I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi. Oleh karena itu sangat beralasan untuk menyatakan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi ;

- a. 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 juga dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan korupsi ditinjau dari aspek Hukum Pidana karena berpotensi merugikan keuangan negara (pendapatan negara);
- b. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi untuk asumsi pendapatan sewa dalam 3 (tiga) tahun setelah masa sewa berakhir adalah sebesar Rp.65.810.970,- (*enam puluh lima juta delapan ratus sepuluh ribu sembilan ratus tujuh puluh rupiah*) dengan rincian sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk tanah seluas 273 M² (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) - Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW /III/ 2011 :

Perhitungan Tarif :

1. Development Charge (DC) 5 Tahun / 01 Januari 2016 s/d 31 Desember 2020 = $4\% \times \text{NJOP yang berlaku} \times \text{Luas Tanah} \times \text{Masa Perjanjian} = 4\% \times \text{Rp } 464,000 \times 273.00 \text{ M}^2 \times 5 \text{ tahun} = \text{Rp } 25,334,400,-;$
2. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-1 /01 Januari s/d 31 Desember 2016 = $2.5\% \times \text{NJOP yang berlaku} \times \text{luas tanah} \times \text{Masa Perjanjian} = 2.5\% \times \text{Rp } 464,000,- \times 273.00 \text{ M}^2 \times 1 \text{ tahun} = \text{Rp } 3,166,800,-;$
3. Biaya Administrasi (Satu Kali Dalam Perpanjangan) = $1\% \times \text{NJOP yang berlaku} \times \text{Luas Tanah} = 1\% \times \text{Rp } 464,000,- \times 273.0 = \text{Rp } 1,266,720,-$
Jumlah = $\text{Rp } 29,767,920,-$ PPN 10%. = $\text{Rp } 2,976,792,-;$
4. Biaya Materai (Satu Kali Dalam Perpanjang) = $\text{Rp } 15,000,-$ Jumlah Total (1+2+3+4, = $\text{Rp } 32,759,712,-;$
5. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-2 /01 Januari s/d 31 Desember 2017 = $2.5\% \times \text{NJOP yang berlaku} \times \text{Luas Tanah} \times \text{Masa Perjanjian} = 2.5\% \times \text{Rp } 464,000,- \times 273.00 \text{ M}^2 \times 1 \text{ Tahun} = \text{Rp } 3,166,800,-$
PPN 10%. = $\text{Rp } 316,680,-$ Jumlah (5) = $\text{Rp } 3,483,480,-;$
6. Sumbangan Pemeliharaan Prasarana (SPP) Tahun Ke-3 /01 Januari s/d 31 Desember 2018 = $2.5\% \times \text{NJOP yang berlaku} \times \text{Luas Tanah} \times \text{Masa Perjanjian} = 2.5\% \times \text{Rp } 464,000,- \times 273.00 \text{ M}^2 \times 1 \text{ Tahun} = \text{Rp } 3,166,800,-$
PPN 10%. = $\text{Rp } 316,680,-$ Jumlah (6) = $\text{Rp } 3,483,480,-$
Jumlah Total (1+2+3+4+5+6) = $\text{Rp } 39,726,672,-$

Denda Materil :

- a. 2% dari jumlah perhitungan tarif selama 3 Tahun (36 Bulan) (DC + SPP + Biaya Administrasi) = $2\% \times 3 \text{ Tahun} \times 12 \text{ Bulan} \times \text{Rp } 29.767.920,- = \text{Rp } 21,432,902,-$ PPN 10% = $\text{Rp } 2,143,290,-$ Jumlah (a). = $\text{Rp } 23,576,193,-$;
- b. 2% dari jumlah perhitungan tarif selama 2 Tahun (24 Bulan) (SPP Tahun Ke-2 / 01 Januari s/d 31 Desember 2017) = $2\% \times 2 \text{ Tahun} \times 12 \text{ Bulan} \times \text{Rp } 3,166,800,- = \text{Rp } 1,520,064,-$ PPN 10%. = $\text{Rp } 152,006,-$ Jumlah (b) = $\text{Rp } 1,672,070,-;$
- c. 2% dari jumlah perhitungan tarif selama 1 Tahun (12 Bulan) (SPP Tahun Ke-3 / 01 Januari s/d 31 Desember 2018) = $2\% \times 1 \text{ tahun} \times 12 \text{ Bulan} \times \text{Rp } 3.166.800,- = \text{Rp } 760,032,-$ PPN 10%. = $\text{Rp } 76,003,-$ Jumlah (c) = $\text{Rp } 836,035,-$ Jumlah total denda Materil (a+b+c) + PPN 10%. = $\text{Rp } 25,284,278,-$

Halaman 43 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26,084,298,- TOTAL JUMLAH (Perhitungan Tarif + Denda Materil).. = Rp 65,810,970,-.

Catatan : perhitungan tarif & denda materil dapat berubah apabila terjadi perubahan NJOP ;

7. Bahwa oleh karena Gugat balasan/ Rekonvensi dari PENGGUGAT - I dalam Rekonvensi/TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT-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/ PENGGUGAT dalam Konvensi;
8. 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;
9. Bahwa untuk menjamin kepentingan PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi, maka sangat beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik TERGUGAT Rekonvensi berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak untuk menjamin pembayaran atas denda dan/atau kerugian yang telah diderita oleh PENGGUGAT 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 PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I Konvensi dan/atau PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT - II dalam Konvensi. Sehingga menyatakan sah dan berharga dan tetap terhadap sita jaminan yang diletakkan pada benda bergerak yang berada di atas tanah yang disewa milik TERGUGAT Rekonvensi / PENGGUGAT Konvensi yang beralamat di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara dan menyatakan semua pihak untuk tunduk pada ketentuan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 ;

Halaman 44 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI :

- a. Bahwa sesuai dengan uraian dalam pokok perkara dalam Gugatan Rekovensi diatas, hubungan sewa - menyewa antara TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi dengan PENGGUGAT-II dalam Rekovensi/TERGUGAT-II dalam Konvensi telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan telah tidak melaksanakan syarat-syarat perpanjangan yang harus dipenuhi sehingga berakhirilah hubungan sewa-menyewa lahan antara TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi dengan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi;
- b. Bahwa untuk menjamin kepentingan PENGGUGAT -I Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekovensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi maka sesuai dengan Klausul Perjanjian Pasal 11 juncto Pasal 10 sesuai Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011, maka sangat beralasan untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk terlebih dahulu menghukum TERGUGAT dalam Rekovensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah dengan luas $\pm 273 \text{ M}^2$ (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara yang rincian luasnya sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011, yang semuanya milik Penggugat I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-I dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekovensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi, dalam keadaan kosong tanpa sesuatu halangan apa pun juga kepada PENGGUGAT-I dalam Rekonvensi/ TERGUGAT-II dalam Konvensi dan PENGGUGAT-II dalam Rekonvensi/ TERGUGAT -II dalam Konvensi ;

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 :

DALAM KONVENSI :

Halaman 45 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT:

1. Menerima Eksepsi Absolut TERGUGAT-I dan TERGUGAT -II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak memiliki kewenangan absolut untuk memeriksa dan mengadili gugatan PENGGUGAT dalam perkara Register Nomor : 743/ 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 Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk mengosongkan terlebih dahulu 1 (satu) bidang 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 & II Rekonvensi / TERGUGAT I & II Konvensi ;

DALAM REKONVENSI :

DALAM PROVISI ;

- Memerintahkan TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan GUGATAN REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011 ;

Halaman 46 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan masa sewa atas 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 273 \text{ M}^2$ (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara yang rincian luasnya sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPPS/ KC-BLW/ III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011 telah berakhir terhitung tanggal 31 Desember 2015;
4. Menyatakan sah dan mengikat semua pihak Surat Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 ;
5. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan yang diletakkan pada benda bergerak yang berada diatas tanah yang disewa milik TERGUGAT Rekonvensi / PENGGUGAT Konvensi yang beralamat di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara ;
6. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum perjanjian pemanfaatan tanah berdasarkan ketentuan Keputusan Direksi Perusahaan Umum (Perum) Perikanan Indonesia Nomor : KEP-063/ PERINDO/ DIR.A/ III/ 2016 dan menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa *In Casu* antara kedua belah pihak telah berakhir sejak tanggal 31 Desember 2015 dan sejak saat itu pula sudah tidak ada hubungan hukum keperdataan antara TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi dengan PENGGUGAT-I & II Rekonvensi / TERGUGAT-I & II Konvensi ;
7. Menyatakan TERGUGAT dalam Rekonvensi/ PENGGUGAT dalam Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji /wanprestasi;
8. 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.65.810.970,- (*enam puluh lima juta delapan ratus sepuluh ribu sembilan ratus tujuh puluh rupiah*);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas benda bergerak yang berada diatas tanah yang disewa PENGGUGAT Rekonvensi / TERGUGAT Konvensi yang beralamat di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara diatas tanah yang disewa oleh TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi

Halaman 47 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

10. Memerintahkan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan 1 (satu) bidang tanah dengan luas \pm 273 M² (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) di Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Belawan di Jalan Gabion, Desa/ Kelurahan Bagan Deli, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara yang rincian luasnya sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor : SPRJ-083.I/ PPPS/ KC-BLW /III/ 2011 Tertanggal 08 Maret 2011, yang semuanya milik PENGGUGAT-I Rekonvensi/ TERGUGAT-I Konvensi dan PENGGUGAT-II Rekonvensi/ TERGUGAT-II Konvensi, dalam keadaan kosong tanpa sesuatu halangan apa pun juga kepada PENGGUGAT-I Rekonvensi/ TERGUGAT-I Konvensi dan PENGGUGAT II Rekonvensi/ TERGUGAT-II Konvensi;
11. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum;
12. Menyatakan putusan ini serta-merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding atau kasasi dari TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan Nomor 743/Pdt.G/2016/PN Mdn. tanggal 7 Nopember 2017, dengan amar sebagai berikut:

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI :

Dalam Provisi :

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

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para TERGUGAT untuk seluruhnya ;

Halaman 48 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSİ :

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 KONVENSİ Dan REKONVENSİ :

- 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) ;

Bahwa putusan dalam perkara ini tanpa dihadiri oleh Penggugat, oleh karena itu isi putusan ini telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan kepada Penggugat, melalui kuasanya pada tanggal 17 Januari 2018;

Bahwa, berdasarkan Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan Nomor.16/2018, pada tanggal 29 Januari 2018, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 743/Pdt.G/2016/PN Mdn, tanggal 7 Nopember 2017; bahwa permohonan banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah diberitahukan kepada Terbanding - I semula Tergugat - I, pada tanggal 21 Februari 2018 dan kepada Terbanding - II semula Tergugat - II, pada tanggal 21 Februari 2018;

Memori banding tanggal 27 Maret 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 27 Maret 2018, yang dimajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/ Penggugat, salinan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I/ Tergugat I, tertanggal 16 April 2018 dan kepada Terbanding II/ Tergugat II, tertanggal 16 April 2018;

Kontra memori banding tanggal 7 Mei 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 8 Mei 2018, yang dimajukan oleh Kuasa Hukumnya Terbanding I, II/ Tergugat I, II, salinan kontra memori banding ini telah diserahkan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan, kepada Kuasa Hukum Pembanding/ Penggugat, tanggal 28 Mei 2018;

Tambahan memori banding tanggal 31 Mei 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 31 Mei 2018, yang dimajukan

Halaman 49 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kuasa Hukum Pembanding/ Penggugat, salinan tambahan memori banding ini telah diserahkan kepada Terbanding I, II/ Tergugat I, II, melalui Kuasa Hukumnya, pada tanggal 18 Juli 2018;

Tambahan memori banding yang dimajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I, II/ Tergugat I, II, tertanggal 6 Agustus 2018 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 13 Agustus 2018 dan salinan tambahan memori banding ini telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding/ Penggugat, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan, tanggal 30 Agustus 2018;

Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan, telah diberitahukan masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 1 Maret 2018, kepada Terbanding – I, II semula Tergugat – I, II pada tanggal 26 Februari 2018, agar mereka dapat mempelajari berkas perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini dilaksanakan sebelum berkas perkara dikirimke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ditemukan adanya alasan hukum yang baru untuk merubah putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka memori banding dari Pembanding semula Penggugat, serta kontra memori banding dari Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II, tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 743/Pdt.G/2016/PN Mdn, tanggal 7 Nopember 2017, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat, tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat ketentuan Pasal 191 RBg, Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 1978, Pasal 160 RBg, Pasal 1313 KUHPerdara, Jo. Pasal 1320 KUHPerdara, Jis. Pasal 1338 KUHPerdara, dan Segala Pasal – Pasal terkait yang terdapat dalam

Halaman 50 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Stbd Nomor : 227 Tahun 1927, tentang Reglemen Hukum yang berlaku untuk Daerah Luar Jawa dan Madura ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 743/Pdt.G/2016/PN Mdn, tanggal 7 Nopember 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu, tanggal 7 Nopember 2018, oleh kami: Dharma Edward Damanik, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Erwan Munawar, S.H., M.H. dan Agung Wibowo, S.H., M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan pada hari ini Kamis, tanggal 27 Desember 2018 di dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Rahmad Parulian, S.H., M.Hum. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Erwan Munawar, S.H., M.H.

Dharma E. Damanik, S.H., M.H

Agung Wibowo, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

Rahmad Parulian, S.H., M.Hum.

Perincian Biaya perkara:

- Meterai -----: Rp 6.000.00,-
- Redaks -----: Rp 5.000.00,-
- Pemberkasan -----: Rp139.000.00,-
- Jumlah-----: Rp150.000.00,-(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 51 dari 51 Halaman Putusan Nomor 389/Pdt/2018/PT MDN