



**PUTUSAN**  
Nomor 1765 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**PT NOLIMAX JAYA**, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Jalan RC Veteran Nomor 8-J, Bintaro, Jakarta, 12330, diwakili oleh Direktur Utama Pepen Syarifudin, dalam hal ini memberi kuasa kepada Uzenda Lukman, Manager PT Nolimax Jaya, berkantor di Sri Rahayu I Rt.050, Rw.024, Kota Gajah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Februari 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**L a w a n**

**PEMERINTAH KOTA METRO PROVINSI LAMPUNG**, berkedudukan di Jalan A.H Nasution Nomor 3 Kota Metro, diwakili oleh Walikota Metro, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kepala Kejaksaan Negeri Metro, Fransisca Juwariyah, S.H., selaku Jaksa Pengacara Negara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 800/99/SETDA/07/2014 tanggal 16 Desember 2014 dan kuasa substitusi kepada Pujiarto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Jaksa Pengacara Negara, berkantor di Jalan Jenderal A.H Nasution Nomor 125 Kota Metro, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 24 Februari 2016;  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Metro pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2007 Penggugat dengan Tergugat telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kerja Sama tentang Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro Dan Pengelolaan Mall, Ruko, Kios dan Hampan beserta fasilitas penunjangnya diatas tanah seluas  $\pm$  2,4 hektar yang terletak di Kota Metro Lampung (Kawasan Niaga Metro Mega Mall) Nomor 20/KSAD-L/02/2007 dan Nomor 167/PKS/NJ/2007 (telah mendapat

*Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016*



persetujuan DPRD 23 November 20017 - lihat Lampiran);

2. Bahwa bentuk kerjasama tersebut adalah BOT (*Build Operate and Transfer*) dimana syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Objek yang akan dibangun adalah pembangunan di atas lahan  $\pm$  2,4 hektar yang terdiri dari:

Tahap Pertama:

- 70	unit ruko 3 lantai	ukuran	(4,5 x 16)	m
- 1	unit ruko 3 lantai	ukuran	(5 x 16)	m
- 2	unit ruko 3 lantai	ukuran	(7 x 16)	m
- 18	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 3,5)	m
- 17	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 3)	m
- 10	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 2,8)	m
- 91	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 2,5)	m
- 10	unit kios di lantai I	ukuran	(2,4 x 2,5)	m
- 4	unit kios di lantai I	ukuran	(2,3 x 2)	m
- 8	unit kios di lantai I	ukuran	(2 x 1,7)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(2,8 x 2,5)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(2,8 x 2)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(4,4 x 3)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(4,5 x 3)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(3,8 x 2,9)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(2,6 x 2)	m
- 108	unit hamparan 1 lantai	ukuran	(1,6 x 1,5)	m

Tahap Kedua:

- 13	unit ruko 3 lantai	ukuran	(4,5 x 14,5)	m
- 1	unit ruko 3 lantai	ukuran	(7 x 14,5)	m
- 4	unit ruko 3 lantai	ukuran	(6 x 14,5)	m
- 4	unit ruko 3 lantai	ukuran	(4,5 x 14,5)	m
- 1	unit ruko 3 lantai	ukuran	(7,5 x 14,5)	m
- 26	unit kios di lantai 2	ukuran	(2,25 x 2,8)	m
- 27	unit kios di lantai 1	ukuran	(2,25 x 3,1)	m
- 160	unit kios di lantai 1	ukuran	(2,25 x 2,5)	m
- 155	unit kios di lantai 2	ukuran	(2,25 x 2,5)	m
- 1	unit kios di lantai 1	ukuran	(2,9 x 2,7)	m
- 2	unit kios di lantai 1	ukuran	(2,5 x 3,5)	m
- 2	unit kios di lantai 2	ukuran	(2,5 x 3,5)	m
- 28	unit kios di lantai 1	ukuran	(2,5 x 2,5)	m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 26 unit kios di lantai 2 ukuran (2,5 x 2,5) m
  - 10 unit kios di lantai 2 ukuran (2,09 x 2,25) m
  - 7 unit kios di lantai 2 ukuran (2,32 x 2,17) m
  - 1 unit kios di lantai 2 ukuran (6,4 x 2,1) m
  - Mall dengan luas bangunan  $\pm 22.901 \text{ m}^2$  (dua puluh dua ribu sembilan ratus satu meter persegi);
  - (terdiri dari Basement lantai 1, 2, 3 + mushola & service di lantai atap);
- Sesuai dengan rencana *site plan* yang telah disetujui dan ditandatangani bersama antara Penggugat dan Tergugat Kota Metro (lihat denah);
3. Bahwa waktu yang ditetapkan Tergugat harus menyelesaikan seluruh pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun atau 36 (tiga puluh enam) bulan, tahap I selama 1 (satu) tahun dan tahap kedua selama 2 (dua) tahun terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini;
  4. Bahwa kontribusi yang disepakati para pihak dan disetor ke kas Negara sebesar Rp8.100.000.000,00 (delapan miliar seratus juta rupiah). Didasari perhitungan kontribusi pendapatan pengelolaan pasar *shopping center* tahun 2007 dari sewa ruko 60 buah dan toko/kios 300 buah sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
  5. Bahwa dalam perjanjian disebutkan hak dan kewajiban masing-masing pihak:
    - a. Kewajiban pihak pertama (Tergugat) dalam kerjasama ini meliputi:
      - 1) Menyediakan data-data atau dokumen yang diperlukan;
      - 2) Menyediakan lahan dalam keadaan kosong dari penghuni dan bebas tuntutan dari pihak lain untuk pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
      - 3) Bertanggung jawab terhadap kelancaran pelaksanaan pembangunan Kawasan Metro Mega Mall apabila ada klaim dari pihak ketiga;
      - 4) Melaksanakan sosialisasi kepada pedagang yang menempati lahan yang akan dibangun Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
      - 5) Mengosongkan ruko, toko yang ada di lokasi yang akan dibangun serta menjamin pihak kedua bebas dari tuntutan pihak ketiga;
      - 6) Merekomendasikan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas sebagian tanah HPL eks Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor PL.5/MT kepada pihak kedua;
    - b. Kewajiban pihak kedua (Penggugat) dalam kerjasama ini adalah:
      - 1) Bertanggung jawab terhadap seluruh biaya pembangunan meliputi:

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya administrasi, perencanaan, pelaksanaan pembangunan, pengawasan, pengelolaan, pemeliharaan, pemindahan PKL/Penampungan;
- 2) Melengkapi pelaksanaan pembangunan dengan surat-surat meliputi:
  - a) IMB (Izin Mendirikan Bangunan) atas nama pihak pertama;
  - b) HGB (Hak Guna Bangunan);
- 3) Mengajukan sebagian tanah pengelolaan menjadi HGB sesuai dengan Master Plan yang telah disepakati bersama;
- 4) Melaksanakan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjang;
- 5) Melaporkan pelaksanaan pembangunan secara berkala kepada pihak pertama secara tertulis per-triwulan;
- 6) Menjual/memasarkan/menyewakan mall, ruko, kios dan hamparan yang telah selesai dibangun kepada pedagang dengan memprioritas pedagang lama dan berkoordinasi pada pihak pertama;
- 7) Menata penempatan pedagang sesuai dengan klasifikasi dan jenis dagangannya;
- 8) Penyerahan kembali bangunan berupa mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya kepada Pemerintah Daerah Kota Metro dilaksanakan setelah pengoperasian yang dijanjikan berakhir serta dituangkan dalam bentuk berita acara;

Serta

c. Hak pihak pertama yaitu:

- 1) Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall dan fasilitas penunjangnya;
- 2) Pengawasan dan perijinan yang dimaksud pada huruf a di atas ditetapkan dengan surat keputusan pihak pertama;
- 3) Memeriksa dan menyetujui DED (*Design Engineering Detail*);
- 4) Mendapatkan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya setelah berakhirnya hak guna bangunan;
- 5) Menerima kontribusi pengelolaan;
- 6) Memungut pajak/retribusi sesuai dengan peraturan perundangan daerah yang berlaku;

d. Hak pihak kedua, yaitu:

- 1) Mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan selama 30 tahun di atas HPL dari pihak pertama;
- 2) Menerima pembayaran hasil penjualan dan/atau sewa atas ruko,

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

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

- kios, hamparan dan mall secara tunai maupun kredit;
- 3) Mengelola sepenuhnya atas pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall berikut dengan fasilitas penunjangnya;
  - 4) Segala fasilitas penunjang yang berada di dalam Kawasan Niaga Metro Mega Mall diperbolehkan untuk dialihkan hak pengelolaannya kepada pihak lain dengan persetujuan pihak pertama secara tertulis;
6. Bahwa atas kesalahan ataupun lalai dengan sanksi akan diterapkan sehubungan dengan hak dan kewajiban yang telah disepakati sebagai berikut:
1. Setelah 14 hari dari selesainya pembangunan tahap 1 (satu) pihak kedua belum membayar biaya kontribusi pengelolaan, maka dikenakan denda keterlambatan sebesar 1/1000 (seperseribu) perhari dari kekurangan yang seharusnya dibayar, demikian pula untuk pekerjaan tahap 2 (dua);
  2. Apabila pihak pertama belum melakukan pengosongan lahan pada saat pihak kedua melakukan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall maka pihak pertama memberikan tambahan waktu;
  3. Apabila pihak kedua karena sesuatu dan lain hal tidak dapat melaksanakan pembangunan sama sekali tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak pengosongan lahan, maka pihak pertama berhak memberikan teguran kesatu, kedua dan ketiga;
7. Bahwa dalam pelaksanaannya, Tergugat mengalami masalah pembebasan/pengosongan lahan:
- a. Pada tanggal 20 Oktober 2008, masalah pembebasan/pengosongan taman parkir masih belum selesai (Radar Metro, 22 Oktober 2008). Begitu juga dengan akses-akses yang akan dilalui oleh alat-alat berat, karena para pedagang berjualan di Jalan KH. Agus Salim (walaupun menyalahi Peraturan Daerah tetapi tetap berdagang) tidak mau direlokasi oleh Tergugat malah melakukan perlawanan;
  - b. Pada tanggal 17 Oktober 2009, massa PKL dan pedagang memprotes pembangunan Metro Mega Mall (M3) dikarenakan untuk membangun kawasan tersebut perlu pembebasan taman parkir, Jalan KH. Agus Salim sebagai sarana akses alat-alat berat dan bahan bangunan (Lampung Ekspres, 18 Februari 2009 dan Lampung Post, 18 Februari 2009);
  - c. Sedangkan Perjanjian kerjasama (PKS) Nomor 20/KSAD-L/02/2007 dan Nomor 167/PKS/NJ/2007 akan berakhir 19 Desember 2008 tahap I, 19 Desember 2010 tahap II. Maka melihat keadaan tersebut Tergugat dan Penggugat sepakat mengadakan *addendum* (sesuai Pasal 9 PKS

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016





Nomor 20/KSAD-L/02/2007 dan Nomor 167/PKS/NJ/2007);

d. Pada saat ini Tergugat belum melaksanakan kewajibannya untuk mengosongkan/membebasakan lahan dan dengan demikian belum berhak menerima kontribusi. Tetapi akibat dari ketidaksiapan seperti hal tersebut, Penggugat menderita kerugian secara material yaitu waktu/*idle time* dimana gaji para karyawan berjalan terus;

8. Bahwa sesuai Poin 7(c) tanggal 19 Oktober 2009 dibuat antara Tergugat dan Penggugat, objek yang dibangun lahan seluas  $\pm$  2,53 hektar (sesuai hasil ukuran BPN dan Penggugat, lihat *Siteplan* yang telah disetujui antara Penggugat dan Tergugat):

a. Tahap Pertama:

- 70	unit ruko 3 lantai	ukuran	(4,5 x 16)	m
- 1	unit ruko 3 lantai	ukuran	(5 x 16)	m
- 2	unit ruko 3 lantai	ukuran	(7 x 16)	m
- 18	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 3,5)	m
- 17	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 3)	m
- 10	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 2,8)	m
- 91	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 2,5)	m
- 10	unit kios di lantai I	ukuran	(2,4 x 2,5)	m
- 4	unit kios di lantai I	ukuran	(2,3 x 2)	m
- 8	unit kios di lantai I	ukuran	(2 x 1,7)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(2,8 x 2,5)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(2,8 x 2)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(4,4 x 3)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(4,5 x 3)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(3,8 x 2,9)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(2,6 x 2)	m
- 108	unit hamparan 1 lantai	ukuran	(1,6 x 1,5)	m

b. Tahap Kedua:

- 13	unit ruko 3 lantai	ukuran	(4,5 x 14,5)	m
- 1	unit ruko 3 lantai	ukuran	(7 x 14,5)	m
- 7	unit ruko 3 lantai	ukuran	(6 x 14,5)	m
- 1	unit ruko 3 lantai	ukuran	(7.5 x 14.5)	m
- 26	unit kios di lantai 2	ukuran	(2,25 x 2,8)	m
- 27	unit kios di lantai 1	ukuran	(2,25 x 3,1)	m
- 315	unit kios di lantai 1	ukuran	(2,25 x 2,5)	m
- 1	unit kios di lantai 2	ukuran	(3,1 x 3,1)	m



- 4 unit kios di lantai 1 ukuran (3,5 x 3,5) m
  - 54 unit kios di lantai 2 ukuran (2,5 x 2,5) m
  - 10 unit kios di lantai 2 ukuran (2,09 x 2,25) m
  - 7 unit kios di lantai 2 ukuran (2,32 x 2,17) m
  - 1 unit kios di lantai 2 ukuran (6,5 x 1,9) m
  - Mall dengan luas bangunan  $\pm 22.901 \text{ m}^2$  (dua puluh dua ribu sembilan ratus satu meter persegi);
  - (terdiri dari Basement lantai 1, 2, 3 + mushola & service di lantai atap);
- Sedangkan rencana *siteplan* yang telah disetujui antara Penggugat dan Tergugat Kota Metro tidak berubah;
9. Bahwa waktu yang ditetapkan dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun atau 36 (tiga puluh enam) bulan sebagai berikut:
- 1) Tahap Pertama  
Dimulai tanggal 19 Desember tahun 2009 hingga batas waktu tanggal 19 Desember tahun 2010;
  - 2) Tahap Kedua  
Dimulai tanggal 20 Desember tahun 2010 hingga berakhir tanggal 20 Desember tahun 2012;
10. Bahwa kontribusi yang disepakati para pihak dan disetor ke Kas Negara sebesar Rp8.100.000.000,00 (delapan miliar seratus juta rupiah). Didasari perhitungan kontribusi pendapatan pengelolaan pasar Shopping Center tahun 2007 dari sewa ruko 60 buah dan toko/kios 300 buah sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
11. Bahwa masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban:
- a. Kewajiban pihak pertama (Tergugat) dalam kerjasama ini meliputi:
    - 1) Menyediakan data-data atau dokumen yang diperlukan;
    - 2) Menyediakan lahan dalam keadaan kosong dari penghuni dan bebas tuntutan dari pihak lain untuk pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
    - 3) Bertanggung jawab terhadap kelancaran pelaksanaan pembangunan Kawasan Metro Mega Mall apabila ada klaim dari pihak ketiga;
    - 4) Melaksanakan sosialisasi kepada pedagang yang menempati lahan yang akan dibangun Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
    - 5) Mengosongkan ruko, toko dan PKL yang ada di lokasi yang akan dibangun serta menjamin pihak kedua bebas dari tuntutan pihak ketiga;
    - 6) Merekomendasikan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas sebagian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah HPL eks Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor PL.5/MT kepada pihak kedua serta memberi persetujuan kepada pihak ketiga (Konsumen) untuk dihipotikkan dalam rangka untuk kredit kepemilikan ruko/kios (KPR/KPK);

b. Kewajiban pihak kedua (Penggugat) dalam kerjasama ini adalah:

- 1) Bertanggung jawab terhadap seluruh biaya pembangunan meliputi:
  - Biaya administrasi, perencanaan, pelaksanaan pembangunan, pengawasan, pengelolaan, pemeliharaan, pemindahan PKL dan pembongkaran bangunan lama;
- 2) Melaksanakan pembongkaran terhadap bangunan lama yang biaya pembongkarannya ditanggung pihak kedua, dan jika terdapat nilai ekonomis maka akan diperhitungkan dan dibayarkan oleh pihak kedua ke Kas Daerah setelah dikurangi dengan biaya pembongkaran. Penetapan nilai ekonomi berdasarkan perhitungan Tim Penafsir/Penilai dari pihak pertama;
- 3) Melengkapi pelaksanaan pembangunan dengan surat-surat meliputi:
  - a. IMB (Izin Mendirikan Bangunan) atas nama pihak pertama;
  - b. HGB (Hak Guna Bangunan);
- 4) Mengajukan sebagian tanah pengelolaan menjadi HGB sesuai dengan *Master Plan* yang telah disepakati bersama;
- 5) Melaksanakan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjang;
- 6) Melaporkan pelaksanaan pembangunan secara berkala kepada pihak pertama secara tertulis per-triwulan;
- 7) Menjual/memasarkan/menyewakan mall, ruko, kios dan hamparan yang telah selesai dibangun kepada pedagang dengan memprioritaskan pedagang lama dan berkoordinasi pada pihak pertama;
- 8) Menata penempatan pedagang sesuai dengan klasifikasi dan jenis dagangannya;
- 9) Penyerahan kembali bangunan berupa Mall, ruko, Kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya kepada Pemerintah Daerah Kota Metro dilaksanakan setelah pengoperasian yang dijanjikan berakhir serta dituangkan dalam bentuk berita acara;

Serta

c. Hak pihak pertama yaitu:

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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

- 1) Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall dan fasilitas penunjangnya;
- 2) Pengawasan dan perijinan yang dimaksud pada huruf a di atas ditetapkan dengan Surat Keputusan pihak pertama;
- 3) Mendapatkan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan;
- 4) Menerima kontribusi pengelolaan;
- 5) Memungut pajak/retribusi sesuai dengan peraturan perundangan daerah yang berlaku;
- d. Hak pihak kedua, yaitu :
  - 1) Mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan selama 30 tahun di atas HPL dari pihak pertama;
  - 2) Menerima pembayaran hasil penjualan dan/atau sewa atas ruko, kios, hamparan dan mall secara tunai maupun kredit;
  - 3) Mengelola sepenuhnya atas pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall berikut dengan fasilitas penunjangnya;
  - 4) Segala fasilitas penunjang yang berada di dalam Kawasan Niaga Metro Mega Mall, hak pengelolaannya diperbolehkan untuk dialihkan hak pengelolaannya kepada pihak lain dengan persetujuan pihak pertama secara tertulis;
12. Bahwa sanksi akan diterapkan sehubungan dengan hak dan kewajiban yang telah disepakati sebagai berikut:
  - a) Setelah 14 hari dari selesainya pembangunan tahap 1 pihak kedua belum membayar biaya kontribusi pengelolaan, maka dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 (satu) per 1000 (seperseribu) perhari dari kekurangan yang seharusnya dibayar, demikian pula untuk pekerjaan tahap II;
  - b) Apabila pihak pertama belum melakukan pengosongan lahan pada saat pihak kedua melakukan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall maka pihak pertama memberikan tambahan waktu;
  - c) Apabila pihak kedua karena sesuatu dan lain hal tidak dapat melaksanakan pembangunan sama sekali tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak pengosongan lahan, maka pihak pertama berhak memberikan teguran kesatu dan kedua selanjutnya dilakukan *somasi* hukum;
13. Bahwa dalam pelaksanaannya Tergugat lagi-lagi mengalami masalah pengosongan lahan/ruko-ruko (lihat tahapan pengosongan yang dilakukan

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat), pada saat ini Tergugat (memberi kuasa kepada Penggugat) berhasil mengosongkan taman parkir tanggal 19 Oktober 2009 (Radar Lampung, 21 Oktober 2009), sedangkan pengosongan diperlukan untuk membangun pembangunan tahap I, harus dikosongkan tiga (3) area seperti yang tergambar pada tahap pengosongan;

14. Bahwa 2 hari setelah *addendum* tanggal 21 Oktober 2009, Tergugat berupaya mengosongkan lahan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman dan Jalan Baru, sesuai Surat Edaran Nomor 800/256/D12/2009 (Koran Harian Tribun, 23 Oktober 2009 dan Koran Lampung Post, 30 Oktober 2009);
15. Bahwa dengan sejalannya Surat Edaran tersebut, penyewa ruko di Jalan Jenderal Sudirman pada tanggal 26 Oktober 2009 dan diperbaiki pada tanggal 12 November 2009, memPTUNkan Tergugat. (terlampir putusan Nomor 20/G/2009/PTUN-BL);
16. Bahwa tekanan sosial yang dilakukan oleh pedagang terhadap Tergugat, membuat kebijakan Tergugat dalam membongkar/mengosongkan ruko di Jalan Jenderal Sudirman tertunda, pada tanggal 30 Oktober 2009 Tergugat memerintahkan Penggugat untuk memagar ruko-ruko yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman (dengan maksud agar supaya nanti bisa dibongkar) tetapi pada tanggal 30 Oktober 2009 di hari yang sama, meminta bongkar kembali (Lampung Post, 31 Oktober 2009 dan Tribun, 31 Oktober 2009). Tindakan Tergugat semena-mena terhadap Penggugat dan menghentikan pembangunan (Radar Lampung, 30 Oktober 2009) Tergugat meruntuhkan martabat Penggugat yang tadi telah diumumkan kepada para konsumen, bahwa sesuai hukum pembangunan tetap dilanjutkan, malah sekarang pagar dibongkar kembali dan pembangunan dihentikan. Kepastian dalam berbisnis sebagai investor telah diinjak-injak oleh Tergugat. Padahal tanpa kepastian, bisnis tidak akan bisa dilakukan, apalagi dari segi informasi, berita tersebut ke berbagai perbankan yang pada akhirnya menyulitkan Penggugat dalam usaha membela/mendapatkan Usaha Kredit Mikro (UKM) dan KPR untuk konsumennya. Dan pada akhirnya berpengaruh pada bonafitas sebagai investor. Padahal masalah-masalah tersebut adalah urusan ketidaksiapan Tergugat dalam mengosongkan lahan yang ujung-ujungnya kesalahan ditimpa kepada Penggugat (dimana Penggugat pernah menjanjikan kepada konsumen bahwa Penggugat dapat bekerjasama dengan pihak perbankan dalam hal pembelian secara kredit, sehingga konsumen dengan mudah untuk membeli produk secara ringan hanya dengan membayar *Down Payment* (DP) 30% dari harga, sedangkan

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



sisanya dengan kredit dari bank tersebut);

17. Bahwa pada tanggal 8 Januari 2010, Tergugat meminta agar Penggugat membayar kontribusi Rp233.375.000,00 (dua ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sedangkan *addendum* yang dibuat tanggal 19 Oktober 2009 dan tahap pertama mulai 19 Desember 2009 - 19 Desember 2010. Isi Pasal 4 menyatakan: "Pihak pertama dan pihak kedua sepakat bahwa biaya kontribusi ke Kas Daerah Tergugat Metro dari pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall sebesar Rp8.100.000.000,00 (delapan miliar seratus juta rupiah);

- a. Uang kontribusi disetor oleh pihak kedua kepada pihak pertama disesuaikan dengan kumulatif persentase pembangunan (kemajuan fisik pekerjaan) setiap tahunnya Kawasan Niaga Metro Mega Mall, berdasarkan laporan dari Penggugat dan telah disetujui oleh Pengawas Pembangunan Pemerintah Daerah Kota Metro, sehingga uang kontribusi akan disetor satu kali dalam satu tahun, yaitu setiap bulan Desember, pembayarannya selesai bersamaan dengan selesai pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall Tahap I, berlaku juga untuk Tahap II;
- b. Pihak pertama mengajukan surat permintaan pembayaran kepada pihak kedua;

Berarti uang kontribusi baru disetor pada bulan Desember 2010, dan besaran sesuai dengan kemajuan fisik yang dibangun mulai Desember 2009 s/d Desember 2010 (Tribun Lampung, 6 Maret 2010 dan Radar, 5 Maret 2010). Untuk itu maka permintaan kontribusi ditolak, apalagi kalau dikaitkan dengan hak dan kewajiban maka Tergugat telah menyalahi aturan hukum karena hanya berhasil mengosongkan taman parker, sedangkan akses jalan KH. Agus Salim belum dilakukan. Kalaupun mau dihitung kontribusinya (sesuai dengan *addendum*), haruslah berdasarkan laporan dari Penggugat dan disetujui oleh Tergugat Metro dan disetor pada bulan Desember, tapi pada bulan November–Desember Penggugat tidak melapor tentang kemajuan fisik karena di lapangan memang belum tergarap, maka nilai Rp233.375.000,00 (dua ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ditolak, selain itu nilai tagihan datang dari sepihak yaitu dari pihak Tergugat;

18. Bahwa tekanan politik dari DPRD terhadap Penggugat diperlihatkan dalam Pansus, BPKP dan BPK. DPRD pada tanggal 7 Januari 2010 mengirim Perjanjian Kerjasama dan *addendum* antara Penggugat dan Tergugat, profil Metro Mega Mall dan Surat-surat Keputusan Walikota kepada BPKP dan



BPK (Tribun, 8 Januari 2010);

19. Bahwa pada tanggal 14 Juni 2010 (lampiran) Tergugat telah memenangi gugatan PT.TUN Medan terhadap pedagang, namun tanggal 3 Agustus 2010 Tergugat masih belum mengosongkan lahan di Jalan Jenderal Sudirman (padahal 4 bulan lagi tahap I selesai masanya) (Radar Metro, 3 Agustus 2010);
20. Bahwa baru tanggal 11 November 2010, bangunan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman dan Jalan Baru dikosongkan paksa dan dibongkar (Tribun, 11 November 2010);
21. Bahwa lagi-lagi Tergugat belum menyelesaikan pengosongan yang menyeluruh untuk supaya tahap I dapat dikerjakan (pada saat ini baru di lokasi yang dikosongkan, Taman Parkir warna hijau dan Jalan Jenderal Sudirman, Jalan Baru warna kuning, lihat pada tahapan pengosongan yang dilakukan oleh Tergugat). Untuk itu Tergugat sesuai *Addendum* Pasal 9 yang berbunyi: "Apabila terjadi perubahan pelaksanaan dari ketentuan yang disepakati bersama dalam Perjanjian Kerjasama ini akan diatur dalam Perjanjian Tambahan (*Addendum*) yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini". Bersama-sama untuk membuat *Addendum* II, isinya dengan jelas memperbaiki, (setelah mendapat saran dari BPKP) tata cara dan pasal-pasal yang salah;
22. Bahwa lagi-lagi pada tanggal 20 Desember 2010, Tergugat meminta Penggugat untuk bersedia duduk bersama melakukan *Addendum* II; Objek yang dibangun adalah di atas lahan seluas  $\pm 2,53$  hektar (sesuai hasil ukuran BPN dan Penggugat) yang terdiri:

▪ Tahap Pertama:

- 70	unit ruko 3 lantai	ukuran	(4,5 x 16)	m
- 1	unit ruko 3 lantai	ukuran	(5 x 16)	m
- 2	unit ruko 3 lantai	ukuran	(7 x 16)	m
- 18	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 3,5)	m
- 17	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 3)	m
- 10	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 2,8)	m
- 91	unit kios di lantai I	ukuran	(2,5 x 2,5)	m
- 10	unit kios di lantai I	ukuran	(2,4 x 2,5)	m
- 4	unit kios di lantai I	ukuran	(2,3 x 2)	m
- 8	unit kios di lantai I	ukuran	(2 x 1,7)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(2,8 x 2,5)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(2,8 x 2)	m
- 1	unit kios di lantai I	ukuran	(4,4 x 3)	m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 unit kios di lantai I ukuran (4,5 x 3) m
- 1 unit kios di lantai I ukuran (3,8 x 2,9) m
- 108 unit hamparan 1 lantai ukuran (1,6 x 1,5) m
- Tahap Kedua:
  - 13 unit ruko 3 lantai ukuran (4,5 x 14,5) m
  - 1 unit ruko 3 lantai ukuran (7 x 14,5) m
  - 7 unit ruko 3 lantai ukuran (6 x 14,5) m
  - 1 unit ruko 3 lantai ukuran (7,5 x 14,5) m
  - 26 unit kios di lantai 2 ukuran (2,25 x 2,8) m
  - 27 unit kios di lantai 1 ukuran (2,25 x 3,1) m
  - 315 unit kios di lantai 1 ukuran (2,25 x 2,5) m
  - 1 unit kios di lantai 2 ukuran (3,1 x 3,1) m
  - 4 unit kios di lantai 1 ukuran (3,5 x 3,5) m
  - 54 unit kios di lantai 1 ukuran (2,5 x 2,5) m
  - 10 unit kios di lantai 2 ukuran (2,09 x 2,25) m
  - 7 unit kios di lantai 1 ukuran (2,32 x 2,17) m
  - 1 unit kios di lantai 2 ukuran (6,5 x 1,9) m
  - Mall dengan luas bangunan  $\pm 22.901 \text{ m}^2$  (dua puluh dua ribu sembilan ratus satu meter persegi);
  - (terdiri dari Basement lantai 1, 2, 3 + mushola & service di lantai atap);

Sedangkan rencana *Siteplan* yang telah disetujui antara Penggugat dan Tergugat Kota Metro tidak berubah;

23. Bahwa pihak kedua harus menyelesaikan seluruh pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya dalam jangka waktu sebagai berikut:

## Tahap Pertama

Dimulai tanggal 19 Desember tahun 2009 hingga batas waktu tanggal 19 Juni tahun 2012;

## Tahap Kedua

Dimulai tanggal 20 Juni tahun 2012 hingga berakhir tanggal 20 Desember tahun 2014;

24. Bahwa Kontribusi berbunyi:

- (a) Pihak kedua memberikan kontribusi dari pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall kepada pihak pertama sebesar Rp13.159.360.000,00 (tiga belas miliar seratus lima puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) dengan dasar Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksana Penggunaan,

Halaman 13 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindah-tanganan Barang Milik Negara dan juga dengan memperhatikan nilai investasi pihak kedua, peruntukkan bangunan dan dampak penyerapan tenaga kerja selama masa pengelolaan 30 tahun dengan rincian dibawah ini:

Nomor	Tahun	NJOP + INLASI	Tanggal	Keterangan
1	Ke – 1	276.600.000	19 Desember 2010	
2	Ke – 2	284.898.000	19 Desember 2011	
3	Ke – 3	293.444.940	19 Desember 2012	
4	Ke – 4	302.248.288	19 Desember 2013	
5	Ke – 5	311.315.737	19 Desember 2014	
6	Ke – 6	320.655.209	19 Desember 2015	
7	Ke – 7	330.274.865	19 Desember 2016	
8	Ke – 8	340.183.111	19 Desember 2017	
9	Ke – 9	350.388.605	19 Desember 2018	
10	Ke – 10	360.900.263	19 Desember 2019	
11	Ke – 11	371.727.271	19 Desember 2020	
12	Ke – 12	382.879.089	19 Desember 2021	
13	Ke – 13	394.365.461	19 Desember 2022	
14	Ke – 14	406.196.425	19 Desember 2023	
15	Ke – 15	418.382.318	19 Desember 2024	
16	Ke – 16	430.933.787	19 Desember 2025	
17	Ke – 17	443.861.801	19 Desember 2026	
18	Ke – 18	457.177.655	19 Desember 2027	
19	Ke – 19	470.892.985	19 Desember 2028	
20	Ke – 20	485.019.774	19 Desember 2029	
21	Ke – 21	499.570.368	19 Desember 2030	
22	Ke – 22	514.557.479	19 Desember 2031	
23	Ke – 23	529.994.203	19 Desember 2032	
24	Ke – 24	545.894.029	19 Desember 2033	
25	Ke – 25	562.270.850	19 Desember 2034	
26	Ke – 26	579.138.975	19 Desember 2035	
27	Ke – 27	596.513.145	19 Desember 2036	
28	Ke – 28	614.406.539	19 Desember 2037	
29	Ke – 29	632.840.795	19 Desember 2038	
30	Ke – 30	651.826.019	19 Desember 2039	



- (b) Pembayaran kontribusi dari pihak kedua kepada pihak pertama dengan cara diangsur setiap tahun selama masa pengelolaan 30 tahun ke Kas Daerah dan dibayarkan sesuai dengan jadwal tersebut di atas dan selambat-lambatnya tanggal 31 Januari setiap tahunnya;
- (c) Pembayaran kontribusi pertama oleh pihak kedua dilaksanakan pada saat ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama (*Addendum II*) kedua belah pihak;
- (d) Pihak pertama mengajukan Surat Permintaan Pembayaran kepada pihak kedua, setelah pembayaran salinan Surat Tanda Setoran (STS) diberikan kepada pihak pertama;

25. Bahwa kewajiban dan hak pihak pertama dan pihak kedua:

- a. Kewajiban pihak pertama dalam kerjasama ini meliputi
  - 1) Menyediakan data atau dokumen yang diperlukan;
  - 2) Menyediakan lahan dalam keadaan kosong dari penghuni dan bebas tuntutan dari pihak lain untuk pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
  - 3) Bertanggung-jawab terhadap kelancaran pelaksanaan pembangunan Kawasan Metro Mega Mall apabila ada klaim dari pihak ketiga;
  - 4) Melaksanakan sosialisasi kepada pedagang yang menempati lahan yang akan dibangun Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
  - 5) Mengosongkan ruko, toko dan PKL yang ada di lokasi yang akan dibangun serta menjamin pihak kedua bebas dari tuntutan pihak ketiga;
  - 6) Merekomendasikan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas sebagian tanah HPL eks Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor PL.5/MT kepada pihak kedua, serta memberi persetujuan kepada pihak ketiga (konsumen) untuk dihipotikkan dalam rangka untuk Kredit Kepemilikan Ruko/Kios (KPR/KPK).
- b. Kewajiban pihak kedua dalam kerjasama ini adalah:
  - 1) Melakukan pemeliharaan, menjaga kebersihan, keindahan lokasi lingkungan pasar dan menanggung biayanya selama masa pengelolaan/pengoperasian;
  - 2) Memperoleh dan mempertahankan serta memperbaharui atas ongkos dan biaya sendiri setiap dan semua izin, persetujuan dan kualifikasi serta memenuhi dan mempertahankan syarat-syarat yang diharuskan alau lazim dimiliki atau dipenuhi sehubungan dengan



- operasional dan pengelolaan seluruh gedung;
- 3) Merawat, memelihara kebersihan dan keutuhan gedung selama masa pengoperasian;
  - 4) Tidak boleh memindahtangankan/menjaminkan tanah hak pengelolaan Tergugat kepada pihak lain;
  - 5) Bertanggung jawab terhadap seluruh biaya pembangunan meliputi: biaya administrasi, perencanaan, pelaksanaan pembangunan, pengawasan, pengelolaan, pemeliharaan, pemindahan ruko, penampungan PKL dan pembongkaran bangunan lama;
  - 6) Melaksanakan pembongkaran terhadap bangunan lama yang biaya pembongkarannya ditanggung oleh pihak kedua, dan jika ternyata terdapat nilai ekonomis maka akan diperhitungkan dan dibayarkan oleh pihak kedua ke Kas Daerah setelah dikurangi dengan biaya pembongkaran. Penetapan nilai ekonomi berdasarkan perhitungan Tim Penafsir/Penilai dari pihak pertama;
  - 7) Melengkapi pelaksanaan pembangunan dengan surat-surat meliputi:
    - IMB (Izin Mendirikan Bangunan) atas nama pihak pertama;
    - HGB (Hak Guna Bangunan);
  - 8) Mengajukan sebagian tanah Hak Pengelolaan menjadi HGB sesuai dengan *Master Plan* yang telah disepakati bersama;
  - 9) Melaksanakan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya;
  - 10) Melaporkan pelaksanaan pembangunan secara berkala kepada pihak pertama secara tertulis per-triwulan;
  - 11) Melakukan pengikatan jual beli dengan konsumen dengan cara pembayaran tunai ataupun kredit dalam hal penjualan/pemasaran/penyewa atas tiap bangunan mall, ruko, kios dan hamparan Metro Mega Mall dengan memprioritaskan pedagang lama dan berkoordinasi pada pihak pertama;
  - 12) Menata penempatan pedagang sesuai dengan klasifikasi dan jenis dagangannya;
  - 13) Penyerahkan kembali bangunan berupa mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya kepada Pemerintah Daerah Kota Metro, dilaksanakan sesuai dengan berakhirnya masa berlaku HGB serta dituangkan dalam bentuk Berita Acara;

Serta

Halaman 16 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Hak pihak pertama yaitu:

- 1) Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall dan fasilitas penunjangnya;
- 2) Pengawasan dan perijinan yang dimaksud pada huruf a di atas ditetapkan dengan Surat Keputusan pihak pertama;
- 3) Mendapatkan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan;
- 4) Menerima kontribusi pengelolaan;
- 5) Menarik pajak/retribusi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;

d. Hak pihak kedua, yaitu:

- 1) Mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan selama 30 tahun di atas HPL;
- 2) Menerima pembayaran hasil penjualan dan/atau sewa atas ruko, kios, hamparan dan mall secara tunai maupun kredit;
- 3) Mengelola pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall berikut dengan fasilitas penunjangnya;
- 4) Segala fasilitas penunjang yang berada di dalam Kawasan Niaga Metro Mega Mall, Hak Pengelolaannya diperbolehkan untuk dialihkan hak pengelolaannya kepada pihak lain dengan persetujuan pihak pertama secara tertulis;

26. Bahwa sanksi akan diterapkan sehubungan dengan hak dan kewajiban yang telah disepakati sebagai berikut:

- (1) Apabila terjadi keterlambatan dalam pembayaran kontribusi oleh pihak kedua dari waktu yang telah ditetapkan pada tanggal 31 Januari, maka akan dikenakan denda sebesar 1 (satu) permil dari kontribusi dalam 1 hari;
- (2) Apabila pihak kedua tidak melakukan pembayaran kontribusi sebanyak tiga kali, maka pihak pertama dapat mengakhiri perjanjian secara sepihak;
- (3) Apabila pihak pertama belum melakukan pengosongan lahan pada saat pihak kedua melakukan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall, maka pihak pertama memberikan tambahan waktu, atau;
- (4) Apabila pihak kedua karena sesuatu dan lain hal tidak dapat melaksanakan pembangunan sama sekali tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak pengosongan lahan, maka pihak pertama berhak memberikan teguran kesatu dan kedua, selanjutnya dilakukan denda perhari sebesar 1(satu) permil dari

Halaman 17 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

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

kontribusi yang harus dibayarkan pada tahun tersebut, denda yang dibayarkan ke Kas Daerah;

- (5) Apabila pihak pertama karena sesuatu dan lain hal tidak dapat mengosongkan lahan tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak musyawarah yang telah disepakati bersama, maka pihak kedua berhak memberikan teguran kesatu dan kedua kepada pihak pertama, selanjutnya dilakukan denda perhari sebesar 1 (satu) permil yang dikompensasikan dari kontribusi yang harus dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tahun tersebut;

27. Bahwa *Addendum* II yang ditandatangani bersama mendapat tekanan dari DPRD (Tribun Lampung, 22 Januari 2011 dan Tribun, 1 Februari 2011), padahal pada saat ini Tergugat baru menyelesaikan dua lokasi pengosongan/pembongkaran yaitu Taman Parkir dan Jalan Jenderal Sudirman - Jalan Baru, sedangkan Jalan KH. Arsyad belum dilakukan. Di lain pihak Penggugat telah melakukan kewajibannya yaitu selesainya pembangunan ruko di eks Taman Parkir (bangun abu-abu) (Tribun, 23 Desember 2010), dengan demikian kewajiban untuk membayar kontribusi seperti yang amanatkan oleh *Addendum* II, telah juga dipenuhi (lihat lampiran kontribusi);

28. Bahwa seiring dengan pembangunan yang telah dilakukan, pembangunan di sisi Jalan Jenderal Sudirman berjalan dengan baik, tetapi karena pembangunan tersebut bersifat *simultant* pada tanggal 20 Mei 2011 Penggugat memohon Tergugat untuk melakukan pengosongan pedagang K-5 di sebagian Jalan KH. Arsyad. Sesuai kewajiban Pasal 6 ayat (1) e yang berbunyi "Mengosongkan ruko, toko dan PKL yang ada di lokasi yang akan dibangun serta menjamin pihak kedua bebas dari tuntutan pihak ketiga" (Lihat Surat Nomor 066/Metro/NJ/V/2011);

29. Bahwa pada tanggal 13 Juni 2011, Kepala Dinas Pasar Metro menolak penutupan Jalan KH. Arsyad dan Jalan Baru yang nyata-nyata adalah kewajiban Tergugat berdasarkan Pasal 6 ayat (1) b yang berbunyi: "Menyediakan lahan dalam keadaan kosong dari penghuni dan bebas tuntutan dari pihak lain untuk pembangunan Kawasan Metro Mega Mall" (lihat Surat Nomor 030/150/D-12/2011);

30. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2011 sesuai Surat Nomor 82/Metro/NJ/X/2011 dan tanggal 8 November 2011 sesuai dengan Surat Nomor 053/LGL/NJ/XI/2011 lagi-lagi Penggugat menegur Tergugat bahwa pengosongan lahan itu sangat diperlukan, jika tidak akan terjadi keterlambatan

Halaman 18 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan jika hal ini terjadi maka akan ada *Addendum* lagi (lihat lampiran);

31. Bahwa pada tanggal 4 Januari 2012 sesuai dengan Surat Nomor 062/Lgl-NJ/2012, Penggugat lagi-lagi mengeluarkan Teguran II atas belum dikosongkannya lahan KH. Arsyad dan akan memberlakukan Pasal 10 ayat (5) *Addendum* Perjanjian Kerjasama (lihat lampiran);
32. Bahwa tanggal 9 Januari 2012 Tergugat melayangkan surat kepada pedagang yang intinya mengosongkan lahan baru (Surat Nomor 05/3/D.11/2012). Dan baru pada tanggal 12 Januari 2012 Tergugat berhasil mengosongkan lahan KH. Arsyad dan Jalan Baru, tetapi tindakan pengosongan lahan tersebut telah membuat Penggugat kehilangan waktu untuk menyelesaikan tahap I tepat waktu karena telah diinformasikan sebelumnya (Tribun, 12 Januari 2012);
33. Bahwa keterlambatan demi keterlambatan pengosongan adalah hal utama yang dialami Tergugat, tetapi tidak pernah didiskusikan terbuka dengan DPRD, maka DPRD di atas kertas hanya menyalahkan Penggugat (Radar, 14 Juni 2012);
34. Bahwa keterlambatan tidak boleh dibaca hanya 1 ayat saja, karena Perjanjian Kerjasama yang dibuat adalah jangka waktu pembangunan Metro Mega Mall adalah dari tanggal 19 Desember 2009 s/d 19 Juni 2012 dan di atas lahan  $\pm$  2.53 hektar (Pasal 1) dan sepakat dengan *Site Plan* yang telah disetujui (lihat gambar), dengan demikian dari segi skala pekerjaan (*Scope of work*) jangka waktu, kontribusi (kewajiban) dan objek tidak satu pun dilanggar oleh Penggugat. Tahap I adalah teknis tugas untuk menyelesaikan supaya ada target waktu, walaupun terlambat di tahap I dapat dikejar di tahap II, sehingga pembangunan Metro Mega Mall selama 5 tahun tercapai. Dan lagi pula pembayaran kontribusi yang telah ditetapkan adalah sekaligus untuk 2 tahap (tahap I dan II), berarti Penggugat telah membayar tahap II sebelum mendapat hak untuk membangun (Lampung Post, 21 Juni 2012);
35. Bahwa dari uraian tersebut di atas, Tergugat baru menyelesaikan seluruh pengosongan lahan yang merupakan kewajibanya untuk dibangun Kawasan Niaga Metro Mega Mall tahap I, adalah pada tanggal 12 Januari 2012 (Tribun, 12 Januari 2012). Sedangkan Perjanjian Kerjasama *Addendum* II ditandatangani pada tanggal 20 Desember 2010 yang isinya tahap I harus selesai pada tanggal 14 Juni 2012 (dalam kurun waktu 20 Desember 2012 hingga 11 Januari 2012), Tergugat belum secara menyeluruh bisa menyelesaikan lahan kosong yang merupakan pokok dari suksesnya tahap I;

Halaman 19 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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)



36. Bahwa akibat dari keterlambatan tersebut, maka Penggugat disebutkan *wanprestasi* oleh DPRD (Radar, 14 Juni 2012) dan meminta Metro Mega Mall dihentikan (Tribun, 21 Juni 2012) dan itu merupakan tekanan untuk Tergugat, padahal jika saja Tergugat dapat menjelaskan keterlambatan disebabkan oleh keterlambatan pengosongan, maka Penggugat tidak perlu dipersalahkan, maka urusan selesai. DPRD hanya menginterpretasikan sepotong-sepotong saja;
37. Akibat tekanan itu malah Tergugat meminta kajian hukum Kejaksaan. Tindakan tersebut melukai Penggugat, sebab keterlambatan Tergugat tidak pernah di *expose* dan sesuai poin 34 yang berbunyi: "Bahwa keterlambatan tidak boleh dibaca hanya 1 ayat saja, karena Perjanjian Kerjasama yang dibuat adalah jangka waktu pembangunan Metro Mega Mall adalah dari tanggal 19 Desember 2009 s/d 19 Juni 2012, dan di atas lahan  $\pm$  2.53 hektar (Pasal 1) dan sepakat dengan *Site Plan* yang telah disetujui (lihat gambar), dengan demikian dari segi skala pekerjaan (*Scope of work*) jangka waktu, kontribusi (kewajiban) dan objek tidak satupun dilanggar oleh Penggugat. Tahap I adalah teknis tugas untuk menyelesaikan supaya ada target waktu, walaupun terlambat di tahap I dapat dikejar di tahap II, sehingga pembangunan Metro Mega Mall selama 5 tahun tercapai. Dan lagi pula pembayaran kontribusi yang telah ditetapkan adalah sekaligus untuk 2 tahap (tahap I dan II) berarti Penggugat telah membayar tahap II sebelum mendapat hak untuk membangun (Lampung Post, 21 Juni 2012). Sudah lebih cukup dari segi hukum untuk Penggugat tidak bersalah dan kenyatannya Penggugat dikorbankan (Tribun, 25 Juni 2012), sehingga harga diri Penggugat dicemarkan karena seolah-olah Penggugat berbuat sesuatu melawan hukum (kriminalitas) dan juga Lampung Post, 22 Juni 2012 (Baca: Walikota geram dengan Penggugat). Akibat dari *statement* dan perlakuan tersebut di atas mulai tahun 2007 sampai dengan sekarang harga diri Penggugat benar-benar telah dijatuhkan sedemikian rupa sehingga hal ini berdampak dengan hubungan perbankan dan konsumen Penggugat;
38. Bahwa pada tanggal 19 Juli 2013, lagi-lagi Tergugat mencemarkan nama baik Penggugat (Tribun Lampung, 19 Juli 2013) yang isinya "Penggugat tidak memiliki kemampuan, padahal pada tanggal 11 Juni 2013 Penggugat telah menyelesaikan ruko-ruko terletak di Taman Parkir, Jalan Baru dan Jenderal Sudirman, hal ini dapat dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima dan AJB konsumen (lihat lampiran). Keterlambatan disebabkan terlambatnya Tergugat mengosongkan lahan, tidak otomatis memutuskan



kontrak karena tidak ada satu pasal pun di *Addendum* II yang secara *eksplisit* menyatakan hal itu. Tahap I adalah teknis tugas untuk menyelesaikan supaya ada target waktu, walaupun terlambat di tahap I dapat dikejar di tahap II, sehingga pembangunan Metro Mega Mall selama 5 tahun tercapai. Dan lagi pula pembayaran kontribusi yang telah ditetapkan adalah sekaligus untuk 2 tahap (tahap I dan II), berarti Penggugat telah membayar tahap II sebelum mendapat hak untuk membangun (Lampung Post, 21 Juni 2012). Kemudian tanggal 7 November 2013 diadakan Berita Acara Serah Terima kios di pasar bersih, dengan demikian tahap I telah selesai (lihat lampiran);

39. Bahwa dengan selesainya tahap I, Penggugat meminta kewajiban Tergugat untuk mengosongkan lahan pembangunan tahap II sesuai dengan Surat tertanggal 9 Januari 2014 (Nomor 461/M3-NJ/II/2014) dan 28 Januari 2014 (Nomor 017/M3-NJ/II/2014), tapi kenyataannya tidak ada respon dari Tergugat, padahal kewajiban untuk mengosongkan tahap II adalah syarat agar supaya pembangunan tahap II dapat dilakukan. Pada saat ini Tergugat telah menerima haknya yaitu kontribusi dua tahap yang telah dibayarkan pada tanggal (10 Januari 2011, 27 Januari 2012, 31 Januari 2013 dan 4 Februari 2014), telah menerima hasil pembangunan BPHTB Ruko, PPH 5%, PPN, PBB dan BPHTB HGB, sedangkan hak Penggugat untuk melanjutkan sisa waktu pembangunan dan *Addendum* diabaikan;
40. Bahwa Penggugat telah beberapa kali melakukan teguran agar supaya dilakukan pengosongan, namun tidak dilaksanakan Tergugat. Kemudian pada tanggal 30 Juni 2014 Penggugat melalui kuasanya telah melakukan somasi dan terhadap somasi tersebut, Tim Penggugat dengan Tim Tergugat telah beberapa kali melakukan pertemuan dan hasil pertemuan kedua Tim tersebut disepakati akan melakukan *Addendum* III, terutama mengenai jangka waktu pelaksanaan pekerjaan tahap kedua. Dalam *Addendum* II jangka waktu pelaksanaan pekerjaan tahap kedua dimulai tanggal 20 Juni 2012 hingga berakhir tanggal 20 Desember 2014, sedangkan dalam *addendum* III disepakati jangka waktu pelaksanaannya pekerjaan tahap kedua pada saat penandatanganan *Addendum* III dan akan berakhir pada tanggal 20 Juni 2017;
41. Bahwa draft *Addendum* III perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sudah disetujui dan dibuat pada Rapat tanggal 29 September 2014 (Rapat dipimpin oleh Asisten I Kota Metro) oleh Tim untuk ditandatangani, namun Tergugat belum mau menandatangani dengan alasan supaya Penggugat



terlebih dahulu menemui dan memberitahukan kepada DPRD, Kejari, Polres, Kodim, baru Tergugat mau menandatangani *Addendum* III tersebut (*Addendum* III tersebut akan ditandatangani maksimal 2 hari setelah Pengugat dan staff serta Kepala Dinas Pasar Bapak Purwanto, bagian Aset Leo bersama-sama menemui DPRD, Kejari, Polres dan Kodim itulah janji Tergugat). Perintah Tergugat tersebut sudah Penggugat laksanakan melalui Penggugat sendiri dan staff (Bapak Uzenda) beserta Kepala Dinas Pasar (Bapak Purwanto, bagian Aset Bapak Leo), akan tetapi Tergugat ingkar janji dan tidak mau juga menandatangani *Addendum* III tersebut dengan alasan yang macam-macam;

42. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mau menandatangani *Addendum* III tersebut, maka pada tanggal 16 Oktober 2014 Penggugat melalui kuasa hukumnya melakukan somasi kedua, agar supaya mengosongkan ruko, toko dan PKL yang ada di lokasi lahan tanah yang akan dibangun dan menandatangani *Addendum* III. Atas somasi kedua Penggugat tersebut, Tergugat menjawabnya dengan Surat Nomor 030/510.A/D.11.01/2014, tanggal 27 Oktober 2014, sebagai berikut:

1. Tergugat Metro tetap akan melaksanakan pengosongan lahan untuk ruko dan PKL di lokasi pusat pertokoan dan sekitarnya untuk pembangunan tahap II, hal itu sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) huruf b *Addendum* II, yang mana telah dilakukan sosialisasi/pemberitahuan kepada pedagang di seputar itu melalui Surat Pemberitahuan kepada pedagang sebagai tahap awal untuk pengosongan (Surat Pemberitahuan terlampir);
2. Berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan tahap II yang berakhir tanggal 20 Desember 2014 yang hingga saat ini belum dikerjakan pembangunannya, untuk itu berdasarkan Pasal 13 *Addendum* II maka akan dilaksanakan Perjanjian Tambahan (*Addendum*) dengan kesepakatan kedua belah pihak. Hal ini telah dilakukan pembahasan pembuatan draft *Addendum* III dengan melakukan beberapa kali pertemuan, yang mana akan disepakati berakhirnya pelaksanaan tahap II pada tanggal 20 Juni 2017 dengan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi sebelum ditandatangani draft *Addendum* III oleh kedua belah pihak. Adapun beberapa persyaratan yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:
  - a. Penyelesaian dokumen Amdal (Analisis mengenai Dampak Lingkungan) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Membuat/mengajukan persyaratan IMB/Ijin Mendirikan Bangunan sesuai dengan Perda Nomor 5 Tahun 2012;
  - c. Mengajukan pelaksanaan Andalalin (Analisis Dampak Lalu lintas) sesuai yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Pasal 99 ayat (1), (2) dan (3) dan Pasal 100;
  - d. Membuat gambar baru (dan DED-nya) sebagai pedoman yang mana terlebih dahulu sudah ditandatangani kedua belah pihak;
  - e. Pembayaran jaminan 5% dari nilai investasi yang merupakan jaminan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana ketentuan/peraturan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009;
  - f. Membuat TPS (Tempat Penampung Sementara) untuk menampung para pedagang yang ada di lokasi (pusat pertokoan dan sekitarnya).
  - g. Membuat dokumen gambaran penanggulangan kebakaran.
  - h. Menyiapkan *Time Schedule* pelaksanaan pekerjaan sebagai bahan acuan pelaksanaan pekerjaan dan kontrak untuk menyelesaikan kesiapan pelaksanaan pekerjaan.
  - i. Menyiapkan J.O (*Joint Operational*) dalam rangka percepatan pekerjaan dalam bentuk kerjasama (kontrak) yang meliputi *financial*, *mechanical* dan *electrical*;
43. Bahwa persyaratan-persyaratan yang dibuat oleh Tergugat dalam Surat Jawabannya tersebut adalah tidak berdasarkan hukum, terkesan mengada-ada, karena bagaimana mungkin mengurus dokumen sesuai yang diminta oleh Tergugat sedangkan *Addendum* III belum ditandatangani. Dalam draft *Addendum* III Pasal 9 ayat (2) persyaratan tersebut sudah diatur yang merupakan kewajiban pihak kedua (Penggugat). Jadi dari bunyi Pasal 9 ayat (2) tersebut adalah merupakan kewajiban pihak kedua (Penggugat) setelah *Addendum* III ditandatangani, bukan sebelum *Addendum* III ditandatangani;
44. Bahwa perbuatan Tergugat yang hingga saat ini pada tanggal 10 Desember 2014 masih juga belum mengosongkan lahan pada poin 39 yang berbunyi: "Bahwa dengan selesainya tahap I, Penggugat meminta kewajiban Tergugat untuk mengosongkan lahan pembangunan tahap II sesuai dengan Surat tertanggal 9 Januari 2014 (Nomor 461/M3-NJ/I/2014) dan 28 Januari 2014 (Nomor 017/M3-NJ/I/2014). Tapi kenyataannya tidak ada respon dari Tergugat, padahal kewajiban untuk mengosongkan tahap II adalah syarat agar supaya pembangunan tahap II dapat dilakukan. Pada saat ini Tergugat telah menerima haknya yaitu kontribusi dua tahap yang telah dibayarkan pada tanggal (10 Januari 2011, 27 Januari 2012, 31 Januari 2013 dan 4

Halaman 23 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2014), telah menerima hasil pembangunan BPHTB Ruko, PPH 5%, PPN, PBB dan BPHTB HGB. Sedangkan hak Penggugat untuk melanjutkan sisa waktu pembangunan dan *Addendum* diabaikan”, oleh karenanya perbuatan Tergugat melanggar hukum atau *wanprestasi* dan perbuatan dilakukan secara terencana dan sistematis, ini dapat dilihat dari poin 36, poin 37, poin 38, poin 39, poin 41 dan poin 43. Karena perbuatan Tergugat direncanakan secara sistematis terhadap Penggugat, maka Penggugat mengalami kerugian materiil, moril serta keuntungan yang diharapkan (*expected profit*);

Keuntungan yang diharapkan Rp48.060.853.750,00 (empat puluh delapan miliar enam puluh juta delapan ratus lima puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dapat menjadi kenyataan seandainya tahap II dilanjutkan, hal ini dapat dibuktikan dengan ratusan konsumen yang memesan kios dan beberapa konsumen telah memesan ruko sampai ada konsumen yang telah membayar *Down Payment* (DP), serta Matahari Departemen Store menyewa untuk jangka yang panjang 30 tahun (bukti-bukti terlampir), dengan adanya *wanprestasi* maka Tergugat harus mengembalikan tanda jadi tersebut dan mengumumkan batalnya tahap II tersebut (pihak Penggugat meminta Pengadilan mengadili Tergugat seadil-adilnya, karena keuntungan yang diharapkan hilang akibat tindakan sepihak yang nyata-nyata adalah kesalahan pihak Tergugat) (bukti-bukti terlampir);

Dari data-data tersebut, penerimaan Tergugat (Rp247.183.028.750,00 sekarang) dan (Rp468.715.845.146,00 diakhir tahun 30). Karena sebagian *property* dijual dan disewakan. Sedangkan untuk menghitung keuntungan adalah nilai sekarang, (*present value* – nilai investasi), keuntungan =

$$((Rp247.183.028.750,- + \frac{(468.715.845.146)}{(1+r)^n}) - Rp137.316.725.000,-)$$

Dimana R adalah suku Deposito rata-rata dalam 30 tahun dan N adalah jangka waktu 30 tahun

$$\text{Jadi } ((Rp247.183.028.750,- + \frac{(468.715.845.146)}{(1+0.05)^{30}}) - Rp137.316.725.000,-) =$$

$$(Rp247.183.028.750,- + 108.450.276.395 - Rp137.316.725.000,-) =$$

Rp218.316.580.145,00 (lihat Lampiran);

Dengan demikian keuntungan didapat Rp218.316.580.145,00 seandainya tahap II dibangun;

Sedangkan menggunakan norma jasa pelelangan bangunan pemerintah, memungkinkan keuntungan kotor 35% (Pajak, Inflasi bunga dan keuntungan bersih) dari Rp137.316.725.000,00 (seratus tiga puluh tujuh miliar tiga ratus

Halaman 24 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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

enam belas juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) nilai lelang dalam hal ini total investasi;

Sesuai draft *Addendum* III dan hitungan rekapitulasi RAB (lihat bukti-bukti dan sumber) adalah tidak berlebihan apabila Penggugat meminta Pengadilan mengabulkan setidaknya-tidaknya keuntungan yang diharapkan sebesar  $35\% \times \text{Rp}137.316.725.000,00 = \text{Rp}48.060.853.750,00$  (empat puluh delapan miliar enam puluh juta delapan ratus lima puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Kerugian Moril - Rp48.060.853.750,00 (empat puluh delapan miliar enam puluh juta delapan ratus lima puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Kerugian moril yang diakibatkan oleh pihak Tergugat adalah sangat besar lihat poin 16, poin 18, poin 37, poin 38, poin 41 dan ini dibebankan kepada Penggugat mulai dari PKS sampai dengan *Addendum* II (Desember 2007 – Desember 2014) 7 (tujuh) tahun. Kerugian ini diperparah dengan batalnya tahap II, konsumen besar seperti Matahari dan perbankan akan mencemooh perjanjian dan MoU yang telah dibuat antara Penggugat dan konsumennya. Konsumen sedang akan kecewa dan berdampak terhadap ruko-ruko tahap I yang telah dibangun, konsumen kecil akan memprotes pasar modern yang terpadu yang dijanjikan terintegrasi dengan mall dan ruko, tapi kenyataan hanyalah pepesan kosong sehingga tahap I konsumennya jadi berkurang. Jumlah kios konsumen tahap I saat ini sebanyak 104 unit dari jumlah kios sebelumnya sebanyak 163 unit (bukti terlampir);

Kerugian Materil - (Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah);

Kerugian ini telah diderita Penggugat sejak jauh-jauh hari dan makin hari makin bertambah, kerugian materiil dikarenakan lamanya pengosongan lahan dan tidak dihiraukan komplainan/gugatan secara tertulis (lihat poin 7d, poin 13, poin 28, poin 30, poin 32 (12 Januari 2012). Dengan demikian Tergugat memerlukan waktu 4 tahun hanya mengosongkan tahap I, dan poin 39 hingga poin 43 ayat (1) waktu yang terbuang 1 tahun, total 5 tahun. Terbukti dalam kurun waktu sepanjang itu hanya menyelesaikan pengosongan tahap I. Kerugian materiil dihubungkan dengan gaji karyawan, mesin-mesin tidak terpakai, pembayaran kontribusi 2 tahap (baru tahap I dibebaskan) dan biaya pengacara. Akibat dari semua ini maka kerugian materiil sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) (lihat bukti terlampir);

45. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, dimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat, baik barang

Halaman 25 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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)



bergerak maupun tidak bergerak terutama atas sebidang tanah berikut bangunan pertokoan *shopping center* dan sekitarnya yang berdiri di atasnya (lokasi pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall tahap kedua) Jalan Jenderal Sudirman Kota Metro;

46. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disertai bukti-bukti pembayaran kontribusi yang telah dibayar untuk dua tahap sekaligus (bukti lampiran), maka untuk tahun berikutnya dimohon tunda pembayarannya hingga mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
47. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
48. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan *wanprestasi*, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat dibebankan untuk membayar biaya-biaya yang timbul di dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Metro agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan *Addendum II* atas Perjanjian Kerja Sama antara Tergugat Metro Provinsi Lampung dengan Penggugat Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tentang Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro Dan Pengelolaan Mall, Ruko, Kios dan Hamparan beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah seluas  $\pm 2,53$  hektar yang terletak di Kota Metro Lampung (Kawasan Niaga Metro Mega Mall), adalah sah secara hukum dan mengikat kepada kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dijalankan dalam perkara ini;
4. Menyatakan menunda pembayaran kontribusi berikutnya sampai dengan adanya ketetapan hukum yang final;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil, moril dan keuntungan yang diharapkan kepada Penggugat, total keseluruhan sebesar Rp104.121.707.500,00 (seratus empat miliar seratus dua puluh satu juta tujuh ratus tujuh ribu lima ratus rupiah) atau menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) dan melanjutkan *Addendum III* serta mengosongkan lahan untuk tahap II;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per hari, apabila Tergugat lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- A. Gugatan Gugur Dengan Sendirinya Karena Permintaan Penggugat.

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 44 halaman 17 paragraf ke-2 baris ke-8 yang pada intinya "Meminta agar Tergugat mengumumkan batalnya tahap II" dan dalil Penggugat angka 44 halaman 17 paragraf terakhir yang berbunyi "... batalnya tahap II", sehingga sangat jelas bahwa Penggugat mempunyai keinginan yang sangat kuat agar perjanjian yang telah ada dibatalkan, sehingga tidak perlu lagi dilanjutkan karena pembatalannya tersebut merupakan keinginan Penggugat sendiri; Oleh karena itu gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- B. Gugatan Telah Lampau Waktu.

Bahwa sebagaimana tuntutan Penggugat meminta agar melanjutkan *Addendum* III serta mengosongkan lahan tahap II (tuntutan Penggugat nomor 6 halaman 19) sudah lampau waktu, hal tersebut sangat jelas telah tercantum dalam *Addendum* II perjanjian yaitu di dalam Pasal 8 masalah waktu/*time schedule* pembangunan dibagi dua tahap:

- a. Tahap pertama sampai dengan 19 Juni 2012.
- b. Tahap kedua sampai dengan 20 Desember 2014.

Bukankah sangat jelas dalam pasal tersebut sudah disepakati masa/waktu pembangunan tahap II sampai dengan tanggal 20 Desember 2014, sedangkan sampai dengan tanggal 20 Desember 2014 tidak ada kesepakatan *Addendum*, selanjutnya dengan demikian jelaslah bahwa gugatan Penggugat telah lampau waktu (*verjaring*), karena perlu diingat bahwa objek perjanjian ini adalah pembangunan gedung di atas tanah yang

Halaman 27 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



merupakan aset Negara, sehingga dalam pelaksanaan dan pemanfaatannya tidak tunduk pada keinginan dari perseorangan saja, namun tunduk pada peraturan-peraturan yang berlaku sesuai dengan kaidah hukum yang ada dalam mengatur dan memanfaatkan aset Negara, serta telah diberikan batas waktu yang sangat cukup dalam melakukan pembangunannya;

Dengan uraian di atas jelaslah gugatan Penggugat telah lampau waktu (*verjaring*), oleh karena itu gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

C. Gugatan Penggugat Tidak Berdasar Hukum.

1. Bahwa pada intinya gugatan yang diajukan adalah untuk meminta ganti kerugian (*compensation, indemnification*) kepada Tergugat;
2. Bahwa setelah dibaca dan dipelajari dalam semua gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 10 Desember 2014, selanjutnya dalil-dalil Penggugat mulai dari angka 1 hingga angka 44 dan dalam pokok perkara angka 6 yang pada intinya dalil-dalil Penggugat yang kemudian digunakan untuk menghitung kerugian yang akan dimintakan ganti kerugian kepada Penggugat dengan dasar Penggugat mengalami kerugian materiil, moril dan keuntungan yang diharapkan (*expected profit*) sangatlah tidak berdasar hukum yang jelas, dimana Penggugat hanya mereka-reka kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat dengan memberikan pemahaman dari memotong-motong isi perjanjian yang telah disepakati bersama melalui Kerjasama antara Pemerintah Kota Metro Propinsi Lampung Nomor 20/KSAD-L/02/2007, Nomor 167/PKS/NJ/2007 dengan PT Nolimax Jaya tertanggal 19 Desember 2007, yang kemudian dibuatkan *Addendum I* sebagaimana *Addendum* Atas Kerjasama tersebut dengan Perjanjian Kerjasama Nomor 20/KSDD-D/07/2009, Nomor 267/PKS/NJ/2009 tanggal 19 Oktober 2009 dan kemudian diadakan *Addendum* kedua dengan *Addendum* Kerjasama Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 hingga seolah-olah Tergugat telah melakukan *wanprestasi*, padahal jelas bahwa apabila perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat melalui dan dengan fakta-fakta yang sebenarnya justru menunjukkan bahwa Penggugatlah yang telah melakukan *wanprestasi*, bahkan Penggugat menuduh Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak





memberikan gambaran hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat;

3. Bahwa untuk menjelaskan dalil gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum sekaligus untuk menjawab dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat mulai dari angka 1 hingga angka 44 akan kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

3.1. Bahwa memang benar pada tanggal 19 Desember 2007 Penggugat dengan Tergugat telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Metro dengan PT Nolimax Jaya tentang Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro dan Pengelolaan mall, ruko, kios, dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya diatas tanah seluas  $\pm$  2,4 hektar, yang terletak di Kota Metro (Kawasan Niaga Metro Mega Mall) sebagaimana Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Metro Provinsi Lampung Nomor 20/KSAD-L/02/2007, Nomor 167/PKS/NJ/2007 dengan PT Nolimax Jaya tertanggal 19 Desember 2007, yang kemudian dibuatkan *Addendum* I sebagaimana *Addendum* atas kerjasama tersebut dengan Perjanjian Kerjasama Nomor 20/KSDD-D/07/2009, Nomor 267/PKS/NJ/2009, tanggal 19 Oktober 2009 dan kemudian diadakan *Addendum* kedua dengan *Addendum* Kerjasama Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 20 Desember 2010;

- 3.2. Bahwa bentuk kerjasama tersebut adalah BOT (*Built Operate and Transfer*) dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Objek yang akan dibangun adalah pembangunan dengan tahapan sebagai berikut (*vide Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 20 Desember 2010 Pasal 3) antara lain:

a. Tahap pertama:

- 70 unit ruko 3 lantai ukuran (4,5 x 16) m
- 1 unit ruko 3 lantai ukuran (5 x 16) m
- 2 unit ruko 3 lantai ukuran (7x 16) m
- 18 unit kios I lantai ukuran (2,5 x 3,5) m
- 17 unit kios 1 lantai ukuran (2,5 x 3) m
- 10 unit kios 1 lantai ukuran (2,5 x2,8) m
- 91 unit kios I lantai ukuran (2,5 x2,5) m
- 10 unit kios I lantai ukuran (2,4 x2,5) m
- 4 unit kios I lantai ukuran (2,3 x 2) m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 unit kios 1 lantai ukuran (2 x 1,7) m
- 1 Uni, kios 1 lantai ukuran (2,8 x 2,5) m
- 1 Uni kios 1 lantai ukuran (2,8 x 2) m
- 1 unit kios 1 lantai ukuran (4,4 x 3) m
- 1 unit kios 1 lantai ukuran (4,5 x 3) m
- 1 Uni kios 1 lantai ukuran (3,8 x 2,9) m
- 108 unit hamparan 1 lantai ukuran (1,6 x 1,5) m

## b. Tahap Kedua:

- 13 unit ruko 3 lantai ukuran (4,5 x 14,5)m
- 1 unit ruko 3 lantai ukuran (7 x 14,5)m
- 7 unit ruko 3 lantai ukuran (6 x 14,5)m
- 1 unit ruko 3 lantai ukuran (7,5 x 14,5)m

Terletak di 2 (dua) lantai:

- 27 unit kios 1 lantai ukuran (2,25 x 3,1)m
- 26 unit kios 1 lantai ukuran (2,25 x 2,8)m
- 315 unit kios 1 lantai ukuran (2,25 x 2,5)m
- 1 unit kios 1 lantai ukuran (3,1 x 3,1) m
- 4 unit kios 1 lantai ukuran (3,5 x 2,5) m
- 54 unit kios 1 lantai ukuran (2,5 x 2,5) m
- 10 unit kios 1 lantai ukuran (2,09 x 2,25) m
- 7 unit kios 1 lantai ukuran (2,32 x 2,17) m
- 1 unit kios 1 lantai ukuran (615 x 1,9) m

Mall dengan luas bangunan mall + 22'901 m<sup>2</sup> (terdiri dari *basement* lantai 1,2,3 + mushola & service di lantai atap);

3.3. Bahwa kontribusi yang menjadi kewajiban pihak Penggugat (pihak kedua) dari pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall kepada Tergugat sebagaimana Pasal 4 *Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 20 Desember 2010 adalah sebesar Rp13.159.360.000,00 (tiga belas miliar seratus lima puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) dengan perincian pembayaran yang harus dibayarkan oleh Penggugat (pihak kedua) kepada Tergugat (pihak pertama) adalah sebagai berikut:

No	Tahun	NJOP + INFLASI (Dalam Rp)	Tanggal	Ket
1	Ke-1	276.600.000	19 Desember 2010	



2	Ke-2	284.898.000	19 Desember 2011	
3	Ke-3	293.444.940	19 Desember 2012	
4	Ke-4	302.248.288	19 Desember 2013	
5	Ke-5	311.315.737	19 Desember 2014	
6	Ke-6	320.655.209	19 Desember 2015	
7	Ke-7	330.274.865	19 Desember 2016	
8	Ke-8	340.183.111	19 Desember 2017	
9	Ke-9	350.388.605	19 Desember 2018	
10	Ke-10	360.900.263	19 Desember 2019	
11	Ke-11	371.727.271	19 Desember 2020	
12	Ke-12	382.879.089	19 Desember 2021	
13	Ke-13	394.365.461	19 Desember 2022	
14	Ke-14	406.196.125	19 Desember 2023	
15	Ke-15	418.382.318	19 Desember 2024	
16	Ke-16	430.933.787	19 Desember 2025	
17	Ke-17	443.861.801	19 Desember 2026	
18	Ke-18	457.177.655	19 Desember 2027	
19	Ke-19	470.892.985	19 Desember 2028	
20	Ke-20	485.019.774	19 Desember 2029	
21	Ke-21	499.570.368	19 Desember 2030	
22	Ke-22	514.557.479	19 Desember 2031	
23	Ke-23	529.994.203	19 Desember 2032	
24	Ke-24	545.894.029	19 Desember 2033	
25	Ke-25	562.270.850	19 Desember 2034	
26	Ke-26	579.138.975	19 Desember 2035	
27	Ke-27	596.513.145	19 Desember 2036	
28	Ke-28	614.403.539	19 Desember 2037	
29	Ke-29	632.840.795	19 Desember 2038	
30	Ke-30	651.826.019	19 Desember 2039	

Bahwa pada pokoknya pembayaran kontribusi tersebut dari Penggugat (pihak kedua) kepada Tergugat (pihak pertama) dengan cara diangsur selama 30 tahun ke Kas Daerah sesuai dengan jadwal, selambat-lambatnya tanggal 31 Januari setiap tahunnya dan sudah harus dilaksanakan sejak Perjanjian Kerjasama (*Addendum II*) ditandatangani;

3.4. Selanjutnya mengenai tugas dan kewajiban antara Penggugat (pihak

Halaman 31 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



kedua dalam Perjanjian Kerjasama) dan Tergugat (pihak pertama dalam Perjanjian Kerjasama) sebagaimana Pasal 6 *Addendum II* Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 adalah sebagai berikut:

Kewajiban pihak pertama (Tergugat) adalah sebagai berikut:

- a. Menyediakan data atau dokumen yang diperlukan;
- b. Menyediakan lahan dalam keadaan kosong dari penghuni dan bebas tuntutan dari pihak lain untuk pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
- c. Bertanggung jawab terhadap kelancaran pelaksanaan pembangunan Kawasan Metro Mega Mall apabila ada klaim dari pihak ketiga;
- d. Melaksanakan sosialisasi kepada pedagang yang menempati lahan yang akan dibangun Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
- e. Mengosongkan ruko, toko dan PKL yang ada di lokasi yang akan dibangun serta menjamin pihak kedua bebas dari tuntutan pihak ketiga;
- f. Menyerahkan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas sebagian tanah HPL eks Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor PL.5/MT kepada pihak kedua serta memberi persetujuan kepada pihak ketiga (konsumen) untuk dihipotikkan dalam rangka untuk Kredit Kepemilikan Ruko/Kios (KPR/KPK);

Kewajiban pihak kedua (Penggugat) dalam kerjasama ini adalah:

- a. Bertanggung jawab terhadap seluruh biaya pembangunan meliputi: biaya administrasi perencanaan, pelaksanaan pembangunan, pengawasan, pengelolaan, pemeliharaan, pemindahan ruko, penampungan PKL dan pembongkaran bangunan lama;
- b. Melaksanakan pembongkaran terhadap bangunan lama, yang biaya pembongkarannya ditanggung oleh pihak ke dua, dan jika ternyata terdapat nilai ekonomi maka akan diperhitungkan dan dibayarkan oleh pihak kedua ke Kas Daerah setelah dikurangi dengan biaya pembongkaran;
- c. Penetapan Nilai Ekonomi berdasarkan perhitungan Tim Penafsir/Penilai dari pihak pertama;
- d. Melengkapi pelaksanaan pembangunan dengan surat-surat meliputi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) atas nama pihak pertama;
- 2) HGB (Hak Guna Bangunan);
- e. Mengajukan sebagian tanah Hak Pengelolaan menjadi HGB sesuai dengan *Master Plan* yang telah disepakati bersama;
- f. Melaksanakan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjang;
- g. Melaporkan pelaksanaan pembangunan secara berkala kepada pihak pertama secara tertulis per-triwulan;
- h. Melakukan pengikatan jual beli dengan konsumen dengan cara pembayaran tunai ataupun kredit dalam hal melakukan penjualan/pemasaran/penyewaan atas tiap bangunan mall, ruko, kios dan hamparan Metro Mega Mall, dengan memprioritaskan pedagang lama dan berkoordinasi dengan pihak pertama;
- i. Menata penempatan pedagang sesuai dengan klasifikasi dan jenis dagangannya;
- j. Penyerahan kembali bangunan berupa mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya kepada pihak pertama Kota Metro yang bersangkutan dilaksanakan sesuai dengan berakhirnya masa berlaku HGB serta dituangkan dalam bentuk Berita Acara;

Selain itu Pasal 3 ayat (2) *Addendum II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010*, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 20 Desember 2010 juga mewajibkan Penggugat yaitu:

“Dalam pelaksanaan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall, pihak kedua wajib mengikuti ketentuan-ketentuan dan persyaratan teknis sebagai berikut:

- a. Peraturan Daerah Kota Metro Lampung;
  - b. Peraturan AVE dan Peraturan Perusahaan Listrik Negara yang berlaku;
  - c. Peraturan Beton Bertulang Indonesia;
  - d. Peraturan Pembebanan Indonesia untuk Gedung 1983;
  - e. Peraturan Perencanaan Pembangunan Baja Indonesia 1983;
  - f. Ketentuan dan peraturan-peraturan lain yang berlaku di bidang pembangunan.
- 3.5. Selain itu ada hak-hak dari pihak pertama (Tergugat) yang juga menjadi kewajiban pihak kedua (Tergugat) begitu pula sebaliknya, yang kesemuanya tertera dalam Pasal 7 *Addendum II Perjanjian*

Halaman 33 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 28 Desember 2010, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hak pihak pertama (Tergugat) dalam kerjasama ini meliputi:

- a. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan Kawasan Metro Mega Mall dan fasilitas penunjangnya;
- b. Pengawasan dan perizinan yang dimaksud pada huruf a di atas ditetapkan dengan Surat Keputusan pihak pertama;
- c. Mendapatkan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan;
- d. Menerima kontribusi pengelolaan;
- e. Menarik pajak/retribusi sesuai peraturan perundangan daerah yang berlaku.

Hak pihak kedua (Penggugat), yaitu:

- a. Mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan selama 30 tahun diatas HPL dari pihak pertama;
- b. Menerima pembayaran hasil penjualan dan/atau sewa atas ruko, kios, hamparan dan mall secara tunai maupun kredit;
- c. Mengelola pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall berikut dengan fasilitas penunjangnya;
- d. Segala fasilitas penunjang yang berada di dalam kawasan Niaga Metro Mega Mall, hak pengelolaanya diperbolehkan untuk dialihkan hak pengelolaannya kepada pihak lain dengan persetujuan pihak pertama secara tertulis;

3.6. Bahwa jangka waktu pengerjaan yang sudah disepakati berdasarkan Pasal 8 *Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 20 Desember 2010, adalah sebagai berikut:

Pihak pertama (Penggugat) harus menyelesaikan seluruh pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya dalam jangka waktu sebagai berikut:

a. Tahap pertama

Dimulai tanggal 19 Desember 2009 hingga batas waktu tanggal 19 Desember 2010;

b. Tahap kedua

Dimulai tanggal 20 Desember 2010 hingga berakhir tanggal 20 Desember 2012;

3.7. Selanjutnya mengenai sanksi berdasarkan Pasal 10 *Addendum* II

Halaman 34 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 20 Desember 2010, adalah sebagai berikut:

- a. Apabila terjadi keterlambatan dalam pembayaran kontribusi oleh pihak kedua (Penggugat) dari waktu yang telah ditetapkan pada tanggal 31 Januari, maka dikenakan denda sebesar I (satu) permil (sama dengan seperseribu) perhari dari kontribusi dalam satu hari;
  - b. Apabila pihak kedua (Penggugat) tidak melakukan pembayaran kontribusi sebanyak tiga kali, maka pihak pertama (Penggugat) dapat mengakhiri perjanjian secara sepihak;
  - c. Apabila pihak pertama (Tergugat) belum melakukan pengosongan lahan pada saat pihak kedua melakukan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall, maka pihak pertama memberikan tambahan waktu;
  - d. Apabila pihak kedua (Tergugat) karena sesuatu dan lain hal tidak dapat melaksanakan pembangunun sama sekali tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak pengosongan lahan, maka pihak pertama berhak memberikan Teguran kesatu dan kedua, selanjutnya dilakukan denda sebesar I (satu) permil (sama dengan seperseribu) perhari dari kontribusi yang harus dibayarkan pada tahun tersebut, denda dibayarkan ke Kas Daerah;
  - e. Apabila pihak pertama (Tergugat) karena sesuatu dan lain hal tidak dapat mengosongkan lahan tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak musyawarah yang disepakati bersama, maka pihak pertama (Tergugat) selanjutnya dilakukan denda perhari sebesar I (satu) permil yang dikonpensasikan dari kontribusi yang harus dibayarkan oleh pihak kedua (Penggugat) kepada pihak pertama (Tergugat) pada tahun tersebut;
- 3.8. Bahwa kemudian dalam Pasal 14 ayat (4) (Penutup) *Addendum II* Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 20 Desember 2010, menyebutkan “Apabila di kemudian hari terdapat peraturan/ketentuan perundang-undangan yang bertentangan dengan perjanjian ini, maka perjanjian kedua belah pihak sepakat ditinjau kembali dan disesuaikan dengan peraturan tersebut”;
- 3.9. Bahwa selanjutnya dalam perjalanan pelaksanaan Perjanjian

Halaman 35 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerjasama tersebut adalah sebagai berikut:

- Setelah ditandangani Perjanjian Kerjasama yaitu melalui kerjasama antara Pemerintah Kota Metro Propinsi Lampung Nomor 20/KSAD-L/02/2007, Nomor 167/PKS/NJ/2007 dengan PT Nolimax Jaya, tertanggal 19 Desember 2007, pihak pertama (Tergugat) telah melakukan upaya pengosongan lahan, hingga pada tanggal 20 Oktober 2008 pedagang melakukan perlawanan kepada pihak pertama (Tergugat) yang telah mengeluarkan Surat Nomor 800/256/D-12/2009 tentang pengosongan lahan, karena dalam kawasan tersebut akan dibangun Metro Mega Mall, kemudian atas surat tersebut pada saat pengosongan lahan parkir para pedagang melakukan gugatan TUN (Tata Usaha Negara) tanggal 26 Oktober 2009 mengenai surat tersebut, dan setelah dilakukan proses persidangan hingga ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Medan, surat tersebut dinyatakan sah karena jangka waktu kepemilikan toko oleh pedagang telah habis, sebagaimana keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 55/B/2010/PT.TUN-MDN., tanggal 14 Juni 2010;
- Kemudian bersamaan dengan proses Peradilan Tata Usaha Negara yang dijalani oleh pihak pertama (Tergugat) untuk memperpanjang masa pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya oleh pihak kedua (Penggugat) yang berakibat mundurnya jadwal yang telah disepakati, maka dibuatlah *Addendum I* dengan Perjanjian Kerjasama Nomor 20/KSDD-D/07/2009, Nomor 267/PKS/NJ/2009, tanggal 19 Oktober 2009 dengan maksud agar pembangunan kawasan tersebut terselesaikan;
- Bahwa pada *Addendum I* Perjanjian Kerjasama Nomor 20/KSDD-D/07/2009, Nomor 267/PKS/NJ/2009, tanggal 19 Oktober 2009 memberikan ruang kepada pihak kedua (Penggugat) untuk melaksanakan pembangunan tahap I, dimulai dari tanggal 19 Desember 2009 hingga 19 Desember 2010 dan untuk tahap II dimulai tanggal 20 Desember 2010 hingga 20 Desember 2012;
- Bahwa setelah proses persidangan Tata Usaha Negara yang dimenangkan oleh pihak pertama (Penggugat), maka

Halaman 36 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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)



pembongkaran ruko dilaksanakan pada tanggal 11 November 2010;

- Bahwa dikarenakan keadaan yang belum bisa dilakukan pembangunan pada tahap I pada kurun waktu 19 Desember 2009 hingga 19 Desember 2010, karena pengosongan lahan baru dilakukan pada tanggal 11 November 2010, kemudian pihak pertama memberikan tambahan waktu kepada pihak kedua (*vide* Pasal 10 ayat (2) *Addendum* I Perjanjian Kerjasama Nomor 20/KSDD-D/07/2009, Nomor 267/PKS/NJ/2009, tanggal 19 Oktober 2009) dengan membuat *Addendum* II yaitu melalui *Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 20 Desember 2010;
- Bahwa sebelum dilakukan *Addendum* II, pihak pertama (Tergugat) juga telah berkonsultasi kepada BPKP dan mendapatkan rekomendasi mengenai perbaikan perjanjian, yang kemudian rekomendasi tersebut sudah dituangkan di dalam *Addendum* II yang pada pokoknya menambahkan pasal yang mengatur masalah pengakhiran kerjasama, kontribusi kepada pihak pertama, kewajiban para pihak dan dimulainya HGB;
- Bahwa dalam *Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 20 Desember 2010 tersebut, memberikan waktu ruang gerak kepada pihak kedua (Penggugat) untuk melaksanakan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya oleh pihak kedua (Penggugat) dengan memberikan jangka waktu sebagai berikut: Pihak kedua (Penggugat) harus menyelesaikan seluruh pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya dalam jangka waktu sebagai berikut:
  - a. Tahap pertama dimulai tanggal 19 Desember 2009 hingga batas waktu 19 Juni 2012;
  - b. Tahap kedua dimulai tanggal 20 Juni 2012 hingga berakhir tanggal 20 Desember 2014;
- Dalam faktanya pihak kedua menyelesaikan pekerjaan tahap I walaupun *Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 20 Desember 2010 tersebut yang memberikan waktu hingga hingga batas waktu 19



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2012, pada tanggal 19 Juni 2012 belum selesai dilaksanakan. Bahwa baru setelah tanggal 07 Nopember 2013 selesai dilaksanakan dan dilakukan serah terima, yang artinya sudah melampaui batas waktu yang diberikan kepada Penggugat (pihak kedua) yaitu kurang lebih selisih 1 (satu) tahun dan 5 (lima) bulan dari batas waktu yang ditentukan (dengan kata lain justru Penggugatlah yang melakukan *wanprestasi* kepada Tergugat);

- Bahwa dengan melihat skema pembayaran kontribusi tahun 2014 dari pihak kedua (Penggugat), seharusnya sudah dibayarkan mulai 19 Desember 2014, sudah harus disetorkan kepada pihak pertama (Tergugat), hal tersebut sudah tampak ketidakseriusan pihak kedua untuk memenuhi tugas dan tanggung jawabnya dalam memenuhi amanat sebagaimana perjanjian yang disepakati bersama;
- Bahwa bersamaan dengan pembangunan tahap I yang dilakukan oleh Penggugat (pihak kedua), Penggugat (pihak kedua) sempat meminta mengosongkan lahan baru yaitu Pedagang Kaki Lima yang ada di Jalan K.H Arsyad melalui Surat Nomor 066/Metro/NJ/V/2011 tanggal 20 Mei 2011, dan kemudian oleh Kepala Dinas Pasar yang merupakan wakil dari Tergugat (pihak pertama) pada tanggal 13 Juni 2011 untuk memohon pengosongan Jalan K.H Arsyad dari Pedagang Kaki Lima ditolak dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. Bahwa pada saat itu bangunan yang sedang dilaksanakan oleh Penggugat (pihak kedua) baru meliputi 30% (tiga puluh persen) dari area yang telah dibebaskan oleh Tergugat (pihak kedua);
  - b. Bahwa kewajiban Penggugat (pihak pertama) yaitu menyediakan lahan penampungan PKL dan pemindahan toko sebagaimana Pasal 6 ayat (2) huruf e belum dilaksanakan, karena untuk mengosongkan lahan dari PKL terlebih dulu sudah disediakan penampungan PKL-nya (karena jika tidak dilakukan, terus bagaimana pedagang lama akan melakukan kegiatan jualan sementara mereka butuh tempat untuk berjualan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarganya), dengan demikian sudah semakin

Halaman 38 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016





jelas bahwa Penggugatlah yang melakukan *wanprestasi*;

- Bahwa kemudian pada tanggal 28 Oktober 2011 sesuai Surat Nomor 82/Metro/NJ/X/2011 dan tanggal 8 November sesuai dengan Surat Nomor 053/LGL/NJ/XI/2011, Penggugat meminta Tergugat untuk mengosongkan Jalan K.H Arsyad dan Jalan Baru, namun karena kewajiban Penggugat sebagaimana Pasal 6 ayat (2) huruf e *Addendum* II belum dilaksanakan yaitu menyediakan penampungan PKL maka permintaan tersebut belum dilakukan oleh Tergugat;
- Selanjutnya pada tanggal 4 Januari 2012 sesuai dengan Surat Nomor 062/Lgl-NJ/2012, Penggugat mengeluarkan surat dengan perihal Teguran II atas belum dikosongkannya lahan K.H Arsyad dengan ancaman akan memberlakukan Pasal 10 ayat (5) *Addendum* Perjanjian Kerjasama, yang kemudian oleh Tergugat untuk memperlancar kegiatan tersebut walaupun Penggugat belum memenuhi kewajibannya sebagaimana Pasal 6 ayat (2) huruf e *Addendum* II yaitu belum menyediakan penampungan PKL belum dilaksanakan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, pada tanggal 9 Januari 2012 Tergugat meminta kepada pedagang melalui Surat Nomor 05/3/D.11/2012 yang intinya mengosongkan lahan baru, dan kemudian pada tanggal 12 Januari 2012 Tergugat berhasil mengosongkan lahan K.H. Arsyad dan Jalan Baru;
- Bahwa kemudian setelah Penggugat menyelesaikan pembangunan tahap I tanggal 7 November 2013 (setelah AJB Konsumen) pada tanggal 9 Januari 2014 melalui Surat Nomor 461/M3-NJ/II/2014 dan 28 Januari 2014 melalui Surat Nomor 017/M3-NJ/II/2014 Penggugat meminta Tergugat untuk mengosongkan area pembangunan tahap II, dengan alasan bahwa Tergugat telah menyelesaikan semua kewajibannya yaitu kontribusi kepada Tergugat, namun Tergugat tidak melaksanakan hal tersebut karena Penggugat hingga pada saat itu belum menyelesaikan kewajibannya yang utama untuk mengosongkan lahan (area pembangunan tahap II), yaitu belum menyediakan lahan penampungan sementara PKL (*vide* Pasal 6 ayat (2) huruf e *Addendum* II) padahal itu adalah syarat utama dilakukan pengosongan dan itu adalah kewajiban Penggugat,



karena jika tidak, selain pertimbangan yang ada di *Addendum* juga ada pertimbangan sosial yang tersirat dalam Pasal 6 ayat (2) huruf e tersebut, yaitu jika tidak ada penampungan PKL sementara terus bagaimana pedagang lama akan melakukan kegiatan jualan sementara mereka butuh tempat untuk berjualan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarganya;

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Juni 2014 Penggugat melalui kuasanya membuat somasi, dan dengan adanya somasi tersebut kemudian Tergugat dengan tujuan untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul yang diakibatkan oleh Penggugat sendiri berinisiatif untuk mengadakan pertemuan dengan tujuan agar diperoleh titik temu guna penyelesaiannya dengan memberikan wacana untuk dilakukan *Addendum* III mengingat jangka waktu pembangunan tahap II sudah berakhir pada tanggal 20 Desember 2014;
- Kemudian pada tanggal 29 September 2014 antara Penggugat dan Tergugat melakukan pertemuan guna membahas bagaimana penandatanganan *Addendum* III, dan kemudian disepakati jika akan ditandatangani *Addendum* III maka Tergugat meminta Penggugat untuk memenuhi persyaratan-persyaratan baik berupa kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh Penggugat dan kewajiban-kewajiban yang sudah termuat dalam Perjanjian Kerjasama (*vide Addendum* II), kewajiban-kewajiban yang muncul setelah adanya perjanjian *Addendum* II atau syarat-syarat lain yang telah ada namun belum termuat dalam *Addendum* II (hal tersebut dalam setiap pertemuan sudah disanggupi oleh Penggugat, namun sampai dengan saat ini hal tersebut belum dilaksanakan oleh Penggugat) hal ini juga diwajibkan dalam pasal-pasal yang ada di dalam *Addendum* II yang termuat dalam Pasal 14 ayat (4) (Penutup) *Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210, tanggal 20 Desember 2010 menyebutkan "Apabila di kemudian hari terdapat peraturan/ketentuan perundang-undangan yang bertentangan dengan perjanjian ini, maka perjanjian kedua belah pihak sepakat ditinjau kembali dan disesuaikan dengan peraturan tersebut", selain itu Tergugat juga meminta agar Penggugat

Halaman 40 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



meminta pendapat masukan ke instansi-instansi terkait agar tidak menimbulkan permasalahan hukum lainnya, yaitu meminta saran pendapat ke DPRD, Kejaksaan Negeri, Polres dan ke Kodim;

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 16 Oktober 2014 Penggugat mengirimkan somasi kedua melalui kuasa hukumnya, meminta untuk mengosongkan ruko, toko dan PKL di lokasi lahan tanah yang akan dibangun dan meminta Tergugat untuk menandatangani *Addendum* III, selanjutnya untuk menanggapi hal tersebut Tergugat menjawab somasi tersebut dengan Surat Nomor 030/510.A/D.11.01/2014, tanggal 27 Oktober 2014 yang pada intinya berisi:

- 1) Tergugat tetap akan melaksanakan pengosongan lahan untuk ruko dan PKL di lokasi pusat pertokoan dan sekitarnya untuk pembangunan tahap II, hal ini sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) huruf b *Addendum* II yang mana telah dilakukan sosialisasi/pemberitahuan kepada pedagang di seputar itu melalui Surat Pemberitahuan kepada pedagang sebagai tahap awal untuk pengosongan (Surat Pemberitahuan terlampir);
- 2) Berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan tahap II yang berakhir tanggal 20 Desember 2014 yang hingga saat ini belum dikerjakan pembangunannya, untuk itu berdasarkan Pasal 13 *Addendum* II maka akan dilaksanakan perjanjian tambahan (*Addendum*) dengan kesepakatan kedua belah pihak. Hal ini telah dilakukan pembahasan pembuatan draft *Addendum* III dengan melakukan beberapa kali pertemuan, yang mana akan disepakati berakhirnya pelaksanaan tahap II pada tanggal 20 Juni 2017 dengan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi sebelum ditandatangani draft *Addendum* III oleh kedua belah pihak. Adapun beberapa persyaratan yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:
  - a. Penyelesaian dokumen Amdal (Analisis mengenai Dampak Lingkungan) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009;
  - b. Membuat/mengajukan persyaratan IMB/Ijin Mendirikan Bangunan sesuai dengan Perda Nomor 5 Tahun 2012;



- c. Mengajukan pelaksanaan ANDALALIN (Analisis Dampak Lalu Lintas) sesuai yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Pasal 99 ayat (1), (2) dan (3) dan Pasal 100;
  - d. Membuat gambar baru (dan DED-nya) sebagai pedoman, yang mana terlebih dahulu sudah ditandatangani kedua belah pihak;
  - e. Pembayaran jaminan 5% (lima persen) dari nilai investasi yang merupakan jaminan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana ketentuan/peraturan, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerjasama Daerah;
  - f. Membuat TPS (Tempat Penampung Sementara) untuk menampung para pedagang yang ada di lokasi (pusat pertokoan dan sekitarnya);
  - g. Membuat dokumen gambaran penanggulangan kebakaran;
  - h. Menyiapkan *Time Schedule* pelaksanaan pekerjaan sebagai bahan acuan pelaksanaan pekerjaan dan kontrak untuk menyelesaikan kesiapan pelaksanaan pekerjaan;
  - i. Menyiapkan J.O (*Joint Operational*) dalam rangka percepatan pekerjaan dalam bentuk kerjasama (kontrak) yang meliputi *financial, mechanical dan electrical*;
- Bahwa apa yang diajukan oleh Tergugat tersebut sangat jelas untuk melaksanakan Perjanjian sebagaimana yang sudah disepakati di dalam Pasal 14 ayat (4) (Penutup) *Addendum II* Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010, menyebutkan "Apabila di kemudian hari terdapat peraturan/ketentuan perundang-undangan yang bertentangan dengan perjanjian ini, maka perjanjian kedua belah pihak sepakat ditinjau kembali dan disesuaikan dengan peraturan tersebut" dan Pasal 3 ayat (2) *Addendum II* Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010;



- Selain hal tersebut di atas, bahwa untuk melanjutkan Perjanjian Kerjasama tersebut juga harus mendasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (PPLH), Permendagri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku lainnya serta wajib mengikuti ketentuan-ketentuan persyaratan teknis;
- 3.10. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Penggugat sudah melakukan semua sesuai dengan seharusnya sebagaimana perjanjian yang sudah disepakati, dan justru tampak jelas bahwa tuduhan Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan Penggugatlah yang telah melakukan *wanprestasi*;
- 3.11. Bahwa selain itu terhadap dalil-dalil Penggugat yang menggunakan berita-berita dalam Surat Kabar sebagaimana tercantum dalam uraian dalil-dalil dalam gugatan Penggugat angka 13, 14, 16, 18, 19, 20, 27, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 tidak dapat dijadikan dasar apapun untuk melakukan gugatan *wanprestasi* yang berujung meminta ganti rugi, karena jelas pada hakekatnya pemberitaan di Surat Kabar yang tunduk dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1999 tentang Pers dan jelas bahwa setiap pemberitaan yang dilakukan oleh media cetak mempunyai hak jawab sebagaimana Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1999 tentang Pers, yaitu "Hak Jawab adalah seseorang atau sekelompok orang untuk memberikan tanggapan atau sanggahan terhadap pemberitaan berupa fakta yang merugikan nama baiknya. (12) Hak Koreksi adalah hak setiap orang untuk mengoreksi atau membetulkan kekeliruan informasi yang diberitakan oleh pers, baik tentang dirinya maupun tentang orang lain" sehingga tidak perlu lebih jauh ditanggapi, karena jika Penggugat merasa dalam pemberitaan itu tidak benar menurutnya, terhadap Penggugat cukup menyampaikan hal tersebut ke media yang memberitakan hal tersebut, serta hal ini tidak dapat dijadikan alasan hukum Penggugat untuk melakukan gugatan kepada Tergugat, dengan demikian sangat jelas bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum;
- 3.12. Bahwa jelas dengan demikian Penggugat tidak mempunyai alas hak apapun untuk meminta ganti rugi dalam bentuk apapun





kepada Tergugat;

Sehingga cukup dan beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

D. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat Kabur (*Obscuur Libel*).

Bahwa setelah dibaca dan dipelajari dalam semua gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tertanggal 15 Desember 2011 kabur (*obscur libel*), hal tersebut dapat dilihat dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang antara lain:

1. Bahwa Tergugat dalam gugatannya halaman 1 mengenai perihal yang menyatakan jenis gugatan *wanprestasi* dan tuntutan ganti rugi secara nyata-nyata memasukkan dalil-dalil yang didalamnya memasukkan dasar gugatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum, hal tersebut jelas terlihat pada gugatan Tergugat angka 37 yang berbunyi antara lain “Akibat dari tekanan itu malah Tergugat meminta kajian hukum Kejaksaan. Tindakan tersebut melukai Penggugat..... dst, selanjutnya .... kenyataanya Penggugat dikorbankan (Tribun, 25 Juni 2012), sehingga harga diri Penggugat dicemarkan, karena seolah-olah Penggugat berbuat sesuatu melawan hukum (kriminalitas)..... “, dari dalil tersebut jelas Penggugat menuduh Tergugat telah memcemarkan nama baiknya sebagaimana diatur dalam hukum pidana Pasal 310 KUHP;
2. Bahwa selain itu dalam dalil gugatan Penggugat angka 44 yang berbunyi “.....oleh karenanya perbuatan Tergugat melanggar hukum/*wanprestasi* dan perbuatan dilakukan secara terencana dan sistematis, ini dapat dilihat dari poin 36, poin 37, poin 38, poin 39, poin 41 dan poin 43..dst “, dari dalil-dalil tersebut yang diungkapkan oleh Penggugat tersebut jelaslah Penggugat memasukkan dasar-dasar gugatan yang berbeda yaitu gugatan *wanprestasi* dan gugatan perbuatan melawan hukum yang didasarkan pada ketentuan yang berbeda. Gugatan *wanprestasi* didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian, sehingga salah satu pihak harus bertanggung-jawab sebagaimana Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (“KUHPer”). Sedangkan untuk gugatan perbuatan melawan hukum (“PMH”) didasarkan pada Pasal 1365 KUHPer: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;
3. Apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar *wanprestasi* dan PMH,

Halaman 44 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



akan membingungkan Hakim karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscuur libel*), sehingga penggabungan gugatan *wanprestasi* dan PMH tidak dapat dibenarkan. Mahkamah Agung bahkan pernah mengeluarkan Putusan MA Nomor 1875 K/Pdt/1984, tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini, ditambah lagi dalam Putusan MA Nomor 879 K/Pdt/1997, tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan *wanprestasi* dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

4. Uraian di atas menunjukkan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur (*obscuur libel*);

Oleh karena itu, gugatan tersebut harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;

#### Dalam Rekonvensi

Bahwa Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi;

Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam rekonvensi ini;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak berdasarkan hukum dan akan kami kemukakan fakta-fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2007 Penggugat dengan Tergugat telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Metro (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) dengan PT Nolimax Jaya (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) tentang Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro dan Pengelolaan mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah seluas  $\pm 2,4$  Ha (lebih kurang dua koma empat hektar), yang terletak di Kota Metro (Kawasan Niaga Metro Mega Mall) sebagaimana Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Metro Propinsi Lampung Nomor 20/KSAD-L/02/2007, Nomor 167/PKS/NJ/2007 dengan PT Nolimax Jaya tertanggal 19 Desember 2007, yang kemudian dibuatkan *Addendum I* sebagaimana *Addendum* atas Kerjasama tersebut dengan Perjanjian Kerjasama Nomor 20/KSDD-D/07/2009, Nomor 267/PKS/NJ/2009 tanggal 19 Oktober 2009 dan kemudian diadakan *Addendum* kedua dengan *Addendum* Kerjasama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010;

2. Bahwa bentuk kerjasama tersebut adalah BOT (*Built Operate and Transfer*) dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Objek yang akan dibangun adalah pembangunan dengan tahapan sebagai berikut (*vide Addendum II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 Pasal 3*) antara lain:

a. Tahap pertama:

- 70 unit ruko 3 lantai ukuran (4,5 x 16) m
- 1 unit ruko 3 lantai ukuran (5 x 16) m
- 2 unit ruko 3 lantai ukuran (7x 16) m
- 18 unit kios I lantai ukuran (2,5 x 3,5) m
- 17 unit kios 1 lantai ukuran (2,5 x 3) m
- 10 unit kios 1 lantai ukuran (2,5 x2,8) m
- 91 unit kios I lantai ukuran (2,5 x2,5) m
- 10 unit kios I lantai ukuran (2,4 x2,5) m
- 4 unit kios I lantai ukuran (2,3 x 2) m
- 8 unit kios I lantai ukuran (2 x 1,7) m
- 1 Uni, kios 1 lantai ukuran (2,8 x 2,5) m
- 1 Uni kios 1 lantai ukuran (2,8 x 2) m
- 1 unit kios I lantai ukuran (4,4 x 3) m
- 1 unit kios 1 lantai ukuran (4,5 x 3) m
- 1 Uni kios 1 lantai ukuran (3,8 x 2,9) m
- 108 unit hamparan 1 lantai ukuran (1,6 x 1,5) m

b. Tahap kedua:

- 13 unit ruko 3 lantai ukuran (4,5 x 14,5)m
- 1 unit ruko 3 lantai ukuran (7 x 14,5)m
- 7 unit ruko 3 lantai ukuran (6 x 14,5)m
- 1 unit ruko 3 lantai ukuran (7,5 x 14,5)m

Terletak di 2 (dua) lantai:

- 27 unit kios 1 lantai ukuran (2,25 x 3,1)m
- 26 unit kios 1 lantai ukuran (2,25 x 2,8)m
- 315 unit kios 1 lantai ukuran (2,25 x 2,5)m
- 1 unit kios I lantai ukuran (3,1 x 3,1) m
- 4 unit kios 1 lantai ukuran (3,5 x 2,5) m
- 54 unit kios 1 lantai ukuran (2,5 x 2,5) m
- 10 unit kios I lantai ukurain (2,09 x 2,25) m

Halaman 46 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 unit kios 1 lantai ukuran (2,32 x 2,17) m
- 1 unit kios 1 lantai ukuran (615 x 1,9) m
- Mall dengan luas bangunan mall  $\pm 22'901 \text{ m}^2$  (terdiri dari *basement* lantai 1, 2, 3 + mushola & *service* di lantai atap);

3. Bahwa kontribusi yang menjadi kewajiban pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (pihak kedua) dari pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall kepada Tergugat sebagaimana Pasal 4 *Addendum II* Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 adalah sebesar Rp13.159.360.000,00 (tiga belas miliar seratus lima puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah), dengan rincian pembayaran yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (pihak kedua) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (pihak pertama) adalah sebagai berikut:

No	Tahun	NJOP + INFLASI (Dalam Rp)	Tanggal	Ket
1	Ke-1	276.600.000	19 Desember 2010	
2	Ke-2	284.898.000	19 Desember 2011	
3	Ke-3	293.444.940	19 Desember 2012	
4	Ke-4	302.248.288	19 Desember 2013	
5	Ke-5	311.315.737	19 Desember 2014	
6	Ke-6	320.655.209	19 Desember 2015	
7	Ke-7	330.274.865	19 Desember 2016	
8	Ke-8	340.183.111	19 Desember 2017	
9	Ke-9	350.388.605	19 Desember 2018	
10	Ke-10	360.900.263	19 Desember 2019	
11	Ke-11	371.727.271	19 Desember 2020	
12	Ke-12	382.879.089	19 Desember 2021	
13	Ke-13	394.365.461	19 Desember 2022	
14	Ke-14	406.196.125	19 Desember 2023	
15	Ke-15	418.382.318	19 Desember 2024	
16	Ke-16	430.933.787	19 Desember 2025	
17	Ke-17	443.861.801	19 Desember 2026	
18	Ke-18	457.177.655	19 Desember 2027	
19	Ke-19	470.892.985	19 Desember 2028	
20	Ke-20	485.019.774	19 Desember 2029	
21	Ke-21	499.570.368	19 Desember 2030	

Halaman 47 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



22	Ke-22	514.557.479	19 Desember 2031	
23	Ke-23	529.994.203	19 Desember 2032	
24	Ke-24	545.894.029	19 Desember 2033	
25	Ke-25	562.270.850	19 Desember 2034	
26	Ke-26	579.138.975	19 Desember 2035	
27	Ke-27	596.513.145	19 Desember 2036	
28	Ke-28	614.403.539	19 Desember 2037	
29	Ke-29	632.840.795	19 Desember 2038	
30	Ke-30	651.826.019	19 Desember 2039	

Bahwa pada pokoknya pembayaran kontribusi tersebut dari Penggugat (pihak kedua) kepada Tergugat (pihak pertama) dengan cara diangsur selama 30 tahun ke Kas Daerah sesuai dengan jadwal, selambat-lambatnya tanggal 31 Januari setiap tahunnya dan sudah harus dilaksanakan sejak Perjanjian Kerjasama (*Addendum II*) ditandatangani;

4. Selanjutnya mengenai tugas dan kewajiban antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (pihak kedua) dan kewajiban Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (pihak pertama) sebagaimana Pasal 6 *Addendum II* Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 adalah sebagai berikut:

Kewajiban Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (pihak pertama) adalah sebagai berikut:

- Menyediakan data atau dokumen yang diperlukan;
- Menyediakan lahan dalam keadaan kosong dari penghuni dan bebas tuntutan dari pihak lain untuk pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
- Bertanggung jawab terhadap kelancaran pelaksanaan pembangunan Kawasan Metro Mega Mall apabila ada klaim dari pihak ketiga;
- Melaksanakan sosialisasi kepada pedagang yang menempati lahan yang akan dibangun Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
- Mengosongkan ruko, toko dan PKL yang ada di lokasi yang akan dibangun, serta menjamin pihak kedua bebas dari tuntutan pihak ketiga;
- Menyerahkan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas sebagian tanah HPL eks Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor PL.5/MT kepada pihak kedua, serta memberi persetujuan kepada pihak ketiga (konsumen) untuk dihipotikkan dalam rangka untuk Kredit Kepemilikan Ruko/Kios (KPR/KPK);





Kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (pihak kedua) dalam kerjasama ini adalah:

- a. Bertanggung jawab terhadap seluruh biaya pembangunan, meliputi: biaya administrasi perencanaan, pelaksanaan pembangunan, pengawasan, pengelolaan, pemeliharaan, pemindahan ruko, penampungan PKL dan pembongkaran bangunan lama;
- b. Melaksanakan pembongkaran terhadap bangunan lama yang biaya pembongkarannya ditanggung oleh pihak ke dua, dan jika ternyata terdapat nilai ekonomi maka akan diperhitungkan dan dibayarkan oleh pihak kedua ke Kas Daerah setelah dikurangi dengan biaya pembongkaran;
- c. Penetapan Nilai Ekonomi berdasarkan perhitungan Tim Penafsir/Penilai dari pihak pertama;
- d. Melengkapi pelaksanaan pembangunan dengan surat-surat meliputi:
  - 1) IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) atas nama pihak pertama;
  - 2) HGB (Hak Guna Bangunan);
- e. Mengajukan sebagian tanah Hak Pengelolaan menjadi HGB sesuai dengan *Master Plan* yang telah disepakati bersama;
- f. Melaksanakan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjang;
- g. Melaporkan pelaksanaan pembangunan secara berkala kepada pihak pertama secara tertulis per-triwulan;
- h. Melakukan pengikatan jual beli dengan konsumen dengan cara pembayaran tunai ataupun kredit dalam hal melakukan penjualan/pemasaran/penyewaan atas tiap bangunan mall, ruko, kios dan hamparan Metro Mega Mall, dengan memprioritaskan pedagang lama dan berkoordinasi dengan pihak pertama;
- i. Menata penempatan pedagang sesuai dengan klasifikasi dan jenis dagangannya;
- j. Penyerahan kembali bangunan berupa mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya kepada pihak pertama Kota Metro yang bersangkutan, dilaksanakan sesuai dengan berakhirnya masa berlaku HGB serta dituangkan dalam bentuk Berita Acara.

Selain itu Pasal 3 ayat (2) *Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 juga mewajibkan Penggugat yaitu:

“Dalam pelaksanaan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall, pihak



kedua wajib mengikuti ketentuan-ketentuan dan persyaratan teknis sebagai berikut:

- a. Peraturan Daerah Kota Metro Lampung;
  - b. Peraturan AVE dan peraturan Perusahaan Listrik Negara yang berlaku;
  - c. Peraturan Beton Bertulang Indonesia;
  - d. Peraturan Pembebanan Indonesia untuk Gedung 1983;
  - e. Peraturan Perencanaan Pembangunan Baja Indonesia 1983;
  - f. Ketentuan dan Peraturan-Peraturan lain yang berlaku di bidang Pembangunan;
5. Selain itu hak-hak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (pihak pertama) yang juga menjadi kewajiban dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (pihak kedua) begitu pula sebaliknya, yang kesemuanya tertera dalam Pasal 7 *Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 28 Desember 2010, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (pihak pertama) dalam kerjasama ini meliputi:

- a. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan Kawasan Metro Mega Mall dan fasilitas penunjangnya;
- b. Pengawasan dan perizinan yang dimaksud pada huruf a di atas ditetapkan dengan Surat Keputusan pihak pertama;
- c. Mendapatkan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan;
- d. Menerima kontribusi pengelolaan;
- e. Menarik pajak/retribusi sesuai peraturan perundangan daerah yang berlaku;

Hak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (pihak kedua), yaitu:

- a. Mendapatkan Sertifikat Hak Guna bangunan selama 30 tahun di atas HPL dari pihak pertama;
- b. Menerima pembayaran hasil penjualan dan/atau sewa atas ruko, kios hamparan dan mall secara tunai maupun kredit;
- c. Mengelola pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall berikut dengan fasilitas penunjangnya;
- d. Segala fasilitas penunjang yang berada di dalam Kawasan Niaga Metro Mega Mall, hak pengelolaannya diperbolehkan untuk dialihkan hak pengelolaannya kepada pihak lain dengan persetujuan pihak pertama secara tertulis;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa jangka waktu pengerjaan yang sudah disepakai berdasarkan Pasal 8 *Addendum II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010*, adalah sebagai berikut:

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (pihak kedua) harus menyelesaikan seluruh pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya dalam jangka waktu sebagai berikut:

- a. Tahap pertama

Dimulai tanggal 19 Desember 2009 hingga batas waktu tanggal 19 Desember 2010;

- b. Tahap kedua

Dimulai tanggal 20 Desember 2010 hingga berakhir tanggal 20 Desember 2012;

7. Selanjutnya mengenai sanksi berdasarkan Pasal 10 *Addendum II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010*, adalah sebagai berikut:

- a. Apabila terjadi keterlambatan dalam pembayaran kontribusi oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dari waktu yang telah ditetapkan pada tanggal 31 Januari, maka dikenakan denda sebesar 1 (satu) permil (sama dengan seperseribu) perhari dari kontribusi dalam satu hari;

- b. Apabila pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) tidak melakukan pembayaran kontribusi sebanyak tiga kali, maka pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) dapat mengakhiri perjanjian secara sepihak;

- c. Apabila pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi), belum melakukan pengosongan lahan pada saat pihak kedua melakukan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall, maka pihak pertama memberikan tambahan waktu;

- d. Apabila pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) karena sesuatu dan lain hal tidak dapat melaksanakan pembangunan sama sekali tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak pengosongan lahan, maka pihak pertama berhak memberikan teguran kesatu dan kedua, selanjutnya dilakukan denda sebesar 1 (satu) permil (sama dengan seperseribu) perhari dari kontribusi yang harus dibayarkan pada tahun tersebut, denda dibayarkan ke Kas Daerah;

- e. Apabila pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) karena sesuatu dan lain hal tidak dapat mengosongkan lahan tanpa

Halaman 51 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

### 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)



alasan yang jelas dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak musyawarah yang disepakati bersama, maka pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) selanjutnya dilakukan denda perhari sebesar 1 (satu) permil yang dikonpensasikan dari kontribusi yang harus dibayarkan oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) kepada pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) pada tahun tersebut;

8. Bahwa kemudian dalam Pasal 14 ayat (4) (Penutup) *Addendum II* Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010, menyebutkan “Apabila di kemudian hari terdapat peraturan/ketentuan perundang-undangan yang bertentangan dengan perjanjian ini, maka perjanjian kedua belah pihak sepakat ditinjau kembali dan disesuaikan dengan peraturan tersebut”;
9. Bahwa selanjutnya dalam perjalanan pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut adalah sebagai berikut:
  - Setelah ditandangani Perjanjian Kerjasama yaitu melalui kerjasama antara Pemerintah Kota Metro Propinsi Lampung Nomor 20/KSAD-L/02/2007, Nomor 167/PKS/NJ/2007 dengan PT Nolimax Jaya tertanggal 19 Desember 2007, pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) telah melakukan upaya pengosongan lahan, hingga pada tanggal 20 Oktober 2008 pedagang melakukan perlawanan hingga pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) mengeluarkan Surat Nomor 800/256/D-12/2009 tentang pengosongan lahan karena dalam kawasan tersebut akan dibangun Metro Mega Mall, kemudian atas Surat tersebut pada saat pengosongan lahan parkir, para pedagang melakukan gugatan TUN (Tata Usaha Negara) tanggal 26 Oktober 2009 mengenai Surat tersebut dan setelah dilakukan proses persidangan hingga ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Medan, Surat tersebut dinyatakan sah karena jangka waktu kepemilikan toko oleh pedagang telah habis, sebagaimana Keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 55/B/2010/PT.TUN.MDN., tanggal 14 Juni 2010;
  - Kemudian bersamaan dengan proses Peradilan Tata Usaha Negara yang dijalani oleh pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi), untuk memperpanjang masa pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) yang berakibat mundurnya jadwal yang telah disepakati, maka dibuatlah *Addendum I* dengan Perjanjian



Kerjasama Nomor 20/KSDD-D/07/2009, Nomor 267/PKS/NJ/2009 tanggal 19 Oktober 2009 dengan maksud agar pembangunan kawasan tersebut terselesaikan;

- Bahwa pada *Addendum I* Perjanjian Kerjasama Nomor 20/KSDD-D/07/2009, Nomor 267/PKS/NJ/2009 tanggal 19 Oktober 2009 memberikan ruang kepada pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) untuk melaksanakan pembangunan tahap I dimulai dari tanggal 19 Desember 2009 hingga 19 Desember 2010 dan untuk tahap II dimulai tanggal 20 Desember 2010 hingga 20 Desember 2012;
- Bahwa setelah proses persidangan Tata Usaha Negara yang dimenangkan oleh pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi), maka pembongkaran ruko dilaksanakan pada tanggal 11 November 2010;
- Bahwa dikarenakan keadaan yang belum bisa dilakukan pembangunan pada tahap I pada kurun waktu 19 Desember 2009 hingga 19 Desember 2010 karena pengosongan lahan baru dilakukan pada tanggal 11 November 2010, kemudian pihak pertama memberikan tambahan waktu kepada pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) (*vide* Pasal 10 ayat (2) *Addendum I* Perjanjian Kerjasama Nomor 20/KSDD-D/07/2009, Nomor 267/PKS/NJ/2009 tanggal 19 Oktober 2009), dengan membuat *Addendum II*, yaitu melalui *Addendum II* Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010;
- Bahwa sebelum dilakukan *Addendum II*, pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) juga telah berkonsultasi kepada BPKP dan mendapatkan rekomendasi mengenai perbaikan perjanjian, yang kemudian rekomendasi tersebut sudah dituangkan di dalam *Addendum II* yang pada pokoknya menambahkan pasal yang mengatur masalah pengakhiran kerjasama, kontribusi kepada pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi), kewajiban para pihak dan dimulainya HGB;
- Bahwa dalam *Addendum II* Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 tersebut memberikan waktu ruang gerak kepada pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) untuk melaksanakan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dengan memberikan jangka waktu sebagai berikut:

Halaman 53 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) harus menyelesaikan seluruh pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya dalam jangka waktu sebagai berikut:

- a. Tahap pertama dimulai tanggal 19 Desember 2009 hingga batas waktu 19 Juni 2012;
  - b. Tahap kedua dimulai tanggal 20 Juni 2012 hingga berakhir tanggal 20 Desember 2014.
- Dalam faktanya pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) belum menyelesaikan pekerjaan tahap I, walaupun *Addendum II* Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 tersebut yang memberikan waktu hingga batas waktu 19 Juni 2012 pada tanggal 19 Juni 2012 belum selesai dilaksanakan, bahwa baru setelah tanggal 07 Nopember 2013 selesai dilaksanakan dan dilakukan serah terima, yang artinya sudah melampaui batas waktu yang diberikan kepada pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) yaitu kurang lebih selisih 1 (satu) tahun dan 5 (lima) bulan dari batas waktu yang ditentukan, dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
  - Bahwa dengan melihat skema pembayaran kontribusi dari pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) seharusnya sudah dibayarkan mulai 19 Desember tiap tahunnya, namun faktanya Penggugat untuk bulan Desember 2014 belum membayarkan kontribusi, dari mulai hal tersebut sudah tampak ketidakseriusan pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) untuk memenuhi tugas dan tanggung-jawabnya dalam memenuhi amanat sebagaimana perjanjian yang telah disepakati bersama dalam Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Metro Propinsi Lampung Nomor 20/KSAD-L/02/2007, Nomor 167/PKS/NJ/2007 dengan PT Nolimax Jaya tertanggal 19 Desember 2007, yang kemudian dibuatkan *Addendum I* sebagaimana *Addendum* atas Kerjasama tersebut dengan Perjanjian Kerjasama Nomor 20/KSDD-D/07/2009, Nomor 267/PKS/NJ/2009 tanggal 19 Oktober 2009, dan kemudian diadakan *Addendum* kedua dengan *Addendum* Kerjasama Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010;
  - Bahwa bersamaan dengan pembangunan tahap I yang dilakukan oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), pihak kedua

Halaman 54 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) sempat meminta mengosongkan lahan baru yaitu Pedagang Kaki Lima yang ada di Jalan K.H Arsyad melalui Surat Nomor 066/Metro/NJ/V/2011, tanggal 20 Mei 2011 dan kemudian oleh Kepala Dinas Pasar yang merupakan wakil dari pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) pada tanggal 13 Juni 2011 melalui Surat Permohonan Pengosongan Jalan K.H Arsyad dari Pedagang Kaki Lima ditolak dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa pada saat itu bangunan yang sedang dilaksanakan oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) baru meliputi 30% (tiga puluh persen) dari area yang telah dibebaskan oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi);
- c. Bahwa kewajiban pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) yaitu menyediakan lahan penampungan PKL dan pemindahan toko sebagaimana Pasal 6 ayat (2) huruf e belum dilaksanakan, karena untuk mengosongkan lahan dari PKL terlebih dulu sudah disediakan penampungan PKL-nya (karena jika tidak dilakukan, terus bagaimana pedagang lama akan melakukan kegiatan jualan sementara mereka butuh tempat untuk berjualan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarganya), dengan demikian sudah semakin jelas bahwa Penggugatlah yang melakukan *wanprestasi*;
- Bahwa kemudian pada tanggal 28 Oktober 2011 sesuai Surat Nomor 82/Metro/NJ/X/2011 dan tanggal 8 November sesuai dengan Surat Nomor 053/LGL/NJ/XI/2011 pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) meminta Tergugat untuk mengosongkan Jalan K.H Arsyad dan Jalan Baru, namun karena kewajiban Penggugat sebagaimana Pasal 6 ayat (2) huruf e *Addendum II* belum dilaksanakan yaitu menyediakan penampungan PKL, maka hal tersebut permintaan tersebut belum dilakukan oleh Tergugat;
- Selanjutnya pada tanggal 4 Januari 2012 sesuai dengan Surat Nomor 062/Lgl-NJ/2012, pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) malah mengeluarkan Surat dengan perihal Teguran II atas belum dikosongkannya lahan K.H. Arsyad dengan ancaman akan memberlakukan Pasal 10 ayat (5) *Addendum Perjanjian Kerjasama*, yang kemudian oleh pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) untuk memperlancar kegiatan tersebut, walaupun pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) belum memenuhi kewajibanya sebagaimana Pasal 6 ayat (2) huruf e *Addendum II* yaitu

Halaman 55 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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)



belum menyediakan penampungan PKL belum dilaksanakan pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) sebagaimana tersebut di atas, pada tanggal 9 Januari 2012 pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) meminta kepada pedagang melalui Surat Nomor 05/3/D.11/2012 yang intinya mengosongkan lahan baru, dan kemudian pada tanggal 12 Januari 2012 Tergugat berhasil mengosongkan lahan K.H. Arsyad dan Jalan Baru;

- Bahwa kemudian setelah pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) menyelesaikan pembangunan tahap I tanggal 7 November 2013 (setelah AJB Konsumen), pada tanggal 9 Januari 2014 melalui Surat Nomor 461/M3-NJ/I/2014 dan 28 Januari 2014 melalui Surat Nomor 017/M3-NJ/I/2014 Penggugat meminta Tergugat untuk mengosongkan area pembangunan tahap II, dengan alasan bahwa pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) telah menyelesaikan semua kewajibannya yaitu kontribusi kepada pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi), namun pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) tidak melaksanakan hal tersebut, karena pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) hingga pada saat itu belum menyelesaikan kewajibannya yang utama untuk mengosongkan lahan (area pembangunan tahap II), yaitu belum menyediakan lahan Penampungan Sementara PKL (*vide* Pasal 6 ayat (2) huruf e *Addendum* II), padahal itu adalah syarat utama dilakukan pengosongan dan itu adalah kewajiban Penggugat. Karena jika tidak, selain pertimbangan yang ada di *Addendum* juga ada pertimbangan sosial yang tersirat dalam Pasal 6 ayat (2) huruf e tersebut, yaitu jika tidak ada penampungan PKL sementara, terus bagaimana pedagang lama akan melakukan kegiatan jualan semmentaranya, sementara mereka butuh tempat untuk berjualan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarganya;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Juni 2014 pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) melalui kuasanya membuat somasi, dan dengan adanya somasi tersebut kemudian pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) memberikan jawaban yang pada intinya:
  - a. Pada prinsipnya Pemerintah Kota Metro tidak berkeratan kepada pihak kedua (Penggugat) untuk melaksanakan pembangunan



tahap II;

- b. Agar pihak kedua (Penggugat) segera membuat penampungan sementara untuk menampung Pedagang Kaki Lima yang akan dipindahkan;
- Kemudian pada tanggal 29 September 2014 antara pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) dan pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) melakukan pertemuan guna membahas bagaimana penadatanan *Addendum* III, dan kemudian disepakati jika akan ditandatangani *Addendum* III maka pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) meminta pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) untuk memenuhi persyaratan-persyaratan, baik berupa kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), baik kewajiban-kewajiban yang sudah termuat dalam Perjanjian Kerjasama (*vide Addendum* II), kewajiban-kewajiban yang muncul setelah adanya Perjanjian *Addendum* II, atau syarat-syarat lain yang telah ada namun belum termuat dalam *Addendum* II, hal tersebut dalam setiap pertemuan sudah disanggupi oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), namun sampai dengan saat ini hal tersebut belum dilaksanakan oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), malahan pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) mengirim Surat kepada pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) dengan berdalih bahwa tidak perlu lagi ada sesuatu yang perlu dibicarakan lagi, padahal masih banyak hal yang merupakan kewajiban pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) belum dilaksanakan, hal tersebut juga diwajibkan dalam pasal-pasal yang ada di dalam *Addendum* II yang termuat dalam Pasal 14 ayat (4) (Penutup) *Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010, menyebutkan "Apabila di kemudian hari terdapat peraturan/ketentuan perundang-undangan yang bertentangan dengan perjanjian ini, maka perjanjian kedua belah pihak sepakat ditinjau kembali dan disesuaikan dengan peraturan tersebut", selain itu Tergugat juga meminta agar Penggugat meminta pendapat masukan ke instansi-instansi terkait agar tidak menimbulkan permasalahan hukum lainnya yaitu meminta saran pendapat ke DPRD, Kejaksaan

Halaman 57 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



Negeri, Polres dan ke Kodim, namun hasil dari koordinasi tersebut juga belum jelas dilaksanakan atau tidak;

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 16 Oktober 2014 pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) mengirimkan somasi kedua melalui kuasa hukumnya meminta untuk mengosongkan ruko, toko dan PKL di lokasi lahan tanah yang akan dibangun dan meminta pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) untuk menandatangani *Addendum* III, selanjutnya untuk menanggapi hal tersebut pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) menjawab somasi tersebut dengan Surat Nomor 030/510.A/D.11.01/2014, tanggal 27 Oktober 2014 yang pada intinya berisi:

- 1) Pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) tetap akan melaksanakan pengosongan lahan untuk ruko, dan PKL di lokasi pusat pertokoan dan sekitarnya untuk pembangunan tahap II, hal ini sesuai dengan Pasal 6 ayat I huruf b *Addendum* II, yang mana telah dilakukan sosialisasi/pemberitahuan kepada pedagang di seputar itu melalui Surat Pemberitahuan kepada pedagang sebagai tahap awal untuk pengosongan (Surat Pemberitahuan terlampir);
- 2) Berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan tahap II yang berakhir tanggal 20 Desember 2014 yang hingga saat ini belum dikerjakan pembangunannya untuk itu berdasarkan Pasal 13 *Addendum* II, maka akan dilaksanakan Perjanjian Tambahan (*Addendum*) dengan kesepakatan kedua belah pihak. Hal ini telah dilakukan pembahasan pembuatan draft *Addendum* III dengan melakukan beberapa kali pertemuan, yang mana akan disepakati berakhirnya pelaksanaan tahap II pada tanggal 20 Juni 2017 dengan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi sebelum ditandatangani draft *Addendum* III oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi). Adapun beberapa persyaratan yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:
  - a. Penyelesaian dokumen Amdal (Analisis mengenai Dampak Lingkungan) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009;
  - b. Membuat/mengajukan persyaratan IMB/Ijin Mendirikan Bangunan sesuai dengan Perda Nomor 5 Tahun 2012;
  - c. Mengajukan pelaksanaan ANDALALIN (Analisis Dampak Lalu





Lintas) sesuai yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 22 tahun 2009 Pasal 99 ayat (1), (2) dan (3) dan Pasal 100;

- d. Membuat gambar baru (dan DED-nya) sebagai pedoman yang mana terlebih dahulu sudah ditandatangani kedua belah pihak;
  - e. Pembayaran jaminan 5% (lima persen) dari nilai investasi yang merupakan jaminan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana ketentuan/peraturan, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 Kerjasama Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 Pedoman Teknis Kerjasama Daerah;
  - f. Membuat TPS (Tempat Penampung Sementara) untuk menampung para pedagang yang ada di lokasi (pusat pertokoan dan sekitarnya);
  - g. Membuat dokumen gambaran penanggulangan kebakaran;
  - h. Menyiapkan *Time Schedule* pelaksanaan pekerjaan sebagai bahan acuan pelaksanaan pekerjaan dan kontrak untuk menyelesaikan kesiapan pelaksanaan pekerjaan;
  - i. Menyiapkan J.O (*Joint Operational*) dalam rangka percepatan pekerjaan dalam bentuk kerjasama (kontrak) yang meliputi *financial, mechanical dan electrical*;
- Bahwa apa yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut sangat jelas untuk melaksanakan perjanjian sebagaimana yang sudah disepakati di dalam Pasal 14 ayat (4) (Penutup) *Addendum II Perjanjian* Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010, menyebutkan “Apabila di kemudian hari terdapat peraturan/ketentuan perundang-undangan yang bertentangan dengan perjanjian ini, maka perjanjian kedua belah pihak sepakat ditinjau kembali dan disesuaikan dengan peraturan tersebut” dan Pasal 3 ayat (2) *Addendum II Perjanjian* Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 yang menyebutkan:
- “Dalam pelaksanaan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall, pihak kedua wajib mengikuti ketentuan-ketentuan dan persyaratan teknis sebagai berikut:
- a. Peraturan Daerah Kota Metro Lampung;
  - b. Peraturan AVE dan Peraturan Perusahaan Listrik Negara yang berlaku;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Peraturan Beton Bertulang Indonesia;
  - d. Peraturan Pembebanan Indonesia untuk Gedung 1983;
  - e. Peraturan Perencanaan Pembangunan Baja Indonesia 1983;
  - f. Ketentuan dan Peraturan-Peraturan lain yang berlaku di bidang Pembangunan;
  - Bahwa untuk melanjutkan perjanjian kerjasama tersebut juga harus mendasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (PPLH), Permendagri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku lainnya, serta wajib mengikuti ketentuan-ketentuan persyaratan teknis;
  - Bahwa selain hal tersebut di atas pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) sampai dengan saat ini juga belum melaksanakan kewajiban-kewajiban lainnya sebagaimana Pasal 3 ayat (2) *Addendum II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010*, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010, mengenai Peraturan Daerah Kota Metro Lampung yang harus ditaati oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), misalnya pengenaan pajak reklame, pajak parkir, pajak air tanah, PBB sebagaimana Peraturan Pemerintah Daerah Kota Metro Nomor 02 Tahun 2012;
  - bahwa hal tersebut seharusnya dibayarkan oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) kepada pihak pertama (Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi) setelah jadwal terselesainya tahap I sebagaimana Pasal 8 *Addendum II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010*, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010, yaitu setelah tanggal 19 Juni 2012, berarti hingga bulan Desember 2014 sudah 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan belum dibayarkan, dengan demikian sangat jelas bahwa pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) telah melakukan wanprestasi dan hal tersebut membuat pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) mengalami kerugian materiil;
10. Bahwa dengan habisnya batas waktu pengerjaan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang seharusnya telah selesai pada tanggal 20 Desember 2014, namun tidak diselesaikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut menyebabkan kerugian yang sangat besar bagi Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik secara materiil dan imateriil;

Halaman 60 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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)



11. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dari *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebagai berikut:

- Kerugian Materiil:
  - a. Dari kompensasi tahun 2014 yang belum dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi senilai Rp311.315.737,00 (tiga ratus sebelas juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh rupiah);
  - b. Dari nilai bangunan Metro Mega Mall tahap II yang seharusnya pada tanggal 20 Desember 2014 sudah selesai dan dapat diserahkan ke Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan kemudian dapat dimasukkan menjadi aset Pemerintah Kota Metro senilai Rp137.000.000.000,00 (seratus tiga puluh tujuh miliar rupiah);
  - c. Pemasukan retribusi dari area didirikannya kawasan Metro Mega Mall tahap I berdasarkan Perda Nomor 02 Tahun 2012, tanggal 27 Februari 2012 yang belum dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dari tahun 2012 (jadwal terselesaikannya tahap I) hingga Desember 2014 yaitu selama 30 (tiga puluh) bulan dengan perincian sebagai berikut:

No	Jenis Penerimaan	Yang harus dibayarkan/bulan (Rp)	Jumlah masa pajak yang belum ditagih (tahun/bulan)	Jumlah (Rp)	Denda 24%/tahun
1	Pajak Parkir	15.000.000	30 bulan	450.000.000	48 %
2	Pajak Air Tanah	1.160.700	30 bulan	34.821.000	48%
3	Pajak Reklame	9.528.750	2 tahun	19.057.500	48%
4	Tunggakan PBB			3.406.596	

Dengan demikian dapat dilihat nilai keseluruhan adalah :

No	Jenis Penerimaan	Jumlah yang belum dibayar	Denda yang dikenakan sejumlah 48%	Jumlah yang harus dibayar
	Pajak Parkir	450.000.000	216.000.000	666.000.000
	Pajak Air Tanah	34.821.000	16.714.080	51.535.080
	Pajak Reklame	19.057.500	9.147.600	28.205.100
	Tunggakan PBB	3.406.596	Sudah dikenakan denda	3.406.596
	Jumlah Total			777.351.876



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga keseluruhan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dari sisi Pajak Daerah berdasarkan Peraturan Daerah Kota Metro Nomor 2 Tahun 2012 tersebut hingga Desember 2014 sebesar Rp777.351.876,00 (tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh enam rupiah);

- Kerugian immateriil yaitu kurangnya kepercayaan masyarakat kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam memberikan layanan program pembangunan untuk kemajuan Kota Metro sebagaimana yang digembar-gemborkan bahwa Kota Metro akan memberikan penataan kota dengan fasilitas yang lebih komplit, salah satunya pembangunan proyek Metro Mega Mall yang seharusnya dapat diselesaikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada tanggal 20 Desember 2014 tersebut, yang jika dinilai dengan uang maka dapat senilai Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah);
- 12. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan *wanprestasi* dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- 13. Bahwa adanya kekhawatiran Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengenai Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan tidak melakukan pembayaran ganti kerugian yang ditimbulkannya, dan guna terjaminnya pelaksanaan tuntutan Penggugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi perlu memohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap semua barang milik Tergugat Rekonvensi baik barang bergerak maupun barang tak bergerak;
- 14. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang akurat yang tidak dapat dibantah, maka putusan di dalam perkara ini harus merupakan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan, permohonan banding atau kasasi sebagai yang dimaksud di dalam Pasal 180 HIR;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Metro untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Dalam Provisi:
  - 1. Menerima permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
  - 2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan sah dan berharga;
  - 3. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan, permohonan banding atau kasasi;

Halaman 62 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. Dalam Pokok Perkara:

### Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan *Addendum* II Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 sah menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi* yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan Perjanjian sebagaimana *Addendum* II Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 dikarenakan pada pekerjaan tahap kedua dimulai tanggal 20 Juni 2012 hingga berakhir tanggal 20 Desember 2014 belum selesai dikerjakan oleh Tergugat Rekonvensi secara serta merta telah putus kontrak dalam pembangunan tahap kedua tersebut;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian berupa:
  - a. Kerugian Materiil dengan perincian sebagai berikut:
    - Dari Kompensasi tahun 2014 yang belum dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi senilai Rp311.315.737,00 (tiga ratus sebelas juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh rupiah);
    - Dari nilai bangunan Metro Mega Mall tahap II yang seharusnya pada tanggal 20 Desember 2014 sudah selesai dan dapat diserahkan ke Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan kemudian dapat dimasukkan menjadi aset Pemerintah Kota Metro senilai Rp137.000.000.000,00 (seratus tiga puluh tujuh miliar rupiah);
    - Pemasukan retribusi dari area didirikannya kawasan Metro Mega Mall tahap I berdasarkan Perda Nomor 02 Tahun 2012, tanggal 27 Februari 2012 yang belum dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dari tahun 2012 (jadwal terselesainya tahap I) hingga Desember 2014 yaitu selama 30 (tiga puluh) bulan, sebesar Rp777.351.876,00 (tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh enam rupiah);
  - b. Kerugian immateriil kepada Penggugat sejumlah Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah);
  - c. Secara keseluruhan berjumlah Rp1.138.088.667.613,00 (satu triliun seratus tiga puluh delapan miliar delapan puluh delapan juta enam

Halaman 63 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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

ratus enam puluh tujuh ribu enam ratus tiga belas rupiah);

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membuat permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi di minimal 3 (tiga) media masa nasional selama 7 (tujuh) hari berturut-turut karena tidak bisa menyelesaikan tahap II sebagai mana mestinya;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, sekalipun ada perlawanan, permohonan banding atau kasasi;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Metro telah memberikan putusan Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Met., tanggal 30 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat ditolak;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan *Addendum* II atas Perjanjian Kerja Sama antara Tergugat Pemerintah Kota Metro Provinsi Lampung dengan Penggugat PT Nolimax Jaya Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tentang Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro dan Pengelolaan Mall, Ruko, Kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah seluas ± 2,53 hektar yang terletak di Kota Metro Lampung (Kawasan Niaga Metro Mega Mall), adalah sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp300.000.000,-00 (tiga ratus juta rupiah) dan melanjutkan *Addendum* III serta mengosongkan lahan untuk tahap II;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.131.000,00 (satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Halaman 64 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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)

Halaman 64



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dengan Putusan Nomor 56/PDT/2015/PT.TJK., tanggal 14 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Pemanding-semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Metro tanggal 30 Juli 2015 Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Met., yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI**

- Menyatakan gugatan Terbanding-semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding-semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,-00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 Januari 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraannya kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Met., *juncto* Nomor 56/PDT/2015/PT.TJK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Metro, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Februari 2016 dan tambahan memori kasasi pada tanggal 29 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dan tambahan memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Pemanding pada tanggal 24 Februari 2016 dan 30 Maret 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pemanding mengajukan jawaban memori kasasi dan tambahan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro pada tanggal 8 Maret 2016 dan 12 April 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi yang diambil jelas tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat), namun hanya sekedar menyebut identitas bukti tanpa mempertimbangkan materi fakta yang tersurat dalam bukti-bukti yang diajukan (bukti-bukti awal, pembuktian setempat, saksi-saksi dan bukti pendukung);
2. Bahwa tidak dipertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) menunjukkan adanya pelanggaran terhadap penerapan hukum acara yang dilakukan pada *Judex Facti* tingkat tinggi;
3. Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 163 HIR maka pembuktian dalam suatu gugatan, seyogyanya *Judex Facti* tingkat tinggi memperhatikan prinsip-prinsip adil, *fair trial* dan tidak memihak atau *imparsial*;
4. Bahwa pemeriksaan *Judex Facti* tingkat tinggi tidak mengacu Pasal 163 HIR, untuk itu Pemohon memohon *Judex Juris* tingkat kasasi berkenan untuk memeriksa kembali secara menyeluruh perkara *a quo*, hal ini merujuk pada Yurisprudensi putusan MA (Mahkamah Agung) tanggal 9 Oktober Nomor 951/K/SIP/1973 yang menyatakan: "Pemeriksaan tingkat banding yang seolah-olah seperti di tingkat kasasi, yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding adalah salah, seharusnya pemeriksaan banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum.";
5. Bahwa bukti-bukti (fakta hukum) yang tidak seimbang diambil di tingkat banding, akan mengakibatkan penerapan hukum yang salah dan tentu putusannya akan cacat, karena tidak mencerminkan keadilan (sesuai dengan fakta), kepastian dan manfaat. Untuk itu Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) akan membuktikan pada bagian berikutnya;
6. Bahwa untuk memperjelas kronologi pembangunan Metro Mega Mall dan pokok permasalahan sebagai berikut:  
Kronologi Pembangunan Metro Mega Mall:
  - Pada tanggal 19 Desember 2007 telah terjadi kesepakatan kerjasama antara pihak pertama (Pemkot Metro)/Tergugat dan pihak kedua (PT Nolimax Jaya)/Penggugat, hal ini dituangkan dalam bentuk Perjanjian dengan Nomor 20/KSAD-L/02/2007 dan Nomor 167/PKS/NJ/2007 untuk membangun Metro Mega Mall (M3);
  - Pada saat perjanjian dibuat:
    1. Pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) menyadari

Halaman 66 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



untuk membangun M3 sekaligus, membawa implikasi sosial, politik dan energi yang besar, maka disepakati pembangunan M3 dibagi menjadi dua tahapan, bukti P.2;

Bahwa salah satu maksud dan tujuan pembangunan M3 atas pasar yang lama ialah meningkatkan pendapatan K5 dengan maksud memperkecil harga sewa hamparan (Pasal 1 ayat (2) butir g), maka dalam pembongkaran harus memperhatikan, menyediakan Tempat Penampungan Sementara (TPS) bagi PKL secara gratis. Dengan demikian pelaku ekonomi kecil PKL bisa meningkatkan pendapatan karena penampungan sementara gratis dan area berjualan hanya digeser;

2. Pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) tidak menyadari bahwa lahan yang akan dikosongkan untuk pembangunan tahap I Metro Mega Mall masih diduduki pedagang K5 di Jalan KH. Arsyad, pedagang di ruko Jalan Jend. Sudirman dan Jalan Baru, sedangkan waktu pembangunan tahap I Metro Mega Mall telah ditentukan sehingga pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) menunggu lahan yang telah dikosongkan tersebut, dengan demikian konsep dikosongkan sebagian dikerjakan sebagian berlaku, terlambat mengosongkan terlambat pula mengerjakannya, maka perlu di *Addendum* berulang-ulang (bukti P.1.A, P.1.B, dan P.1.C);
- Dalam perjalanan pengosongan untuk pembangunan tahap I mengalami *stagnan*, sehingga memerlukan tiga kali (3x) pengosongan, maka Perjanjian Kerjasama di *Addendum* dan di *Addendum* lagi (*Addendum* II) konsekuensi pembangunan menjadi tersendat, karena menunggu lahan yang dikosongkan Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) (bukti P.6);
- Pada Perjanjian Kerjasama ditandatangani 19 Desember 2007 s/d *Addendum* II yang ditandatangani 20 Desember 2010 dapat dijelaskan sebagai berikut:
  1. Pada PKS Nomor 20/KSAD-L/02/2007 dan Nomor 167/PKS/NJ/2007 yang ditandatangani pada tanggal 19 Desember 2007, masa berlaku 19 Desember 2007 s/d 19 Desember 2010 (3 tahun). Tahap I pembangunan Metro Mega Mall satu tahun berarti berakhir 19 Desember 2008, sampai pada tanggal tersebut Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) belum mengosongkan lahan secara tuntas untuk pembangunan tahap I Metro Mega Mall;



2. Pada tanggal 19 Oktober 2009, diadakan *Addendum* Perjanjian Kerjasama dengan Nomor 20/KSDD-D/07/2009, Nomor 267/PKS/NJ/2009, masa berlaku pada tanggal 19 Desember 2009 s/d 20 Desember 2012 (3 tahun);

Untuk pembangunan tahap I Metro Mega Mall mulai 19 Desember 2009 s/d 19 Desember 2010 (1 tahun);

Untuk pembangunan tahap II Metro Mega Mall mulai 20 Desember 2010 s/d 20 Desember 2012 (2 tahun);

- Padahal saat ini baru taman parkir yang sudah dibebaskan dan Jalan Jend. Sudirman bukti P.17 (11 November 2010 sedangkan KH. Arsyad belum dikosongkan), (tapi waktu sudah ditentukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) 19 Desember 2010 harus selesai). Oleh karena itu Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) melayangkan Surat Nomor 066/Metro/NJ/V/2011 intinya meminta penutupan dan pengosongan Jalan KH. Arsyad (bukti P.21). Tetapi ditolak oleh Kadis Pasar Metro Bapak Junaidi, S.E., melalui Surat Nomor 030/150/D-12/2011, alasannya mengingat masih banyak pekerjaan yang dapat dilakukan bukti P.22;
- Padahal berdasarkan *Addendum* II bukti P.1.C Pasal 6 ayat (1) butir e, yang berbunyi “Kewajiban Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) mengosongkan ruko, toko dan PKL yang ada di lokasi yang akan dibangun serta menjamin pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) bebas dari tuntutan pihak III”;
- Jalan KH. Arsyad adalah jalan dimana pedagang berjualan dan jalan tersebut akan dibangun pasar, maka PKL tersebut harus dikosongkan dari jalan tersebut;
- Dan lagi adalah kewajiban Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) dalam hal ini Pasal 6 ayat (1) butir b yang berbunyi “Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) menyediakan lahan dalam keadaan kosong dari penghuni dan membebaskan tuntutan dari pihak lain untuk pembangunan tahap I;
- Seharusnya pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) bertindak profesional mengosongkan sehingga pembangunan dapat dimonitor dan dipercepat, karena kewajiban untuk mengosongkan lahan untuk pembangunan tahap I Metro Mega Mall telah dilaksanakan. Kenyataan pada tanggal 10





November 2010 Jalan Sudirman baru bisa dikosongkan (bukti P.17), sedangkan untuk pembangunan tahap I Metro Mega Mall harus selesai pada tanggal 19 Desember 2010, maka Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) mengambil inisiatif untuk meng-*Addendum* kembali menjadi *Addendum* II;

3. Pada *Addendum* II Nomor 18/KSDD-D/07/2010 dan Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 ditandatangani 20 Desember 2010, masa berlaku pada tanggal 19 Desember 2009 s/d 20 Desember 2014;

Tahap I pembangunan Metro Mega Mall mulai 19 Desember 2009 s/d 19 Juni 2012, (1½ tahun dari ditandatangani perjanjian);

Tahap I pembangunan Metro Mega Mall mulai 20 Desember 2012 s/d 20 Desember 2014, (4 tahun dari ditandatangani perjanjian);

Pada saat ini baru taman parkir dan Jalan Sudirman yang telah selesai dikosongkan, padahal untuk pembangunan tahap I Metro Mega Mall perlu dikosongkan lagi di KH. Arsyad (bukti P.44);

Pada *Addendum* ini terjadi perubahan seperti: cara pembayaran kontribusi, besaran kontribusi dan sanksi keterlambatan pada Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) ikut dicantumkan (1‰ perhari keterlambatan pengosongan lahan). Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) berusaha agar Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) bertindak professional, tidak seperti yang lalu saat pengosongan taman parkir dan Jalan Jend Sudirman, dimana pekerjaan harus *simultan* dan tidak boleh berhenti;

Pada tanggal 28 Oktober 2011, Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) memohon lagi untuk penutupan sebagian Jalan KH. Arsyad (karena sebagian lagi terletak di tahap II pembangunan Metro Mega Mall) bukti P.23;

Pada tanggal 8 November 2011, Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) melayangkan lagi surat permohonan penutupan sebagian Jalan KH. Arsyad dengan Teguran I, yang isinya keterlambatan pengosongan akan mengakibatkan keterlambatan penyelesaian pelaksanaan pembangun tahap I. Karena Teguran I diabaikan bukti P.24, maka Surat Teguran ke-II tanggal 4 Januari 2012 yang isinya berupa ancaman denda sesuai Pasal 10 ayat (5) *Addendum* II bukti P.25. Jadi dari P.21 s/d P.25 (8 bulan) Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) melalaikan kewajiban seperti tercantum di Pasal 6 ayat (1) butir e, yaitu kewajiban Termohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi/dahulu Pembanding(Tergugat) mengosongkan ruko, toko, dan PKL yang ada di lokasi yang akan dibangun serta menjamin pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) bebas tuntutan dari pihak ketiga. Baru tanggal 12 Januari 2012 Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) berhasil mengosongkan Jalan KH. Arsyad, dengan demikian lahan tahap I pembangunan Metro Mega Mall baru selesai dikosongkan bukti P.27;

Adapun pengosongan PKL di Jalan KH. Arsyad sesuai dengan maksud dan tujuannya (Pasal 1 ayat (2) butir g) TPS dibuat gratis untuk PKL tersebut, sehingga pendapatan K5 meningkat karena untuk sementara harga sewa gratis dan tetap bisa berjualan di sekitar daerah tersebut;

Pengosongan PKL di Jalan KH. Arsyad perlu lahan kosong sebelum dibuat TPS. Untuk itu lahan kosong disediakan oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) di pasar Kopindo lantai II dan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) membuat TPS untuk diserahkan ke PKL secara gratis bukti P.44.1 dan P.50;

Tetapi iktikad baik ditolak PKL dengan ramai-ramai demo bukti P.27, pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) tidak mempermasalahkan PKL pindah ramai-ramai ke parkir Pasar Cendrawasih, begitu juga Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat), karena yang terpenting lahan KH. Arsyad bisa dikerjakan;

## Pokok Permasalahan

- Setelah selesai pembangunan ruko tahap I (bukti P.33) Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) ingin meneruskan pembangunan tahap II Metro Mega Mall, maka pada tanggal 8 Oktober 2013 Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) meminta Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) untuk mengosongkan lahan (bukti T6) dimana di atas lahan tersebut akan dibangun Tempat Penampungan Sementara (TPS), sehingga PKL yang berdagang di Jalan KH. Arsyad tahap II (bukti P.2) dapat dipindahkan ke TPS, sedangkan Jalan KH. Arsyad yang sudah kosong dapat dibangun pasar modern tahap II (bukti P.2);
- Setelah tiga bulan tidak ada jawaban, maka Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding(Penggugat) pada tanggal 9 Januari 2014 melayangkan Surat ke-II (bukti P.35) isinya memohon tentang pengosongan lahan sehingga tahap II dapat dilakukan pengosongan;
- Tidak juga mendapat jawaban, Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding

Halaman 70 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

## 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)



- (Penggugat) membantu Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) dengan memberi ide bahwa pengosongan sangat efektif, jika pemindahan PKL dilakukan seperti bukti P.51, tanggal 27 Februari 2014;
- Terakhir 28 Februari 2014, Surat ke III bukti P.36, pada bukti tersebut Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) ingin melakukan pekerjaan tahap II tetapi perlu pengosongan lahan, karena lahan masih diduduki/ditempati PKL, Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) mengharapkan Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) dapat mengosongkan lahan seperti tahap I di Jalan KH. Arsyad. Namun Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) tidak merespon (4 bulan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) berhenti beroperasi karena ulah Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat), konsekuensi semua pegawai tetap tidak lagi bekerja sebagaimana mestinya, ada yang nganggur, ada yang dialihkan jaga malam dan keamanan ruko dan pasar yang sudah selesai (padahal tugas tersebut adalah Satpol PP dan Kepolisian);
  - Merasa tidak direspon sementara akhir perjanjian *Addendum* II semakin dekat berakhirnya, pada tanggal 30 Juni 2014 (setelah 8 bulan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) berhenti operasi) melayangkan somasi I bukti P.37, dengan menggunakan jasa pengacara dalam rangka meminta lahan dikosongkan untuk segera tahap II dapat dimulai pembangunannya sesuai *Addendum* II tentang kewajiban Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) (Pasal 6 ayat (1) butir e);
  - Menanggapi somasi Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat), Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) masih melalaikan kewajibannya mengosongkan lahan untuk pembangunan TPS, tapi malah membahas *Addendum* III. Pada tanggal 23 September 2014 Rapat dipimpin wakil Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat), bukti P.38 yang isinya menyetujui isi *Addendum* III bukti P.39. (di *Addendum* III ini pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) dan Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) sudah menyetujui pasal-pasal yang tercantum dan telah dibahas pada Rapat 23 September 2014 tersebut) dan perjanjian akan dibawa ke Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) Bapak Walikota untuk bersama-sama ditandatangani;
  - Tapi kenyataan Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) belum mau menandatangani dengan alasan supaya Pemohon Kasasi/dahulu



Terbanding (Penggugat) terlebih dahulu menemui dan memberitahukan kepada DPRD, Kejari, Polres, Kodim, baru Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) mau menandatangani *Addendum* III tersebut (*Addendum* III tersebut akan ditandatangani maksimal 2 hari setelah Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) dan staff serta Kepala Dinas Pasar, Kepala Bagian Aset bersama-sama menemui DPRD, Kejari, Polres dan Kodim) itulah janji Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat). Perintah Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) tersebut sudah Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) laksanakan melalui Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) sendiri dan karyawannya beserta Kepala Dinas Pasar, bagian Aset pada tanggal 7 Oktober 2014, akan tetapi Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) ingkar janji dan tidak mau juga menandatangani *Addendum* III tersebut dengan alasan yang macam-macam;

- Karena Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) tidak mau menandatangani *Addendum* III tersebut, maka pada tanggal 16 Oktober 2014 (setelah 1 tahun berhenti operasi/membangun) Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) melalui kuasa hukumnya melakukan somasi II dan somasi II tersebut juga ditembuskan Ketua Pengadilan Metro dengan maksud agar supaya Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) memahami keseriusan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum (bukti P.40). Adapun isi somasi tersebut adalah mengosongkan lahan agar bisa dibuat TPS dan menandatangani *Addendum* III atas somasi kedua Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) tersebut, Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) menjawabnya dengan Surat Nomor 030/510.A/D.11.01/2014, tanggal 23 Oktober 2014 (bukti T4);
- Tapi kenyataan Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) malah membuat jawaban bahwa Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) harus memenuhi beberapa persyaratan, sedangkan persyaratan-persyaratan tersebut terdapat di *Addendum* III pada Pasal 9 ayat (2) kewajiban pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat). Apabila tidak dibuat/dikerjakan, maka berlaku Pasal 12 ayat (5), artinya pihak Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) dapat memutuskan kontrak jika Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) tidak melakukan kewajiban. Dengan cara tersebut di atas Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) terkesan ingin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengulur-ulur waktu hingga *Addendum II* berakhir;

- Pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) terus bersikukuh dengan pendiriannya (tidak meng-*Addendum III*) dan mengkaitkan isu Amdal (bukti T9), yang mana seolah-olah *Addendum III* ditandatangani melanggar hukum, jadi lebih baik tidak ditandatangani Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) terkesan berlindung di isu Amdal.
- Selama ini Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) beranggapan pembangunan Metro Mega Mall dibangun di daerah lingkungan pasar seperti Pasar Shopping, Kopindo dan Cendrawasih, bahkan bekas Pasar Shopping akan dibongkar untuk pembangunan tahap II, sehingga tidak memerlukan Amdal karena lingkungan tersebut telah memiliki Amdal. Hal ini terbukti bahwa tahun 2008 IMB dikeluarkan oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) atas nama Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) tanpa minta dibuat Amdal, dan selama ini mulai tahun 2007 s/d sekarang belum pernah Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup (BPLH) mensosialisasi, membina dan mengawasi proyek Metro (pada hal fungsi tersebut adalah kewajiban BPLH);
- Yang terjadi ketika somasi II dilayangkan sehubungan dengan pembangunan tahap II, maka keluarlah Surat Nomor 660/410/LTD-09/04/2014 bukti T.9 tanggal 24 Oktober 2014 (dua bulan sebelum *Addendum II* berakhir), bukti T.4 adalah jawaban somasi II pada tanggal 23 Oktober 2014. Bagaimana mungkin jawaban somasi dilayangkan sebelum saran dari BPLH (T.4 lebih dulu dari T.9). Bukti T.9 dan bukti T.4 adalah bukti yang diragukan karena bagaimana mungkin jawaban somasi dulu baru timbul saran;
- Kemudian pada tanggal 21 November 2014 Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) mengirim Surat Undangan dalam rangka percepatan pembangunan M3 tetapi ditolak oleh pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat), dikarenakan:
  1. Menunggu realisasi janji pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) untuk menandatangani *Addendum III*;
  2. Undangan tersebut dari Sekda, sedangkan janji dari Bapak Walikota adalah lebih tinggi tingkatannya;
  3. Rapat tidak diperlukan lagi karena draft *Addendum III* yang akan ditandatangani sudah final;
- Hingga *Addendum II* berakhir 20 Desember 2014 (1 tahun 2 bulan berhenti operasi) masih juga Termohon Kasasi/dahulu Pembanding

Halaman 73 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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)





(Tergugat) belum mengosongkan lahan untuk pembangunan Tempat Penampungan Sementara (TPS). Inilah yang menjadi pokok permasalahan, sedangkan meng-*Addendum* III adalah masalah lainnya; Dari peristiwa tersebut di atas jelaslah Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) selain beritikad baik;

Bukti-bukti:

1. Walaupun di *Addendum* berulang kali tetap diterima (bukti P.1A, 1B, 1C);
2. Perubahan Kontribusi dari Rp8.100.000.000,00 (delapan miliar seratus juta rupiah) (bukti 1B) (Pasal 4) menjadi sebesar Rp13.159.360.000,00 (tiga belas miliar seratus lima puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) (bukti P.1C) (Pasal 4 ayat (1));
3. Pembayaran kontribusi terlambat, dibayar berikut denda yaitu sebesar Rp303.457.281,00 (tiga ratus tiga juta empat ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah) dibayar pada tanggal 04 Februari 2014 (bukti P.42.2), sedangkan tagihannya Rp302.248.288,00 (tiga ratus dua juta dua ratus empat puluh delapan ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah);
4. Berbagai issue di koran (bukti P4, P5, P6, P7, P9A, 9B, P11A, P11B, P12, P13A, P13B, P14, P18A, P18B, dan P19) tidak dihiraukan, yang penting kerja jalan selama Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat mau usaha bersama-sama mengatasi masalah pengosongan lahan tahap I tersebut;
7. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat tinggi "Bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Metro telah keliru dan tidak mengindahkan peraturan yang ada dalam pemanfaatan barang milik Negara". Pertimbangan tersebut didasarkan pada memori banding Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) yang bunyinya sebagai berikut:  
Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) menyatakan bahwa Putusan Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Metro mengingkari peraturan undang-undang tingkat pertama baik dalam rangka pemanfaatan barang milik Negara dan undang-undang lain, antara lain:
  - Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
  - Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (PPLH), undang-undang ini telah disimpangi dengan mengindahkan keharusan dalam mengurus Amdal;
  - Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 adalah sebagai pengganti



dari Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, karena jika Majelis Hakim menggunakan pertimbangan-pertimbangan hukum;

- Permendagri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah tidak perlu dikomentari, karena kerjasama antara daerah;
- Perda Kota Metro Nomor 02 Tahun 2012 tanggal 27 Februari 2012 tentang Retribusi dan perundang-undangan lainnya yang menyangkut Pengelolaan Barang Milik Negara;

Karena perlu disadari bahwa pengelolaan barang milik Negara dengan melakukan kerjasama dengan pihak swasta diatur dengan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan Negara dan masyarakat, oleh sebab itu perlu ditegaskan terhadap pihak-pihak swasta yang mau mempermainkan hal tersebut perlu diberi hukuman yang setimpal dan dibebankan untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Negara, dan kami sangat berharap agar Pengadilan Tinggi Bandar Lampung untuk memutus perkara *a quo* memutuskan dengan lebih adil dengan mempertimbangkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pada kenyataannya pertimbangan Majelis Hakim tingkat tinggi tersebut hanya mengutip sebagian, oleh karenanya harus dibandingkan dengan:

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, putusan tingkat pertama tidak bertentangan karena gugatan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) pada tingkat pertama adalah "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dijalankan dalam perkara ini", walaupun maksud Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) untuk tahap II tersebut hak pengelolaan atas lahan diblok hingga ada putusan yang tetap, karena ada kemungkinan tahap II di kerjasama dengan yang lain), tetapi keputusan tingkat I menyatakan :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan *Addendum* II atas Perjanjian Kerjasama antara Tergugat Pemerintah Kota Metro Provinsi lampung dengan Penggugat PT Nolimax Jaya Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tentang Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro dan Pengelolaan Mall, Ruko, Kios dan Hamparan beserta fasilitas penunjangnya di atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas  $\pm$  2.53 hektar yang terletak di Kota Metro Lampung (Kawasan Niaga Metro Mega Mall), adalah sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak;

- Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan melanjutkan *Addendum II* serta mengosongkan lahan untuk tahap II;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dengan demikian jelaslah dalil Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) tidak perlu dipertimbangkan, karena unsur membolak-balik fakta. (Barang Negara mana yang disita ??????);

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (PPLH), undang-undang ini telah disimpangi dengan mengindahkan keharusan dalam mengurus Amdal;

Pada kenyataan Pembangunan tahap I, IMB telah dikeluarkan oleh Pemkot. atas nama Pemkot Metro (bukti terlampir) dan telah dikeluarkan pada tahun 2008, bagi Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) mengira karena pembangunannya di lingkungan Pasar yaitu Pasar Kopindo, Shopping dan Cendarwasih, maka lingkungan pasar tersebut pasti sudah mempunyai Amdal Induk (sesuai Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Dampak Lingkungan dinyatakan bahwa usaha dan/atau kegiatan yang akan dibangun di dalam kawasan yang sudah dibuatkan analisa lingkungan hidup tidak diwajibkan membuat analisa mengenai dampak lingkungan hidup lagi) dan didukung dengan bukti bahwa:

- Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) sebagai Perancang/Pembuat Perjanjian Kerjasama tahun 2007, kemudian *Addendum* tahun 2009 dan *Addendum II* tahun 2010 tidak pernah mencantumkan Amdal sebagai kewajiban Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat);
- IMB tahun 2008 diterbitkan, (sesuai dengan aturan dokumen Amdal kemudian IMB diterbitkan);
- Pada saat "*Site Plan*" diterbitkan di pembangunan tahap I dan tahap II tidak terdapat fisik Amdal, berarti dokumen Amdal tidak diperlukan (bukti P.2);
- Dalam masa pembangunannya dari tahun 2008 s/d 2014, tidak pernah Terbanding mendapat sosialisasi, pembinaan apalagi pengawasan dari BPLH (Badan Lingkungan Hidup Daerah). Akan tetapi dua (2) bulan

Halaman 76 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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)



sebelum berakhir *Addendum* II, tiba-tiba keluarlah Surat dari Kantor Lingkungan Hidup kepada Kadis Pasar Metro (*vide* T9) tanggal 24 Oktober 2014. Atas dasar ini Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) tidak mau menandatangani *Addendum* III, padahal di *Addendum* III sudah terdapat kewajiban Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) membuat dokumen Amdal (Bukti P.39). Apabila tidak dibuat, maka sanksi Perjanjian *Addendum* III menjadi batal (bukti P.39 Pasal 12 ayat (5));

- Apalagi menurut saksi ahli Wahyu Ramadhan (sebagai saksi ahli Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat), seharusnya Amdal sudah diperjanjikan di awal dan jika disinkronkan dengan Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Metro dengan PT Nolimax Jaya (P.1A, dan T-1) yang berisi : “Menyediakan data/dokumen yang diperlukan, maka mengenai Amdal bukanlah tanggung jawab dari Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat), namun oleh karena instansi terkait yang berwenang mengeluarkan Amdal masuk dalam Pemerintah Kota Metro, maka berdasarkan keterangan saksi ahli Wahyu Ramadhan dalam hal yang berkaitan dengan proyek pemerintah maka yang harus bertanggungjawab adalah penanggung jawab kegiatan yaitu Kepala Daerah sebagai pelaksananya;

Kesimpulan Majelis putusan Hakim tingkat tinggi telah salah memberi pertimbangan sepihak saja, karena bukti-bukti, saksi ahli dan fakta hukum tidak dipertimbangkan;

Undang-Undang Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 adalah sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Adapun Undang-Undang Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 dari Bab I s/d Bab XVII penyempurnaan tetapi Bab XVII Pasal 107 dengan tegas menyatakan:

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku:

“Seluruh kegiatan perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindah-tanganan, penata-usahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian barang milik Negara/Daerah yang telah mendapatkan persetujuan dan/atau penetapan dari pejabat berwenang, dinyatakan tetap berlaku dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses penyelesaiannya dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum Peraturan Pemerintah ini berlaku”;

Mengingat Perjanjian *Addendum* II dibuat tanggal 20 Desember 2010, maka yang menjadi acuan adalah Nomor 6 Tahun 2006 yang direvisi menjadi Nomor 38 Tahun 2008.

Dalam *Addendum* II memuat ketentuan seperti:

- Objek yang dibangun di atas lahan seluas  $\pm$  2,53 hektar (*Addendum* II Pasal 1) seirama dengan (Pasal 29 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006);
- Pemanfaatan BOT (Bangun guna terima) (*Addendum* II Pasal 2) seirama dengan (Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006);
- Jangka waktu 30 tahun (*Addendum* II Pasal 7 ayat (2) huruf a ) seirama dengan (Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 dan Pasal 26 Nomor 38 Tahun 2008);
- Kontribusi (*Addendum* II Pasal 4 ayat (1) seirama dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 06 Tahun 2006) yang diatur oleh Permenkeu 96/PMK.06/2007;

*Addendum* II yang diinisiasi dan dirancang oleh Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) berisi objek (barang pemerintah), bentuk kerjasama waktu (lamanya) dan kontribusi serta klausul-klausul hak dan kewajiban. Ini sesuai dengan turunan Peraturan Pemerintah dan putusan Majelis Hakim memutuskan atas dasar hal tersebut, tetapi malah diingkari dengan alasan putusan di tingkat pertama tidak sejalan (menggikari);

Majelis Hakim tingkat tinggi hendaknya menggali dan menggali, jangan hanya terkesan mengambil sepihak keterangan/tanpa bukti. Ini disebut *partial*, dan bukti-bukti tersebut harus dibandingkan dan ditest dengan bukti-bukti lain yang berhubungan;

Permendagri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah tidak perlu dikomentari karena kerjasama antara Daerah;

Perda Kota Metro Nomor 2 Tahun 2012 tentang Retribusi telah dijelaskan dan dibuktikan di kontra memori banding, adapun bukti-bukti sebagai berikut:

- Iklan, Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) pindah ke lokasi baru pada saat serah terima tahap I, maka bulan Januari 2014 Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) hingga sekarang tidak memasang iklan atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat), iklan dipasang pada tahun 2010-2013 (bukti P.46);

Halaman 78 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PBB, Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) telah membayar lunas semua PBB atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat), kecuali telah dibalik nama atas pihak III (bukti P.47, tahun 2011-2014);
- Air tanah, Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) baru mulai serah terima ke pihak III atas hasil pembangunan tahap I. Sejak diserah terima ruko-ruko tersebut maka air tanah adalah kewajiban masing-masing pemilik ruko. Atas ruko yang belum laku/kosong, maka tidak ada pemakaian air tanah;
- Pajak parkir, Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) mulai memungut parkir pada tanggal 11 Agustus 2014 sesuai Surat Nomor 30/M3-NJ/VIII/2014 (bukti P.48) selama November 2013 s/d Juli 2014, parkir digratiskan dalam rangka promosi;

Kesimpulan Majelis putusan Hakim tingkat tinggi ini telah salah memberi pertimbangan sepihak saja, karena bukti-bukti yang telah dipaparkan tersebut sesuai dengan peraturan dalam pemanfaatan barang milik Negara (retribusi). Oleh karena itu argumen Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) tidak perlu pertimbangan lagi dan jelas-jelas argumen tersebut tidak berdasarkan fakta, dan lebih anehnya lagi Majelis Hakim tingkat tinggi mengambil sebagai pertimbangan;

8. Bahwa pertimbangan putusan yang hanya mengambil keterangan yang sepotong-sepotong dari para saksi maupun ahli, tanpa mengupas keseluruhan keterangan saksi, keterangan ahli, Perjanjian *Addendum* II serta peraturan-perundang-undangan yang ada sehingga menjadi bertolak belakang, baik dihubungkan dengan fakta yang terungkap dalam persidangan maupun dokumen perjanjian serta peraturan perundang-undangan yang ada, hal ini tampak dalam pertimbangan Majelis Hakim yang antara lain:

- Pertimbangan putusan halaman 113 alinea 2 yang bunyinya sebagai berikut: "Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim kaitkan dengan keterangan saksi ahli Dita Febrianto, S.H., di persidangan diterangkan bahwa Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Metro Provinsi Lampung dengan PT Nolimax Jaya merupakan satu kesatuan dengan *Addendum* I, II dan III, yang terjadi apabila *Addendum* III belum ditandatangani maka perjanjian tersebut tidak langsung berakhir namun kembali kepada *Addendum* II, sehingga tidak ada kekosongan hukum dan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian timbal balik";

Bahwa setelah dicermati dan dipelajari Putusan perkara perdata Nomor

Halaman 79 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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

21/Pdt.G/2014/PN.Met., Khususnya keterangan dari ahli Dita Febrianto, S.H., yang tercantum dalam putusan halaman 104 s/d halaman 106 tidak ada satu keterangan pun yang menyatakan bahwa: "Bahwa Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Metro Provinsi Lampung dengan PT Nolimax Jaya merupakan satu kesatuan dengan *Addendum* I, II, dan III, yang terjadi apabila *Addendum* III belum ditandatangani maka perjanjian tersebut tidak langsung berakhir namun kembali kepada *Addendum* II, sehingga tidak ada kekosongan hukum dan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian timbal balik"

Bahkan jelas keterangan ahli yaitu Dita Febrianto, S.H., memberikan penekanan dalam keterangannya yaitu sebagai berikut:

- Dalam putusan halaman 105:

Strip kesatu: "Bahwa pelaksanaan dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang maupun kesusilaan, dan undang-undang wajib diikuti oleh kedua belah pihak dalam suatu perjanjian yang dibuat";

Strip Kedua: "Bahwa apabila satu ketentuan dalam perjanjian tersebut untuk mentaati undang-undang lalai mencantumkan, maka kedua belah pihak tetap harus menaati ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut karena kedudukan undang-undang lebih tinggi dari ketentuan yang dibuat oleh kedua belah pihak";

Strip ketujuh: "Bahwa dalam perkara *a quo* *Addendum* Pasal 3 ayat (2) huruf f mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012, dimana dokumen Amdal merupakan awal dalam membuat suatu persetujuan akan tetapi bersifat sumir, akan tetapi hal tersebut masih diperbolehkan karena masih mengacu pada ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku";

Strip kedelapan: "Bahwa dokumen Amdal saat ini merupakan suatu kewajiban, sehingga dapat dikatakan merupakan suatu intervensi dari satu pihak";

- Dalam Putusan halaman 106 strip ketujuh: "Bahwa perkara *a quo* dengan tidak ditandatanganinya *Addendum* III oleh pihak Tergugat karena ingin bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPdata tentang suatu sebab yang halal dan tidak juga menggugurkan perjanjian pembangunan yang sebelumnya, sehingga.....tidak terdapat wanprestasi karena *Addendum* III belum ditandatangani";

Halaman 80 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

### 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)



Perlu diingatkan bahwa:

No	Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat)		Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat)	
1	Alat Bukti P.1 s/d P.51		Bukti T1 s/d T9	
2	4 orang saksi-saksi		5 orang saksi-saksi	
	Nama	Pekerjaan	Nama	Pekerjaan
	1. Uzenda Lukman	Manager Metro	1.Junaide. S.E	Ex Kepala Dinas Pasar Metro
	2. Prayudi M.Sholeh	Satpam sudah berhenti	2.Firman	Staff Ahli Walikota
	3. Leny	Pedagang Shopping	3.Suciptanto,SH	Ex.Kepala Dinas Pasar Metro
	4. Indrawardi	Pedagang tahap I M3	4.Dita Febrianto, SH	Saksi Ahli hukum
3	Pembuktian Setempat (P.S)		5.Wahyu Ramadhan	Saksi Ahli Lingkungan Hidup

Maksud putusan Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan bahwa sehubungan dengan *Addendum* III (sesuai bukti P.38 dan P.39) dan keterangan saksi Pemohon Kasasi yaitu Bapak Uzenda Lukman pada baris 12,13,14,15,16,17, dan 18 (pada kesimpulan) dan saksi Termohon Kasasi yaitu Bapak Firman pada baris 5, 12, 21 dan 22 dengan tidak ditandatanganinya *Addendum* III maka *Addendum* III menjadi batal, sehingga:

1. Menyebabkan kembali ke *Addendum* II sebagai acuan;
2. Tidak terdapat *wanprestasi* jika hanya *Addendum* III digunakan sebagai acuan (walaupun *addendum* III telah dijanjikan akan ditandatangani, disaksikan oleh saksi Termohon Kasasi yaitu Bapak Firman serta Pemohon Kasasi yaitu Bapak Uzenda Lukman dan diamini oleh pihak Termohon Kasasi/dahulu Pemanding/Tergugat sesuai dengan kata-kata eksepsi Tergugat halaman 17);

Jadi kata-kata..... “tidak terdapat *wanprestasi* karena *Addendum* III belum ditandatangani adalah kutipan pengulang kata-kata saksi Ahli Termohon Kasasi, Ahli Termohon Kasasi (Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum) yang menguntungkan Pemohon Kasasi pada fakta persidangan; “Penggunaan kata-kata ini hanyalah membenturkan putusan tanpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperlihatkan/menjelaskan alat-alat bukti lainnya saling memperkuat satu sama lain (sinkron);

Termohon Kasasi membenturkan kata-kata salah ketik, walaupun dianggap Termohon Kasasi benar maka lemah dalam pembuktian, karena bertolak belakang dengan kesaksian Termohon Kasasi yaitu Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum. Bayangkan “tidak terdapat *wanprestasi* karena *Addendum III* belum ditandatangani”, padahal pada baris 18 saksi ahli Termohon Kasasi (Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum) menyatakan:

“Bahwa dalam perkara *a quo* dengan tidak ditandatanganinya *Addendum III* oleh pihak Tergugat karena tidak ingin bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPdata tentang sesuatu sebab yang halal. Hal tersebut tidak berarti perjanjian yang sebelumnya menjadi gugur dan juga tidak menggugurkan perjanjian pembangunan sebelumnya, sehingga pembangunan harus tetap jalan..... (bukankah ini diartikan *Addendum III* tidak ditandatangani, maka *Addendum II* sebagai acuan????), dan dalam hal ini tidak terdapat *wanprestasi* karena *Addendum III* belum ditandatangani (bukankah ini diartikan bahwa *Addendum III* tidak dapat diklaim sebagai *wanprestasi* karena belum ditandatangani;

Jadi jelas disini bahwa keterangan saksi ahli Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., Termohon Kasasilah yang bertolak belakang. Dan ini dikutip oleh Majelis Hakim tingkat satu, karena keterangan terakhir tentang *Addendum III* tidaklah berimplikasi hukum, tetapi harus kembali ke *Addendum II*-lah yang dititikberatkan;

“Pertimbangan Majelis Hakim untuk mengambil keterangan saksi Suciptanto Yudha (putusan halaman 114 alinea pertama), yang menerangkan kronologis kendala yang terjadi sebelum adanya *Addendum* di tahun 2007 hingga tahun 2008, sehingga terhadap perjanjian tersebut terjadi *Addendum*, namun kemudian terkesan bahwa keterangan yang diberikan oleh saudara Suciptanto Yudha tersebut digunakan untuk menyalahkan Pemerintah Kota Metro, padahal perkara yang dijadikan dasar adalah setelah adanya *Addendum II* Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 2010, sehingga sangat tidak relevan digunakan sebagai pertimbangan menyalahkan Tergugat/Pembanding (Pemerintah Kota Metro). Selain itu setelah kami teliti kembali dan kami tanyakan kepada saksi, saudara Suciptanto Yudha tidak pernah mengatakan sebagaimana yang tercantum dalam putusan halaman 102 keterangan Suciptanto Yudha, S.H., strip ke-5 dan putusan halaman 114

Halaman 82 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

### 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)



alinea kesatu baris kesepuluh yang menyalahkan pihak Tergugat/Pembanding sebagai salah satu justifikasi yang tidak ada dasarnya sedikitpun, dan fakta sebenarnya dalam persidangan yang bersangkutan hanya menceritakan kronologis permasalahan yang terjadi pada saat itu;

- Sehingga sangat jelas dasar pertimbangan yang digunakan dalam putusan tersebut sangat keliru sehingga menghasilkan putusan yang keliru, bahkan masalah memutar balikkan fakta yang ada yang jelas bahwa Tergugat/Pembanding tidak melakukan *wanprestasi* tapi dibalik dengan yang sebaliknya;
- Selain hal tersebut Majelis Hakim yang memutus perkara *a quo* juga sangat keliru dengan mempertimbangkan latar belakang terbitnya *Addendum* kedua (*vide* putusan halaman 114) sebagai dasar untuk menyatakan bahwa Tergugat melakukan *wanprestasi*, karena justru sebaliknya dengan adanya permasalahan-permasalahan yang ada sebelum ditandatanganinya *Addendum* II justru untuk lebih mengedepankan kepastian hukum, maka kemudian dibuatlah *Addendum* II untuk memberikan kesempatan yang lebih luas kepada pihak Penggugat agar dapat melaksanakan pekerjaan dengan baik dan mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Argumen dari Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) adalah suatu tidak masuk akal dan terkesan merekayasa dan membenturkan sepotong kata-kata, karena pada kenyataannya tidak memperlihatkan alat-alat bukti, saksi-saksi yang otentik dan fakta-fakta lain. Malahan keterangan saksi Termohon Kasasi (Bapak Suciptanto) diambil keterangannya untuk memperkuat fakta hukum sedang berjalan dan diperkuat, baik bukti-bukti maupun saksi-saksi Pemohon Kasasi. Ini yang disebut fakta hukum yang tak terbantahkan;

Karena apa yang diungkap di persidangan adalah saksi Termohon Kasasi (Bapak Suciptanto ex Kadis Pasar) telah melakukan keterlambatan pengosongan lahan untuk pembangunan tahap I (ini sesuai alat bukti P.1A, P.1B, dan P.1C), sehingga saksi Termohon Kasasi membuat *Addendum* I (bukti P.1B), keterlambatan tersebut disebabkan oleh diluar kehendak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat). Penyerahan Aset (*Addendum* I bagian pembukaan alinea ke empat) ke Kota Metro untuk disertifikatkan, tuntutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (bukti P.10) dan demo pedagang (bukti P.5A, P.5B, P.7, P.9B, P.11A, P.11B dan P.12).





Karena mengalami keterlambatan lagi dalam pengosongan lahan disebabkan bandingnya PTUN (bukti P.15) dan pelaksanaan lapangan (bukti P.17, P.21, P.22, P.23, P.24 dan P.25). Adapun saksi-saksi Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) menerangkan:

1. Bapak Prayudi M. Soleh (dibawah sumpah) menerangkan pada baris 10, pekerjaan taman parkir kemudian Jalan Sudirman dan terakhir Jalan K.H. Arsyad lancar, jadi keterlambatan pengosongan berarti keterlambatan penyelesaian. Hal ini diperkuat saksi Indrawardi (dibawah sumpah) baris 3 bahwa pengosongan lahan terjadi 3x yaitu Taman parkir, Jalan Sudirman dan Jalan K.H. Arsyad. Bahkan saksi Tergugat Suciptanto, S.H., (dibawah sumpah) ikut memperkuat Penggugat pada baris 5 bahwa saksi mengakui Pemkot terlambat dalam mengosongkan lahan karena sertifikat belum atas nama Pemkot dan setelah sertifikat selesai dapat masalah PTUN oleh pedagang, dan baris 6 pengosongan agak terlambat dan Penggugat juga mendesak Tergugat mengosongkan, setelah kosong maka dikerjakan oleh Penggugat;
2. Bapak Indrawardi dibawah sumpah di persidangan menerangkan pada baris 3:
  - Saksi tahu pada tahap I terjadi tiga kali pengosongan, yaitu taman parkir, ruko-ruko di Jalan Sudirman dan Jalan K.H. Arsyad;

Akan tetapi jelas tak terbantahkan, bahwa fakta-fakta hukum Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) sangat baik dapat mengambil keterangan saksi Termohon Kasasi dan disinkronkan kepada alat bukti dan saksi-saksi Pemohon Kasasi, *Judex Facti* tingkat tinggi harus melihat/mengkaji fakta-fakta hukum tersebut dan jangan ambil sepotong-sepotong, ini tentu tidak mengacu ke Pasal 163 HIR (tidak memihak/*impartial*) dan Yurisprudensi putusan MA Nomor 951/K/SIP/1973;

9. Bahwa dalam pertimbangan putusan lainnya: "Dalam faktanya pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) menyelesaikan pekerjaan tahap I walaupun *Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 tersebut yang memberikan waktu hingga batas waktu 19 Juni 2012, pada tanggal 19 Juni 2012 belum selesai dilaksanakan, bahwa baru setelah tanggal 7 November 2013 selesai dilaksanakan dan dilakukan serah terima, yang artinya sudah melampaui batas waktu yang diberikan kepada pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), yaitu kurang lebih selisih 1 (satu) tahun 5 (lima) bulan dari batas waktu yang ditentukan, dengan demikian Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Adapun bantahan (bukti dan fakta persidangan) sebagai berikut:

- *Addendum II* ditandatangani tanggal 20 Desember 2010,

Tahap I dimulai 19-12-2009 s/d 19-06-2012 (1½ tahun dari ditandatangani perjanjian);

Tahap II dimulai 20-6-2012 s/d 20-12-2014 (4 tahun dari ditandatangani perjanjian);

Jangka waktu pelaksanaan dari sejak tandatangan 20-12-2010 s/d 20-12-2014 (4 tahun);

Adapun keterlambatan di tahap I tidak otomatis menggugurkan perjanjian *Addendum II*, karena untuk menyelesaikan tahap II pembangunan Metro Mega Mall masih ada sisa waktu (satu (1) tahun dua (2) bulan), hal ini disebabkan karena kontribusi dibayar sekaligus tahap I dan tahap II, dan tahap II telah terbayarkan sejak tahun 2010 hingga tahun 2014. Disini Termohon Kasasi/Pembanding(Tergugat) telah menikmati haknya hingga tahap II, padahal pengosongan baru tahap I (semestinya tahap II harus sudah kosong). Begitu juga hasil-hasil pembangunan tahap I seperti: PPN, BPHTB, PPH (5%) dan PBB juga telah dinikmati Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat);

Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) telah mengingatkan Termohon Kasasi/Pembanding(Tergugat) akan keterlambatan penyelesaian tahap I, pembangunan Metro Mega Mall, bukti P.23, P.24, dan P.25, dimana bukti-bukti tersebut telah mengingatkan akan keterlambatan penyelesaian tahap I dan keterlambatan tersebut akibat dari tidak dilakukannya pengosongan seperti yang diminta bukti P.21 dan P.23;

Sejak awal Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) telah menyalahi konsep bentuk kerjasama (Pasal 2 *Addendum II*), bentuk kerjasama ini adalah B.O.T (*Build Operate dan Transfer*) atau bangun guna serah;

Pada saat kontribusi (hak) diterima oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat), maka ada kewajiban Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) yaitu menyerahkan lahan yang siap dibangun (bukan lahan yang sertifikatnya belum selesai atau lahan masih diduduki pedagang), jadi jelaslah keterlambatan tersebut menggambarkan pengosongan lahan oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) bermasalah, tidak tanggap/professional walaupun sudah diingatkan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) sebagai *partner*;

Halaman 85 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

## 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

Dengan demikian keterlambatan tersebut tidak menjadi *wanprestasi* bagi pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat, karena:

1. Pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) telah mengingatkan Termohon Kasasi/Pembanding(Tergugat) sesuai dengan bukti P.23, P.24, dan P.25 akibat dari tidak dilakukan pengosongan lahan seperti yang Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) kita minta bukti P.21 dan P.23;
2. Pengosongan tersebut memang terlambat sesuai dengan keterangan saksi Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) Bapak Suciptanto Yudha ex Kadis Pasar Metro;
3. Jangka waktu pelaksanaan *Addendum II* masih mempunyai waktu 1 (satu) tahun 2 (dua) bulan, dikarenakan *Addendum II* telah terbayar hingga akhir Desember 2014 (sesuai dengan hak dan kewajiban) dan diperbolehkan hingga 31 Januari 2015, sesuai dengan *Addendum II* Pasal 2 ayat (2);

Kesimpulannya bahwa Majelis Hakim tingkat tinggi tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta sidang, sehingga apa yang diargumenkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dijadikan pertimbangan;

Bahwa bersamaan dengan pembangunan tahap I yang dilakukan oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi) sempat meminta mengosongkan lahan baru, yaitu Pedagang Kaki Lima yang ada di Jalan K.H. Arsyad melalui Surat Nomor 066/Metro/NJ/V/2011, tanggal 20 Mei 2011 dan kemudian oleh Kepala Dinas Pasar yang merupakan wakil dari pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) pada tanggal 13 Juni 2011 permohonan pengosongan Jalan K.H. Arsyad dari pedagang kaki lima ditolak dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa pada saat itu bangunan yang sedang dilaksanakan oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) baru meliputi 30% (tiga puluh persen) dari area yang telah dibebaskan oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi);
- b. Bahwa kewajiban pihak pertama (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) yaitu menyediakan lahan penampungan PKL dan pemindahan toko sebagaimana Pasal 6 ayat (2) huruf e belum dilaksanakan, karena untuk mengosongkan lahan dari PKL terlebih dahulu sudah disediakan penampungan PKL-nya (karena jika tidak

Halaman 86 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



dilakukan terus bagaimana pedagang lama akan melakukan kegiatan jualannya sementara mereka butuh tempat untuk berjualan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarganya), dengan demikian sudah semakin jelas bahwa Penggugatlah yang melakukan *wanprestasi*;

Bantahan-bantahan sebagai berikut:

- a) Pada saat Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) memohon agar pengosongan lahan K.H. Arsyad sesuai bukti P.21, maka Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) menjawab dengan surat bukti P.22 yang isinya menolak;

Disitu tidak disebutkan angka 30% (tiga puluh persen), tapi disebutkan sehubungan masih banyak pekerjaan yang anda harus selesaikan, jadi poin a) mengada-ada/membalikkan fakta yang sebenarnya;

- b) Penyediaan lahan TPS adalah kewajiban Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) seperti yang telah dilakukan pada Jalan K.H. Arsyad tahap I pembangunan Metro Mega Mall bukti P.44.1, Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) menyediakan lahan kosong untuk dibuat TPS di Pasar Kopindo lantai 2, bukti P.49, Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) mengukur dimensi kios dan jumlah tersebut di lantai II Pasar Kopindo bukti P.50, Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) membuat TPS di lantai II Pasar Kopindo sesuai dimensi dan jumlah kios di lantai II tersebut;

1. Saksi bapak Prayudi M.Soleh dibawah sumpah menerangkan pada baris 3, 4 dan 13:

- Di atas lahan pembangunan tahap I, terdiri dari 3x pengosongan: taman parkir, ruko Jalan Sudirman dan K.H. Arsyad tahun 2012.
- Pada saat KH. Arsyad dikosongkan, Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) menyediakan lahan kosong di pasar Kopindo dan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) menyediakan material dan membuat TPS tersebut;
- Saksi adalah pengawal barang-barang tersebut;
- Dalam proses pengosongan K.H. Arsyad, Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) melakukan kewajibannya membuat TPS di pasar Kopindo lantai II yang lahannya telah dikosongkan Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat), tetapi pedagang menolak dan meminta dipindahkan di Pasar Cendrawasih;

2. Saksi Bapak Uzenda Lukman menerangkan pada baris 8:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penampungan dibuat karena Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) menyediakan lahan kosong di pasar Kopindo, tapi ditentang pedagang K5 sehingga mereka diperbolehkan berdagang di lahan parkir Cendrawasih, sementara TPS dibuat sia-sia.

3. Saksi Bapak Indrawardi menerangkan pada baris 2 dan 3

- Bahwa saksi tahu Metro Mega Mall dibangun dalam dua tahap, tahap I di area dimana saksi sekarang berjualan dan tahap II di area Pasar Shopping;
- Saksi tahu pada tahap I terjadi tiga kali pegosongan yaitu taman parkir, ruko-ruko di Jalan Sudirman dan Jalan K.H. Arsyad;

Atas dasar bukti-bukti dan saksi-saksi, jelaslah Termohon Kasasi/Pemanding (Tergugat) mencoba membolak-balik fakta yang sebenarnya;

Pasal 6 ayat (2) huruf e *Addendum II* berbunyi "Bertanggungjawab terhadap seluruh biaya pembangunan, meliputi: biaya administrasi perencanaan, pelaksanaan, pemindahan ruko, penampungan PKL dan pembongkaran bangunan lama";

- Jadi pihak Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) bertanggung jawab terhadap biaya penampungan PKL atau TPS, bukan terhadap rencana penetapan dan pelaksanaan eksekusi lahan kosong yang akan dibuat TPS, sebab bagaimanapun seluruh lahan yang belum dibangun adalah milik Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat), Sertifikat atas nama Termohon Kasasi/Pemanding (Tergugat), Termohon Kasasi/Pemanding (Tergugat) yang menerbitkan Perda-Perda yang berlaku untuk para pedagang dan Termohon Kasasi/ah yang berkuasa/memerintah di area tersebut, jadi bagaimana mungkin Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) harus mengosongkan lahan);
- Adapun biaya TPS adalah kewajiban Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) setelah lahan/tempat TPS tersebut dikosongkan, karena pengosongan tersebut adalah kewajiban Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) sesuai Pasal 6 ayat (1) butir e, yaitu: mengosongkan ruko, toko, PKL yang ada di lokasi yang akan dibangun serta menjamin Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) bebas dari tuntutan pihak ketiga;
- Lahan kosong yang akan dibangun tersebut adalah kewajiban Termohon

Halaman 88 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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)





Kasasi/Pembanding(Tergugat), karena sesuai dengan maksud dan tujuan (Pasal 1 ayat (2) butir g) dan telah dilaksanakan seperti bukti P.44.1 yang didalamnya mengakomodir bukti P.49 dan bukti P.50, sedangkan biaya pra-operasional akan dibebankan ke Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) sesuai dengan permintaan Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat);

- Pengosongan tahap II adalah sama seperti pengosongan tahap I Jalan K.H. Arsyad, telah dilakukan Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) sesuai bukti P.44.1, dimana pedagang K5 menduduki Jalan K.H. Arsyad dan Jalan Baru (antara bangunan tahap I yang telah selesai dan sampai gedung Pasar Shopping). Maka dengan demikian penanganannya sama seperti pengosongan tahap I, yaitu Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) harus menyediakan lahan kosong, yang mana nantinya lahan kosong tersebut akan dibangun TPS;
- Bahwa setelah selesai pembangunan ruko tahap I (bukti P.33) Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) ingin meneruskan pembangunan tahap II Metro Mega Mall, maka pada tanggal 8 Oktober 2013 Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) meminta Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) untuk mengosongkan lahan (bukti T.6). Dimana di atas lahan tersebut akan dibangun Tempat Penampungan Sementara (TPS), sehingga PKL yang berdagang di Jalan K.H. Arsyad tahap II (bukti P.2) dapat dipindahkan ke TPS, sedangkan Jalan K.H. Arsyad yang sudah kosong dapat dibangun pasar modern tahap II (bukti P.2);
- Setelah tiga (3) bulan tidak ada jawaban, maka Termohon Kasasi/Pembanding(Tergugat) pada tanggal 9 Januari 2014 melayangkan surat ke-II (bukti P.35) isinya memohon tentang pengosongan lahan, sehingga tahap II dapat dilakukan pengosongan;
- Tidak juga mendapat jawaban, Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) membantu Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) dengan memberi ide bahwa pengosongan sangat efektif, jika pemindahan PKL dilakukan seperti bukti P.51 tanggal 27 Februari 2014;
- Terakhir 28 Februari 2014 Surat ke III bukti P.36, pada bukti tersebut Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) ingin melakukan pekerjaan tahap II tetapi perlu pengosongan lahan, karena lahan masih diduduki/ditempati PKL Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) mengharapkan Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) dapat



mengosongkan lahan seperti tahap I di Jalan K.H. Arsyad). Namun Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) tidak merespon (4 bulan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) berhenti beroperasi karena ulah Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat), konsekuensi semua pegawai tetap tidak lagi bekerja sebagaimana mestinya, ada yang nganggur, ada yang dialihkan jaga malam dan keamanan ruko dan pasar yang sudah selesai (padahal tugas tersebut adalah Satpol PP dan Kepolisian);

- Merasa tidak direspon sementara akhir perjanjian *Addendum II* semakin dekat berakhirnya, pada tanggal 30 Juni 2014 setelah 8 bulan Pemohon Kasasi/Terbanding(Penggugat) berhenti operasi, melayangkan somasi I bukti P.37 dengan menggunakan jasa pengacara dalam rangka meminta lahan dikosongkan untuk segera dibangun tahap II sesuai *Addendum II* tentang kewajiban Termohon Kasasi/Pembanding(Tergugat) (Pasal 6 ayat (1) butir e);
- Menanggapi somasi Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat), Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) masih melalaikan kewajibannya mengosongkan lahan untuk pembangunan TPS, tapi malah membahas *Addendum III*;
- Hingga *Addendum II* berakhir 20 Desember 2014 (1 tahun 2 bulan berhenti operasi) masih juga Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) belum mengosongkan lahan untuk pembangunan Tempat Penampungan Sementara;

Jadi jelaslah disini bahwa Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat hanya mempermainkan kata-kata serta merekayasa dan membolak-balikkan fakta yang sebenarnya, Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak pernah mensinkronkan antara alat bukti, saksi dan waktu, hal ini jelas jika kita lihat pada tahap I pengosongan lahan yg dilakukan oleh Tergugat untuk dibuatkan TPS oleh Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) sesuai dengan bukti P.50, disinilah Majelis Hakim tingkat tinggi harus jeli melihat sehingga pertimbangan yang bersifat rekayasa tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Bahwa selain hal tersebut di atas pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) sampai dengan saat ini juga belum melaksanakan kewajiban-kewajiban lainnya sebagaimana Pasal 3 ayat (2) *Addendum II* Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010, mengenai Peraturan Daerah Kota Metro



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lampung yang harus ditaati oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), misalnya pengenaan pajak reklame, pajak parkir, pajak air tanah, PBB sebagaimana Peraturan Pemerintah Daerah Kota Metro Nomor 02 Tahun 2012;

Bahwa hal tersebut seharusnya dibayarkan oleh pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) kepada pihak pertama (Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi) setelah jadwal terselesaikannya tahap I sebagaimana Pasal 8 *Addendum* II Perjanjian Nomor 18/KSDD-D/07/2010, Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 tanggal 20 Desember 2010 yaitu setelah tanggal 19 Juni 2012, berarti hingga bulan Desember 2014 sudah 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan belum dibayarkan, dengan demikian sangat jelas bahwa pihak kedua (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) telah melakukan *wanprestasi* dan hal tersebut membuat pihak pertama (Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi) mengalami kerugian materiil;

Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) selalu taat akan Peraturan Daerah:

- Iklan, Pemohon Kasasi/Terbanding(Penggugat) pindah ke lokasi baru pada saat serah terima tahap I, maka bulan Januari 2014 Pemohon Kasasi/Terbanding(Penggugat) hingga sekarang tidak memasang iklan atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding(Penggugat), iklan dipasang pada tahun 2010-2013 (bukti P.46);
- PBB, Pemohon Kasasi/Terbanding(Penggugat) telah membayar lunas semua PBB atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding(Penggugat), kecuali telah dibalik nama atas pihak III (bukti P.47 tahun 2011-2014);
- Air tanah, Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) baru mulai serah terima ke pihak III atas hasil pembangunan tahap I. Sejak diserah terima ruko-ruko tersebut, maka air tanah adalah kewajiban masing-masing pemilik ruko. Atas ruko yang belum laku/kosong, maka tidak ada pemakaian air tanah;
- Pajak Parkir, Pemohon Kasasi/Terbanding(Penggugat) mulai memungut parkir pada 11 Agustus 2014 sesuai Surat Nomor 30/M3-NJ/VIII/2014 selama November 2013 s/d Juli 2014, parkir digratiskan dalam rangka promosi (bukti P.48 parkir 2014);

10. Bahwa membaca poin 7, 8 dan 9 maka jelaslah bahwa Majelis Hakim tingkat tinggi telah mengambil pertimbangan yang berat sebelah, karena apa yang diargumenkan tersebut pada poin (7, 8 dan 9) adalah rekayasa, membolak-balik fakta dan hanya membenturkan keputusan yang dikutip tanpa melihat latar belakangnya, hal ini tidak mengacu pada Pasal 163 HIR;

Halaman 91 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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)

Halaman 91



11. Bahwa sebaliknya pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan “Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Metro tanggal 30 Juli 2015 Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Met., telah benar dan telah mempertimbangkan bukti-bukti yang sesungguhnya dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Bukti-bukti dan fakta-fakta yang telah disebutkan sebelumnya mengenai undang-undang, yaitu:

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (PPLH);
- Undang-Undang Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 adalah sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- Perda Kota Metro Nomor 2 Tahun 2012, tentang Retribusi telah dijelaskan dan dibuktikan di kontra memori banding;
- Pasal 1320 KUHPerdara;
- Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara *Addendum* atau Perjanjian dibuat mengikat bagi pembuat dan berdasarkan ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara disebutkan apabila salah satu pihak melanggar salah satu klausul-klausul, maka pihak yang melanggar dikatakan melakukan *wanprestasi*, sebagaimana bukti P.1A, P.1b, dan P1C;

Pertimbangan Majelis Hakim tidak menggali lebih dalam, padahal undang-undang yang disebut di atas telah terlampir baik di putusan Pengadilan Negeri Metro maupun fakta-fakta persidangan sudah jelas. Dengan demikian pertimbangan Hakim tersebut seolah-olah tersirat dengan argumen Termohon Kasasi tanpa mencari materi fakta;

12. Bahwa pertimbangan putusan Majelis mengenai “Perjanjian Kerjasama antara Pembanding-semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi dengan Terbanding-semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi merupakan satu kesatuan *Addendum* I, II dan III. Apabila *Addendum* III dianggap tidak berlaku karena belum ditandatangani, maka harus kembali pada *Addendum* II dan perjanjian tersebut merupakan perjanjian timbal balik”;

*Addendum* III dirancang dalam kapasitas untuk menyelesaikan masalah keterlambatan dalam pengosongan lahan, sehingga jika *Addendum* II (bukti P.1C) habis masa waktunya maka *Addendum* III (bukti P.39) yang



digunakan. Pada tanggal 23 September 2014 Rapat pembentukan/perancangan *Addendum* III (bukti P.38). Di *addendum* III ini para pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) dan Termohon Kasasi/dahulu Pembanding(Tergugat) sudah menyetujui pasal-pasal yang tercantum dan telah dibahas pada Rapat pada tanggal 23 September 2014, dan *Addendum* akan dibawa Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) ke Bapak Walikota untuk bersama-sama ditandatangani.

Tapi kenyataan Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) malah membuat jawaban bahwa Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) harus memenuhi beberapa persyaratan, sedangkan persyaratan-persyaratan tersebut terdapat di *Addendum* III pada Pasal 9 ayat (2) (kewajiban pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat)). Apabila persyaratan-persyaratan tersebut yang merupakan kewajibannya tidak dibuat/dikerjakan, maka berlaku Pasal 12 ayat (5), artinya pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) dapat memutuskan kontrak jika Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) tidak melakukan kewajibannya. Dengan cara persyaratan-persyaratan tersebut di atas harus dibuat terlebih dahulu baru ditandatangani, sedangkan waktu *Addendum* II sudah hampir berakhir, maka Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) terkesan ingin mengulur-ulur waktu hingga *Addendum* II berakhir. Dan bilamana ini terjadi, berarti Tergugat akan mengklaim seolah-olah Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat belum menyelesaikan pekerjaannya;

Sesuai dengan keterangan saksi ahli Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) (Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum):

- Bahwa dalam pembuatan *Addendum* tersebut tidak terdapat batasan dikarenakan berdasarkan kesepakatan para pihak;
- Bahwa apabila di dalam suatu perjanjian tersebut terdapat perubahan akan peraturan perundang-undangnya, maka hal tersebut haruslah disampaikan kepada para pihak, berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (4) *Addendum*, maka apabila pemberitahuan tersebut sudah disampaikan akan tetapi tidak ada tanggapan dari salah satu pihak, maka salah satu pihak dapat melakukan penolakan;
- Bahwa dalam perkara *a quo* dengan tidak ditandatanganinya *Addendum* III oleh pihak Tergugat karena tidak ingin bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata tentang suatu sebab yang halal, hal tersebut tidak berarti perjanjian yang sebelumnya menjadi gugur dan juga tidak





mengukurkan perjanjian pembangunan sebelumnya, sehingga pembangunan harus tetap jalan dan dalam hal ini tidak terdapat *wanprestasi Addendum III* belum ditandatangani;

Dengan demikian jelas kembali ke *Addendum* sebelumnya yaitu *Addendum II* (sebagai revisi atas *Addendum I*);

13. Bahwa pertimbangan putusan Majelis tingkat tinggi “bahwa Pembanding semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi telah nyata melakukan *wanprestasi* yang merugikan Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi”;

Kata-kata tersebut di atas bagi Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) bahwa sejak awal Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) telah melakukan *wanprestasi* sebagian. Karena waktu pelaksanaan pekerjaan yang telah disepakati tidak diimbangi dengan penyerahan lahan/*Site Possession* (bukti P.6, P.1A, P.1B, dan P.1C), yang terjadi adalah sebagian-sebagian sehingga di *Addendum* berulang kali. Hal ini disebut sebagai *wanprestasi* sebagian dari pihak Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) bukan diakibatkan dari tidak ditandatangani *Addendum III* (walaupun telah dijanjikan, bukti P.38 dan P.39) tetapi karena tidak mengosongkan lahan tahap II untuk dibuat TPS hingga akhir perjanjian *Addendum II* selanjutnya pembongkaran pasar shopping, padahal pengosongan lahan tahap I dilakukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding(Tergugat) sesuai bukti P.44.1 dan saksi saudara Prayudi M. Soleh (disumpah) pembuatan TPS dilakukan oleh Terbanding sesuai (bukti P.50);

Sesuai dengan saksi ahli (Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum.) Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) yang menyatakan bahwa Pasal 1339 KUHPPerdata disebutkan apabila salah satu pihak melanggar salah satu klausul, maka pihak pelanggar dikatakan telah melakukan *wanprestasi*. Untuk itu pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) telah berhasil membuktikan bahwa Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) melakukan *wanprestasi* karena tidak mengosongkan lahan (*Addendum II* Pasal 6 huruf b, e) untuk dibuat TPS, sehingga pengosongan pedagang dapat dilakukan oleh Pemkot. Padahal pada tahap I pihak Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) dapat melakukan pengosongan walaupun berkali-kali (bukti P.6, P.1A, P.1B dan P.1C) dan kemudian mengosongkan lahan tersebut untuk TPS, bukti P.44.1 dan dibuat TPS oleh Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) (bukti P.50), sedangkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahap I dan tahap II satu kesatuan, pasar tradisional yang diperuntukkan untuk PKL sesuai Pembuktian Setempat (P.S). Oleh karena wanprestasi maka pihak Termohon Kasasi/Pembanding (Tergugat) dituntut dengan ganti rugi sesuai *Addendum* II yang telah disepakati bersama. Adapun ganti rugi tersebut mencakup:

(1) Denda keterlambatan, (2) Pengangguran pegawai atas kesengajaan tidak mengosongkan lahan (3) Kontribusi (kelebihan bayar), (4) Alat-alat sewaan (5), Alat-alat yang dibeli, (6) Biaya Pengacara;

1. Denda keterlambatan 1‰ /hari (Berdasarkan *Addendum* II Pasal 10 ayat (5)

Tahun Kerja	Sanksi atas keterlambatan		Perjanjian Addendum	Pembebasan tahap I	Pembebasan tahap I	Ket
	Tambahan	Denda		(12 -01-2009 s/d 9 -01- 2012)	(12-01-2009 s/d 9-01-2012)	
2009	Ada	-	2009 s/d 2014	2009→1%x360x 276.000.000,-x4= Rp398.304.000,-	-	2009,2010, 2011,2012 (4 tahun)
2010	Ada	-		2010→1%x360x 276.000.000,-x3= Rp298.728.000,-	-	2010,2011, 2012 (3 tahun)
2011	-	ada		2011→1%x360x 284.898.000,-x2= Rp205.126.560,-	-	2011,2012 (2 tahun)
2012	-	-		2012→1%x36x 293.443.940,-x1= Rp105.639.818,-	-	Mid 2012 (1/2 tahun)
2013	-	-		-	2013→1%x6x 302.248.288x2= Rp398.304.000	Last 2012, 2013,2014 (2,5 tahun)
2014	-	-		-	2009→1%x360x 311.315.737x1= Rp112.073.665	2013,2014 (1 tahun)
		TOTAL		Rp1.007.798.378,-	Rp 329.692.433,-	
				Rp1.337.490.811,-		

2. Pengangguran pegawai akibat atas kesengajaan tidak mengosongkan lahan

Tahun Kerja	Waktu/ Lahan dikerjakan	Gaji Pegawai	Lokasi	Keterangan	
2009	(10.560/12560)	Rp1.148.728.739,-	Taman Parkir	Ada	pembebasan lahan/

Halaman 95 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



	x 1.366.291.000,-			penyerahan kepada terbanding pada tahap I seluas 2.000m <sup>2</sup> dari ± 12.500m <sup>2</sup>
2010	(7.000/12560) x 1.366.291.000,-	Rp761.467.914,-	Jalan Sudirman	Ada pembebasan lahan/ penyerahan kepada terbanding pada tahap I seluas 3.560m <sup>2</sup> dari ± 12.500m <sup>2</sup>
2010	(3.000/12560) x 1.366.291.000,-	Rp380.733.957,-	Jalan Baru	Ada pembebasan lahan/ penyerahan kepada terbanding pada tahap I seluas 3.500m <sup>2</sup> dari ± 12.500m <sup>2</sup>
2012	(3.500/12560) x 1.366.291.000,-	Rp380.733.957,-	Jalan KH.Arsyad	Ada pembebasan lahan/ penyerahan kepada terbanding pada tahap I seluas 3.500m <sup>2</sup> dari ± 12.500m <sup>2</sup>
2013	77,2%.x 1.366.291.000,-	Rp1.054.776.652,-	-	Tidak ada pembebasan lahan, namun ketidakefisien sebesar ((380.733.957-1.639.549.200.) / 1.639.549.200) = 77,2% karena lahan dibebaskan sebesar 3.500m <sup>2</sup> sehingga tahun 2013 menjadi 77,2% mengganggu gaji karyawan yang dibayar sebesar Rp1.366.291.000,-/tahun.
2014	(Tidak ada lahan dikerjakan)	Rp1.639.549.200,-	-	Tahun 2014 yang dikerjakan 0, hal ini mengakibatkan pekerja mengganggu sesuai bukti P.42.1
Total		Rp5.493.455.000,-		

Kesimpulan nomor 1 dan 2:

No	Uraian	Jumlah	Keterangan
1	Denda keterlambatan ‰ /Hari (Berdasarkan Addendum II Pasal 10 ayat 5)	Rp1.337.490.811,-	Total Rp6.831.455.000,- Sesuai dengan bukti P.42.1
2	Pengangguran pegawai akibat atas kesengajaan tidak mengosongkan lahan	Rp5.493.964.189,-	
Total		Rp6.831.455.000,-	

Keterangan:

- Berdasarkan pada kesimpulan Terbanding pada halaman 32 hingga



*Addendum II* berakhir tahun 2014 (satu (1) tahun dua (2) bulan) berhenti beroperasi. Dengan demikian karyawan tetap seperti bukti 42.1 yang dilampirkan adalah gaji karyawan sebesar Rp1.366.291.000,00/tahun (satu miliar tiga ratus enam puluh enam juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) sesuai bukti P.42.1, jadi pengangguran pegawai 1,2 tahun adalah =  $1,2 \times \text{Rp1.366.291.000,00} = \text{Rp1.639.549.200,00}$  (satu miliar enam ratus tiga puluh sembilan juta lima ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus rupiah);

- Adapun pengosongan lahan pada tahap I secara bertahap yang dilakukan oleh Pembanding mengakibatkan sebagian karyawan menjadi nganggur (kalau lahan pada tahap I diserahkan secara sekaligus seluas  $\pm 12.500 \text{ m}^2$  (dua belas ribu lima ratus meter persegi), maka tidak akan terjadi pengangguran. Dengan diserahkan secara bertahap sesuai bukti P.6, maka pengangguran karyawan pun terjadi sesuai dengan lahan yang diserahkan);

3. Kontribusi yang dibayar sekaligus tahap I dan tahap II

Tahun	Uraian	Jumlah	Keterangan
2014			Menunggu ketetapan Pengadilan
2013	Tahun 2013 (1/2 dari kontribusi)	Rp151.124.144,-	Kontribusi (Rp276.600.000,-)
2012	Tahun 2012 (1/2 dari kontribusi)	Rp146.722.470,-	Kontribusi (Rp284.898.000,-)
2011	Tahun 2011 (1/2 dari kontribusi)	Rp142.449.000,-	Kontribusi (Rp293.444.940,-)
2010	Tahun 2010 (1/2 dari kontribusi)	Rp138.300.000,-	Kontribusi (Rp302.248.288,-)
Total		Rp.578.595.614,-	Jumlah Rp578.595.614,- sesuai dengan bukti P.42.2

Keterangan:

Kontribusi dihitung dari luas lahan seluas  $\pm 2.53 \text{ Ha}$  (Pasal 1 ayat (1)) pada lahan tahap I dan tahap II sesuai dengan *Site Plan* adalah sama (bukti P.2), yaitu masing-masing  $\pm 12.500 \text{ m}^2$  (dua belas ribu lima ratus meter persegi), oleh karena lahan yang telah diserahkan untuk tahap I maka seharusnya kontribusinya setengah (1/2) dari total yang dibayar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 yang diatur

Permenkeu 96/KMK.06/2007, sedangkan sisanya adalah kelebihan;

## 4. Alat-alat sewaan

No	Uraian	Harga/unit	Total	Keterangan
1	Sewa 1 unit Mesin Pancang dari tahun 2010 s/d 2014	Rp75.000.000/ Set	Rp375.000.000,-	Jumlah Rp300.000.000,- alat sewa pada tahun 2010-2013, sedangkan pada tahun 2014 belum diperhitungkan oleh Majelis Hakim di Pengadilan Negeri sesuai dengan bukti P.42.3
2	Sewa 1 unit Alat Cetak dari tahun 2010 s/d 2014	Rp25.000.000/ unit	Rp125.000.000,-	
		Total	Rp500.000.000,-	

## 5. Alat-alat yang dibeli

No	Uraian	Harga/unit	Total	Keterangan
1	12 unit Mesin Molen	Rp9.850.000	Rp118.200.000,-	Jumlah Rp.118.200.000,- alat yang dibeli ini menjadi mengganggu setelah tahun 2013, sesuai dengan bukti P.42.3.1

## 6. Pengacara

No	Uraian	Harga/unit	Total	Keterangan
1	Biaya Pengacara 15 x sidang	Rp3.000.000,-	Rp45.000.000,-	Jumlah Rp.101.100.000,- Pengacara yang dibayarkan, sesuai dengan bukti P.42.4
2	Biaya Honorarium	Rp12.600.000,-	Rp12.600.000,-	
3	Biaya Transport 15 x sidang	Rp 2.400.000,-	Rp36.000.000,-	
4	Biaya	Rp 500.000,-	Rp7.500.000,-	

Halaman 98 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

### 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

	Akomodasi 15 x sidang			
		Total	Rp.101.100.000,-	

Sehingga jumlah poin 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 =Rp8.128.250.614,00 (delapan miliar seratus dua puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu enam ratus empat belas rupiah), maka dengan demikian kerugian material yang harus dibayar pihak Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) adalah Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah), hal ini sesuai dengan gugatan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) amar putusan nomor enam (6). Menghukum Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) untuk membayar ganti materiil sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) dan melanjutkan *Addendum* III serta mengosongkan lahan untuk tahap II);

14. Bahwa pertimbangan fakta hukum dapat diambil dari (alat-alat bukti, saksi ahli, pemeriksaan setempat dan sinkronisasi baik antara fakta-fakta hukum yang diajukan oleh para pihak), maka dapat disalin kembali:

“Bahwa Pemanding semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi dengan Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah bersepakat dan menandatangani Perjanjian Kerjasama tentang Penataan pembangunan Pasar Kota Metro dan Pengelolaan mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah yang terletak di Kota Metro Provinsi”;

Tidak terbantahkan lagi bahwa “Perjanjian Kerjasama Nomor 20/KSAD-L/02/2007 dan Nomor 167/PKS/NJ/2007 (bukti P.1A), *Addendum* I (bukti P.1B) dan *Addendum* II (bukti P.1C) telah diakui oleh para pihak. Adapun keterlambatan pengosongan lahan tahap I untuk pembangunan diakui oleh saksi Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) Bapak Suciptanto Yudha, sehingga *Addendum* I dan *Addendum* II dibuat, dan ini sesuai kesaksian dalam sidang pada tahap I Termohon Kasasi/dahulu Pemanding (Tergugat) mengosongkan lahan sebanyak 3x (tiga) kali (Jalan Jend. Sudirman, Jalan Baru, Jalan K.H. Arsyad) sesuai dengan bukti P.6. Pengakuan tersebut didukung oleh saksi-saksi Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat), yaitu Bapak Prayudi M. Soleh, Bapak Uzenda Lukman dan Bapak Indrawardi);

Majelis Hakim tingkat tinggi seharusnya tidak hanya mempertimbangkan fakta hukum adanya Perjanjian, *Addendum* I dan *Addendum* II, tetapi juga adanya fakta hukum lain yaitu keterlambatan dalam mengosongkan lahan tahap I yang tak terbantahkan, sehingga pertimbangan fakta hukum

Halaman 99 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



tidak kabur;

15. Bahwa pertimbangan fakta-fakta hukum lainnya seperti:

“Bahwa dalam kesepakatan tersebut antara lain Pembanding semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi berkewajiban menyediakan lahan dalam keadaan kosong dan berhak menerima kontribusi pengelolaan yang akan disetor ke Kas Negara oleh Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi, sedangkan Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membangun mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya dan berhak menerima hasil penjualan atau sewa mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas yang telah dibangunnya tersebut;

- Fakta hukumnya Perjanjian Kerjasama (bukti P.1A) direvisi menjadi *Addendum I* (bukti P.1B) dan *Addendum I* direvisi lagi menjadi *Addendum II* (bukti P.1C). Adapun inisiator revisi adalah Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat);

Alasannya di *Addendum*-kan:

1. Karena tahap I mengalami keterlambatan;
  2. Memperbaiki isi perjanjian sesuai dengan Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Keuangan;
- Oleh karena itu *Addendum II* sudah mengatur tata cara penerimaan kontribusi, besaran kontribusi dan waktu setoran kontribusi serta klausul hak dan kewajiban yang diperbaharui dan lain-lain;

Mengkaji dari pertimbangan fakta hukumnya, bahwa Majelis Hakim tingkat tinggi telah ceroboh dalam pertimbangan hukumnya. Majelis Hakim tinggi hanya mengambil judul tanpa menggali materi fakta yang tersurat dalam *Addendum II* tersebut;

Adapun pertimbangan fakta hukum sebagai berikut:

“Bahwa dalam kesepakatan tersebut antara lain Pembanding semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi berkewajiban menyediakan lahan dalam keadaan kosong dan berhak menerima kontribusi pengelolaan yang akan disetor ke Kas Negara oleh Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi secara otomatis setiap tahun (sesuai *Addendum II* Pasal 4 ayat (1), (2), sedangkan Terbanding semula Penggugat/Tergugat: Rekonvensi berkewajiban untuk membangun mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya dan berhak menerima hasil penjualan atau sewa mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas yang telah dibangunnya tersebut;



Kata-kata secara otomatis setiap tahun sesuai *Addendum* II Pasal 4 ayat (1), (2) perlu ditambahkan dalam pertimbangan fakta hukum, karena unsur kepastian/kejelasan dalam hukum:

- Kontribusi bersifat setoran otomatis yang waktunya telah ditetapkan pada tanggal 19 Desember setiap tahunnya dan selambat-lambatnya pada tanggal 31 Januari tahun berikutnya;
- Kontribusi adalah kewajiban yang harus dipenuhi selama 30 tahun dan tidak tergantung dengan adanya penyediaan lahan kosong;
- Kontribusi mempunyai nilai yang berbeda-beda setiap tahunnya karena faktor inflasi, bukan karena nilai prestasi;
- Kontribusi diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 06 Tahun 2006, Pasal 31 dan Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007;

Dengan tidak dipertimbangkan fakta-fakta hukum tersebut, Majelis Hakim tingkat tinggi tidak mengacu kepada Pasal 163 HIR dan Yurisprudensi MA Nomor 951/K/SIP/1973;

16. Bahwa karena memihak dalam memeriksa barang bukti (alat bukti, saksi-saksi dan pembuktian setempat) seperti poin 10, maka pertimbangan fakta-fakta hukum juga salah, hal tersebut dapat dibaca pada poin 14 dan 15;
17. Bahwa karena fakta hukum didasarkan dengan bukti-bukti, maka kelemahan fakta hukum tersebut karena Majelis Hakim tingkat tinggi tidak menggali bukti-bukti yang ada, hanya mengutip argumen Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat saja, sehingga kesimpulan fakta hukum menjadi salah; “Bahwa dalam pelaksanaan kesepakatan/perjanjian tersebut, ternyata terkendala oleh adanya kesulitan pengosongan lahan, sehingga Pembanding semula Tergugat/ Penggugat Rekonvensi tidak bisa memenuhi kewajiban menyediakan lahan sesuai kesepakatan, (bukankah ini pernyataan normatif, tidak menggali lebih jauh); Pada kenyataannya fakta hukum yang terjadi adalah dalam pelaksanaannya bukannya “sulit” mengosongkan lahan tetapi “tidak” mengosongkan lahan tahap II (tahap I sudah diselesaikan walau terlambat), dengan tidak mengosongkan lahan tahap II tersebut mengakibatkan pelanggaran pada Pasal 6 huruf “b” dan “e” ini yang disebut *wanprestasi*
18. Bahwa dengan belum tersedianya lahan tersebut maka Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi belum dapat menyelesaikan pembangunan dan belum memperoleh hasil penjualan atau sewa mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya tersebut; Kenyataannya fakta hukum dengan belum tersedia lahan tahap II (karena

Halaman 101 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



lahan tahap I sudah tersedia) tersebut, maka Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak dapat menyelesaikan pembangunan tahap II dan belum memperoleh hasil penjualan atau sewa mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya tersebut;

Kesimpulan, fakta hukum yang dipaparkan oleh Majelis Hakim tingkat tinggi adalah umum, normatif dan tidak menggali fakta-fakta yang sebenarnya ada, kesan menghilangkan materi fakta (tidak mengacu Pasal 163 HIR dan Yurisprudensi MA Nomor 951/K/SIP/1973) pada pertimbangan fakta hukum disebutkan pembangunan saja, padahal fakta sidang yang dipermasalahkan pembangunan tahap II pelaksanaan dua tahap pembangunan diabaikan (dimana tahap I telah selesai dan tahap II belum selesai):

- Kontribusi yang secara otomatis setiap tahun dibayar sesuai Pasal 4 ayat (1) dan (2) tidak dibahas. Kontribusi ini wajib dibayar setiap tahun walaupun lahan belum dibebaskan;
- Kewajiban dianggap sama-sama salah, kenyataan fakta hukum bahwa pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) belum melakukan kewajiban yaitu mengosongkan lahan tahap II untuk dibuat TPS, sedangkan pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Tergugat) telah melakukan kewajibannya membayar kontribusi untuk tahap II (bukti P.42.2) sejak:
  - a. Tahun 2010 (2010 - 2011), tanggal 10-1-2011 sebesar Rp276.600.000,00 (dua ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah);
  - b. Tahun 2011 (2011 - 2012), tanggal 27-1-2012 sebesar Rp284.898.000,00 (dua ratus delapan puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);
  - c. Tahun 2012 (2012 - 2013), tanggal 31-1-2013 sebesar Rp293.444.940,00 (dua ratus sembilan puluh tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh rupiah);
  - d. Tahun 2013 (2013 - 2014), tanggal 04-2-2014 sebesar Rp303.457.281,00 (tiga ratus tiga juta empat ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah);
  - e. Tahun 2014 (2014- 2015) kontribusi yang batas akhir pembayaran 31 Januari 2015 tagihannya sebesar Rp311.315.737,00 (tiga ratus sebelas juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh rupiah), dibayar hingga ada berkekuatan hukum yang tetap;

Putusan kontribusi, seharusnya kontribusi ditunda sebab:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Perhitungan kerugian materiil memasukkan unsur kontribusi, dengan dibayar kontribusi tahun 2014 maka gugatan kerugian materiil akan berubah nilainya;
  - 2) Pengadilan Negeri Metro belum berkekuatan hukum tetap, sehingga memungkinkan untuk berubah;
  - 3) Dengan dibayarnya kontribusi tahun 2014 dan gugatan berlanjut ke Mahkamah Agung beberapa tahun ke depan, lalu Pemohon Kasasi/Terbanding (Penggugat) harus membayar kontribusi setiap tahun, padahal pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) adalah pihak yang melakukan *wanprestasi*. Maka cukup adil jika kontribusi tahun 2014 yang batas akhir pembayaran 31 Januari 2015 dibayar hingga ada ketetapan Pengadilan yang tetap;
19. Bahwa membaca poin 17 dan 18, maka jelaslah Majelis Hakim telah salah dan ceroboh menetapkan fakta hukum;
20. Bahwa pertimbangan dari fakta hukum yang salah mengakibatkan penerapan hukum yang salah.
1. "Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut baik Pembanding semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi maupun Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi masih belum dapat melaksanakan kewajibannya masing-masing sebagaimana mestinya dan masing-masing masih belum memperoleh haknya sesuai kesepakatan yang diperjanjikan;
  2. Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi belum bisa menyediakan lahan yang diperjanjikan, maka belum berhak untuk menuntut kontribusi kepada Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi dan sebaliknya oleh karena Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi belum menyelesaikan pembangunan mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjang yang dijanjikannya, maka belum berhak menuntut hasil penjualan atau sewa atas mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya tersebut;

Bantahan sebagai berikut:

1. Menurut Majelis Hakim tingkat tinggi, para pihak masing-masing belum melaksanakan kewajibannya, maka masing-masing pihak belum memperoleh haknya (yaitu Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat belum menyediakan lahan, maka tidak memperoleh haknya berupa kontribusi, sebaliknya Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat belum menyelesaikan pembangunan mall, ruko,

Halaman 103 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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)





kios dan hamparan, maka tidak berhak menuntut hasil penjualan);

Kenyataannya pertimbangan fakta hukum tersebut salah:

- a. Pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) telah melaksanakan kewajibannya dan sesuai *Addendum II* (Pasal 4 ayat (1), b2) atas kontribusi yang dibayar mulai tahun 2010, 2011, 2012, dan 2013 (bukti P.42.2) dan pembayaran ini sesuai dengan *Addendum II* Pasal 4 ayat (1);
  - b. Pada saat gugatan didaftar ke Pengadilan Metro pada tanggal 20 Desember 2014, kontribusi tahun 2013 belum jatuh tempo, karena batas waktunya dimulai pada tanggal 19 Desember 2013 s/d 19 Desember 2014, bahkan jika perlu 31 Januari 2014 sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) *Addendum II*;
  - c. Berdasarkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 06 Tahun 2006, Pasal 31 dan Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007 bahwa kontribusi tidak tergantung dengan prestasi penyerahan lahan, tetapi tergantung dengan lamanya pengelolaan pembangunan. Sebaliknya pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) telah terbukti tidak melaksanakan kewajiban seperti pertimbangan fakta hukum, yaitu tidak mengosongkan lahan tahap II hingga *Addendum II* berakhir. Akibat dari tidak melaksanakan kewajiban tersebut adalah melanggar *Addendum II* (Pasal 6 ayat (1) butir b) yang mengakibatkan *wanprestasi*;
2. Menurut Majelis Hakim bahwa Termohon Kasasi/dahulu Pembanding (Tergugat) belum/tidak bisa menyediakan lahan, maka tidak berhak menuntut kontribusi kepada Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat), ini salah besar/kekeliruan besar/kecerobohan besar. Kontribusi tersebut disetor otomatis sesuai dengan *Addendum II* Pasal 4 ayat (1) yang disinkronkan dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 06 Tahun 2006. Yang diatur oleh Permenkeu 96/PMK.06/2007 bahwa kontribusi dibayar setiap tahun. Adapun tidak bisa menyediakan lahan adalah *wanprestasi* sesuai *Addendum II* Pasal 6 huruf b, e; Dan sebaliknya oleh karena Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat belum menyediakan pembangunan mall, ruko, kios dan hamparan, maka belum berhak menuntut hasil penjualan, "Di dalam gugatan tidak pernah Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat menuntut hasil penjualan kepada pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat, tetapi yang dituntut adalah ganti rugi atas

Halaman 104 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



“wanprestasi”. Ganti rugi *wanprestasi* tidak sama dengan tuntutan hasil penjualan;

21. Bahwa Majelis Hakim tingkat tinggi setelah mempertimbangkan fakta hukum dan penerapannya, maka azas hukum “*exceptio non adimpleti contractus*” yang diterapkan. Dengan demikian jelaslah penerapan hukumnya sangat-sangat salah karena pertimbangan fakta-fakta hukum salah, alat-alat bukti, saksi dan proses pelaksanaan tidak diperiksa sesuai dengan mengacu Pasal 163 HIR;

Pada *exceptio non adimpleti contractus* menitikberatkan pada hasil suatu pekerjaan/pelaksanaan, artinya jika tidak melakukan pekerjaan mengosongkan lahan tahap II, maka tidak akan mendapat kontribusi. Padahal Perjanjian Kerjasama antara para pihak mengacu kepada sistem B.O.T (*Build Operate and Transfer*), artinya dalam perjanjian tersebut telah dirancang sedemikian rupa bahwa kewajiban masing-masing telah dicantumkan “Barang siapa yang melanggar kewajiban terlebih dahulu dia menjadi objek *wanprestasi*, kecuali bersama-sama sepakat meng-*Addendum*/merevisi atau memaafkan/meniadakan pelanggaran tersebut;

Pada pelaksanaan tahap I, pihak Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat dapat mengajukan gugatan *wanprestasi* karena keterlambatan, tetapi melihat kemauan untuk bersama-sama menyelesaikan itu terbukti dibuatnya *Addendum* I (bukti P.1B) dan *Addendum* II (bukti P.1C), maka gugatan tidak dilayankan/dimaafkan. Akan tetapi berbeda dengan tahap II pihak Termohon Kasasi sengaja tidak melaksanakan pengosongan tahap II sehingga *Addendum* II berakhir, bahkan *Addendum* III pun tidak ditandatangani, maka Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) mengajukan gugatan. Dengan demikian penerapan azas hukum “*exceptio non adimpleti contractus*” adalah tidak tepat;

22. Bahwa dengan alat-alat bukti, saksi-saksi ahli dan pelaksanaan tidak dipertimbangkan secara benar/berat sebelah (tidak mengacu kepada Pasal 163 HIR) seperti poin 10, maka pertimbangan fakta-fakta hukum serta penerapan hukum menjadi salah (poin 16 dan 19) dan poin 21, ini mengacu kepada Yurisprudensi MA Nomor 951/K/SIP/1973 yang menyatakan “Pemeriksaan Yurisprudensi MA Nomor 951/K/SIP/1973 yang menyatakan: Pemeriksaan tingkat banding yang seolah-olah seperti di tingkat kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding adalah salah”, seharusnya pemeriksaan banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum.”

Halaman 105 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



Tambahan Memori Kasasi

1. Bahwa menanggapi pada poin 20 dari Termohon Kasasi yang berbunyi sebagai berikut: Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding (Penggugat) tidak cermat dalam mengajukan permohonannya kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, hal ini dapat kami buktikan yaitu Pemohon Kasasi di dalam memori kasasinya telah salah dalam menyebutkan tanggal Putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Metro (Pengadilan tingkat pertama). Hal ini sebagaimana tertuang di dalam memori kasasi pada halaman 44 baris ke satu;

Adapun Bantahan sebagai berikut:

Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding salah ketik tanggal putusan namun nomor putusan betul, sehingga tidak menghilangkan makna/substansi pokok persoalan;

Adapun pihak Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding juga salah ketik seperti Nomor 18/KSDD-D/07/2010 dan Nomor 011/LGL-01/NJ/1210 (pada halaman 11 kontra memori) ditandatangani 28 Desember 2010 seharusnya 20 Desember 2010 lihat (bukti P.1.C). Dan terlebih parah pihak Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat merekayasa sehingga merubah isi perjanjian/makna perjanjian *Addendum* II seperti yang tertulis (pada halaman 12 kontra memori kasasi sbb: "Apabila Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding karena sesuatu dan lain hal tidak dapat mengosongkan lahan tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak musyawarah yang telah disepakati bersama, maka Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding selanjutnya dilakukan denda per hari sebesar 1 (satu) permil yang dikompensasikan dari kontribusi yang harus dibayarkan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding maupun Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tahun tersebut", bandingkan dengan yang kata sebenarnya sesuai bukti P.1.C Pasal 10 ayat (5) yang berbunyi sebagai berikut: "Apabila pihak pertama karena sesuatu dan lain hal tidak dapat mengosongkan lahan tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak musyawarah yang telah disepakati bersama, maka pihak kedua berhak memberikan Teguran kesatu dan kedua kepada pihak pertama, selanjutnya dilakukan denda per hari sebesar 1 (satu) permil yang dikompensasikan dari kontribusi yang harus dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tahun tersebut";

Pasal ini merupakan pintu masuk bagi sanksi terhadap *wanprestasi* pihak Termohon Kasasi sesuai dengan bukti T.6 dan P.35, yang merupakan

Halaman 106 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teguran pertama dan Teguran kedua;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 18 Februari 2016 serta tambahan memori kasasi tanggal 29 Maret 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Maret 2016 serta tambahan kontra memori kasasi tanggal 12 April 2016, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Metro tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk menandatangani Perjanjian Kerjasama tentang Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro dan Pengelolaan mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjang di atas tanah yang terletak di Kota Metro Provinsi Lampung, dimana telah disepakati Tergugat berkewajiban menyediakan lahan dalam keadaan kosong/siap digunakan dan berhak menerima kontribusi pengelolaan yang akan disetor ke Kas Daerah/Negara, sedang Penggugat berkewajiban membangun mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya dan berhak menerima hasil penjualan atau sewa mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya yang telah dibangun tersebut;
- Bahwa dalam pelaksanaannya terbukti terjadi suatu keadaan dimana Tergugat belum bisa memenuhi kewajibannya menyediakan lahan yang diperjanjikan dan sebaliknya Penggugat juga belum menyelesaikan pembangunan mall, ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya, maka dengan sendirinya masing-masing pihak belum berhak menuntut haknya masing masing, sehingga sudah tepat apabila gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang

Halaman 107 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016

#### 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 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT NOLIMAX JAYA tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT NOLIMAX JAYA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 29 September 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. H Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd./Dr. H Sunarto, S.H., M.H.

Halaman 108 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016





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

Panitera Pengganti,

Ttd/.Susi Saptati, S.H., M.H.

**Biaya Kasasi:**

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.**  
**NIP.19610313 198803 1 003**

Halaman 109 dari 10 hal. Put. Nomor 1765 K/Pdt./2016