



PUTUSAN

NOMOR 878/PDT/2016/PT SBY

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

PEMERINTAH KABUPATEN TUBAN, yang berkedudukan di Tuban, Jalan Kartini No.2, Kabupaten Tuban, Jawa Timur, yang dalam hal ini diwakili oleh **H. FATHUL HUDA**, selaku Bupati Pemerintah Kabupaten Tuban, Dalam hal ini diwakili oleh Para Kuasa Hukumnya:

1. HERY PURWANTO SH. MH Pekerjaan Jaksa Pengacara Negara Pada Kejaksaan Negeri Tuban;
2. H. RIDO WANGGONO, SH. MH Pekerjaan Jaksa Pengacara Negara Pada Kejaksaan Negeri Tuban;
3. PALUPI WULANDARI, SH Pekerjaan Jaksa Pengacara Negara Pada Kejaksaan Negeri Tuban;
4. OKTAVIANTO PRASONGKO, SH, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “OKTAVIANTO & ASSOCIATES”;
5. I DEWA NYOMAN SUDIARTHA, SH, Msi, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “OKTAVIANTO & ASSOCIATES”;
6. SOEGENG HARI KARTONO, SH, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “OKTAVIANTO & ASSOCIATES”;
7. ARIF HANDOYO, SH, Pekerjaan Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Tuban;
8. FX. MARYANTO, SH, Pekerjaan Kepala Subbagian Bantuan Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Tuban;

Halaman 1 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Februari 2016 Nomor 180/930/414.012/2016, Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Februari 2016 Nomor 180/92/414.012/2016 dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Februari 2016 Nomor 180/928/414.012/2016; Selanjutnya disebut sebagai..**PENGGUGAT/PEMBANDING**;

MELAWAN:

1. **PT. KHARISMA BENGAWAN SOLO**, sebuah perusahaan berbadan hukum Indonesia yang bergerak dalam bidang konsultan arsitektur, lingkungan, rekayasa, investasi, manajemen, berkedudukan di Solo, Jalan Setyaki No.3, RT.03, RW.01, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Solo, Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I/TERBANDING I**;
2. **PT. HUTAMA KARYA (Persero) Cabang VIII Jawa Timur** sekarang menjadi **PT. HUTAMA KARYA (Persero) Wilayah IV Jatim, Bali, NTB dan NTT**, sebuah perusahaan Badan Usaha Milik Negara, berkedudukan hukum di Surabaya, Jalan Comal No. 20, Surabaya, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT-II/TERBANDING II**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tanggal 21 Desember 2016 No 878/Pdt./2016/PT Sby tentang penunjukan Hakim Majelis yang memeriksa perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Tuban, tanggal 6 Oktober 2016 Nomor : 13/Pdt.G./2016/PN.Tbn. dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 05 April 2016 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban pada tanggal 5 April 2016 dengan Register Perkara Nomor 13/Pdt.G./2016/PN.Tbn. yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 2 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Pemerintah Kabupaten Tuban yang diwakili oleh H. FATHUL HUDA , sebagai Bupati Tuban;
2. Bahwapada hari Rabu, tanggal 19 Juni 2002, di Kabupaten Tuban telah terjadi kesepakatan dan mengikatkan diri dalam Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I tentang Pembangunan Pasar Besar Tuban Dengan Pola "BUILD OPERATED AND TRANSFER" (BOT), Nomor : 050/ 1562/414.012/2002, pada hari Rabu, tanggal 19 Juni 2002, di Tuban. Yang telah ditandatangani oleh masing-masing pihak, yaitu oleh Ibu Dra. Hj. HAENY RELAWATI RINI WIDYASTUTI, M.Si sebagai Bupati Tuban selaku Pihak Pertama (Penggugat) dan ditandatangani juga diatas materai 6000 (enam ribu) oleh Bapak Ir. MUCHAMMAD ASNGAD sebagai Direktur PT. KHARISMA BENGAWAN SOLO sebagai Pihak Kedua (Tergugat II), dalam hal ini Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II sesuai dengan Perjanjian Kesepahaman Tanggal 15 Januari 2002 Nomor : 007/KBS/KS/15/01/2002;
3. Bahwa adapun dasar-dasar perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebagai berikut:
 - a. Penggugat selaku Pihak Pertama adalah Pemegang Hak Pakai atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Perbon, Kecamatan Tuban, seluas 57.720 M². (lima puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Pakai Nomer 003, maka dalam rangka pemanfaatan lahan yang dimaksud perlu dioptimalisasikan sesuai dengan peruntukannya;
 - b. Tergugat I selaku Pihak Kedua atas biaya dan tanggungan sendiri, membangun Pasar Besar Tuban beserta fasilitas pendukung lainnya yang berada dan atau dengan mempergunakan tanah tersebut dan melakukan pengelolaan selama 7 (tujuh) tahun sesuai dengan waktu yang diperjanjikan antara kedua belah pihak dengan ketentuan bahwa setelah berakhirnya jangka waktu tersebut, Tergugat I akan menyerahkan seluruh bangunan beserta fasilitas pendukung lainnya serta hak pengelolaannya dalam keadaan baik kepada Penggugat;
4. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I melahirkan perikatan/ perjanjian karena obyek dari perikatan adalah prestasi. Ada 3 (tiga) penggolongan prestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234

Halaman 3 dari 28 halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY

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)



KUHPerdata yang dapat dikutip: *"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu"*;

5. Bahwa Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I pada pokoknya mengatur hal-hal antara lain sebagai berikut:

a) Dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan PIHAK KEDUA sanggup dan bersedia melakukan persiapan, pelaksanaan dan penyelesaian Pembangunan Pasar Besar Tuban diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Tuban di kelurahan Perbon Kecamatan Tuban seluas 57.720 M² (lima puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi);

b) Bahwa dalam Pasal 1 ayat (2) menyebutkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibangun dengan fasilitas sebagai berikut:

(a) Pembangunan toko dua lantai;

Pembangunan toko 2 (dua) lantai dengan ukuran luas masing-masing:

Lantai dasar:

- 5 x 5 = 71 unit;

- 5 x 6 = 12 unit;

- 5 x 7 = 43 unit;

Lantai atas:

- 5 x 5 = 71 unit;

- 5 x 6 = 22 unit;

- 5 x 7 = 43 unit;

- 6 x 9 = 2 unit;

(b) Kios dan Los;

Pembangunan kios ukuran 4 x 4 M² berjumlah 368 unit;

Pembangunan kios ukuran 4 x 5 M² berjumlah 40 unit;

Pembangunan kios ukuran 4 x 6 M² berjumlah 44 unit;

Pembangunan kios ukuran 2 x 2 M² berjumlah 1128 unit;

(c).Fasilitas penunjang;

Pembangunan fasilitas penunjang, meliputi:

- Area bongkar muat;

Halaman 4 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



- Area parkir : mobil, truck, sepeda motor;
 - Sub terminal : angkota, dokar, becak;
 - Sanitasi bangunan dan lingkungan;
 - Pengadaan listrik;
 - Air bersih dan hydrant pemadam kebakaran 5 (lima) unit;
 - Kantor pengelola pasar ukuran 6 x 5 M² ;
 - Pos keamanan 1 (satu) buah;
 - Kantor Koperasi pedagang pasar 1 (satu) buah;
 - 4 (empat) transfer depo sampah;
 - MCK 54 (lima puluh empat) unit;
 - Pagar keliling pasar;
- c) Bahwa dalam Pasal 1 ayat (3) menyebutkan rincian luas, bentuk dan ukuran bangunan pertokoan beserta sarana penunjang lainnya yang pelaksanaannya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA selengkapnya tercantum dalam proposal yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian kerjasama ini;
- d) Bahwa dalam Pasal 2 ayat (1) menyebutkan pembangunan Pasar Besar Tuban terletak di Jalan Letda. Sucipto, Kelurahan Perbon Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban dengan batasan-batasan sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Sawah;
 - Sebelah Selatan : Jl. Letda. Sucipto;
 - Sebelah Timur : Jl. Kolektor (tembusan) ke Jl. Daendels;
 - Sebelah Barat : Perumahan Yasa Griya;
- Sedangkan dalam Pasal 2 ayat (2) menyebutkan tanah yang disertakan sebagai modal daerah seluas 57.720 M² dengan status tanah hak pakai Pemerintah Kabupaten Tuban Nomor : 003;
- e) Bahwa dalam Pasal 3 ayat (1) menyebutkan PIHAK KEDUA mendapatkan hak pengelolaan Pasar Besar Tuban selama 7 tahun dari PIHAK PERTAMA terhitung sejak selesainya konstruksi bangunan Pasar Besar Tuban. Sedangkan pada ayat 2 menyebutkan Selama masa Pengelolaan

Halaman 5 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



selama 7 tahun berakhir maka PIHAK KEDUA wajib menyerahkan hak pengelolaan Pasar Besar Tuban kepada PIHAK PERTAMA;

- f) Bahwa dalam Pasal 6 ayat (1) mengatur tentang hak dan kewajiban berbunyi, Kewajiban PIHAK PERTAMA:
- a. Menyediakan tanah/lahan seluas 57.720 M² untuk pembangunan Pasar Besar Tuban;
 - b. Menyediakan/menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan pasar;
 - c. Memberikan kemudahan dan menjamin terhadap segala tuntutan dan atau klaim keperdataan atas pemakaian tanah/lahan dari pihak-pihak lain;
 - d. Membantu mensosialisasikan pembangunan Pasar Besar Tuban;
 - e. Membantu memasarkan Toko, Kios dan Los kepada calon pembeli Toko, Kios dan Los;
 - f. Menerbitkan dan menanggung biaya Ijin mendirikan Bangunan (IMB);
 - g. Membantu dalam musyawarah dengan pembeli Toko, Kios dan Los sebelum dilakukan tindakan hukum berupa eksekusi, pengosongan barang jaminan apabila terjadi 3 kali tunggakan pembayaran angsuran oleh Pembeli Toko, Kios dan Los;
 - h. Membantu pelaksanaan sebelum melakukan tindakan hukum berupa eksekusi atau pengosongan barang jaminan apabila terjadi tunggakan angsuran dari para pembeli Toko, Kios dan Los;
 - i. Membantu pihak Bank dalam menjual barang jaminan tersebut kepada pihak lain, selanjutnya hasil penjualan setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang timbul akibat tindakan hukum tersebut digunakan sebagai pembayaran pinjaman atas nama pihak pembeli Toko, Kios dan Los;
- g. Bahwa dalam Pasal 6 ayat (2) mengatur tentang hak dan kewajiban berbunyi, HAK PIHAK PERTAMA:



- a. Melakukan pengawasan bersama-sama dengan PIHAK KEDUA dalam pelaksanaan pembangunan Pasar Besar Tuban dan fasilitas penunjang lainnya sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (2);
- b. Menyimpan uang muka sebesar 25 % (dua puluh lima persen) dari pembeli bangunan di rekening bersama (Pihak Pertama dan Pihak Kedua);
- c. Memberikan persetujuan kepada PIHAK KEDUA yang akan mencairkan dana uang muka pembeli bangunan;
- d. Memperoleh hak kepemilikan atas bangunan pasar beserta fasilitas pendukung lainnya setelah berakhir hak pengelolaan oleh PIHAK KEDUA;
- e. Mengelola dan memungut retrebusi ijin reklame dan pajak reklame sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Memperoleh kontribusi dari hasil pengelolaan pasar selama masa pengelolaan oleh PIHAK KEDUA dan dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA dengan ketentuan:
 - 1) Pada Akhir Tahun ke I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - 2) Pada Akhir Tahun ke II sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - 3) Pada Akhir Tahun ke III sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - 4) Pada Akhir Tahun ke IV sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - 5) Pada Akhir Tahun ke V sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - 6) Pada Akhir Tahun ke VI sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - 7) Pada Akhir Tahun ke VII sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Halaman 7 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



- g. Memperoleh pengembalian atas biaya pematangan tanah pada awal pengelolaan (tahun I) sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- h. Mengelola dan memungut retribusi sub terminal;
- i. Memperoleh pemasukan dari selisih tarif retribusi parkir dan retribusi pasar, jika dalam masa pengelolaan PIHAK KEDUA terjadi kenaikan retribusi parkir dan retribusi pasar;
- h. Bahwa dalam Pasal 6 ayat (3) mengatur tentang hak dan kewajiban berbunyi, Kewajiban PIHAK KEDUA:
 - a. Menyediakan dana investasi untuk pembangunan Pasar Besar Tuban yang sesuai dengan desain yang telah disepakati;
 - b. Memberikan Bank Garansi kepada PIHAK PERTAMA sebesar dana uang muka pembeli bangunan yang dicairkan;
 - c. Melaksanakan Pembangunan fisik pasar dan fasilitas penunjang lainnya dengan desain yang telah disepakati, setelah jumlah pembeli sebanyak minimal 60% dari total masing-masing jenis toko, kios dan los yang telah disediakan dengan ketentuan:
 - 1. Pembeli toko, kios dan los telah membayar uang muka minimal sebesar 25 % dari harga yang telah ditetapkan oleh PIHAK KEDUA dengan sistem pembayaran. Pembayaran pertama sebesar 10 % pada saat transaksi, pembayaran kedua sebesar 10 % pada saat pelaksanaan pembangunan ketiga sebesar 5 % dibayarkan pada saat pelaksanaan pembangunan fisik selesai;
 - 2. Pembeli toko, kios dan los telah memberikan asset/collateral senilai 100 % dari nilai pada PIHAK KEDUA lewat Bank Kreditor yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA;
 - d. Menanggung segala resiko yang timbul akibat adanya kenaikan harga komponen bangunan selama pembangunan berlangsung;

Halaman 8 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



- e. Mengusulkan harga jual toko, kios dan los dengan persetujuan Pemerintah Kabupaten Tuban;
 - f. Melakukan pemeliharaan fisik bangunan pasar dan fasilitas penunjang lainnya, sarana kebersihan dan keamanan selama masa pengelolaan;
 - g. Memberikan kontribusi kepada Pemerintah Kabupaten Tuban sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun selama masa pengelolaan sesuai pasal 6 ayat (2) huruf f;
 - h. Menyerahkan bangunan Pasar Besar Tuban beserta dengan fasilitas pendukung lainnya dalam keadaan baik setelah hak pengelolaan investor berakhir;
 - i. Menanggung biaya-biaya operasional yang timbul sebagai akibat dari pengelolaan obyek kerjasama Pasar Besar Tuban selama masa pengelolaan PIHAK KEDUA;
- l) Bahwa dalam Pasal 6 ayat (4) mengatur tentang hak dan kewajiban berbunyi, Hak Pihak KEDUA adalah:
- a. Menentukan rencana Anggaran biaya, jenis konstruksi atas persetujuan PIHAK PERTAMA;
 - b. Mengelola Pasar Besar Tuban selama 7 tahun terhitung setelah masa konstruksi selesai;
 - c. Mengajukan pemungutan retribusi tempat parkir, retribusi pemakaian kekayaan daerah berupa toko. Kios dan los. MCK dan sewa tempat reklame pada areal Pasar Besar Tuban sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tuban;
- j) Bahwa dalam Pasal 8 ayat (1) mengatur tentang Jangka Waktu Pelaksanaan Pembangunan yang berbunyi dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak perjanjian kerjasama ini ditandatangani oleh kedua belah pihak dan/atau jumlah pembeli sudah mencapai 50 % (lima puluh persen) dari jumlah toko, kios dan los tersedia. Maka PIHAK KEDUA diwajibkan menyerahkan detail dokumen perencanaan meliputi:

Halaman 9 dari 28 halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



- a. Pekerjaan persiapan, termasuk didalamnya pengukuran dan pematangan tanah;
 - b. Gambar perencanaan, mulai site plan, gambar arsitektur, gambar dan perhitungan konstruksi instalasi dan gambar-gambar kelengkapan lainnya;
 - c. Spesifikasi rencana kerja dan Syart-syarat (RKS), rencana pekerjaan serta jadwal pelaksanaan (time schedule) dan syarat pelaksanaan pekerjaan;
 - d. Gambar-gambar prasarana dan sarana pendukung dari bangunan Pasar Besar Tuban yang dimaksud;
- a. Bahwa dalam Pasal 8 ayat (2) mengatur tentang Jangka Waktu Pelaksanaan Pembangunan yang berbunyi dalam waktu 14 (empat belas hari) hari kalender sejak PIHAK KEDUA menyerahkan dokumen perencanaan kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA harus sudah memberikan persetujuan atau perbaikan atas dokumen yang dimaksud pada ayat (1) dan dapat menribitkan ijin-ijin yang berhubungan dengan pembangunan tersebut sesuai Pasal 6 ayat (1) huruf b dan f;
 - b. Bahwa dalam Pasal 8 ayat (3) mengatur tentang Jangka Waktu Pelaksanaan Pembangunan yang berbunyi selambat-lambatnya dalam waktu 15 (lima belas) hari kalender sejak persetujuan dokumen oleh PIHAK PERTAMA dan Ijin-ijin sesuai ayat (2) diserahkan kepada PIHAK KEDUA maka PIHAK KEDUA harus sudah memulai pelaksanaan pekerjaan fisik pembangunan Pasar Besar Tuban sesuai dengan jadwal pelaksanaan yang sudah ditetapkan oleh kedua belah pihak;
 - c. Bahwa dalam Pasal 8 ayat (4) mengatur tentang Jangka Waktu Pelaksanaan Pembangunan yang berbunyi PIHAK PERTAMA setuju dan PIHAK KEDUA bersedia menyelesaikan seluruh pembangunan proyek dalam jangka waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan;
 - d. Bahwa dalam Pasal 10 ayat (1) yang mengatur tentang Pelanggaran dan Sanksi berbunyi Apabila PIHAK KEDUA karena suatu hal membiarkan/menelantarkan pekerjaan Pembangunan Bangunan Pasar Besar Tuban dimaksud selama lebih dari 30 hari setelah memasuki masa pelaksanaan sesuai dengan Pasal 8 ayat

Halaman 10 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



(3), tanpa alasan apapun ataupun pemberitahuan secara tertulis, sehingga oleh karena penyelesaian tahapan-tahapan sesuai jadwal terpenuhi, maka setelah peringatan tertulis sebanyak 3 kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing tujuh hari. PIHAK PERTAMA berhak membatalkan secara sepihak perjanjian pembangunan Pasar Besar Tuban. Selanjutnya pekerjaan tersebut akan dilaksanakan sendiri oleh PIHAK PERTAMA atau menunjuk pihak lain;

- e. Bahwa dalam Pasal 10 ayat (2) yang mengatur tentang Pelanggaran dan Sanksi berbunyi Ketentuan tersebut pada ayat (1) tidak berlaku apabila PIHAK KEDUA dapat membuktikan secara tertulis bahwa keterlambatan tersebut di luar kekuasaan PIHAK KEDUA atau karena FORCE MAJEUR atau keadaan lain yang atas kesepakatan kedua belah pihak dapat diterima sebagai FORCE MAJEUR dalam waktu 7 hari setelah terjadinya keadaan tersebut;
- f. Bahwa dalam Pasal 10 ayat (3) yang mengatur tentang Pelanggaran dan Sanksi berbunyi Dalam hal terjadinya wansprestasi terhadap perjanjian ini oleh salah satu pihak maka dengan sendirinya perjanjian ini dinyatakan batal demi hukum, dan selanjutnya bila;
 - a. Dalam hal terjadi wansprestasi oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA tidak berhak untuk mendapatkan pergantian dari PIHAK PERTAMA atas biaya yang telah dikeluarkan selama pelaksanaan pembangunan dan tetap menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA;
 - b. Dalam hal terjadi wansprestasi oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA berhak untuk mendapatkan pergantian dari PIHAK PERTAMA biaya yang telah dikeluarkan selama pelaksanaan pembangunan;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas maka Tergugat I telah mengerti dan memahami tentang isi Perjanjian Kerjasama tersebut serta menyadari betul akan konsekuensi yang akan dihadapi dengan segala risikonya, sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak;
7. Bahwa Perjanjian Kerjasama yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi:

"Untuk sahnya suatu perikatan (perjanjian) diperlukan 4 syarat, yaitu:

Halaman 11 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



- *sepakat mereka yang mengikatkan diri;*
- *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- *mengenai hal tertentu;*
- *sesuai sebab yang halal;*

dan oleh karenanya berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati oleh Penggugat dan Tergugat I sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat untuk melaksanakan perjanjian kerjasama dan para pihak sudah mengetahui dan mengerti tentang perjanjian yang dibuat dan ditandatangani dengan beritikad baik sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Oleh karenanya Perjanjian Kerjasama yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan wajib ditaati;

9. Bahwa untuk pelaksanaan pembangunan Pasar Besar Tuban tersebut jauh-jauh hari sebelumnya telah disepakati perjanjian kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat II sesuai dengan Surat Perjanjian Kesepahaman (M.O.U) tentang Pelaksanaan Pembangunan Pasar Besar Tuban, Nomor : 007/ KBS/ 15/ 01/ 2002, pada hari Selasa, tanggal 15 Januari 2002 dan telah diregister/ *waarmerking* oleh Notaris Hj. TRINING ARISWATI, SH, Notaris Surabaya, pada hari Selasa tanggal 16 April 2002. Inti dari Surat Kesepahaman (M.OU) tersebut adalah Tergugat I memberikan tugas atau membagi sebagian lingkup pekerjaan kepada Tergugat II berdasarkan kemampuan dan keahliannya masing-masing dalam rangka Pelaksanaan Pembangunan Pasar;

10. Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2002, Pemerintah Kabupaten Tuban mengeluarkan Surat Keputusan Bupati Tuban Nomor: 148 Tahun 2002, tentang Pembukaan Rekening Bersama Antara Penggugat yang dalam hal ini diwakili oleh Dinas Industri Perdagangan dan Koperasi dengan Tergugat I selaku Investor Pasar Besar

Halaman 12 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



Tuban, dengan tujuan tertib administrasi pengelolaan baik penerimaan maupun pengeluaran serta penyimpanan uang muka calon pedagang Pasar Besar Tuban. Dan untuk pengeluaran uang muka yang ada di rekening bersama harus dengan sepengetahuan dan persetujuan Penggugat dan Tergugat I;

11. Bahwa kemudian Tergugat I dan Tergugat II telah bersama-sama membuat Surat Pernyataan dan diregister/ *waarmarking* oleh Notaris Hj. TRINING ARISWATI, SH, Notaris Surabaya, pada hari Rabu tanggal 18 Desember 2002 Notaris Trining Ariswati, SH, yang pada pokoknya adalah menyebutkan perkembangan calon user dalam minggu pertama bulan Desember tahun 2002 hanya sebesar 33,15% (tiga puluh tiga koma lima belas persen) atau kurang 26,85% (dua puluh enam koma lima belas persen) untuk mempercepat pelaksanaan Pembangunan Pasar Besar Tuban sehingga perlu dilaksanakan pemindah bukuan dana uang muka calon pedagang pasar Besar Tuban dari rekening bersama antara Tergugat dengan Penggugat ke Rekening bersama antara Tergugat I dengan Tergugat II. Sebagai konsekuensi dari pemindahan bukuan dana tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menyatakan sanggup dan bersedia untuk:

- a. Menyelesaikan seluruh pembangunan fisik Pasar Besar Tuban sampai dengan selesai 100% (seratus persen) dalam jangka waktu 14 (empat belas) bulan, terhitung sejak pemindahbukuan dana uang muka calon pedagang Pasar Besar Tuban;
- b. Apabila pelaksanaan tidak selesai sampai 100% (seratus persen) maka Tergugat I dan Tergugat II bersedia menyerahkan seluruh bangunan yang telah dibangun tanpa syarat dan tanpa ganti rugi kepada Penggugat;

12. Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama maka sangatlah jelas bahwa secara hukum Tergugat I dan Tergugat II telah memahami serta menyadari betul akan konsekuensi yang akan dihadapinya dikemudian hari, termasuk resiko menyerahkan jaminan pelaksanaan pembangunan Pasar Besar Tuban dari seluruh investasi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan menyerahkan seluruh bangunan pasar yang ada tanpa syarat;

Halaman 13 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



13. Bahwa sebagai tindak lanjut dari perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut dan untuk mengawasi kegiatan agar menarik konsumen atau calon pedagang atau calon pembeli toko, kios dan los maka Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk dilaksanakan peletakan batu pertama pembangunan Pasar Besar Tuban pada tanggal 30 Agustus 2002;
14. Bahwa pada hari Kamis, tanggal 6 Pebruari 2003, telah terjadi pengalihan/pemindahbukuan dari rekening bersama (Penggugat dan Tergugat I) yaitu rekening Bank Jatim dengan Nomer Rekening: 0171010675 ke rekening bersama (Tergugat I dan Tergugat II) yaitu rekening Bank Jatim dengan Nomer Rekening: 0171011639, yang dituangkan dalam Berita Acara yang telah ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II. Adapun pengalihan/ pemindahbukuan yang dilaksanakan sebesar Rp 1.032.000.000,- (satu milyar tiga puluh dua juta rupiah);
15. Berdasarkan Berita Acara Pengalihan/ Pemindahbukuan Rekening Bersama pada tanggal 6 Pebruari 2003 maka sesuai dengan kesanggupan Tergugat I, dalam jangka waktu 14 (empat belas) bulan atau setidak-tidaknya pada bulan April 2005, Tergugat I sudah harus menyelesaikan pembangunan Pasar Besar Tuban sampai dengan selesai 100% (seratus persen). Atau apabila Tergugat I telah ada pemindahbukuan atau pengalihan rekening yang kedua yaitu tanggal 7 Agustus 2003, maka pada kurang lebih tanggal 7 Oktober 2005 atau setidak-tidaknya ditahun 2005, maka Tergugat I sudah harus bisa menyelesaikan pekerjaan pembangunan Pasar Besar Tuban 100 % (seratus persen);
16. Bahwa ternyata dalam pelaksanaannya Tergugat I tidak dapat melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kerjasama sebagaimana yang telah diperjanjikan. Walaupun Penggugat telah melakukan berbagai upaya dan fasilitasi yang dilakukan kepada Tergugat I dengan melakukan berbagai rapat koordinasi diantaranya:
 - a. Tanggal 3 Oktober 2003, Tergugat akan menyelesaikan Blok G dan H beserta fasilitas umum lainnya yang diperkirakan akan diselesaikan pada bulan Nopember 2003, dan pelaksanaan operasional Pasar Besar Tuban khususnya Blok G dan H direncanakan sebelum Hari Raya Idul Fitri;

Halaman 14 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



- b. Pada tanggal 9 Desember 2003, Tergugat I dan Tergugat II siap menyelesaikan blok G dan H pada akhir bulan Januari tahun 2004, sedangkan penyelesaian di luar blok G dan H dilaksanakan sampai dengan akhir Maret tahun 2004 dan sekaligus ada kesepakatan apabila pada akhir Januari 2004 Tergugat tidak dapat menyelesaikan pembangunan Pasar Besar Tuban sesuai kesepakatan maka Penggugat akan mengambil alih pelaksanaan kegiatan pembangunan;
- c. Pada tanggal 30 Januari 2004, berdasarkan hasil pemantauan dan laporan dari Tergugat, bahwa penyelesaian Blok G dan H mencapai 93% (sembilan puluh tiga persen), sedangkan penyelesaian fisik mencapai 53,43% (lima puluh tiga koma empat puluh tiga persen);
- d. Tanggal 5 Pebruari 2004, disampaikan oleh Tergugat I bahwa pekerjaan Blok G dan H dijadwalkan akan selesai pembangunannya pada pertengahan bulan Pebruari 2004 dan terjadi kesepakatan pada akhir bulan Maret 2004 pembangunan Pasar Besar Tuban akan selesai secara keseluruhan pada akhir bulan Maret 2004;
- e. Dalam perkembangan selanjutnya, yaitu pada tanggal 12 April 2004, pekerjaan pembangunan Blok G dan Blok H telah mencapai 97,40% (sembilan puluh tujuh koma empat puluh persen), sedang untuk los G dan H telah mencapai 100% (seratus persen), sedangkan pekerjaan secara keseluruhan mencapai 56,07% (lima puluh enam koma tujuh persen);
17. Bahwa berdasarkan perkembangan-perkembangan tersebut pada tanggal 15 April 2004, Penggugat telah mengirimkan Surat Peringatan (SOMASI) ke-1 kepada Tergugat I dengan surat tembusan kepada Tergugat II melalui Surat Nomor: 050/673/ 414.101/ 2004, Perihal: Peringatan Pelaksanaan Pembangunan Pasar Besar Tuban, yang intinya memberi peringatan dan meminta Tergugat I untuk merealisasikan pembangunan fisik yang disesuaikan dengan target yang direncanakan dan meminta pertanggungjawaban atas Surat Pernyataan yang telah dibuat oleh Tergugat I;
18. Bahwa pada tanggal 27 April 2004, Penggugat kembali mengirimkan Surat Peringatan (SOMASI) ke-2 kepada Tergugat I dengan surat tembusan kepada
- Halaman 15 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY**



Tergugat II melalui Surat Nomor: 050/ 39/ 414.101/ 2004, Perihal: Peringatan Pelaksanaan Pembangunan Pasar Besar Tuban, yang intinya memberitahukan apabila tidak ada tanggapan dari Tergugat I terkait kelanjutan proses Pembangunan Pasar Besar Tuban maka Penggugat akan melaksanakan penyelesaian lewat upaya hukum;

19. Bahwa setelah mendapatkan 2 (dua) Surat Peringatan (SOMASI) dari Penggugat maka pada tanggal 28 April 2004, Tergugat I mengirimkan Surat Tanggapan kepada Penggugat dengan surat tembusan kepada Tergugat II melalui Surat Nomor: 009/ KBS/ Pbt-Set/ IV/ 2004, Perihal: Tanggapan Surat Peringatan (SOMASI) Pelaksanaan Pembangunan Pasar Besar Tuban, yang pada intinya Tergugat I mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan pembangunan Pasar Besar Tuban tersebut;
20. Bahwa pada tanggal 27 April 2005, Tergugat I telah memberikan Surat Kuasa kepada Sdr. KISWANTO IRWAN ABADI, ST, selaku Kepala Proyek, untuk menyelesaikan pembangunan Pasar Besar Tuban pada Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, Blok E dan Blok F;
21. Bahwa pada tanggal 3 September 2005, Tergugat I memberikan surat kepada Penggugat berupa Surat Pernyataan yang telah dibuat dan ditandatangani diatas materai 6000 (enam ribu) oleh Tergugat I, yang pada intinya adalah sebagai berikut:
 - Menyatakan perkembangan pembangunan fisik pembangunan Pasar Besar Tuban secara keseluruhan baru mencapai 65,61% (enam puluh lima koma enam puluh satu persen);
 - Tergugat I menyatakan sanggup dan bersedia untuk menyelesaikan seluruh pembangunan fisik Pasar Besar Tuban sebesar 100% (seratus persen) sesuai dengan yang telah disepakati paling lambat tanggal 26 Januari 2006 dan apabila tidak dapat melaksanakan kewajiban tersebut, Tergugat I bersedia untuk dituntut di depan Pengadilan dan menyerahkan seluruh bangunan yang ada tanpa syarat/ tanpa ganti rugi kepada Penggugat;

Halaman 16 dari 28 halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



22. Bahwa berbagai rapat koordinasi antara Penggugat dengan Tergugat I maupun dengan Tergugat II telah dilakukan, serta dengan berbagai macam bentuk surat dari Penggugat kepada Tergugat I, namun sampai dengan batas waktu dan pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I tidak pernah terealisasi dan terlaksana dengan baik;

23. Bahwa sampai dengan tahun 2006, untuk mendapatkan kejelasan atas kelanjutan Pembangunan Pasar Besar Tuban, lagi-lagi Penggugat telah mengirimkan berbagai macam surat kepada Tergugat I dengan surat tembusan kepada Tergugat II, antara lain melalui:

- a. Surat tanggal 21 Nopember 2006, Surat Nomor: 050/3995/414.101/2006, Perihal: Kejelasan Kelanjutan Pembangunan Pasar Besar Tuban, yang pada intinya menyebutkan terkait dengan kelanjutan pembangunan Pasar Besar Tuban diharap Tergugat I memberikan keputusan secara tertulis sampai dengan tanggal 23 Nopember 2006;
- b. Surat tanggal 5 Desember 2006 Nomor: 050/4183/414.101/2006, Perihal: Kejelasan Kelanjutan Pembangunan Pasar Besar Tuban, yang pada intinya menyebutkan terkait dengan kelanjutan pembangunan Pasar Besar Tuban diharap Tergugat I memberikan keputusan secara tertulis sampai dengan tanggal 23 Nopember 2006;
- c. Bahwa dengan adanya kedua surat tersebut diatas kemudian ditanggapi oleh Tergugat I melalui surat tanggal 3 Januari 2007, Surat Nomor: PBT/Pemb-Tbn-003/I/07, Perihal Tindak Lanjut Operasional Pasar Besar Tuban, yang pada intinya Tergugat I sedang melakukan negosiasi dengan calon mitra kerja;
- d. Bahwa setelah itu Penggugat mengirim surat lagi kepada Tergugat I, tanggal 26 Januari 2007, Surat Nomor: 050/303/414.101/2007, yang pada intinya meminta kejelasan kelanjutan pembangunan Pasar Besar Tuban;
- e. Bahwa terhadap Surat tertanggal 26 Januari 2007 tersebut diatas yang dikirimkan Penggugat, telah ditanggapi oleh Tergugat II dengan surat tertanggal 30 Januari 2007, Surat Nomor: KC/Jd.010/1-01, Perihal: Tindak Lanjut Pelaksanaan Pasar Besar Tuban, yang pada intinya memohon diberi waktu

Halaman 17 dari 28 halaman Putusan Nomor: 878/PDT/2016/PT SBY



untuk memfinalkan pembahasan dengan mitra kerja dan hasil keputusan akan disampaikan paling lambat tanggal 15 Januari 2007;

f. Surat Peringatan Terakhir (SOMASI) ke - 3, yang dikirim oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan surat tembusan kepada Tergugat II, tanggal 14 Mei 2007, Surat Nomor: 050/ 1599/414.101/2007, Perihal: Surat Peringatan, yang pada intinya memberi peringatan kepada Tergugat I agar benar-benar melaksanakan kegiatan fisik melanjutkan Pembangunan Pasar Besar Tuban pada bulan Juni 2007. Untuk itu agar Tergugat I memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Harus membuat penjadwalan kelanjutan pelaksanaan Pembangunan Pasar Besar Tuban yang harus diserahkan kepada Penggugat paling lambat tanggal 23 Mei 2007;
- Apabila sampai batas waktu yang ditentukan ternyata belum diserahkan kepada Penggugat maka Tergugat I dinyatakan tidak sanggup dan dinyatakan telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);
- Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I maka Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I dinyatakan Batal Demi Hukum;
- Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I maka Penggugat tidak berkewajiban untuk mengganti semua biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I sebagaimana ketentuan dalam Pasal 10 ayat (3) butir a Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I;

24. Bahwa dengan adanya Surat Peringatan (SOMASI) sebanyak 3 (tiga) kali yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan surat tembusan kepada Tergugat II yang pada intinya adalah memberikan teguran kepada Tergugat I agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat, hal tersebut sudah sesuai sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang dapat dikutip:

“Si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu

Halaman 18 dari 28 halaman Putusan Nomor: 878/PDT/2016/PT SBY



yang ditentukan”;

25. Bahwa sampai batas waktu yang telah ditentukan didalam Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I maupun Surat Pernyataan Tergugat I dan Tergugat II untuk meminta waktu tambahan tidak ada tanggapan baik dari Tergugat I maupun Tergugat II dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dengan sengaja tidak mengerjakan Pembangunan Pasar Besar Tuban adalah merupakan tindakan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang dapat dikutip:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan haruslah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggan waktu yang telah dilampaukannya”;

26. Bahwa dikarenakan tidak adanya realisasi untuk kelanjutan pembangunan Pasar Besar Tuban maka pada tanggal 29 Agustus 2007, Ketua Dewan Perwakilan Daerah Kabupaten Tuban memberikan Surat Nomor: 172/ 269/ 414.030/ 2007, Perihal:Rekomendasi Pemutusan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I;
27. Bahwa berdasarkan Surat Rekomendasi tersebut diatas dan dengan berbagai pertimbanganmaka Penggugat melakukan Pemutusan Perjanjian Kerjasama dengan Tergugat I melalui Surat Nomor: 180/ 3645/ 414.012/ 2008, tanggal 13 Nopember 2008, karena pada kenyataanya mulai sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama sampai dengan tanggal 21 April 2008 Tergugat I telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor: 050/1562/414.012/2002, tentang Pembangunan Pasar Besar Tuban dengan pola “Build Operated And Transfer” (BOT), tanggal 19 Juni 2002;
28. Bahwa dikarenakan Tergugat I telah melakukan Ingkar Janji (Wanpresatsi) terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor: 050/1562/414.012/2002, tentang Pembangunan Pasar Besar Tuban dengan pola “Build Operated And Transfer” (BOT), tanggal 19 Juni 2002, maka Penggugat akan mengajukan pembatalan

Halaman 19 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



perjanjian disertai dengan ganti rugi di pengadilan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1266 KUHPerdara:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim;

Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian;

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan”;

29. Bahwa berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) Republik Indonesia Perwakilan Propinsi Jawa Timur atas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Tuban Tahun 2011, Nomor: 30.B/ LHP/ XVIII.JATIM/ 05/ 2012, tanggal 16 Mei 2012, ditemukan bahwa keputusan kerjasama pembangunan Pasar Besar Tuban tanpa penyerahan aset dan pencairan jaminan dari pihak ketiga yaitu Tergugat I. Sehingga Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) Republik Indonesia merekomendasikan kepada Penggugat agar:

- a. Melakukan upaya penagihan kepada Tergugat I;
- b. Memerintahkan Tergugat I mempertanggungjawabkan nilai investasi yang diserahkan kepada Penggugat termasuk jaminan pelaksanaan;
- c. Memerintahkan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) untuk segera melakukan inventarisasi atas aset gedung Pasar Besar Tuban;

30. Bahwa kemudian pada tanggal 26 Juni 2012, Penggugat mengirim surat kepada Tergugat I melalui Surat Nomor: 700/ 2434/ 414.101/ 2012, Perihal: Surat Tagihan, yang pada intinya meminta Tergugat I untuk menyerahkan aset bangunan Pasar Besar Tuban menjadi aset Penggugat dan menyerahkan jaminan



pelaksanaan pembangunan Pasar Besar Tuban sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

31. Bahwa pada tanggal yang sama yaitu tanggal 26 Juni 2012, Penggugat juga mengirimkan surat kepada Tergugat I melalui Surat Nomor: 700/ 2435/ 414.101/ 2012, Perihal: Tindak Lanjut Temuan Hasil Pemeriksaan BPK RI Atas LKD Pemerintah Kabupaten Tuban TA.2011, yang pada intinya meminta pertanggungjawaban Tergugat I tentang nilai investasi yang diserahkan ke Penggugat termasuk jaminan pelaksanaan;
32. Bahwa pada tanggal 25 September 2014, Penggugat juga mengirimkan surat kepada Tergugat I melalui Surat Nomor: 180/ 3745/ 414.012/ 2014, Perihal: Permintaan Pertanggungjawaban Nilai Investasi dan Penyerahan Aset Gedung Pasar Besar Tuban, yang pada intinya meminta pertanggungjawaban dan penyerahan dari Tergugat I atas seluruh aset serta nilai investasi yang ditanamkan pada Pasar Besar Tuban kepada Penggugat atas pertanggungjawaban dan penyerahan aset tersebut akan dilakukan pencatatan dan inventarisasi barang milik Penggugat;
33. Bahwa terhadap Surat-surat yang dikirim oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana Posita Gugatan angka 31 dan 32 tidak ada tanggapan sehingga Penggugat tidak bisa melanjutkan perjanjian kerjasama kelanjutan Pembangunan Pasar Besar Tuban yang akan dilanjutkan dan ditandatangani pada tahun 2012;
34. Bahwa dengan terpenuhinya kriteria persyaratan tentang perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang telah dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang berupa tidak melanjutkan Pembangunan Pasar Besar Tuban sesuai yang telah diperjanjikan telah mengakibatkan kerugian sebagai berikut:
 - a. Hilangnya hak Penggugat untuk memperoleh kontribusi selama masa pengelolaan selama 7 tahun, sejumlah Rp 700.000.000,00;
 - b. Hilangnya hak Penggugat untuk memperoleh pengembalian biaya pematangan tanah sebesar 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
 - c. Memperoleh hasil dari pengelolaan dan pemungutan retribusi sub terminal;

Halaman 21 dari 28 halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



- d. Memperoleh pemasukan dari selisih tarif retribusi parkir dan retribusi pasar, jika dalam masa pengelolaan oleh Tergugat terjadi kenaikan tarif retribusi parkir dan retribusi pasar;
- e. Masyarakat yang sudah menyetorkan uang muka dan membeli toko, kios atau los tidak dapat berjualan;

Dengan ini maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tuban atau Majelis Hakim yang Ditunjuk untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan, dengan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan Penggugat, yang mewajibkan kepada Tergugat untuk:

- a. Mengembalikan penguasaan tanah tempat pembangunan proyek Pasar Besar Tuban yang merupakan Tanah Hak Pakai Penggugat dengan Sertifikat Hak Pakai Nomer : 003 beserta segala sesuatu yang berada di atasnya yaitu bangunan pasar baik berupa toko, kios dan los oleh Tergugat I dan Tergugat II diatas tanah dimaksud;
 - b. Membayar kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,00(dua milyar rupiah);
 - c. Membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 25.000.000.000,00(dua puluh lima milyar rupiah);
 - d. Denda dan bunga sebesar Rp. 100.000.000,00(seratus juta rupiah);
35. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (illusioner) kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan, memindahkan atau mengosongkan harta miliknya untuk dijual kepada umum/ orang lain, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tuban atau Majelis Hakim Yang Ditunjuk, kiranya berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap barang tidak bergerak yang menjadi Obyek Sengketa yaitu terhadap kios, toko dan los yang tidak selesai dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II di Pasar Besar Tuban agar tidak beralih tangan kepada pihak lain;
36. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti otentik sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, yang tidak dapat disangkal lagi

Halaman 22 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat mohon kiranya putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, verzet (Uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan uraian yang telah Penggugat kemukakan diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tuban atau Majelis Hakim Yang Ditunjuk untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) kepada Penggugat terkait Perjanjian Kerjasama tentang Pembangunan Pasar Besar Tuban Dengan Pola "BUILD OPERATED AND TRANSFER" (BOT), Nomor : 050/ 1562/414.012/2002, pada hari Rabu, tanggal 19 Juni 2002, di Tuban;
3. Membatalkan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II tentang Pembangunan Pasar Besar Tuban Dengan Pola "BUILD OPERATED AND TRANSFER" (BOT), Nomor : 050/ 1562/414.012/2002, pada hari Rabu, tanggal 19 Juni 2002, di Tuban;
4. Menyatakan Penggugat yang berhak untuk melakukan tindakan penguasaan dan kepemilikan kembali atas tanah dan bangunan pasar yang dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama tentang Pembangunan Pasar Besar Tuban Dengan Pola "BUILD OPERATED AND TRANSFER" (BOT), Nomor : 050/1562/414.012/2002, pada hari Rabu, tanggal 19 Juni 2002, beserta segala sesuatu yang berada diatas tanah tersebut;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memebayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus berupa:
 - 5.1 Membayar kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
 - 5.2 Membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar rupiah);
 - 5.3 Denda dan bunga sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Halaman 23 dari 28 halaman Putusan Nomor: 878/PDT/2016/PT SBY



6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap barang tidak bergerak yang menjadi Obyek Sengketa yaitu terhadap kios, toko dan los yang tidak selesai dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II di Pasar Besar Tuban agar tidak beralih tangan kepada pihak lain;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya banding, kasasi, verzet;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara ;

ATAU:

apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tuban atau majelis Hakim Yang Ditunjuk berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Tuban telah menjatuhkan putusan pada tanggal 6 Oktober 2016 Nomor : 13/Pdt.G/-2016/PN.Tbn. yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat I, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) kepada Penggugat terkait Perjanjian Kerja sama tentang Pembangunan Pasar Besar Tuban Dengan Pola "BUILD OPERATED AND TRANSFER" (BOT), Nomor 050/-1562/414.012/2002, pada hari Rabu, tanggal 19 Juni 2002, di Tuban;
3. Membatalkan Perjanjian Kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat I tentang Pembangunan Pasar Besar Tuban Dengan Pola "BUILD OPERATED AND TRANSFER" (BOT), Nomor : 050/ 1562/414.012/2002, pada hari Rabu, tanggal 19 Juni 2002, di Tuban;
4. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;

Halaman 24 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Perjanjian kerja sama Nomor : 180/188/414.012/2009-GM.V/DNG.1263/LL/2009 pada tanggal 09 September 2009 tentang Kelanjutan Pembangunan Pasar Besar Tuban dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan bahwa bangunan Pasar Besar Tuban yang berdiri sebagaimana dimaksud dalam perjanjian Nomor : 050/1562/414.012/2002 tanggal 19 Juni 2002 dan No. 180/188/414.012/2009-GM.V/DNG.1263/LL/ 2009 pada tanggal 09 September 2009 sebatas bangunan Blok G dan Blok H berupa los dan kios, gapura, pagar keliling, taman air mancur dan paving jalan adalah prestasi Penggugat Rekonpensi yang apabila dinilai dengan nominal uang sebesar Rp. 16.508.077.392,- (enam belas miliar lima ratus delapan juta tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus Sembilan puluh dua rupiah);
4. Menyatakan Penggugat Rekonpensi berhak atas bangunan yang menjadi prestasinya tersebut hingga Penggugat Rekonpensi mendapatkan kembali seluruh investasi yang telah dikeluarkannya;
5. Menghukum Tergugat I Rekonpensi untuk melanjutkan kerja sama pembangunan Pasar Besar Tuban sebagaimana Perjanjian Kerja sama Nomor: 180/188/414.012/2009-GM.V/DNG.1263/LL/2009 pada tanggal 09 September 2009;
6. Menyatakan Penggugat Rekonpensi berhak untuk meneruskan pelaksanaan Pembangunan Pasar Besar Tuban sebagaimana Perjanjian kerja sama Nomor : 180/188/414.012/2009-GM.V/DNG.1263/LL/2009 pada tanggal 09 September 2009 tentang Kelanjutan Pembangunan Pasar Besar Tuban dengan penyesuaian harga sesuai dengan eskalasi harga saat ini dan sesuai dengan rencana bisnis yang disepakati bersama, serta memperoleh hak penjualan atas toko, kios, los, melakukan pemungutan dan pengelolaan, retribusi, mck, parkir kendaraan dan pendapatan lainnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Kabupaten Tuban selama masa pengelolaan;
7. Menolak Gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:

Halaman 25 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



Menghukum Tergugat I Kompensi/ Tergugat II Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp 1.711.000,00 (satu juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah);

Membaca berturut – turut:

1. Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Tuban yang menyatakan bahwa pada tanggal 18 Oktober 2016 kepada Tergugat I/Terbanding I telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Tuban, tanggal 6 Oktober 2016 Nomor : 13/Pdt.G./2016/PN.Tbn. dengan seksama;
2. Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tuban, yang menyatakan bahwa tanggal 19 Oktober 2016 Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 6 Oktober 2016 Nomor : 13/Pdt.G./2016/PN.Tbn;
3. Relas pemberitahuan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tuban, bahwa pada tanggal 28 Oktober 2016 kepada Tergugat I/Terbanding dan tanggal 15 Nopember 2016 kepada Tergugat II/Terbanding II telah diberitahukan tentang adanya permohonan banding tersebut dengan seksama;
4. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tuban, yang menerangkan bahwa pada tanggal 28 Oktober 2016 dan tanggal 15 Nopember 2016 kepada kedua belah pihak telah sama – sama diberikesempatan untuk mempelajari berkas perkara ini sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan seksama;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat/ Pemanding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat - syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal tersebut dapat diterima;

Halaman 26 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



Menimbang, Bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Tuban tanggal 6 Oktober 2016 Nomor : 13/Pdt.G/2016/PN.Tbn., Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berdasarkan alasan – alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 6 Oktober 2016 Nomor : 13/Pdt.G/2016/PN.Tbn. harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat/ Pemanding sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat Peradilan;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan – ketentuan .lain yang berkaitan dengan perkara tersebut;

MENGADILII:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat /Pemanding;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 6 Oktober 2016 Nomor: 13/Pdt.G/2016/PN.Tbn. yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/ Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah majelis pada hari **SENIN** tanggal **13 Pebruari 2016** oleh kami: **IDA BAGUS PUTU MADEG, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Timur selaku Hakim Ketua Majelis, **ACHMAD SOBARI, S.H.,M.H.** dan **I MADE NANDU,S.H.,M.H.**para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang

Halaman 27 dari 28halaman Putusan Nomor:878/PDT/2016/PT SBY



terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota serta dibantu **SRI MOELJATI, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.

HAKIM ANGGOTA,

ttd.

1. ACHMAD SOBARI, S.H.,M.H.

ttd.

2. I MADE NANDU, S.H., M.H.

KETUA MAJELIS,

ttd.

IDA BAGUS PUTU MADEG, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI :

ttd.

SRI MOELJATI, SH.

Perincian biaya banding:

1. Redaksi	Rp. 5.000,-
2. Materai	Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp.139.000,-</u>
J u m l a h	Rp.150.000,-