



**PUTUSAN**

**Nomor 17/PDT/2021/PT AMB**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Drs. MURAD ISMAIL, Dalam Jabatan Sebagai Gubernur Maluku,**  
bertempat tinggal di Jalan Raya Pattimura Nomor 1  
Ambon, semula sebagai **Penggugat**, sekarang  
sebagai **Pembanding**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Alwiyah F.Alaydrus, SH.MH.,  
Hendrik R.Hermawan, SH., David Watutamata, SH., Ryan J.Engko,  
SH.MH., Nurhayati Hatala, SH., Jerrold I.D.Leasa, SH.MH., Resna  
Hukom, SH., Mirella V.Tuakora, SH., Farid Muhamad, SH., berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus Nomor 180-34 Tahun 2020 tanggal 17 September  
2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon  
dengan Nomor Register 781/2020 tanggal 30 September 2020

Lawan:

**RAPHAEL, SHIN, Dalam Kedudukan Sebagai Direktur PT. SpeceCon**  
**Internasional**, bertempat tinggal dahulu beralamat di  
Wisma Perkasa Jalan Bunci Raya Nomor 21  
Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu  
Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta dan saat ini tidak  
diketahui alamatnya:  
  
Semula sebagai **Tergugat**, sekarang sebagai  
**Terbanding**;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 17/PDT/2021/PT AMB tanggal 19 Maret 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Salinan putusan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Amb tanggal 21 Januari 2021, serta surat-surat yang bersangkutan dalam perkara dimaksud;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

*Halaman 1 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 6 Oktober 2020 dalam Register Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Amb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 16.871 M<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL) Nomor 16/Kelurahan Uritetu 2011 a.n Pemerintah Daerah Provinsi Maluku, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara Tanah Negara
- Sebelah Selatan Tanah Negara
- Sebelah Timur Jalan
- Sebelah Barat Tanah Negara

Bahwa Sertifikat tersebut tercatat didaftar Inventarisasi Barang Milik Daerah yang belum dimanfaatkan oleh Penggugat.

2. Bahwa dalam rangka pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud angka 1 diatas, Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk memanfaatkan 2 tanah dimaksud untuk dibangun hotel dan Mall dan/atau Pusat Bisnis Terintegrasi.
3. Bahwa selanjutnya sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Pengelolaan Barang Milik Pemerintah, maka Penggugat bersama Tergugat melakukan kerjasama diawali dengan Penandatanganan Nota Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat Nomor 640/30/IX/2010 – Nomor MOA/28092010/SCI tanggal 28 September 2010 tentang Pembangunan Ekonomi Daerah dan kemudian ditindaklanjuti dengan Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah Di Atas Tanah Pemerintah Provinsi Maluku Nomor 591.1/40/X/2010 dan BOT/05102010/SCI, tanggal 23 November 2010, antara Pemerintah Provinsi Maluku dengan PT. Spacecon Internasional dan Perjanjian tersebut sudah sesuai Ketentuan Pasal 1320 KUHPdata.
4. Bahwa atas dasar Perjanjian Kerjasama a quo maka Penggugat telah memberikan persetujuan dan sekaligus permohonan Peningkatan hak atas tanah seluas 16.871 M<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL) Nomor 16/Kelurahan Uritetu 2011 a.n Pemerintah Daerah Provinsi Maluku, terletak di Kelurahan Uritetu Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku untuk ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat di Kantor Pertanahan Kota Ambon dan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 133/Kelurahan Uritetu tanggal 09 November 2011 atas nama Tergugat seluas 16.871 M<sup>2</sup> yang berkedudukan di Jakarta dengan batas batas :
  - Sebelah Utara Tanah Negara

Halaman 2 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan Tanah Negara
- Sebelah Timur Jalan
- Sebelah Barat Tanah Negara

Dan Tergugat telah menerima salinan Asli SHGB tersebut.

5. Bahwa selanjutnya juga atas dasar Perjanjian a quo Tergugat atas persetujuan dan/atau pengetahuan Penggugat telah melakukan Pengurusan Surat Ijin Lokasi dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Pada Pemerintah Kota Ambon dan oleh Pemerintah Kota Ambon telah diterbitkan Keputusan Walikota Ambon Nomor 1584 Tahun 2010 tanggal 06 Desember 2010 tentang Keputusan Ijin Prinsip/Ijin Lokasi 3 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun dan Keputusan Walikota Ambon tentang Izin Membangun Bangunan kepada PT. Spacecon Internasional untuk Pembangunan Victoria Park Tower untuk masa waktu 6 (enam) bulan sebagai dasar administrasi untuk dilakukan pekerjaan pembangunan Victoria Park Tower.

Bahwa Untuk Ijin Lokasi.

6. Bahwa sesuai Pasal 33 sampai dengan Pasal 35 dinyatakan Tergugat akan memulai Konstruksi pada atau sebelum tanggal mulai yang ditergetkan, yakni tiga (3) bulan kalender setelah tanggal penutupan Finansial dan kegagalan untuk memulai Konstruksi pada tanggal Mulai yang ditargetkan akan berakibat Default Event. Bahwa terhadap apa yang menjadi kewajiban Tergugat sesuai Pasal 33 sampai dengan Pasal 35 tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat.
7. Bahwa Tergugat harus menyelesaikan Konstruksi Komponen hotel dari Proyek sesuai Perjanjian a quo sebelum tahun Kalender 2013 sesuai Pasal 39 Perjanjian namun tidak pernah dilakukan oleh Tergugat sampai dengan Tahun 2016, padahal Tergugat diberikan batas waktu 3 (tiga) Tahun untuk Penyelesaian Pekerjaan Bangun Guna Serah sesuai target 3 tahun Kalender setelah tanggal mulai ditergetkan dan jika tidak dilakukan/dipenuhi maka berakibat default Event. Bahwa apa yang menjadi tanggung jawab dari Tergugat untuk memulai Pekerjaan sesuai Perjanjian a quo sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Tergugat.
8. Bahwa Tergugat secara jelas dan terang telah melakukan dan/atau memenuhi unsur-unsur yang menjadi syarat Default Events dan Relief Events, Force Majeure dan Terminasi sebagaimana diatur oleh Pasal 50 sampai dengan Pasal 59, maka jelas-jelas Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat.

Halaman 3 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa terhadap tidak dipenuhi kewajiban dan tanggung jawab Tergugat sesuai Perjanjian a quo, maka Penggugat secara resmi telah menyurati Tergugat untuk segera menyelesaikan Pekerjaan Pembangunan Pusat Bisnis Terpadu Victoria Park namun oleh Tergugat tidak pernah ada jawaban yang pasti, hal ini terjadi berulang-ulang dan Tergugat tidak pernah memberikan kepastian kapan dimulai Pembangunan Pusat Bisnis Terpadu Victoria Park.
10. Bahwa Penggugat telah mengundang Tergugat untuk melakukan Pertemuan dengan agenda Pembahasan Kepastian Pembangunan Pusat Bisnis Terpadu Victoria Park namun dalam beberapa kali undangan Tergugat tidak bisa menghadirinya dengan alasan yang sangat tidak jelas dan/atau setidaknya tidaknya tidak pantas untuk dijadikan sebagai alasan untuk pembatalan pertemuan.
11. Bahwa dengan tidak dilakukannya Pembangunan Pusat Bisnis Terpadu Victoria Park oleh Tergugat, maka lahan/tanah seluas 16.871 M<sup>2</sup> di Kelurahan Uritetu Kota Ambon yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk lokasi Pembangunan Pusat Bisnis Terpadu Victoria Park menjadi terlantar dan dikuasai oleh orang-orang yang tidak dikenal untuk penampungan drum-drum minyak dan hal-hal lain yang tidak sesuai peruntukannya.
12. Bahwa terhadap kondisi tersebut maka Penggugat kembali mengundang Tergugat untuk melakukan Pertemuan yang dilaksanakan pada tanggal 19 Januari 2015 dan Tergugat menghadirinya. Bahwa dalam rapat tersebut disepakati secara bersama dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat secara bersama-sama yang mana point dinyatakan hal-hal diantaranya sebagai berikut :
  - ✓ Bahwa Tergugat menjamin pelaksanaan Pembangunan Hotel, Pusat Perbelanjaan, Bioskop, Apartemen-Kondominium dan lainlain diatas Taman Victoria sesuai Nota Kesepakatan dan Perjanjian Bangun Guna Serah tersebut diatas tetap dilanjutkan.
  - ✓ Bahwa terkait dengan itu Tergugat akan mengadakan Rapat Tim Konsorsium Tergugat paling lambat akhir Maret 2015 untuk menentukan tanggal memulai Pekerjaan Pembangunan ...
  - ✓ Bahwa hasil/keputusan Rapat Tim Konsorsium Tergugat dimaksud akan ditindaklanjuti dengan Pelaksanaan Bersama antara Penggugat dan Tergugat untuk membahas tindak lanjut pelaksanaan pekerjaan

Halaman 4 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB

#### 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)



Pembangunan Victoria Park sesuai Kesepakatan dan Perjanjian Bangun Guna Serah tersebut diatas.

13. Bahwa setelah pertemuan tanggal 12 Januari 2015 sebagaimana angka 11, Tergugat sekali lagi tidak pernah melakukan Pekerjaan apapun dan/atau sedikit pun pada lokasi 16.871 M<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL) Nomor 16/Kelurahan Uritetu 2011 a.n Pemerintah Daerah Provinsi Maluku/Penggugat sebagaimana kewajiban Tergugat sesuai Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah a quo dan juga Pernyataan Kesepakatan yang telah ditanda tangani bersama, sehingga pada tanggal 1 April 2016 Penggugat menyatakan Pernyataan Lalai kepada Tergugat melalui Surat Resmi dan dikirimkan kepada Tergugat dengan alamat Tergugat sesuai Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah a quo menggunakan Jasa Pos namun surat tersebut dikembalikan karena alamat Kantor Tergugat oleh Petugas Pos tidak ditemukan/invalid. Padahal dalam perjanjian sejak ditandatangani sampai dengan dikirimkan surat a quo Tergugat tidak pernah memberitahukan tentang pindah alamat kantor Tergugat sehingga hal ini juga menjadi sesuatu yang aneh bagi Penggugat.
14. Bahwa sampai dengan tanggal 6 April 2016 Tergugat tidak melakukan tindakan dan/atau pekerjaan apapun terkait Pembangunan Pusat Bisnis Terpadu Victoria Park maka sesuai pasal 17 Perjanjian Bangun Guna Serah a quo, maka jelas dan terang tidak dilaksanakan Pekerjaan Pembangunan Pusat Bisnis Terpadu Victoria Park sampai dengan Tahun 2016 maka Tergugat telah melakukan perbuatan Default Events dan Relief Events, Force Majeure dan Terminasi sebagaimana diatur oleh Pasal 50 sampai dengan Pasal 59 yang mana secara hukum adalah Perbuatan wanprestasi /ingkar janji terhadap Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat.
15. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka sesuai Pasal 17 Perjanjian a quo Penggugat telah melakukan tindakan administrasi Pemerintahan dengan mengeluarkan Keputusan Gubernur Maluku Nomor 140 Tahun 2016, tentang Pemutusan Hubungan Kerjasama Pembangunan Victoria Park Tower antara Pemerintah Provinsi Maluku dengan PT.SpecoCon Internasional, tanggal 6 April 2016.
16. Bahwa terhadap Perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji yang dilakukan Tergugat, maka seluruh Perbuatan dan/atau tindakan yang dilakukan sebagai akibat ditandatanganinya Perjanjian a quo antara Penggugat dan Tergugat yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 133/Kelurahan Uritetu tanggal 09 November 2011 atas nama Tergugat seluas 16.871 M<sup>2</sup>,

Halaman 5 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB





Keputusan Walikota Ambon Nomor 1584 Tahun 2010 tanggal 06 Desember 2010 tentang Keputusan Ijin Prinsip/Ijin Lokasi dan Keputusan Walikota Ambon tentang Izin Membangun Bangunan kepada PT. Spacecon Internasional untuk Pembangunan Victoria Park Tower dan lainnya dengan sendiri batal demi hukum dan/atau gugur demi hukum dan/atau tidak berlaku dan memiliki kekuatan hukum mengikat.

17. Bahwa terhadap Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat serta sesuai Pasal 1266 KUHPerdara, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Ambon cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi.

18. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon agar berkenan untuk memutuskan :  
PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Nota Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat Nomor 640/30/IX/2010 – Nomor MOA/28092010/SCI tanggal 28 September 2010 tentang Pembangunan Ekonomi Daerah dan 7 Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah Di Atas Tanah Pemerintah Provinsi Maluku Nomor 591.1/40/X/2010 dan BOT/05102010/SCI, tanggal 23 November 2010, antara Pemerintah Provinsi Maluku dengan PT. Spacecon Internasional.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi.
4. Menyatakan Sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Keputusan Gubernur Maluku Nomor 140 Tahun 2016, tentang Pemutusan Hubungan Kerjasama Pembangunan Victoria Park Tower antara Pemerintah Provinsi Maluku dengan PT. SpecoCon Internasional, tanggal 6 April 2016.
5. Menyatakan Batal demi hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 133/Kelurahan Uritetu, tanggal 09 November 2011 atas nama PT. Spececon Internasional berkedudukan di Jakarta seluas 16.871 M<sup>2</sup>.
6. Menyatakan Batal demi Hukum Keputusan Walikota Ambon Nomor 1584 Tahun 2010 tanggal 06 Desember 2010 tentang Keputusan Ijin Prinsip/Ijin Lokasi dan Keputusan Walikota Ambon tentang Izin Membangun Bangunan kepada PT. Spacecon Internasional untuk Pembangunan Victoria Park Tower.

Halaman 6 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa mengutip dan memperhatikan salinan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Amb tanggal 21 Januari 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir dipersidangan;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Ambon tidak berwenang mengadili perkara ini dengan Verstek;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp542.000,00 (lima ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Ambon tersebut DAVID WATUTAMATA, S.H., Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Ambon telah menyatakan banding pada hari Rabu, tanggal 3 Februari 2021 sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 5/Banding/Pdt.G/2021/PN Amb dan permintaan banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada RAPHAEL SHIN (Tergugat/Terbanding) dengan risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Amb pada hari Senin, tanggal 8 Maret 2021;

Menimbang, bahwa menindak lanjuti permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding telah meyerahkan memori banding yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Ambon sebagaimana tertuang dalam tanda terima memori banding Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Amb;

Menimbang, bahwa salinan memori banding dari Penggugat/Pembanding tersebut oleh LORINA PESULIMA, S.H., Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon telah diserahkan dengan cara seksama kepada RAPHAEL SHIN (Tergugat/Terbanding) dengan risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Amb pada hari Senin, tanggal 8 Maret 2021;

Halaman 7 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding yang diberitahukan dengan cara seksama oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon kepada:

1. Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding dengan Risalah Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Amb;
2. RAPHAEL SHIN (Tergugat/Terbanding) dengan Risalah Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Amb;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat/Pembanding pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat/Terbanding telah melakukan wanprestasi atas Nota Kesepahaman antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding Nomor: 640/30/IX/2010- Nomor: MOA/28092010/SCI tanggal 28 September 2010 tentang Pembangunan Ekonomi Daerah dan 7 Perjanjian Kerja Sama Bangun Guna Serah diatas tanah Pemerintah Propinsi Maluku Nomor: 591.1/40/X/2010 dan BOT/05102010/SCI, tanggal 23 Nopember 2010 antara Pemerintah Propinsi Maluku dengan PT.Spasecon Internasional;

Menimbang, bahwa Tergugat/Terbanding saat pemeriksaan di Pengadilan Negeri Ambon tidak pernah hadir di persidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut sehingga perkara ini diputus tanpa hadirnya Tergugat/Terbanding (Verstek);

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Ambon tersebut maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu Nota Kesepahaman dalam kerja bisnis antara Pemerintah Propinsi Maluku dengan PT. SPACECON Pty Ltd tanggal 29 Juli 2010 dan bukti P-2 yaitu Nota Kesepahaman antara Pemerintah Propinsi Maluku dengan PT Spacecon Internasional Nomor :640/30/IX/2010; Nomor : MOA/28092010/SCI tentang Pembangunan Ekonomi Daerah, membuktikan adanya Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Propinsi Maluku dengan PT. Spacecon Internasional dalam Bidang Kelautan dan Perikanan, Pertanian, Parawisata dll dan dalam Pasal

Halaman 8 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 tentang penyelesaian perselisihan akibat pelaksanaan Nota Kesepahaman diupayakan secara damai namun jika tidak tercapai kesepakatan damai maka perselisihan tersebut diselesaikan sesuai ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia;

- Bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Perjanjian Bangun Guna Serah, diatas tanah Pemerintah Propinsi Maluku antara Pemerintah Propinsi Maluku dengan PT. Spacecon Internasional Nomor: 591.1/40/X/2010 dimana proyek itu berupa, Nomor: BOT/05102010/SCI

hotel, pusat perbelanjaan, apartemen-kondominium dan dalam penyelesaian konflik (Dispute Resolution) diatur dalam point 95 disebutkan bahwa masalah yang lebih kompleks para pihak dapat memutuskan untuk menunjuk mediator yang disepakati bersama untuk mencoba mencapai posisi yang dapat diterima kedua belah pihak. Pada saat penerimaan opini mediator, para pihak akan menerima opini tersebut atau jika kedua belah pihak menolak opini tersebut maka dalam satu bulan kalender konflik akan dialihkan secara otomatis ke arbitrase, dan di point 96 ditentukan tempat arbitrase adalah Singapura dan bahasa arbitrase adalah Bahasa Inggris;

- Bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Keputusan Walikota Ambon Nomor: 1584 Tahun 2010 tentang Ijin Lokasi Pembangunan Hotel Terpadu "Victoria Park Tower" di Kelurahan Uritetu Kecamatan Sirimau;
- Bahwa berdasarkan bukti P-5, P-6 dan P-7 serta P-8 berupa Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 16/HPL/BPN RI/2011 dan Sertifikat Hak Pengelolaan No: 16 serta Berita Acara Nomor: 591-49 Tahun 2011 tentang Penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanah Milik Pemerintah Propinsi Maluku;
- Bahwa berdasarkan bukti P-9 berupa Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 640/483/IMB/BP2T/XII/2014 yang diberikan kepada PT. Spacecon Internasional;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas Pemerintah Propinsi Maluku telah memenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana tertulis pada bukti P-3 sementara PT. Spacecon Internasional sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri belum memulai sama sekali kewajibannya untuk membangun sebagaimana kewajibannya pada bukti P-3;
- Bahwa berdasarkan bukti P-11 tentang Rencana Peletakan Batu Pertama Victoria Park Tower yang akan dilaksanakan tanggal 27 Januari 2013 dan berdasarkan bukti P-12, P-13 dan P-14 tentang surat sejauh mana Perkembangan Proyek Pembangunan Victoria Park Tower oleh Pemerintah Propinsi Maluku kepada Presiden Direktur PT Spacecon Internasional;

Halaman 9 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa berdasarkan bukti P-15 tentang Kelanjutan Kerja Sama Bangun Guna Serah Victoria Park Tower oleh Gubernur Maluku kepada Presiden Direktur PT. Spacecon Internasional tanggal 4 Juli 2014 dimana disebutkan belum ada satupun pekerjaan pembangunan proyek dimaksud dan memberikan teguran keras kepada PT. Spacecon Internasional;
- Bahwa berdasarkan bukti P-24 yaitu Keputusan Gubernur Maluku Nomor : 140 Tahun 2016 tentang Pemutusan Hubungan Kerja Sama Pembangunan Victoria Par Tower antara Pemerintah Propinsi Maluku dengan PT. Spacecon Internasional;
- Bahwa berdasarkan bukti P-25 tentang Mohon Pembatalan Sertifikat HGB No: 133 Tahun 2011 atas nama PT Spacecon Internasional yang diajukan Gubernur Maluku kepada Menteri Agraria / Tata Ruang RI melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon tanggal 21 Juni 2016;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas maka Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa Pasal 1234 KUH Perdata berbunyi debitur diwajibkan untuk menyerahkan prestasi kepada kreditur dimana prestasi berupa memberikan, berbuat atau tidak berbuat sesuatu;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum bahwa PT. Spacecon Internasional belum membangun sama sekali mengenai kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam bukti P-3 sedangkan Pemerintah Propinsi Maluku sudah memenuhi semua kewajibannya sebagaimana diuraikan diatas;
- Bahwa perjanjian sebagaimana bukti P-1, P-2 dan P-3 merupakan ketentuan yang mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata dan oleh karenanya maka PT. Spacecon Internasional juga harus tunduk atas perjanjian dimaksud;
- Bahwa oleh karenanya berdasarkan fakta hukum bahwa sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Ambon pihak PT. Spacecon Internasional belum melaksanakan sama sekali isi perjanjian sebagaimana diatur dalam bukti P-1, P-2, dan P-3;
- Bahwa Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa ketentuan pada point 95 dan 96 dari bukti surat P-3 tidak dapat diterapkan dengan pertimbangan bahwa dari sejak bukti P-1, P-2 dan P-3 ditanda tangani pihak-pihak sampai saat ini, pihak PT. Spacecon Internasional belum melaksanakan isi perjanjian dalam bukti-bukti tersebut, dan oleh karena pihak PT. Spacecon Internasional belum melaksanakan kewajibannya sehingga yang berlaku adalah ketentuan tentang wanprestasi sebagaimana diatur dalam KUH Perdata berhubung belum ada sengketa karena PT. Spacecon Internasional belum melakukan kegiatan apapun sama sekali atas isi perjanjian pada bukti P-1, P-2 dan P-3 ;

Halaman 10 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Majelis Hakim Tinggi berpendapat karena gugatan Penggugat/Pembanding adalah masalah wanprestasi dimana pihak PT . Spacecon Internasional tidak berbuat sesuatu sama sekali sehingga Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara dimaksud;
- Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara dimaksud maka dalil-dalil gugatan Penggugat yang didukung oleh bukti-bukti surat sebagaimana telah diuraikan diatas menurut Majelis Hakim Tinggi, beralasan menurut hukum untuk dikabulkan seluruhnya maka putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Amb tanggal 21 Januari 2021 harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat dipihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Mengingat:

- Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
  - Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang- undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum;
- Rbg/Reglemen Hukum Acara Perdata luar Jawa dan Madura serta peraturan lainnya yang bersangkutan;
- Kitab Undang- undang Hukum Perdata;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 21 Januari 2021 Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Amb yang dimohonkan banding tersebut ;

## MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Nota Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat Nomor 640/30/IX/2010 – Nomor MOA/28092010/SCI tanggal 28 September 2010 tentang Pembangunan Ekonomi Daerah dan 7 Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah Di Atas Tanah Pemerintah Provinsi Maluku

Halaman 11 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 591.1/40/X/2010 dan BOT/05102010/SCI, tanggal 23 November 2010, antara Pemerintah Provinsi Maluku dengan PT. Spacecon Internasional;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
  4. Menyatakan Sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Keputusan Gubernur Maluku Nomor 140 Tahun 2016, tentang Pemutusan Hubungan Kerjasama Pembangunan Victoria Park Tower antara Pemerintah Provinsi Maluku dengan PT.SpecoCon Internasional, tanggal 6 April 2016;
  5. Menyatakan Batal demi hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 133/Kelurahan Uritetu, tanggal 09 November 2011 atas nama PT. Spececon Internasional berkedudukan di Jakarta seluas 16.871 M<sup>2</sup>;
  6. Menyatakan Batal demi Hukum Keputusan Walikota Ambon Nomor 1584 Tahun 2010 tanggal 06 Desember 2010 tentang Keputusan Ijin Prinsip/Ijin Lokasi dan Keputusan Walikota Ambon tentang Izin Membangun Bangunan kepada PT. Spacecon Internasional untuk Pembangunan Victoria Park Tower.
  7. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Rabu tanggal 24 Maret 2021, oleh kami **TOGAR, S.H, M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Ambon selaku Hakim Ketua Majelis, **TEGUH SRI RAHARDJO, S.H, M.H.**, dan **PARNAEHAN SILITONGA, S.H, M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Ambon masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 19 Maret 2021 Nomor 17/PDT/2021/PT AMB, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta **JOSEPH HUKUBUN, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Ambon tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota

ttd

**TEGUH SRI RAHARDJO, S.H.,M.H**

ttd

Hakim Ketua Majelis

ttd

**TOGAR, S.H, M.H**

Halaman 12 dari 13 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT AMB



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

**PARNAEHAN SILITONGA, S.H., M.H**

Panitera Pengganti,  
ttd

**JOSEPH HUKUBUN, S.H**

Perincian Biaya ;

- Materai : Rp. 10.000,00
- Redaksi : Rp. 10.000,00
- Biaya Proses : Rp.130.000,00
- Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Salinan Sesuai Aslinya  
PANITERA PENGADILAN TINGGI AMBON

KEITEL von EMSTER, S.H.  
NIP. 19620202 198603 1 006.