



PUTUSAN

Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

Pemerintah Kota Metro, Provinsi Lampung; berkedudukan di Jalan AH Nasution No.3 Kota Metro, yang diwakili oleh H. A. PAIRIN, S.Sos., Wali Kota Metro, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RIKI SEPTA TARIGAN, S.H., M.Hum., MITA NESTHESIA HASIBUAN, S.H., dan PERTIWI SETIYONINGRUM, S.H, yaitu: Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Metro, berkedudukan di jalan A.H. Nasution Nomor 125, Kota Metro berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 800/831/SETDA/03/2020, tertanggal 5 Oktober 2020 jo. Surat Kuasa No. SKS-05/L.8.12/02/2021, tanggal 16 Februari 2021 untuk keperluan upaya hukum banding; diselanjutnya disebut sebagai: Pembanding semula Tergugat;

L a w a n

PT. Nolimex Jaya, berkedudukan di Jalan RC.Veteran No.8-J Bintaro Jakarta 12330, yang diwakili oleh PEPEN SYARIFUDIN sebagai Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada: ANDRIAWAN KUSUMA, S.H, M.H., dan DENNY FARIZ, S.H, M.H. masing-masing advokat/ Penasehat Hukum/Konsultan Hukum pada Kantor "ANDRIAWAN KUSUMA, S.H.,M.H and PARTNERS", beralamat di Jalan Raya Serdang Nomor 43, RT.001/RW.003, Kecamatan Tanjung Bintang, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2020 Nomor: 007/SKK/KS-CRI/AKP/IX/2020, selanjutnya disebut sebagai: Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara *in casu*;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 28 September 2020, yang diterima dan didaftarkan di

Halaman 1 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro pada tanggal 28 September 2020, dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Met., telah mengajukan gugatan yang isinya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2019, Penggugat dan Tergugat telah sepakat membuat dan menanda tangani Addendum III atas Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kota Metro selaku Tergugat dengan PT. Nolimex Jaya selaku Penggugat tentang "Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro dan Pengelolaan Ruko, Kios dan Hampan Beserta Fasilitas Penunjangnya (Kawasan Niaga Metro Mega Mall)" dihadapan Notaris Tina Astuti Widjaya,SH;
2. Bahwa pada saat sebelum penandatanganan Addendum III Penggugat mempunyai objek perjanjian BOT yang terdiri dari Hak Guna Bangunan (HGB) + sarana dan prasarana seluas $\pm 2,53$ Ha dengan rincian sebagai berikut: Hak Guna Bangunan seluas ± 10.584 m² sudah terbit, Hak Guna Bangunan seluas 7.989 m² belum terbit dan 6.727 m² prasarana (Jalan dan Parkir);
3. Bahwa pasca penandatanganan addendum III Penggugat hanya mempunyai objek perjanjian BOT yang terdiri dari Hak Guna Bangunan HGB + sarana dan prasarana HGB seluas $\pm 1,53$ Ha dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Hak Guna Bangunan semula yang sudah terbit ± 10.584 m² menjadi seluas: **± 9.054 m²** dikarenakan Penggugat telah menyerahkan HGB kepada Tergugat (± 1.344 m² dan ± 214 m² = ± 1.558 m²) tertuang didalam addendum III Halaman 9 angka 10;
 - b. Hak Guna Bangunan semula yang belum terbit ± 7.989 m² menjadi seluas **± 1.539 m²** dengan rincian ± 1.296 m² dan ± 246 m² tertuang didalam addendum III Halaman 9 angka 11;
 - c. Prasarana (Jalan dan Parkir) yang dahulu seluas ± 6.727 m² menjadi **± 4.707 m²**;
4. Bahwa HGB yang sudah terbit atas nama Penggugat sebagaimana disebutkan pada poin 3 huruf (a) diatas adalah sertifikat HGB no 380 seluas ± 1.344 m² atas nama PT. Nolimex Jaya dan Sertifikat HGB No 381 seluas ± 214 m² atas nama PT. Nolimex Jaya tertuang didalam addendum III Halaman 9 angka 10, sehingga total luas HGB yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah ± 1.558 m²;

Halaman 2 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sebagaimana disebutkan pada poin 3 huruf (b) diatas Tergugat : akan memberikan rekomendasi penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) berdasarkan sertifikat Hak pengelolaan Nomor TL.5/MT kepada PT. NOLIMAX JAYA. Rekomendasi Hak Guna Bangunan (HGB) lahan yang terletak disebelah Timur Metro Mega Mall seluas ± 1.296 m² (seribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) akan diberikan setelah ditanda tangannya Addendum III ini (site plan terlampir), untuk Rekomendasi Hak Guna Bangunan (HGB) lahan seluas ± 243 m² (dua ratus empat puluh tiga meter persegi) akan dibicarakan lebih lanjut. (Bunyi addendum III Halaman 9 angka 11);
6. Bahwa bentuk kerjasama yang dilakukan Penggugat dan Tergugat adalah B.O.T (Build Operation and Transfer) atau dikenal dengan Bangun Guna Serah, yang dimaksud dengan "Bangun guna serah atau build operate and transfer adalah bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah (BOT), dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir". (Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995, Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (Built Operate And Transfer).
7. Bahwa Penggugat dan Tergugat di dalam Addendum III telah sepakat dalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan menjadi tanggung jawab Penggugat, Penggugat diberi tugas untuk membangun (tertuang Dalam Addendum III Pasal 3 ayat (2) dan (3) halaman 12-13):
 - a. di atas lahan HGB nomor 13 berlokasi di Jalan KH. Arsyad.
 - 85 unit kios ukuran 3x2,5 m².
 - 36 unit kios ukuran 2,25x4 m².
 - 1 unit kios ukuran 2x3 m².
 - b. diatas lahan baru ± 1.296 m² (sertifikat Hak Guna Bangunan masih dalam proses penerbitan oleh BPN Kota Metro) akan dibangun:
 - 17 unit ruko 3 lantai ukuran 4,4x13,5 m².
 - 3 unit ruko 3 lantai ukuran 4,5x13,5 m² dari 7 unit yang direncanakan akan dibangun dan untuk 4 unit ruko akan dibicarakan lebih lanjut.
 - 1 unit ruko 3 lantai ukuran 7x13,5 m².

Halaman 3 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.

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

- Listrik dari PLN dan air bersih untuk tiap-tiap ruko 1 (satu) titik.

8. Bahwa terhadap pengosongan objek lahan dengan luas $\pm 1.296 \text{ m}^2$ yang akan diterbitkan HGB dan objek lahan atas HGB Nomor 13 adalah menjadi Tanggung Jawab Tergugat sebagaimana diatur didalam Pasal 6 ayat (1) halaman 17 pada Addendum III;
9. Bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat telah bersepakat berkenaan dengan kontribusi yang tertuang didalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) Addendum III halaman 13 dengan rincian sebagai berikut:

NO.	TAHUN	NJOP + INFLASI	TANGGAL	KETERANGAN
1.	Ke-1	211.896.891	3 Oktober 2019	Sebelum penanda tanganan Addendum III
2.	Ke-2	217.194.313	10 Juni 2020	
3.	Ke-3	222.624.171	10 Juni 2021	
4.	Ke-4	228.189.775	10 Juni 2022	
5.	Ke-5	223.894.520	10 Juni 2023	
6.	Ke-6	239.741.883	10 Juni 2024	
7.	Ke-7	245.735.430	10 Juni 2025	
8.	Ke-8	251.878.816	10 Juni 2026	
9.	Ke-9	258.175.786	10 Juni 2027	
10.	Ke-10	264.630.181	10 Juni 2028	
11.	Ke-11	271.245.935	10 Juni 2029	
12.	Ke-12	278.027.084	10 Juni 2030	
13.	Ke-13	284.977.761	10 Juni 2031	
14.	Ke-14	292.102.205	10 Juni 2032	
15.	Ke-15	299.404.760	10 Juni 2033	
16.	Ke-16	306.889.879	10 Juni 2034	
17.	Ke-17	314.562.126	10 Juni 2035	
18.	Ke-18	322.426.179	10 Juni 2036	
19.	Ke-19	330.486.833	10 Juni 2037	
20.	Ke-20	338.749.004	10 Juni 2038	
21.	Ke-21	347.217.729	10 Juni 2039	
22.	Ke-22	355.898.172	10 Juni 2040	
23.	Ke-23	364.795.627	10 April 2041	

10. Bahwa didalam Perjanjian Addendum III diatur mengenai kewajiban para pihak pada Pasal 6 ayat (1) dan (2) halaman 17-20, disebutkan kewajiban masing-masing pihak yaitu:

A. *Kewajiban Pihak Pertama (Tergugat) dalam perjanjian kerjasama ini adalah:*

- *Menyediakan data atau dokumen yang diperlukan;*

Halaman 4 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melaksanakan sosialisasi kepada pedagang yang menempati lahan yang akan dilakukan penataan pembangunan pasar Kota Metro (Kawasan Niaga Metro Mega Mall);
- Menyediakan lahan dalam keadaan kosong dari penghuni dan bebas tuntutan dari pihak lain untuk penataan pembangunan pasar Kota Metro (Kawasan Niaga Metro Mega Mall);
- Bertanggung jawab terhadap kelancaran pelaksanaan penataan pembangunan pasar Kota Metro (Kawasan Niaga Metro Mega Mall) apabila ada klaim dari Pihak Ketiga;
- Menyerahkan Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana luasan tersebut dalam Pasal 5 ayat (1) atas nama Pihak Kedua (Penggugat) diatas sebgaiian tanah eks sertifikat Hak Pengelolaan Nomor TL.5/MT Kepada Pihak Kedua (Penggugat) serta memberi persetujuan kepada konsumen untuk dihipotikan dalam rangka untuk kredit kepemilikan Ruko/Kios;

B. Kewajiban Pihak Kedua (Penggugat) dalam perjanjian kerjasama ini adalah:

- Melakukan pemeliharaan, menjaga kebersihan, keindahan, keutuhan bangunan gedung dan lingkungan pasar serta menanggung biaya selama masa pengelolaan/pengoperasian;
- Mengurus, memperoleh dan mempertahankan serta memperbarui atas ongkos dan biaya sendiri setiap dan semua izin, persetujuan dan kualifikasi serta memenuhi dan mempertahankan syarat-syarat yang diharuskan atau lazim dimiliki atau dipenuhi sehubungan dengan operasioanl dan pengelolaan seluruh gedung;
- Tidak boleh memindahtangankan/menjaminkan tanah Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kota Metro kepada Pihak Lain;
- Bertanggung jawab terhadap seluruh biaya pembangunan meliputi: biaya administrasi perencanaan, pelaksanaan pembangunan, pengawasan, pengelolaan, dan pemeliharaan dan pembongkaran bangunan lama;
- Membayar kontribusi tahunan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4;
- Melengkapi pelaksanaan pembangunan dengan surat-surat meliputi:

Halaman 5 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. IMB (Izin Mendirikan Bangunan) atas nama Pihak Pertama (Tergugat);
2. HBG (Hak Guna Bangunan);
3. UKL UPL sesuai ketentuan yang berlaku;
4. Amdalalin (Analisis mengenai Dampak Lalu Lintas);
5. Perjanjian lainnya sesuai peraturan perundang-undangan;
 - Mengajukan sebagian tanah Hak Pengelolaan (HPL) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) sesuai dengan Master Plan yang telah disepakati bersama;
 - Melaksanakan penataan pembangunan Pasar Kota Metro dan pengelolaan Ruko, Kios dan Hamparan beserta fasilitas penunjangnya;
 - Melaporkan pelaksanaan pembangunan secara berkala kepada Pihak Pertama (Tergugat) secara tertulis per-triwulan;
 - Melakukan pengikatan jual beli dengan konsumen dengan cara pembayaran tunai ataupun kredit dalam hal melakukan penjualan/pemasaran/penyewaan atas tiap bangunan ruko, kios dan hamparan dengan memprioritaskan pedagang lama;
 - Menata penempatan pedagang sesuai dengan klasifikasi dan jenis dagangannya;
 - Menyerahkan kembali seluruh bangunan berupa ruko, kios dan hamparan beserta fasilitas penunjangnya kepada Pemerintah Kota Metro sesuai dengan berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan serta dituangkan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima (BAST) setelah adanya audit dari Aparat Pengawasan Intern Pemerintah (APIP);

11. Bahwa di dalam Perjanjian Addendum III diatur mengenai Hak para pihak pada Pasal 7 ayat (1) dan (2) halaman 20-21, disebutkan hak masing-masing pihak yaitu:

- Hak Pihak Pertama (Tergugat) dalam perjanjian kerjasama ini adalah :
 - a. Melakukan pengawasan terhadap penataan pembangunan Pasar Kota Metro dan pengelolaan Ruko, Kios dan Hamparan beserta fasilitas penunjangnya;

Halaman 6 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



- b. Pengawasan yang dimaksud pada huruf a diatas ditetapkan dengan surat Keputusan Pihak Pertama (Tergugat);
- c. Mendapatkan bangunan Pasar Kota Metro (Kawasan Niaga Metro Mega Mall) berupa ruko, kios dan hamparan serta fasilitas penunjang lainnya, setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan;
- d. Menerima kontribusi pengelolaan;
- e. Menarik pajak, retribusi, dan pungutan lainnya yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku;
- Hak Pihak Kedua (Penggugat) dalam perjanjian kerjasama ini adalah:
 - a. Mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL);
 - b. Menerima pembayaran Hasil penjualan dan/atau sewa atas ruko, kios dan hamparan secara tunai maupaun kredit;
 - c. Mengelola parkir kendaraan bermotor diklokasi Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
 - d. Mengelola pembangunan Pasar Kota Metro (Kawasan Niaga Metro Mega Mall) berupa Ruko, Kios dan Hamparan beserta fasilitas penunjangnya;
 - e. Menetapkan harga penjualan ruko, kios dan hamparan;

12. Bahwa di dalam Perjanjian Addendum III diatur mengenai sanksi para pihak pada Pasal 10 ayat (1), (2), (3) dan (4) halaman 22-23, disebutkan bahwa atas kesalahan atau kelalaian dalam menjalani kewajiban masing-masing, maka para pihak (Penggugat dan Tergugat) sepakat menerapkan sanksi yaitu:

- Apabila terjadi keterlambatan dalam pembayaran kontribusi oleh pihak kedua (Penggugat) dari waktu yang telah ditetapkan, maka akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) dari nilai kontribusi tahun tersebut untuk setiap hari keterlambatan;
- Apabila pihak kedua (Penggugat) karena sesuatu dan lain hal tidak dapat melaksanakan pembangunan sama sekali tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pengosongan lahan maka pihak pertama (Tergugat) memberikan teguran sebanyak 3 (tiga) kali berturut turut dengan jangka waktu untuk masing masing surat 14 (empat

Halaman 7 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



belas) hari kerja, selanjutnya dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) dari nilai kontribusi tahun tersebut untuk setiap hari keterlambatan;

- *Apabila pihak pertama (Tergugat) karena suatu dan lain hal tidak dapat mengosongkan lahan tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 90 (Sembilan puluh) hari kalender sejak musyawarah yang telah disepakati bersama, maka pihak kedua (Penggugat) berhak memberikan teguran sebanyak 3(tiga) kali berturut turut dengan jangka waktu untuk masing masing surat 14 (empat belas) hari kerja, selanjutnya pihak pertama (Tergugat) dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) yang dikompensasikan dari kontribusi yang harus dibayarkan oleh pihak kedua (Penggugat) kepada pihak pertama (Tergugat) pada tahun tersebut;*
- *Maksimal denda yang dikenakan kepada para pihak (Penggugat dan Tergugat) adalah 5% (lima persen) dari nilai kontribusi yang harus dibayarkan pada tahun tersebut.*

13. Bahwa di dalam Perjanjian Addendum III diatur mengenai berakhirnya perjanjian kerja sama pada Pasal 9 ayat (1), (2) dan (3) halaman 21-22, disebutkan bahwa para pihak (Penggugat dan Tergugat) sepakat dapat mengakhiri perjanjian kerja sama ini bila:

- *Jangka waktu sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki pihak kedua (Penggugat) telah berakhir;*
- *Menyimpang dari Pasal 1266 dan 1267 kitab Undang-Undang hukum perdata, pemutusan perjanjian melalui pemberitahuan tertulis dapat dilakukan apabila:*

1) Salah satu pihak melanggar kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian kerja sama (wanprestasi) dengan didahului surat peringatan 3 (tiga) kali secara berturut-turut dengan jangka waktu untuk masing-masing surat peringatan adalah 14 (empat belas) hari kerja;

2) Pihak kedua (Penggugat) tidak membayar kontribusi sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, maka pihak pertama (Tergugat) dapat mengakhiri perjanjian secara sepihak.

- *Dinyatakan batal oleh pengadilan*

14. Bahwa pemerintah kota Metro telah mengadakan musyawarah internal pada tanggal 5 Mei 2019 tentang "pemagaran sebagian lokasi shopping" sesuai surat No.300/433/D.18.03/2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa pemerintah kota Metro telah mengadakan musyawarah dengan PT. Nolimax Jaya pada tanggal 2 Desember 2019 tentang "undangan dan permintaan personil" sesuai surat No.005/495/D.18.03/2019;
16. Bahwa dalam pelaksanaan pengosongan lahan pada lahan baru 1.296 m² yang hingga saat ini sertifikat Hak Guna Bangunan belum juga terbit, Tergugat mengalami keterlambatan.
 - Pada tanggal 8 Januari 2020 surat No.054/Metro-NJ/I/2020 Penggugat melayangkan surat peringatan ke-1, tentang pengosongan lahan seluas 1.296 m² (sebagian lokasi shopping)
 - Pada tanggal 31 Januari 2020 surat No.055/Metro-NJ/I/2020 Penggugat melayangkan surat peringatan ke-2, tentang pengosongan lahan seluas 1.296 m² (sebagian lokasi shopping), namun surat tersebut tidak mendapatkan jawaban dari pihak Tergugat
 - Pada tanggal 15 April 2020 No.011/Metro-NJ/IV/2020 Penggugat melayangkan surat peringatan ke-3, tentang pengosongan lahan seluas 1.296 m² (sebagian lokasi shopping) dengan tembusan ke Ketua Pengadilan Negeri Metro dengan harapan Penggugat bisa mendapatkan jawaban tentang keterlambatan tersebut, kenyataannya Tergugat tetap tidak menjawab.
17. Bahwa sesuai dengan Pasal 10 ayat (3) dan (4) pada perjanjian kerjasama addendum III yang berbunyi :

Ayat (3) : *"apabila pihak pertama karena sesuatu dan lain hal tidak dapat mengosongkan lahan tanpa alasan yang jelas dalam kurun waktu 90 (Sembilan puluh) hari kalender sejak musyawarah yang telah disepakati bersama, maka pihak kedua (Penggugat) berhak memberikan teguran sebanyak 3(tiga) kali berturut turut dengan jangka waktu untuk masing masing surat 14 (empat belas) hari kerja, selanjutnya pihak pertama (Tergugat) dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) yang dikompensasikan dari kontribusi yang harus dibayarkan oleh pihak kedua (Penggugat) kepada pihak pertama (Tergugat) pada tahun tersebut".* Ayat (4) : *"Maksimal denda yang dikenakan kepada para pihak (Penggugat dan Tergugat) adalah 5% (lima persen) dari nilai kontribusi yang harus dibayarkan pada tahun tersebut";*
18. Bahwa musyawarah pada tanggal 2 desember 2019, sedangkan surat peringatan ke-3 pada tanggal 15 April 2020 (134 hari melebihi batasan 90

Halaman 9 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.

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

hari), maka pihak Tergugat dapat dikenakan sanksi/denda final dan maksimal 5% dikali Rp. Rp.217.194.313,- (kontribusi, lihat Pasal 4 addendum III)= Rp. = Rp. 10.859.715,- (sepuluh juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima belas rupiah);

19. Bahwa pada surat peringatan ke-1, ke-2 dan ke-3 intinya memperingatkan pihak Tergugat agar memperhatikan Pasal 9 Ayat (2) huruf a pada addendum III yang berbunyi "*salah satu pihak melanggar kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama (wanprestasi) dengan didahului surat peringatan 3 (tiga) kali secara berturut-turut dengan jangka waktu untuk masing-masing surat peringatan adalah 14 hari kerja*";
20. Bahwa sesuai poin 15, 16, 17, 18, dan 19 diatas pihak Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dimana Tergugat tidak melakukan pengosongan lahan/ prestasi pada bidang yang telah disepakati sesuai addendum III;
21. Bahwa oleh karena pihak Tergugat melakukan wanprestasi/ingkar janji, maka Penggugat telah menderita kerugian:
 - Kehilangan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.380 seluas 1.344 m² atas nama PT. Nolimax Jaya dan Hak Guna Bangunan No.381 seluas 214 m² atas nama PT. Nolimax Jaya sehingga total tanah yang diserahkan kepada pihak Tergugat adalah 1.558 m², kemudian Tergugat merubahnya ke Hak Pengelolaan (HPL), dikarenakan Setelah Penggugat menyerahkan sertifikat HGB kepada Tergugat, Tergugat hingga saat ini belum juga dapat mengosongkan lahan diatas sertifikat HGB No 13 atas nama Penggugat dan pada lahan baru 1.296 m² yang hingga saat ini sertifikat Hak Guna Bangunan belum juga terbit sehingga Penggugat belum dapat melaksanakan Pembangunan Ruko, Kios dan Hampanan sebagaimana kewajiban Penggugat didalam Addendum III Pasal 3 Ayat (1), (2) dan (3) halaman 11-13, namun Penggugat harus dipaksa membayar kontribusi sebagaimana diatur didalam Addendum III Pasal 4 Ayat (1) dan (2) halaman 13-14;
 - Kontribusi ke-1 telah disetor sebesar Rp.211.896.891,- kepada Tergugat namun Tergugat tidak bisa mengosongkan lahan;
 - Material bangunan/ seng dan kayu serta paku dan lain-lain serta ongkos tukang sebesar Rp.48.320.000,-.

Halaman 10 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa dalam pelaksanaannya Tergugat mengalami masalah pengosongan lahan, dimana pengosongan lahan tersebut selanjutnya oleh Penggugat untuk dipagar dan dibangun, oleh karena pengosongan lahan tersebut terlambat dan sampai sekarang lahan tersebut masih diduduki pedagang kaki lima.

Sedangkan Pasal 8 pada addendum III, menyatakan bahwa Penggugat harus menyelesaikan pembangunan dalam jangka waktu 720 hari kalender sejak ditanda tangani addendum III tersebut, maka Penggugat merasa terzholimi atas komitmen Tergugat karena *Site Possesion* (penguasaan lapangan) yaitu belum ada dan belum tahu sampai kapan kepastiannya sementara kewajiban Penggugat telah dijalani seperti:

- Pelepasan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.380 seluas 1.344 m² atas nama PT. Nolimax Jaya dan Hak Guna Bangunan No.381 seluas 214 m² atas nama PT. Nolimax Jaya sehingga total tanah yang diserahkan kepada pihak Tergugat adalah 1.558 m²
- Pembayaran kontribusi ke-1 disetor sebesar Rp.211.896.891,- kepada Tergugat
- Material bangunan/seng dan kayu serta paku yang sudah terbeli menjadi sia-sia.

23. Bahwa karena addendum III ini bersifat timbal balik, dalam artian Tergugat belum/ tidak bisa mengosongkan lahan, maka Penggugat pun belum/ tidak bisa memagar dan selanjutnya membangun, maka untuk pembayaran kontribusi selanjutnya belum bisa dilakukan hingga pengosongan lahan dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan hukum timbal balik;

24. Pasal 14 ayat 4 Apabila dikemudian Hari dalam pelaksanaan perjanjian ini terdapat Hal-Hal yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih Tinggi Maka Para PIHAK SEPAKAT UNTUK MENINJAU KEMBALI PERJANJIAN INI DAN DISESUAIKAN dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

25. Bahwa Tergugat Tidak ada Upaya sama sekali untuk mengosongkan Lahan Pembangunan bahkan terlihat ada kesengajaan dan Pembiaran dari Tergugat untuk tidak ada itikad Baik dalam mematuhi Asas berkontrak;

26. Bahwa Tergugat Merupakan Penyelenggara Negara yang dapat menjadi Contoh dalam menjalankan Kontrak yang baik Hingga Tercapainya *Good Governace* (Asas-asas Pemerintahan yang baik) sesuai dengan Cita-cita

Halaman 11 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Dasar 1945 dan Peraturan Presiden Nomor 81 Tahun 2010 tentang Grand Design Reformasi Birokrasi 2010-2025;

27. Bahwa Penggugat Adalah Pengusaha yang Beritikad Baik untuk membangun Pemerintah Daerah dengan cara Memberikan Bangunan dan fasilitas yang layak guna Perkembangan Perekonomian Masyarakat Daerah Setempat;

Dari uraian diatas Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Metro C.q Majelis Hakim Pengadilan Negeri Metro sudilah kiranya berkenan memeriksa serta memutus perkara ini, sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Addendum III atas perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat tentang "Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro dan Pengelolaan Ruko, Kios dan Hampan Beserta Fasilitas Penunjangnya (Kawasan Niaga Metro Mega Mall) di hadapan Notaris "Tina Astuti Widjaya, S.H." adalah sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak;
3. Menyatakan Tergugat Telah Melakukan Wanprestasi;
4. Menyatakan menunda pembayaran kontribusi selanjutnya hingga pihak Tergugat melakukan kewajibannya yaitu Pengosongan Lahan;
5. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi Kerugian material bangunan/ seng dan kayu serta paku dan lain-lain serta ongkos tukang sebesar Rp.48.320.000,- (empat puluh delapan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Penggugat;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

SUBSIDAIR:

Atau bila Ketua Pengadilan Negeri Metro c.q Majelis Hakim Pengadilan Negeri Metro berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Halaman 12 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 2 November 2020, upaya perdamaian tidak berhasil mencapai kesepakatan dikarenakan kedua belah pihak tidak menerima rencana perdamaian yang ditawarkan oleh kedua belah pihak;

Jawaban Tergugat terhadap Gugatan

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan jawaban, yang isinya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Bahwa gugatan Penggugat tanggal 28 bulan September tahun 2020 terhadap Tergugat PEMERINTAH KOTA METRO PROVINSI LAMPUNG dalam Perkara Perdata 15/Pdt.G/2020/PN.Met "GUGATAN KURANG PIHAK, GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (*OBSCUUR LIBEL*), GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR, PENGGUGAT SENDIRI TIDAK MELAKUKAN PRESTASINYA" , dengan alasan sebagai berikut :

I. Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium).

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, yang didalam lahan untuk penataan dan pembangunan pasar terdapat perdagangan kaki lima berjumlah \pm 46 orang/lapak/kios yang menguasai lahan dengan melakukan aktifitas perdagangan selama ini. Untuk itu seharusnya pihak pedagang kaki lima juga di jadikan pihak oleh penggugat dalam gugatan ini, putusan pengadilan dapat mengikat kepada semua pihak yang berkepentingan didalam lahan tersebut. Sehingga pihak yang digugat tidak lengkap untuk itu gugatan ini harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*)

II. Gugatan Penggugat merupakan gugatan kabur (*Obscuur libel*).

Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil gugatan sebagai berikut :

Persyaratan mengenai isi gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 8 Rv angka 3 yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat :

- identitas para pihak;
- dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan (*posita/fundamentum petendi*);
- tuntutan (*petitum*).

Fundamentum petendi atau dasar tuntutan memuat dua hal :

- Bagian yang mengurai tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa, dan;

Halaman 13 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bagian yang menguraikan tentang hukum.

Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara/kasus posisi, sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan.

Posita atau fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, atau dasar hukum jelas tetapi tidak menjelaskan fakta (*fetelijke grond*), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tentu (M. Yahya Harahap, SH, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta : April 2005, cetakan Pertama).

Berdasarkan uraian dan pendapat ahli tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, karena Posita atau fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, atau dasar hukum jelas tetapi tidak menjelaskan fakta (*fetelijke grond*).

Bahwa dalam dalil gugatan penggugat pada nomor 1 halaman 1 menyebutkan "*Bahwa pada saat sebelum ditandatangani Nolimax Jaya (penggugat) mempunyai objek lahan seluas ± 2.53 Ha (lihat lampiran) dan HGB selu 10.584 M²*". Dalil yang dinyatakan penggugat sangat tidak jelas tentang apa yang sebelum dan sesudah ditandatangani-nya serta hal apa yang dimaksud dengan mempunyai objek lahan dan HGB tersebut.

Bahwa dalam posita penggugat pada nomor 2 dan 3 halaman 1, penggugat langsung menyatakan telah membuat dan menandatangani Addendum III Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Metro (tergugat) dengan PT. Nolimax Jaya (penggugat) tanpa menjelaskan bagaimana Perjanjian Kerjasama tersebut pada awalnya ditandatangani dan pelaksanaannya sehingga sampai terjadinya addendum I dan II serta ditandatanganinya addendum III. Dalil yang penggugat buat kabur karena tidak menjelaskan secara utuh dan jelas mengenai seluruh Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Metro (tergugat) dengan PT. Nolimax Jaya (penggugat).

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1976 antara lain menyatakan bahwa : "*tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan*".

Halaman 14 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan hukum dan yurisprudensi tersebut di atas, jelas dan tegas bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan kabur (*obscuur libel*), oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

III. Gugatan Prematur (Gugatan masih terlalu dini).

Bahwa gugatan penggugat masih prematur, terlampau dini untuk diajukan ke pengadilan, karena jangka waktu pelaksanaan pekerjaan adalah 720 (tujuh ratus dua puluh) hari kalender sejak ditandatangani Addendum III Perjanjian Kerjasama pada tanggal 4 Oktober 2019. Artinya masih tersedia waktu yang cukup untuk pelaksanaan pekerjaan, selain itu perhitungan denda akibat keterlambatan pembangunan dihitung sejak lahan telah dikosongkan karena gugatan masih prematur maka gugatan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*).

IV. Penggugat Sendiri Tidak Melakukan Prestasinya.

Penggugat dalam surat nomor 028/Adm/NJ/VII/2020 tanggal 30 Juni 2020 perihal salah tagih besaran kontribusi, menolak dengan tegas untuk membayar kontribusi kepada Pemerintah Kota Metro yang jatuh tempo pada 10 Juni 2020, padahal penggugat telah menerima haknya lahan HGB 12,13, &14 dari Pemerintah Kota Metro untuk Pembangunan Tahap I sehingga mendapatkan keuntungan dari penjualan ruko/kios kepada pedagang. Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah diberikan, PT. Nolimax Jaya memiliki kewajiban untuk membayar kontribusinya kepada Pemerintah Kota Metro sesuai Addendum III Perjanjian Kerja Sama. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 30 Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban : a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

Bahwa Addendum III ini adalah perjanjian timbal balik, sebagaimana dinyatakan penggugat dalam Posita point 23 halaman 8, artinya masing-masing Pihak dibebani kewajiban, untuk memenuhi prestasi.

Bahwa berdasarkan hal tersebut tergambarlah sebuah fakta bahwa dalam satu hubungan hukum perjanjian apabila salah satu pihak belum berprestasi, maka tidak patut untuk menuntut pihak lain untuk berprestasi (*exemptio non adimpletincontractus*) Bahwa penggugat tidak dapat menuntut/menggugat haknya apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian, dalam hal ini Penggugat tidak membayar kontribusi yang

Halaman 15 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah jatuh tempo sebagaimana penjelasan diatas, untuk itu gugatan ini harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Terlebih dahulu tergugat menyatakan bahwa segala sesuatu yang dikemukakan di dalam eksepsi tetap dipertahankan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan di dalam pokok perkara.

1. Tergugat tidak melakukan Wanprestasi.

Tuntutan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan WANPRESTASI tidak beralasan.

Bahwa dalam dalil gugatan (posita) no. 25 penggugat menyatakan “Bahwa tergugat tidak ada upaya sama sekali untuk mengosongkan lahan pembangunan bahkan terlihat ada kesengajaan dan pembiaran dari tergugat untuk tidak ada itikad baik dalam mematuhi Asas berkontrak”

Pemerintah Kota Metro sejak ditandatanganinya Addendum III pada tanggal 4 Oktober 2020 langsung melaksanakan kewajibannya sebagaimana tersebut dalam Pasal 6 ayat (1) dengan uraian sebagai berikut :

1.1 Pemerintah Kota Metro melalui Dinas Perdagangan telah mengeluarkan surat pemberitahuan I Nomor : 300/422/D.18.03/2019 tanggal 30 Oktober 2019; pemberitahuan II Nomor : 300/458/D.18.03/2019 tanggal 12 November 2019; dan pemberitahuan III Nomor : 300/484/D.18.03/2019 tanggal 21 November 2019 kepada Pedagang K.5 Seputaran Pusat Pertokoan Mall (Belakang Jl. Baru yang lama), Bahwa: “Lokasi tersebut akan dibangun Ruko dan Agar segera pindah dengan batas waktu paling lambat tanggal 20 November 2019”.

1.2 Pemerintah Kota Metro mengadakan rapat persiapan pelaksanaan pemagaran pada tanggal 2 Desember 2019 dengan peserta rapat terdiri Dandim 0411-LT, Polres Metro, Staf Ahli Bidang II Walikota Metro, Asisten II Setda metro, Dinas Perdagangan, Dinas Perhubungan, Sat Pol PP, Kabag Hukum, Camat Metro Pusat, Lurah Imopuro dan PT. Nolimax Jaya. Kesimpulan rapat tersebut adalah pelaksanaan pemagaran akan dilaksanakan oleh Tim Gabungan Pemagaran pada tanggal 4 Desember 2019.

1.3 Pelaksanaan Pemagaran pada tanggal 4 Desember 2019 oleh Tim Gabungan dari: Dandim 0411-LT, Polres Metro, Sat Pol PP, Dinas

Halaman 16 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Kesehatan, Dinas Perhubungan, dan Dinas Perdagangan; tidak berhasil karena mendapatkan Penghalangan/perlawanan dari pedagang. Kegagalan pelaksanaan pemagararan telah di ketahui dan dikomunikasikan secara langsung oleh Kepala Dinas Perdagangan kepada Direktur PT. Nolimax Jaya dan dapat dimaklumi.

1.4 Pemerintah Kota Metro tidak menyerah atas kegagalan pemagararan tersebut dan tetap berusaha untuk mengosongkan lahan bagi pembangunan Pasar yang akan dilakukan oleh PT. Nolimax Jaya sesuai dengan Addendum III. Melalui Dinas Perdagangan telah mengeluarkan kembali surat pemberitahuan ke-IV Nomor : 300/016/D.18.03/2020 tanggal 16 Januari 2020 kepada Pedagang Kaki Lima Seputaran Pusat Pertokoan Metro (Belakang Jl. Baru yang lama), Bahwa: "Lokasi tersebut akan dibangun Ruko dan Agar segera pindah dengan batas waktu paling lambat tanggal 3 Februari 2020".

1.5 Pemerintah Kota Metro menerbitkan Surat Walikota Metro Nomor : 970/86/D-18/2020 tanggal 31 Januari 2020, kepada Kepala Pertanahan Kota Metro, tentang Rekomendasi Hak Guna Bangunan (HGB) diatas sebagian Hak Pengelolaan (HPL) seluas 1.296 M² untuk PT. Nolimax Jaya.

1.6 Pemerintah Kota Metro melalui Dinas Perdagangan dan Lurah Imopuro bersama PT. Nolimax dan Kantor Pertanahan Kota Metro (BPN) Melaksanakan Pengukuran lahan dalam rangka penerbitan HGB pada tanggal 25 Februari 2020, namun gagal karena dihalang-halangi/tidak diperbolehkan oleh Pedagang. Kegagalan pelaksanaan pengukuran lahan untuk penerbitan HGB ini pun secara jelas dan langsung di ketahui PT. Nolimax Jaya dan dapat dimaklumi.

1.7 Walikota Metro maupun Dinas perdagangan sudah beberapa kali melakukan pertemuan dengan para pedagang untuk menjelaskan maksud dan tujuan penataan dan pembangunan pasar serta berusaha menawarkan solusi alternatif tempat berdagang, karena lahan tersebut adalah milik pemerintah dan keberadaan para pedangan disana ilegal.

2. Bahwa Telah Terjadi Keadaan Memaksa (*Overmacht/Force Majeure*). Berdasarkan Adendum III Pasal 11 Ayat (1) Keadaan memaksa (*Force Majeure*) adalah suatu keadaan yang terjadinya diluar kemampuan, kesalahan atau kekuasaan PARA PIHAK yang menyebabkan Pihak yang mengalaminya



tidak dapat melaksanakan atau terpaksa menunda pelaksanaan kewajiban.

Force Majeure meliputi peristiwa-peristiwa sebagai berikut:

- a. *Bencana Alam, seperti Gempa Bumi, tanah longsor, Banjir Bandang, Angin Topan, Badai.*
- b. *Kebakaran besar.*
- c. *Perang Huru-hara, pemogokan, pemberontakan dan **Epidemi**.*
- d. *Sabotase, Pemogokan Umum.*
- e. *Peraturan Perundang-undangan, kebijakan Pemerintah yang berpengaruh secara langsung terhadap pelaksanaan perjanjian ini;*

Dalam hal terjadinya peristiwa *Force Majeure*, maka pihak yang terhalang untuk melaksanakan kewajibannya tidak dapat dituntut oleh pihak lain. (Adendum III Pasal 11 Ayat (2))

Bahwa pada saat proses pengosongan lahan masih terus diusahakan, terjadilah Pandemi *Corona Virus Disease 2019* (COVID-19) di dunia termasuk Indonesia, khusus Kota Metro terdapat 6 kasus Positif COVID-19, sehingga seluruh aktivitas pembangunan, ekonomi, pendidikan dan kegiatan masyarakat lainnya di hentikan sementara waktu. Pemerintah Kota Metro menerbitkan Keputusan Walikota Metro Nomor 268/KPTS/LL-01/2020 tentang penetapan status tanggap darurat sebagai daerah bencana non alam penyebaran *Corona Virus Disease 2019* (COVID-19) tanggal 19 Maret 2020. Kemudian juga terbit Maklumat Kapolri Nomor : MAK/2/III/2020 tanggal 19 Maret 2020 tentang Kepatuhan Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Penanganan Penyebaran Virus Corona (COVID-19).

Bahwa dengan dimulainya New Normal oleh Pemerintah Pusat pasca pembatasan berskala besar pandemi Covid-19 pada bulan Juni 2020 ini, Pemerintah kembali melakukan upaya-upaya pengosongan dan pemagaran lahan untuk penataan pembangunan pasar Kota Metro. Bahkan walaupun Pihak PT. Nolimax Jaya telah mengajukan gugatan kepada Pemerintah Kota Metro, tetap melakukan upaya Pengosongan Lahan dengan melakukan pertemuan bersama para pedagang, PT. Nolimax Jaya, Badan Pertanahan Metro, Polres Metro, dan Kodim 0411 LT pada tanggal 7 Agustus 2020, dengan kesepakatan akan dilakukan pengukuran lahan oleh BPN Metro dalam rangka penerbitan HGB, tetapi kembali gagal karena mendapat penghadangan/penghalangan dari para pedagang.



Bahwa Penghalangan/perlawanan dari pedagang dan bencana non alam Pandemi Covid-19 merupakan Force Majeure (keadaan memaksa) bagi Pemerintah Kota Metro yaitu suatu keadaan yang terjadinya diluar kemampuan, kesalahan atau kekuasaan Para Pihak dan yang menyebabkan Pemerintah Kota Metro sebagai Pihak yang mengalaminya tidak dapat melaksanakan atau terpaksa menunda pelaksanaan kewajibannya. Dalam hal terjadinya peristiwa Force Majeure, maka Pihak yang terhalang untuk melaksanakan kewajibannya tidak dapat dituntut oleh Pihak lainnya.

3. Tentang Tuntutan Ganti Rugi

3.1 Penggugat dalam posita gugatan point 21 :

Bahwa oleh karena pihak tergugat melakukan Wanprestasi/ Ingkar janji maka penggugat telah menderita kerugian:

- *"kehilangan hak atas sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 380 seluas 1.344 m² atas nama PT. Nolimax jaya dan hak guna bangunan no. 381 seluas 214 m² atas nama PT Nolimax Jaya sehingga total tanah yang diserahkan kepada pihak tergugat adalah 1.558 m², kemudian Tergugat merubahnya ke Hak Pengelolaan (HPL), dikarenakan setelah Penggugat menyerahkan sertifikat HGB kepada tergugat, tergugat hingga saat ini belum juga mengosongkan lahan diatas sertifikat HGB no. 13 atas nama Penggugat dan lahan baru 1.296 m² yang hingga saat ini sertifikat Hak Guna Bangunan belum juga terbit sehingga penggugat belum dapat melaksanakan Pembangunan Ruko, Kios dan Hampanan sebagaimana kewajiban Penggugat di dalam Adendum III Pasal 3 Ayat (1), (2) dan (3) halaman 11-13, namun penggugat harus dipaksa membayar kontribusi sebagaimana diatur di dalam addendum III Pasal 4 Ayat (1) dan (2) halaman 13-14.*
- *Kontribusi ke-1 telah disetor sebesar Rp. 211.896.891,- kepada Tergugat namun Tergugat tidak bisa mengosongkan lahan;*
- *Material bangunan/seng dan kayu serta paku dan lain-lain serta ongkos tukang sebesar Rp. 48.320.000,-*

3.2 Selanjutnya Penggugat dalam petitum gugatan point 5 (lima) menyebutkan :

Halaman 19 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



"Menghukum tergugat membayar ganti rugi kerugian material bangunan/seng dan kayu serta paku dan lain-lain serta ongkos tukang sebesar Rp. 48.320.000,- (empat puluh delapan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) kepada penggugat"

Bahwa berdasarkan Adendum III mengenai kewajiban para pihak dalam Pasal 6 Ayat (2) huruf d :

"Bertanggung jawab terhadap seluruh biaya pembangunan meliputi: Biaya Administrasi perencanaan, pelaksanaan pembangunan, pengawasan, pengelolaan, pemeliharaan dan membongkar lapak"

Sehingga biaya biaya yang timbul untuk pengosongan lahan sudah merupakan tanggung jawab Penggugat.

3.3 Tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasar atas hukum sebab tuntutan ganti rugi hanya merupakan rekaan saja dan bukan merupakan kerugian yang diakibatkan langsung oleh perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat. Bahkan uraian kerugian dalam posita dan petitum tidak bersesuaian, membuktikan bahwa uraian kerugian yang didalilkan oleh Penggugat tidak berdasar.

3.4 Syarat substansial gugatan yang berkaitan dengan kerugian haruslah ada suatu penjabaran atau rincian dengan bukti-bukti yang jelas mengenai kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat, bukan hanya rekaan saja.

3.5 Pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan :

"Penggantian Biaya, kerugian dan bunga tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"

3.6 Darwan Prinst, SH dalam bukunya yang berjudul Strategi Menangani Gugatan, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti Bdg, 1992, cetakan ke-1 halaman 30 antara lain mengatakan:

"Uraian kerugian adalah suatu penjabaran antara rincian mengenai kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat. Kerugian ini dapat berupa kerugian material ataupun kerugian moril yang harus ditaksir dengan sejumlah uang. Uraian kerugian tidak dapat direka-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

reka saja, tetapi harus diuraikan satu persatu unsur-unsurnya dan kerugian yang timbul. Suatu kerugian yang diajukan tanpa perincian dianggap sebagai kabur."

3.7 Beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang masalah ganti rugi yaitu :

a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 546K/Sip/1970 tanggal 28 Oktober 1970 menyatakan:

"Ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."

b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 550K/Sip/1979 tanggal 3 September 1979 menyatakan :

"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak mengadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut."

c. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 19K/Sip/1983 menyatakan:

"Karena ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa Judex Factie, gugatan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima."

3.8 Dari uraian kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan point 21 ternyata bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak diperinci dan beralasan, Oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat.

Berdasarkan uraian di atas, bersama ini Tergugat meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan gugatan penggugat kurang pihak;
2. Menyatakan gugatan tidak jelas atau kabur (obscuur libel),
3. Menyatakan gugatan penggugat prematur,
4. Menyatakan penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya.
5. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ;
6. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 21 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;

SUBSIDAIR:

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan perkara ini para pihak telah mengajukan alat-alat buktinya, baik alat bukti surat maupun keterangan saksi. Setelah pemeriksaan dinyatakan selesai; selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Metro tersebut menjatuhkan putusannya; sebagaimana salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor: 15/Pdt.G/2020/PN.Met, tanggal 3 Februari 2021, yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Addendum III atas perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat tentang "Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro dan Pengelolaan Ruko, Kios dan Hampan Beserta Fasilitas Penunjangnya (Kawasan Niaga Metro Mega Mall) di hadapan Notaris "Tina Astuti Widjaya, S.H." adalah sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;.
4. Menyatakan menunda pembayaran kontribusi selanjutnya hingga pihak Tergugat melakukan kewajibannya yaitu Pengosongan Lahan;
5. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kerugian material bangunan/ seng dan kayu serta paku dan lain-lain serta ongkos tukang sejumlah Rp48.320.000,00 (empat puluh delapan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp529.000,00 (lima ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) ;

Halaman 22 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor: 15/Pdt.G/2020/PN.Met, tanggal 3 Februari 2021 tersebut, pihak Tergugat/ Pembanding menyatakan banding, sebagaimana akta pernyataan permohonan banding yang dibuat Pengadilan Negeri Metro yang menyatakan bahwa pada 16 Februari 2021 Tergugat melalui kuasanya tersebut di atas telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang telah diputus Pengadilan Negeri Metro tersebut diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat Pengadilan Negeri Metro yang menerangkan, bahwa pada tanggal 17 Februari 2021 permohonan banding tersebut telah dimintakan bantuan atau delegasi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui suratnya; untuk disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding/Penggugat. Atas permintaan itu, selanjutnya kepada pihak Terbanding (Penggugat) telah diberitahukan tentang adanya permintaan banding tersebut secara sah dan seksama, yang pemberitahuannya dilakukan Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 25 Februari 2021;

Menimbang, bahwa setelah membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) Nomor 15/Pdt.G/2020/PN.Met yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Metro, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada tanggal 17 Februari 2021 Pengadilan Negeri Metro telah memberi kesempatan mempelajari berkas perkara tersebut kepada para pihak yang berperkara, yaitu kepada Kuasa Hukum Pembanding (Tergugat), sedangkan kepada Kuasa Hukum Terbanding (Penggugat) bertanggal 25 Februari 2021 yang pemberitahuannya juga telah dilakukan secara delegatif melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama pula;

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat telah mengajukan memori bandingnya, tanggal 1 Maret 2021 (sebagaimana terlampir dalam berkas) yang dikirimkan/disusulkan oleh Pengadilan Negeri Metro melalui suratnya bertanggal 5 Maret 2021. Sedangkan Terbanding/Penggugat tidak mengajukan kontra memori bandingnya. Sehubungan alasan-alasan banding sebagaimana tertuang di dalam memori banding itu, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkannya;

Halaman 23 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Tentang Pertimbangan Hukumnya

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara, serta memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tersebut :

- Setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara;
- Setelah membaca turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor: 15/Pdt.G/ 2020/ PN.Met, tanggal 3 Februari 2021 tersebut;
- Setelah membaca serta memperhatikan pula dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Tergugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Metro telah menjatuhkan putusannya terhadap perkara Nomor: 15/Pdt.G/2020/ PN.Met, tanggal 3 Februari 2021 tersebut, yang amarnya berbunyi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, pihak Tergugat (Pembanding) mengajukan keberatannya. Adapun isi keberatan atau alasan-alasan banding Pembanding atas putusan tersebut sebagaimana dituangkan dalam memori bandingnya tersebut. Terhadap alasan-alasan banding tersebut Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan secara simultan baik yang menyangkut eksepsi maupun yang menyangkut pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa yang menjadi isi memori atau alasan banding Tergugat selaku pihak Pembanding tersebut pada pokoknya menyatakan :

1). Bahwa Pengadilan Negeri Metro atau Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mengambil kesimpulan secara salah, yaitu seluruh eksepsi Tergugat (Pembanding) dinyatakan tidak beralasan, sehingga semuanya dinyatakan ditolak. Menurut Pembanding, kesimpulan ini adalah salah (sebagaimana argumentasi memori bandingnya);

Menimbang, bahwa terhadap keberatan poin ini Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Metro tersebut sudah benar dan tepat. Sebab alasan-alasan yang menjadi materi eksepsi Tergugat (Pembanding) tersebut telah dipertimbangkan dengan benar sebagaimana aturan hukum acara perdata yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2). Bahwa dalam hal ini Terbanding (Penggugat) juga telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat (Pembanding), karena Penggugat tidak melakukan kewajiban pembayaran kontribusi atas HGB nomor 12, 13 dan 14 yang telah didirikan bangunan ruko... dst. Oleh karenanya gugatan Penggugat (Terbanding) harusnya ditolak, atau dinyatakan tidak dapat diterima. Selain itu, belum bisa terlaksananya keinginan Penggugat (Terbanding) untuk melanjutkan pembangunan tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan Pembanding (Tergugat) sendiri, karena Tergugat sudah berusaha melakukan pengosongan atas tanah HPL... dst, karena kawasan yang akan dikosongkan tersebut dimanfaatkan oleh masyarakat untuk melakukan aktivitas perdagangan, penyebabnya adalah Penggugat sendiri karena waktu itu tidak segera merealisasikan pembangunannya;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan poin ini Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Metro tersebut sudah benar dan tepat. Selain itu, jika alasan Tergugat karena Penggugat tidak melakukan kewajiban pembayaran kontribusi HGB, maka terhadap masalah itu Tergugat dimungkinkan untuk menempuh jalur hukum tersendiri. Sedangkan alasan Tergugat yang berpendapat bahwa pengosongan lahan terhambat karena kawasan yang akan dikosongkan tersebut sedang dimanfaatkan oleh masyarakat untuk melakukan aktivitas perdagangan. Terhadap masalah itu, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan Tergugat seperti ini tidaklah tepat. Sebab upaya pengosongan lahan itu adalah menjadi kewajiban hukum Tergugat selaku Pemerintah Daerah dan selaku aparatur, yang tentunya mengantisipasi dengan segala kemungkinan apa yang bisa terjadi di lapangan (sebagaimana juga biasa terjadi di daerah lain). Dinamika sosial di lapangan tentunya sudah dipertimbangkan atau diperhitungkan Tergugat selaku Pemerintah Daerah sebelum kontrak dengan pihak ketiga tersebut dilakukan. *Ipsa facto*, apa yang menjadi kewajiban Tergugat ini telah tertuang dalam perjanjian dengan Penggugat tersebut. Hal demikian ini juga menjadi bagian dari tata kelola pemerintahan daerah yang bersangkutan;

3). Struktur gugatan Penggugat, menurut Tergugat (Pembanding) adalah kurang pihak, sebab para pedagang yang menempati lahan tersebut tidak diposisikan sebagai pihak turut tergugat. Dengan demikian maka gugatan Penggugat semestinya dinyatakan tidak dapat diterima. Selain itu, bahwa dalam melakukan pengosongan lahan tersebut banyak mendapat kendala dan tentangan dari para pedagang setempat. Oleh karena situasi seperti itu maka Tergugat selaku Pemerintah Daerah harus mempertimbangkan aspek sosial dan kemanusiaannya;

Halaman 25 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keberatan poin ini Pengadilan Tinggi berpendapat hukum bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Metro tersebut sudah benar dan tepat. Selain daripada itu, bahwa menurut hukum acara perdata para pedagang yang berjualan di lahan tersebut adalah bukan pihak yang secara prinsip harus diposisikan sebagai pihak yang harus digugat menurut hukum acara perdata;

4). Bahwa Penggugat sendiri juga melakukan wanprestasi kepada Tergugat, karena Penggugat telah menikmati uang jual beli terhadap ruko-ruko... dst yang telah berdiri di atas tanah HPL milik Tergugat tersebut, sehingga tidak jelas subyek dan obyek dalam perkara *a quo*. Formulasi gugatan Penggugat yang demikian itu mestinya dinyatakan kabur karena bersifat tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan poin ini Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Metro tersebut sudah benar dan tepat. Sebab Penggugat dalam perkara ini menggugat perihal apa yang menjadi kewajiban Tergugat yang tidak atau belum dipenuhi. Hal itu menurut Penggugat adalah menjadi haknya sebagaimana isi/konsekuensi dari kesepakatan perjanjian yang dibuat Penggugat dan Tergugat tersebut;

5). Bahwa Penggugat telah menikmati uang jual beli atas ruko... dst. yang telah berhasil dibangun Penggugat di atas tanah HPL Tergugat. Menurut Tergugat hal itu merupakan bukti nyata sebagai suatu keuntungan materi bagi Penggugat...dst. Terhadap fakta ini, menurut Tergugat selaku Pembanding, bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Metro tersebut adalah keliru, sebab salah dalam mengartikan sebagai bentuk perjanjian timbal balik para pihak;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan poin ini Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Metro tersebut sudah benar dan tepat. Dalam hukum perjanjian terdapat pola hukum secara timbal-balik, yaitu prestasi-tegenprestasi, artinya kedua belah pihak dibebani kewajiban memenuhi isi perjanjian satu sama lain. Apa yang menjadi kewajiban hukum pihak yang satu adalah menjadi hak pihak lainnya secara resiprokal. Dalam perjanjian kerja sama Penggugat dan Tergugat tersebut secara tehnik bahwa Penggugat baru bisa bekerja melakukan pembangunan gedung tersebut jika pengosongan lahan itu telah terlaksana. Jika pengosongan lahan itu tidak terwujud, maka praktis proses pembangunan fisik gedung-gedung tersebut tidak bisa direalisasikan oleh Penggugat selaku pihak yang berkewajiban (debitur);

Halaman 26 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.

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

6). Tergugat belum berhasil melakukan pengosongan lahan tersebut karena mendapat perlawanan yang keras dari para pedagang yang berdagang di lokasi lahan itu. Selain alasan itu, Tergugat juga beralasan bahwa saat ini sedang terjadi wabah atau pandemi Covid-19 sehingga proses pengosongan lahan tersebut dihentikan untuk sementara waktu. Kedua kondisi itu menurut Tergugat bersifat *force majeure* yaitu keadaan yang bersifat memaksa sehingga kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan itu tidak bisa dilaksanakan oleh Tergugat, dan bukan merupakan perbuatan yang ingkar janji;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan poin ini Majelis Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Metro tersebut sudah benar dan tepat. Alasan Tergugat, bahwa karena sewaktu melakukan upaya pengosongan lahan telah mendapat perlawanan dari pedagang yang ada di lokasi itu. Menurut Pengadilan Tinggi bahwa secara hukum alasan semacam ini tidaklah tepat. Sebab upaya pengosongan lahan itu adalah menjadi kewajiban hukum Tergugat selaku Pemerintah Daerah dengan segala kemungkinannya apa yang bisa terjadi di lapangan, sebagaimana biasa terjadi selama ini di daerah-daerah lain;

Dinamika sosial di lapangan tentunya sudah dipertimbangkan dan diperhitungkan Tergugat selaku Pemerintah Daerah sebelum kontrak dengan pihak ketiga tersebut dilakukan. Apa yang menjadi kewajiban Tergugat itu juga telah tertuang dalam perjanjian dengan Penggugat tersebut. Sedangkan alasan Tergugat lainnya, yaitu bahwa saat ini sedang terjadi wabah Covid-19, maka terhadap alasan yang demikian ini secara yuridis dan teknis bukanlah hal yang bisa dijadikan alasan signifikan atau absolut bagi Pemerintah Daerah setempat (Tergugat) untuk tidak melakukan kewajibannya itu;

7). Terkait ganti rugi materiil akibat biaya yang telah dikeluarkan Penggugat yaitu belanja barang yang berupa: seng, kayu, paku dan lain-lain serta ongkos tukang yang semuanya telah digunakan Penggugat untuk memagari lahan. Menurut Tergugat, seharusnya semua biaya itu menjadi tanggungan Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan poin ini Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Metro tersebut sudah benar dan tepat. Kerugian materiil Penggugat tersebut diakibatkan karena Penggugat telah melakukan belanja barang dalam rangka proses pembangunan fisik gedung-gedung tersebut. Sementara Penggugat tidak bisa melaksanakan pekerjaannya itu karena pengosongan lahan yang menjadi kewajiban hukum Tergugat yang tidak terwujud. Secara yuridis, hubungan sebab-akibat hukum

Halaman 27 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang semacam ini jika menimbulkan kerugian materiil maka secara hukum dibebankan kepada pihak yang menyebabkan terjadinya kerugian itu karena kelalaiannya;

Menimbang, bahwa sehubungan memori banding Pembanding/Tergugat tersebut menurut Pengadilan Tinggi ternyata materi alasan bandingnya masih sama dan sebangun dengan materi jawaban Tergugat (Pembanding) semula, baik menyangkut eksepsi maupun yang menyangkut pokok perkaranya. Dan terhadap hal itu semua, Pengadilan Negeri Metro sebagai pengadilan tingkat pertama tersebut telah mempertimbangkan secara lengkap, benar, tepat, dan adil;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Metro tersebut ternyata telah menguraikan dengan jelas dan tepat apa saja yang menjadi dalil-dalil gugatan, dalil-dalil jawaban, serta alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, begitu pula terhadap semua penemuan fakta hukumnya. Untuk selanjutnya fakta-fakta yang terkait dengan pokok permasalahan perkara *in casu* diuji aspek hukumnya terhadap norma hukum formal yang berlaku lalu ditarik kesimpulan hukumnya. Dari kesimpulan hukum itu selanjutnya dijatuhkan putusannya; baik yang menyangkut eksepsi maupun yang menyangkut pokok perkara; yang isi selengkapnya sebagaimana terurai dalam Putusannya tersebut. Ternyata Pengadilan Negeri Metro telah mempertimbangkan semua aspek hukum perkara *a quo* secara benar, tepat, dan runtut, serta konsisten terhadap fariabel-fariabel hukumnya dalam uraian putusannya tersebut;

Menimbang, bahwa selain fakta-fakta hukum itu, di sini telah ternyata pula bahwa terhadap semua materi alasan banding Tergugat sebagaimana memori bandingnya tersebut; ternyata semuanya juga dinyatakan ditolak Pengadilan Tinggi sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum di atas;

Menimbang, bahwa selain daripada itu setelah mempelajari dan mencermati secara seksama, dan dengan mempertimbangkan semua aspek hukum terkait memori banding Tergugat tersebut, Majelis Tingkat Banding berpendapat bahwa ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan hukumnya lebih jauh di dalam pemeriksaan tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi berpendapat; bahwa Pengadilan Negeri Metro dalam mempertimbangkan hukumnya terkait materi eksepsi dan materi pokok perkara gugatan dalam putusannya itu telah mempertimbangkan semua aspek hukumnya secara benar, tepat, dan adil; sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan

Halaman 28 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Metro tersebut. Terkait hal itu, maka terhadap semua hal sebagaimana putusan tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa oleh karena semua pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Metro tersebut telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya itu, maka pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Metro tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor: 15/Pdt.G/2020/ PN.Met, tanggal 3 Februari 2021 itu dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa dengan segala pertimbangan tersebut, maka dengan demikian Pengadilan Tinggi membenarkan dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor: 15/Pdt.G/2020/PN.Met, tanggal 3 Februari 2021 tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat/Pembanding tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

M e n g i n g a t :

1. Undang-undang RI Nomor 4 Tahun 2004, sebagaimana diubah dan ditambah dalam Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-undang RI Nomor 8 Tahun 2004, sebagaimana diubah dan ditambah dalam Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum;
3. Reglement Tot Regeling van Het Rechts Wezen In De Geweste Buiten Java En Madura Stb. Nomor 1947/227, (R.Bg/Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199-205);
4. Dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor:15/Pdt.G/2020/PN.Met, tanggal 3 Februari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 29 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah).

Demikian perkara ini diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, pada hari Senin, tanggal 15 Maret 2021, oleh kami Suwono, SH, M.Hum, SE Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang selaku Ketua Majelis Hakim dengan Gatot Susanto, SH, MH, dan Unardi, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 29/Pen.Pdt/2021/PT.TJK, tanggal 2 Maret 2021, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding; dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 22 Maret 2021, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh Linda Krisnawati, SH, MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

GATOT SUSANTO, SH, MH

SUWONO, SH, M.Hum, SE

U N A R D I, SH

Penitera Pengganti,

LINDA KRISNAWATI, SH, MH

Perincian ongkos perkara:

- Redaksi putusan: Rp. 10.000,-
- Meterai putusan: Rp. 10.000,-
- Pemberkasan: Rp.130.000,-
- J u m l a h : Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah).

Halaman 30 dari 30 halaman; Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK.

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)