



**PENGADILAN NEGERI
METRO**

**SALINAN RESMI
PUTUSAN PERKARA PERDATA**

Nomor : 21/Pdt.G/2014/PN.Met

ANTARA

PENGUGAT : PT. NOLIMAX JAYA

LAWAN

TERGUGAT : PEMERINTAH KOTA METRO PROVINSI
LAMPUNG

Diberikan Kepada : PEMERINTAH KOTA METRO

Pada Tanggal : 24 AGUSTUS 2015



A N

14/PN.Met

HANAN YANG MAHA ESA

rkara-perkara perdata pada peradilan
berikut dalam perkara gugatan antara:

tor pusat di Jakarta, Jl.RC. Veteran
yang mempunyai kantor cabang di
lok A No.09 Metro, dalam hal ini
pen Syarifudin, B.Eng ;

GAT ;

, Alamat Jl. AH Nasution No.3, Kota

GAT ;

utan ;

erkara

ugatannya tertanggal 10 Desember

Metro pada hari itu juga dengan

mengemukakan hal-hal sebagai

at dengan Tergugat telah membuat

ng Penataan Pembangunan Pasar

Dan Hampanan Beserta Fasilitas

an Nomor : 21/Pdt.G/2014/PN. Met

Dipindai dengan CamScanner

P U T U S A N

NOMOR : 21/Pdt.G/2014/PN.Met

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Metro yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. NOLIMAX JAYA, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Jl.RC. Veteran No.8-J, Bintaro Jakarta 12330, yang mempunyai kantor cabang di Kawasan Metro Mega Mall blok A No.09 Metro, dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama Pepen Syarifudin, B.Eng ;

Yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;

LAWAN

PEMERINTAH KOTA METRO PROVINSI LAMPUNG, Alamat Jl. AH Nasution No.3, Kota Metro ;

Yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keduabelah pihak yang berperkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Desember 2014 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro pada hari itu juga dengan Register perkara No. 21/Pdt.G/2014/PN.Met, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2007 Penggugat dengan Tergugat telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kerja Sama tentang Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro Dan Pengelolaan Mall, Ruko, Kios Dan Hamparan Beserta Fasilitas



Penunjangnya Diatas Tanah Seluas ±2,4 Hektar yang terletak di Kota Metro Lampung (Kawasan Niaga Metro Mega Mall) Nomor: 20/KSAD-L/02/2007 dan Nomor: 167/PKS/NJ/2007 (telah mendapat persetujuan DPRD 23 November 20017- lihat Lampiran) ;

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

Objek yang akan dibangun adalah pembangunan diatas lahan ±2,4 Hektar yang terdiri dari :

Tahap Pertama :

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

Tahap Kedua :

- 13	Unit Ruko 3 lantai	ukuran	(4,5 x 14,5) m
- 1	Unit Ruko 3 lantai	ukuran	(7 x 14,5) m
- 4	Unit Ruko 3 lantai	ukuran	(6 x 14,5) m
- 4	Unit Ruko 3 lantai	ukuran	(4,5 x 14,5) m
- 1	Unit Ruko 3 lantai	ukuran	(7,5 x 14,5) m
- 26	Unit kios di lantai 2	ukuran	(2,25 x 2,8) m
- 27	Unit kios di lantai 1	ukuran	(2,25 x 3,1) m
- 160	Unit kios di lantai 1	ukuran	(2,25 x 2,5) m
- 155	Unit kios di lantai 2	ukuran	(2,25 x 2,5) m
- 1	Unit kios di lantai 1	ukuran	(2,9 x 2,7) m
- 2	Unit kios di lantai 1	ukuran	(2,5 x 3,5) m
- 2	Unit kios di lantai 2	ukuran	(2,5 x 3,5) m
- 28	Unit kios di lantai 1	ukuran	(2,5 x 2,5) m
- 26	Unit kios di lantai 2	ukuran	(2,5 x 2,5) m
- 10	Unit kios di lantai 2	ukuran	(2,09 x 2,25) m
- 7	Unit kios di lantai 2	ukuran	(2,32 x 2,17) m
- 1	Unit kios di lantai 2	ukuran	(6,4 x 2,1) m

- Mall dengan luas bangunan ± 22.901 m².

- (terdiri dari Basement lantai 1,2,3 + Mushola & service di lantai atap).

SESUAI DENGAN RENCANA SITE PLAN YANG TELAH DISETUJUI DAN DITANDATANGANI BERSAMA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT KOTA METRO (LIHAT DENAH) ;

3. Bahwa waktu yang ditetapkan Tergugat harus menyelesaikan seluruh pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya dalam jangka waktu jangka waktu 3 (tiga) tahun atau 36 (tiga puluh enam) bulan, tahap I selama 1 (satu) tahun dan tahap kedua selama 2 (dua) tahun terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini ;
4. Bahwa kontribusi yang disepakati **PARA PIHAK** dan disetor ke kas Negara sebesar **Rp.8.100.000.000,-**(Delapan milyar seratus juta Rupiah). Didasari perhitungan kontribusi pendapatan pengelolaan pasar shopping center tahun 2007 dari sewa ruko 60 buah dan toko/kios 300 buah sebesar Rp.270.000.000,-(Dua ratus tujuh puluh juta rupiah) ;
5. Bahwa dalam perjanjian disebutkan hak dan kewajiban masing-masing pihak:
 - a. Kewajiban **PIHAK PERTAMA (Tergugat)** dalam kerjasama ini meliputi :
 - 1) Menyediakan data-data atau dokumen yang diperlukan;
 - 2) Menyediakan lahan dalam keadaan kosong dari penghuni dan bebas tuntutan dari pihak lain untuk pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall ;
 - 3) Bertanggung jawab terhadap kelancaran pelaksanaan Pembangunan Kawasan Metro Mega Mall apabila ada klaim dari pihak ketiga;
 - 4) Melaksanakan sosialisasi kepada pedagang yang menempati lahan yang akan dibangun Kawasan Niaga Metro Mega Mall;
 - 5) Mengosongkan **Ruko,Toko** yang ada di lokasi yang akan dibangun serta menjamin **Pihak Kedua** bebas dari tuntutan Pihak Ketiga;
 - 6) Merekomendasikan Hak Guna bangunan (HGB) di atas sebagian tanah HPL eks sertifikat Hak Pengelolaan Nomor PL.5/MT kepada **PIHAK KEDUA**.
 - b. Kewajiban **PIHAK KEDUA (Penggugat)** dalam kerjasama ini adalah :
 - 1) Bertanggung jawab terhadap seluruh biaya pembangunan meliputi :
 - Biaya administrasi, perencanaan, pelaksanaan pembangunan,

pengawasan, pengelolaan, pemeliharaan, pemindahan PKL/
Penampungan;

- 2) Melengkapi pelaksanaan pembangunan dengan surat-surat meliputi:
 - a) IMB (Izin Mendirikan Bangunan) atas nama **Pihak Pertama** ;
 - b) HGB (Hak Guna Bangunan) ;
- 3) Mengajukan sebagian tanah pengelolaan menjadi HGB sesuai dengan Master Plan yang telah disepakati bersama;
- 4) Melaksanakan pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjang;
- 5) Melaporkan pelaksanaan pembangunan secara berkala kepada **Pihak Pertama** secara tertulis per-triwulan;
- 6) Menjual/memasarkan/menyewakan Mall, Ruko, Kios dan Hampan, yang telah selesai dibangun kepada pedagang dengan memprioritas pedagang lama dan berkoordinasi pada **Pihak Pertama**;
- 7) Menata penempatan pedagang sesuai dengan klasifikasi dan jenis dagangannya;
- 8) Penyerahan kembali bangunan berupa Mall, Ruko, Kios dan hampan beserta fasilitas penunjangnya kepada Pemerintah Daerah Kota Metro dilaksanakan setelah pengoperasian yang dijanjikan berakhir serta dituangkan dalam bentuk Berita Acara;

SERTA

c. Hak **PIHAK PERTAMA** yaitu :

- 1) Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Pembangunan Kawasan Niaga Metro Mega Mall dan fasilitas penunjangnya;
- 2) Pengawasan dan perijinan yang dimaksud pada huruf a di atas ditetapkan dengan Surat Keputusan **Pihak Pertama**;
- 3) Memeriksa dan menyetujui DED (Design Engineering Detail) ;
- 4) Mendapatkan Kawasan Niaga Metro Mega Mall beserta fasilitas penunjangnya setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan;
- 5) Menerima kontribusi pengelolaan ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi berada dipihak yang kalah maka biaya-biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini khususnya KUH Perdata dan R Bg ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat dtolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;

Menyatakan Addendum II atas perjanjian Kerja sama antara Tergugat Pemerintah Kota Metro Provinsi Lampung dengan Penggugat PT. Nolimax Jaya Nomor : 18/KSDD-D/07/2010. Nomor : 011/LGL-01/NJ/1210, Tentang Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro dan Pengelolaan Mall, Ruko, Kios dan hamparan beserta Fasilitas Penunjangnya diatas tanah seluas ± 2,53 Hektar yang terletak di Kota Metro Lampung (Kawasan Niaga Metro Mega Mall), adalah sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat;

- Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan melanjutkan addendum III serta mengosongkan lahan untuk tahap II;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.131.000,- (satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputus berdasarkan Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Metro pada hari Kamis , tanggal 23 Juli 2015, yang terdiri dari NIKEN ROCHAYATI, S.H.M.H sebagai Ketua Majelis, ITA DENIE SETIYAWATY, S.H. dan OCTIAWAN BASRI, S.H.M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 30 Juli 2015 oleh Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh YAN SUDARMAN, S.H.M.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA



ITA DENIE SETIYAWATY, S.H



OCTIAWAN BASRI, S.H, M.H.

KETUA MAJELIS



NIKEN ROCHAYATI, S.H, M.H.

PANITERA PENGGANTI



YAN SUDARMAN, S.H.M.H.

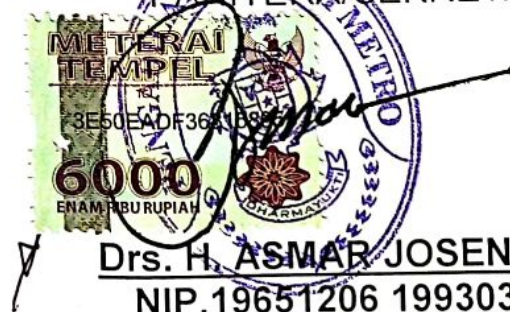
Biaya –Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 420.000,-
4. PNBP Relas	: Rp. 20.000,-
5. Biaya pemeriksaan setempat	: Rp. 600.000,-
Materai	: Rp. 6.000,-
Redaksi	: Rp. 5.000,-
Jumlah	<u>Rp.1.313.000,-</u>

(satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah)

Pada hari ini : **SENIN, Tanggal 24 Agustus 2015**, Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor :21/Pdt.G/2014/PN.Met. antara PT NOLIMAX JAYA melawan PEMERINTAH KOTA METRO PROPINSI LAMPUNG, yang diputus pada tanggal 30 Juli 2015, diberikan kepada PEMERINTAH KOTA METRO PROPINSI LAMPUNG (Tergugat), atas permintaan secara tertulis suratnya tertanggal 19 Agustus 2015 Nomor:183.1/73/SETDA/07/2015, dengan membayar biaya legalisasi sebesar Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) dan membayar biaya penyerahan turunan Putusan sebesar Rp.300,- X 121 lembar = Rp. 36.300,-(tiga puluh enam ribu tiga ratus rupiah) ;

PENGADILAN NEGERI KLAS I B METRO
PANITERA SEKRETARIS,



Catatan :

Putusan ini belum mempunyai kekuatan Hukum tetap, karena pihak Tergugat mengajukan upaya hukum Banding pada tanggal 06 Agustus 2015.