



PUTUSAN
NOMOR 557/PDT/2020/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti terurai dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

PT ADITYA LAKSANA SEJAHTERA, berkedudukan di Jalan Caman Raya Utara Perum Allura 2/9F RT.001/RW.016 Kelurahan Jaka Sampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, yang dalam hal ini diwakili oleh Ny.Drg.Hj. Henny Haddade Mars, selaku Direktur Utama Perseroan Terbatas P.T. ADITYA LAKSANA SEJAHTERA berdasarkan Akta No.07 tanggal 18 April 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Rudi Purnawan, SH., MKn Notaris di Bekasi Timur, yang telah diterima dan terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum sesuai surat Nomor :AHU.AH.01.10-14768 tertanggal 26 April 2012 berkedudukan di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Mohammad Iqbal Salim, S.H ; 2. Mohammad Imansyah Salim, S.H; 3. Djafar Ely, S.H; 4. Mohammad Ismail Usman Salim, S.H., selaku Advokat/Pengacara dari Law Office "IQBAL & REKAN ", beralamat di Jalan Pelatuk No.2 Perumahan Cipinang Indah-II, Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Nopember 2019;

Lawan:

BUPATI KARAWANG, berkedudukan di Jalan Jendral Ahmad Yani No.1 Kabupaten Karawang, Kode Pos 41315, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Hj. Neneng

Halaman 1 dari 14 halaman, Putusan Nomor 557/PDT/2020/PT

BDG.



Junengsih, S.H.,M.H; 2. Mohammad Faiz Marasabessy, S.H.,M.M; 3. Karwa Eka Permana, S.H; 4. H. Jajang Sugirwan, S.H; 5. Heryadi Affandi berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 183.5/8603-Huk/2019 tanggal 17 Desember 2019 dan telah didaftarkan Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Karawang Nomor 414/KHT/XII/2019/PN.Kwg, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT**;

dan

PT. CELEBES NATURAL PROPERTINDO, berkedudukan di Wisma Millenia Jl. MT. Haryono Kv. 16 RT.010 RW.005 Kelurahan Tebet Barat, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Hamdan Munawar Said, S.E., S.H., Direktur Utama dan Benny Siswanto, Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Dr. Imam Budi Santoso S.H., M.H; 2. Dul Jalil, S.H; 3. Ade Irma Soraya, S.H; Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum Imam Budi Santoso & Partners, beralamat di Komplek Pertokoan Kodim 0604 Karawang, jalan Siliwangi Nomor 1 Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 15 Oktober 2020 dengan register nomor 381/HT/X/2020 PN Kwg, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT INTERVENSI**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 13 Oktober 2020 Nomor 557/PDT/2020/PT BDG, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;-

BDG.

Halaman 2 dari 14 halaman, Putusan Nomor 557/PDT/2020/PT



2. Berkas Perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Karawang, tanggal 13 Agustus 2020, dalam perkara Nomor 106/Pdt.G/2019/PN Kwg, antara para pihak tersebut diatas ;-

TENTANG DUDUK PERKARA :

Membaca, surat gugat dari Pembanding semula Penggugat tertanggal 11 Nopember 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang, pada tanggal 15 Nopember 2019 di bawah Register Nomor 106/Pdt.G/2019/PN Kwg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT telah melaksanakan Perjanjian Kerjasama tertanggal 16 Desember 2009 Nomor: 073/4445/Pemb-Nomor: 01-PKS/ALS-PK/XIII/09 dengan TERGUGAT, Tentang Kerjasama Investasi Pembangunan Pasar Cikampek I Kabupaten Karawang dengan Pola BOT (BUILD,OPERATE,TRANSFER), dimana PENGUGAT telah melakukan Investasi terhadap Pelaksanaan dan Pembangunan Pasar Cikampek I sebesar kurang lebih Rp 60.000.000.000,- (Enam Puluh Milayar Rupiah) dan TERGUGAT menyediakan lahan seluas kurang lebih 23.000 m2 (Dua Puluh Tiga Ribu Meter persegi) ;
2. Bahwa dari Uang Investasi yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT tersebut dalam melaksanakan pembangunan sebanyak 1.750 (seribu tujuh ratus lima puluh) unit Kios dan 100 (seratus) Lapak serta membangun sarana dan prasarana dilokasi Pasar Cikampek I, dimana jangka waktu pengelolaan yang disepakati berdasarkan Perjanjian Kerjasama tersebut PENGUGAT, dengan mendapatkan Hak Pengelolaan Pasar Cikampek I tersebut dari TERGUGAT selama jangka Waktu 25 (dua puluh lima) Tahun atau berakhir sampai dengan Tahun 2034 ;
3. Bahwa dari sebanyak 1.850 Unit Kios/Lapak, sebanyak 236 Unit Kios/Lapak masih belum terjual, sedangkan sisanya sebanyak 1.614 Unit Kios/Lapak telah terjual kepada Para Pedagang oleh PENGUGAT dengan pembayaran secara angsuran/kredit, tetapi belum dibayar lunas oleh Para Pedagang ;
4. Bahwa ketika PENGUGAT sedang melakukan pengelolaan Pasar Cikampek I sejak Tahun 2012 s/d 2015, telah terjadi kemelut permasalahan intern Direksi P.T. Adytia Laksana Sejahtera, serta Kendala kemacetan pembayaran terhadap supplier serta timbul kendala perjanjian dengan para pedagang yang belum terpenuhi, sehingga telah menimbulkan akibat keterlambatan pembayaran Kontribusi oleh PENGUGAT kepada

BDG.

Halaman 3 dari 14 halaman, Putusan Nomor 557/PDT/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT sebesar Rp 2.700.000.000,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) ;

5. Bahwa akibat terjadi kemacetan pembayaran Kontribusi oleh PENGUGAT terhadap TERGUGAT tersebut, selanjutnya TERGUGAT merasa bahwa PENGUGAT telah melanggar Ketentuan Pasal 18 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Investasi Nomor:073/4445/Pem-Nomor:01-PKS/ALS-PK/XII/09 tanggal 16 Desember 2009;

6. Bahwa menunjuk Pasal 18 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Nomor 073/4445/Pemb- Nomor :01-PKS/ALS-PK/XII/09, berbunyi :

- Menyerahkan secara mutlak seluruh aset (lahan bangunan serta sarana dan prasarana lainnya) yang terbangun dalam lokasi pasar Cikampek I yang termasuk dalam Perjanjian pada akhir jangka waktu perjanjian kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana dimaksud pada pasal 7 dan pasal 9 Perjanjian ini ;

Dimana Selanjutnya menurut TERGUGAT berdasarkan Pasal 18 ayat (2) dapat berhak untuk menyatakan membatalkan Perjanjian Kerjasama tersebut dengan PENGUGAT ;

7. Bahwa kemudian dalam keadaan terdesak dan terpaksa PENGUGAT telah membuat Berita Acara Pemutusan Kontrak kepada TERGUGAT tertanggal 04 Pebruari 2015, dengan syarat dan ketentuan "Pemutusan Kotrak Pengelolaam Pasar Cikampek I ini berlaku, apabila pihak P.T.Aditya Laksana Sejahtera (Direktur Utama P.T.Aditya Laksana Sejahtera) sudah menerima imbalan Ganti rugi yang telah disepakati dengan TERGUGAT";

8. Bahwa selanjutnya berdasarkan Perjanjian Pemutusan Kerjasama yang dibuat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT Nomor : 073/1770-Huk/2015-Nomor:1602/ALS-DIR/II/2015 tertanggal 16 Februari 2015, dalam Pasal 4 telah disepakati bersama sebagai berikut :

- Hutang milik PENGUGAT senilai Rp 16.513.440.813,- (Enam belas milyar Lima Ratus Tiga Belas juta Empat Ratus Empat Puluh Ribu Delapan Ratus Tiga Belas Rupiah)
- Melakukan audit terhadap sisa angsuran kios/lapak yang belum dibayar lunas oleh para pedagang yang menjadi hak PENGUGAT ;
- Melakukan penjualan terhadap 236 Unit Kios/Lapak yang tersisa belum terjual ;

Sehingga berdasarkan Pasal 5 Perjanjian tersebut,tentang hal-hal yang tercantum dalam Pasal 4 Perjanjian tanggal 16 Februari 2015 ,sepenuhnya

BDG.

Halaman 4 dari 14 halaman, Putusan Nomor 557/PDT/2020/PT



menjadi tanggungan dari TERGUGAT yang uangnya harus dibayarkan kepada PENGGUGAT ;

9. Bahwa kemudian diperkuat lagi dengan Perjanjian Pemutusan Kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT Nomor :073/4129-Huk/2015 – Nomor:033/A-ALS/III/15 tertanggal 12 Maret 2015, dimana dalam Pasal 3 disepakati bersama berbunyi sebagai berikut :

- Bahwa akibat terjadinya Putus kontrak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, apabila PIHAK KEDUA (PENGGUGAT) telah menerima pembayaran atas penjualan aset, maka PIHAK KEDUA (PENGGUGAT) barulah menyerahkan aset kepada Pihak Kesatu (TERGUGAT) seluruh kegiatan operasional Pasar Cikampek I dan Aset dan aset yang dilelang sejumlah 236 unit yang ada dipasar Cikampek I menjadi tanggung jawab PIHAK KESATU (TERGUGAT);
- Selanjutnya disepakati bersama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam Pasal 5 Perjanjian tanggal 12 Maret 2015, sebagai berikut :
“Pemutusan Kontrak Pengelolaan Restribusi ini dan aset 236 unit Kios/Lapak dinyatakan berlaku, setelah Pihak Kesatu (TERGUGAT) telah menerima hasil pembayaran dan disetor ke Rekening P.T.Aditya Laksana Sejahtera (Pihak Kedua/ PENGGUGAT)”

10. Bahwa ternyata TERGUGAT telah menerbitkan KEPUTUSAN BUPATI KARAWANG Nomor : 030/Kep-268-Huk/2015 Tentang Pemutusan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Karawang dengan P.T.Aditya Laksana Sejahtera Tentang Kerjasama Investasi Pembangunan Pasar Cikampek I Kabupaten Karawang dengan Pola BOT (BUILD, OPERATE AND TRANSFER) Nomor : 01-PKS/ALS-PK/XII/09 tertanggal 26 Maret 2015 ;

11. Bahwa diterbitkannya oleh TERGUGAT Keputusan Nomor:030/Kep-268-Huk/2015 tertanggal 26 Maret 2015 adalah tidak sah, mengingat TERGUGAT belum melaksanakan kewajiban-kewajibannya ataupun prestasinya yang telah disepakati dalam Point 4 Berita Acara Pemutusan Kontrak tertanggal 4 Februari 2015 dimana PENGGUGAT belum menerima imbalan ganti rugi/pembayaran, serta TERGUGAT telah melanggar pula Pasal 4 Perjanjian Pemutusan Kerjasama Nomor:073/1770-Huk/2015- Nomor:1602/ALS-DIR/2015 tanggal 16 Februari 2015 serta Pasal 5 Perjanjian Pemutusan Kerjasama Nomor: 073/4129-Huk/2015- Nomor:033/A-ALS/III/15 tanggal 12 Maret 2015, maka oleh karena itu dikarenakan TERGUGAT tidak melaksanakan kewajiban atau prestasinya sebagaimana yang telah disepakati dalam Berita Acara dan Perjanjian-Perjanjian tersebut,

BDG.

Halaman 5 dari 14 halaman, Putusan Nomor 557/PDT/2020/PT



telah cukup membuktikan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi serta menimbulkan kerugian dipihak PENGUGAT ;

12. Bahwa akibat Perbuatan TERGUGAT yang tidak mau melaksanakan prestasi atau kewajibannya didalam Berita Acara dan Perjanjian-Perjanjian Pemutusan Kontrak yang telah disepakati tersebut diatas dan telah mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan Perjanjian Nomor: 030/Kep.268-Huk/2015 tertanggal 26 Maret 2015, telah menimbulkan kerugian dimana PENGUGAT terusir dari Lokasi Pengelolaan Pasar Cikampek serta tidak ada menerima imbalan pembayaran ganti rugi dari TERGUGAT, padahal dana investasi TERGUGAT sebesar kurang lebih Rp 60.000.000.000,- untuk pembangunan Pasar Cikampek 1 belum diberikan ganti rugi sebagaimana yang telah disepakati oleh TERGUGAT dan TERGUGAT, maka oleh karena akibat timbulnya wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT kepada PENGUGAT, adalah wajar dan patut apabila PENGUGAT mengajukan tuntutan ganti rugi kepada TERGUGAT dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- Modal Investasi sebesar.....Rp 60.000.000.000,-
- Bunga Bank 2% perbulan x 10 Tahun (120 bulan).x Rp 60.000.000.000,-
seluruhnya sebesar =Rp 144.000.000.000,-
- Hilangnya keuntungan 10 % pertahun x Rp 60.000.000.000,-x selama
jangka waktu sejak 2009 s/d 2019 (10 tahun)....=Rp 60.000.000.000,-
- Total Kerugian Materiil=Rp264.000.000.000,-
(Terbilang===Dua ratus enam puluh empat milyar rupiah)

Kerugian Imateriil :

- Bahwa akibat Pemutusan secara sepihak dengan tanpa memberikan ganti rugi oleh TERGUGAT, hal itu telah menimbulkan akibat kesulitan pengembalian pinjaman Penggugat kepada Pihak Ketiga, sehingga telah menyebabkan cemarnya nama baik PENGUGAT dikalangan bisnis, yang sulit dinilai dengan apapun, akan tetapi apabila diperhitungkan dengan nilai uang akibat cemarnya nama baik PENGUGAT oleh TERGUGAT apalagi telah diberitakan melalui mass media masa, maka adalah patut PENGUGAT menuntut ganti kerugian sebesar Rp 11.000.000.000,- (Sebelas Milyar Rupiah) ;

13. Bahwa untuk tidak sia-sianya gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT terhadap TERGUGAT dalam mengajukan ganti rugi, maka sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karawang atau Majelis Hakim yang

BDG.

Halaman 6 dari 14 halaman, Putusan Nomor 557/PDT/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan meletakkan sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Tanah seluas 23.000 M2 dan Bangunan Pasar Cikampek I yang terletak di Kabupaten Karawang sesuai SHPL atas nama TERGUGAT, Nomor :50/HPL dan No.51/HPL;

14. Bahwa mengingat gugatan PENGUGAT diajukan dengan bukti-bukti yang kuat dan authentic dimana kebenarannya tidak dapat disangkal lagi oleh TERGUGAT, 4maka sudilah kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo menjatuhkan Putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya upaya banding atau kasasi maupun bantahan (Uit Voorbaar bij Voorad);

PERMOHONAN DALAM PROVISI:

- Memerintahkan TERGUGAT untuk t melakukan Penundaan terhadap Pengosongan dan Pengalihan Pengelolaan dan Penguasaan Pasar Cikampek I yang saat ini masih dikuasai oleh PENGUGAT kepada Pihak Ketiga ;

Berdasarkan alasan-alasan Gugatan PENGUGAT tersebut diatas, maka sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini :

DALAM PROVISI:

- Mengabulkan Permohon Provisi yang dimohonkan PENGUGAT untuk seluruhnya;

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah Surat Perjanjian antara TERGUGAT dan PENGUGAT Nomor: 0731/1770-Huk/2015-Nomor:1602/ALS-DIR/II/2015 tanggal 16 Februari 2015 dan Surat Perjanjian Nomor :073/4129-Huku/2015-Nomor:033/A-ALS/III tanggal 12 Maret 2015 ;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Nomor: 0731/1770-Huk/2015-Nomor:1602/ALS-DIR/II/2015 tanggal 16 Februari 2015 dan Surat Perjanjian Nomor :073/4129-Huku/2015-Nomor:033/A-ALS/III tanggal 12 Maret 2015 kepada PENGUGAT;
4. Menyatakan batal dan tidak sah Surat Perjanjian antara TERGUGAT dan PENGUGAT Nomor: 0731/1770-Huk/2015-Nomor:1602/ALS-DIR/II/2015 tanggal 16 Februari 2015 dan Surat Perjanjian Nomor :073/4129-Huku/2015-Nomor:033/A-ALS/III tanggal 12 Maret 2015 ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan PENGUGAT dalam Posita No.14 Gugatan dalam Perkara a quo ;

BDG.

Halaman 7 dari 14 halaman, Putusan Nomor 557/PDT/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kerjasama antara PENGUGAT dan TERGUGAT Tentang Kerjasama Investasi Pembangunan Pasar Cikampek I Kabupaten Karawang dengan Pola BOT Nomor:073/4445/Pemb-Nomor:01-PKS/ALS-PK/XII/09 tanggal 16 Desember 2009 ;
7. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keputusan Bupati Karawang Nomor :030/Kep/268-Huk/2015 tanggal 26 Maret 2015 Tentang Pemutusan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Karawang dengan P.T.Aditya Laksana Sejahtera, Tentang Kerjasama Investasi Pembangunan Pasar Cikampek I Kabupaten Karawang, dengan pola BOT (Build,Operate and Transfer) Nomor:073/4445/Pemb Dan Nomor:01-PKS/ALS-PK/XII/09 ;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil secara tunai dan seketika uang sebesar Rp 264.000.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Empat Milyar Rupiah) dan Kerugian Imateriil sebesar Rp 11.000.000.000,- (Sebelas Milyar Rupiah) kepada PENGUGAT, selambat-lambatnya setelah 7 (tujuh hari) putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti ;
9. Menyatakan Putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (Uit Voorbaar bij Voraad) walaupun adanya upaya banding,kasasi dan verzet ;
10. Memerintahkan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya atas tanah dan bangunan Pasar Cikampek I di Kabupaten Karawang untuk segera menyerahkan tanpa syarat apapun kepada PENGUGAT, bilamana perlu PENGUGAT dapat meminta bantuan kepada Aparat yang berwenang ;
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya Perkara ;

SUSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengasili Perkara a quo berpendapat lain, maka mohon agar dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex aequo et bono) ;

Membaca surat Jawaban Terbanding I semula Tergugat tertanggal 13 Februari 2020 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang menjatuhkan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM PROVISI:

BDG.

Halaman 8 dari 14 halaman, Putusan Nomor 557/PDT/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan provisi yang dimohonkan oleh PENGGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pemutusan Perjanjian Kerjasama Nomor : 073/4445/Pemb./Nomor : 01-PKS/ALS-PK/XII/09 antara Pemerintah Kabupaten Karawang dengan PT. Aditya Laksana Sejahtera tentang Kerjasama Investasi Pembangunan Pasar Cikampek I Kabupaten Karawang Dengan Pola BOT tanggal 16 Desember 2009, sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor : 073/4445/Pemb./Nomor : 01-PKS/ALS-PK/XII/09 antara Pemerintah Kabupaten Karawang dengan PT. Aditya Laksana Sejahtera tentang Kerjasama Investasi Pembangunan Pasar Cikampek I Kabupaten Karawang Dengan Pola BOT tanggal 16 Desember 2009, sudah tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan PT. Aditya Laksana Sejahtera/PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI tidak mempunyai hak untuk mengelola dan memungut retribusi di Pasar Cikampek I;
5. Menyatakan Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Karawang dengan PT. Celebes Natural Propertindo Nomor : 073/6152-Indagtamben/2015/Nomor : 01/PKS/Dir-CNP/XII/2015 tentang Kerjasama Investasi Pengelolaan Pasar Cikampek I Kabupaten Karawang Dengan Pola BOT (Build, Operate and Transfer) tanggal 10 Desember 2015, sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan pembayaran lelang tahap pertama sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang dilakukan oleh PT. Celebes Natural Propertindo sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum Akta Notaris Nomor : 3 Tanggal 10 Maret 2016 Tentang Berita Acara Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris TEGUH PRAYITNO, SH., M.Kn;
8. Menyatakan PT. Celebes Natural Propertindo adalah Pihak yang berhak untuk mengelola dan memungut retribusi di Pasar Cikampek I;

BDG.

Halaman 9 dari 14 halaman, Putusan Nomor 557/PDT/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan PT. Celebes Natural Propertindo adalah Pihak yang berhak atas penerbitan SHGB Induk Pasar Cikampek I;
10. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI mempunyai utang tunggakan kontribusi kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang belum dibayar;
11. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar utang tunggakan kontribusi kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah menguasai dan melakukan pemungutan retribusi di Pasar Cikampek I selama 4 (empat) tahun dari Tahun 2016-2019 tanpa hak dan melawan hukum;
13. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
14. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 9.200.000.000,- (sembilan milyar dua ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) kepada PENGGUGAT REKONVENSI secara tunai dan seketika setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslag) terhadap 197 kios milik TERGUGAT REKONVENSI yang ada di Pasar Cikampek I;
16. Menyatakan Putusan a quo dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (uit voorbaar bij voraad) sekalipun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi;
17. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSI atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kios dan lapak sebanyak 197 yang ada di Pasar Cikampek I kepada PENGGUGAT REKONVENSI dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa syarat apapun seketika setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Membaca permohonan intervensi tertanggal 20 Februari 2020 yang diajukan oleh PT Celebes Natural Propertindo dalam perkara aquo ;

557/PDT/2020/PT BDG.

Halaman 10 dari 14 halaman, Putusan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Putusan Sela yang diucapkan oleh Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 5 Maret 2020 terhadap permohonan intervensi tertanggal 20 Februari 2020 yang diajukan oleh PT Celebes Natural Propertindo dalam perkara *aquo*, yang amarnya menyatakan :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi untuk menjadi pihak pada gugatan Pokok perkara No. 106/Pdt.G/2019/PN. Kwg;
2. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga adanya putusan akhir;

Membaca surat Jawaban Terbanding II semula Tergugat Intervensi tertanggal 19 Maret 2020 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang menjatuhkan putusan yang isinya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT INTERVENSI Seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PENGGUGAT Seluruhnya

Atau :

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

Membaca putusan Sela Pengadilan Negeri Karawang, tanggal 18 Juni 2020, dalam perkara *aquo*, terhadap eksepsi tentang kompetensi yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat Intervensi tersebut tidak dapat diterima;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Karawang berwenang untuk mengadili perkara tersebut;
- Memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat serta Tergugat Intervensi untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
- Menanggihkan pembebanan pembayaran biaya perkara hingga putusan akhir;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 13 Agustus 2020 dalam perkara *aquo*, antara kedua pihak tersebut diatas yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Intervensi tentang Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.271.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 106/Pdt.G/2019/PN Kwg, yang dibuat oleh SUYANTO NUR BUDI SANTOSO,S.H. Panitera Pengadilan Negeri Karawang yang menyatakan bahwa pada Hari JUMAT tanggal 28 Agustus 2020, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan banding. Selanjutnya akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I semula Tergugat pada tanggal 2 September 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat Intervensi, pada tanggal 21 September 2020 ;

Membaca, relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*inzage*) yang diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 September 2020, kepada Terbanding I semula Tergugat pada tanggal 2 September 2020, dan kepada Terbanding II semula Tergugat intervensi pada tanggal 21 September 2020 ;-

557/PDT/2020/PT BDG.

Halaman 12 dari 14 halaman, Putusan Nomor



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ternyata permohonan banding tersebut diajukan pada tanggal **28 Agustus 2020**, terhadap putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 106/Pdt.G/2019/PN Kwg. yang diucapkan pada persidangan tanggal **13 Agustus 2020** yang dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura permintaan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan dalam peraturan perundang undangan oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dinyatakan tidak dapat diterima maka perkara pokok tidak perlu diperiksa dan selanjutnya Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ditetapkan sebagai amar putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan, Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (*Het Herzien Indonesich Reglement /HIR*) ;*Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan untuk Jawa dan Madura*; Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, ketentuan dalam perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

- Menyatakan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding dihitung sebesar Rp 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus pada hari: **Senin**, tanggal: **30 Nopember 2020**, di dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, oleh kami: **Imam Syafii, S.H. M.Hum.** sebagai Hakim Ketua Majelis **Dr. Subiharta, S.H., M.Hum.** dan **Zaherwan Lesmana, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan didalam persidangan terbuka untuk umum pada **hari hari itu juga** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan

557/PDT/2020/PT BDG.

Halaman 13 dari 14 halaman, Putusan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh **Tri Mulyani, S.H.,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat dan Terbanding II semula Tergugat Intervensi maupun masing-masing Kuasa Hukumnya.

HAKIM ANGGOTA,

ttd

Dr. SUBIHARTA, S.H., M.Hum

ttd

ZAHERWAN LESMANA, S.H

HAKIM KETUA,

ttd

IMAM SYAFII, S.H., M.Hum

PANITERA PENGGANTI

ttd

TRI MULYANI, S.H.,M.H

Perincian biaya perkara:

- | | |
|-------------------------|---------------|
| - Biaya meterei | Rp. 6.000,- |
| - Biaya redaksi putusan | Rp. 10.000,- |
| - Biaya proses lainnya | Rp. 134.000,- |

Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

557/PDT/2020/PT BDG.

Halaman 14 dari 14 halaman, Putusan Nomor