PUTUSAN
Nomor 11/Pdt.G/2016/PN Pdp.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Padang Panjang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **HENDRI ARNIS, BSBA** (Walikota Padang Panjang), berkedudukan di Jalan Sutan Syahrir Nomor 178 Padang Panjang Provinsi Sumatera Barat, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Padang Panjang, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Penggugat dalam hal ini diwakili oleh **RIANDA SEPRASIA, S.H.,M.H, ADI SUHENDRA RITONGA, S.H., AFNI SUSANTI, S.H.,M.H.,** Advokat yang tergabung pada Miko Kamal & Associate beralamat di Anggrek Building Lt.2 Jalan Permindo Nomor 61-63 Padang Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2016;

Lawan:

1. **PT. ALAM SEJAHTERA SEJATI,** Jalan R. El Yunusiah Nomor 49, RT. 007, Kelurahan Pasar Usang, Kecamatan Padang Panjang Barat, Kota Padang Panjang, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT. Alam Sejahtera Sejati, memberikan kuasa kepada **RIEFIA NADRA, S.H., RENNAL ARIFIN, S.H.,M.H., ELFIA WINDA, S.H., WISNALDI, S.H., MERI ANGGRAINI. Z, S.H.I., ALKASIAH., S.H.,** Advokat dan Penasihat Hukum yang tergabung pada kantor hukum "MITRA WAHANA" beralamat Jalan Ujung Pandang Q5 Nomor 3 Asratek, Ulak Karang Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2017 selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 November 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang Panjang pada tanggal 24 November 2016 dalam Register Nomor 11/PDT.G/2016/PN Pdp., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Alasan-alasan mengajukan gugatan:

1. Bahwa pada tanggal 03 Januari 2006, Penggugat dan Tergugat telah membuat Perjanjian Kerjasama Nomor: 001/PMPD-PP/I- 2006 dan Nomor: 100/ ASS/I/2006 tentang Pembangunan Kawasan Perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang (selanjutnya disebut Perjanjian Kerjasama).
2. Bahwa menurut Pasal 1 dan Pasal 2 perjanjian kerjasama, Tergugat diberikan hak oleh Penggugat untuk melakukan pembangunan pertokoan dan fasilitas lainnya di atas tanah seluas 1.784 M² yang berlokasi di Kelurahan Bukit Surungan, Kecamatan Padang Panjang Barat.

Bahwa Pasal 4 ayat (4) huruf a Perjanjian Kerjasama, menyebutkan: "menyelesaikan pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Ayat (2) dalam jangka 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama ini". Berdasarkan perjanjian tersebut, PT. Alam Sejahtera Sejati harus menyelesaikan pekerjaan pembangunan toko dan fasilitas lainnya dan menyerah terimakan bangunan tersebut kepada Penggugat pada tanggal 3 Januari 2007.

4. Bahwa faktanya, Tergugat tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pembangunan pertokoan dan fasilitas lainnya hingga pada tanggal 3 Januari 2007 dan tidak pernah melakukan serah terima bangunan kepada Penggugat.
5. Bahwa untuk mendukung pelaksanaan kebijakan pengoperasionalan Pasar Induk Hasil Pertanian (selanjutnya disebut PIHP) Bukit Surungan, Penggugat telah melakukan langkah-langkah yang diperlukan untuk mendukung berjalannya rencana pembangunan dengan baik diantaranya:
   a. Mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Padang Panjang Nomor: 32 Tahun 2006 tertanggal 2 Februari 2006 tentang Pengoperasionalan Pasar sayur Bukit Surungan Kota Padang Panjang.
   b. Mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Padang Panjang Nomor: 33 Tahun 2006 tertanggal 2 Februari 2006 tentang Penetapan lokasi

pangkalan bongkar muat sayur dan lintasan mobil barang pengangkut sayur dalam Kota Padang Panjang.

c. Mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Padang Panjang Nomor: 34 Tahun 2006 tertanggal 2 Februari 2006 tentang Pembentukan Panitia Pelaksanaan Peresmian Pengoperasionalan Pasar Sayur Bukit Surungan Kota Padang Panjang.

d. Mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Padang Panjang Nomor: 51 tahun 2007 tertanggal 27 Maret 2007 tentang Pembentukan Tim Penilai Bangunan Pasar Induk Hasil Pertanian Kota Padang Panjang.

6. Bahwa Pasal 5 Ayat (2) Perjanjian Kerjasama menyebutkan:

"Apabila keterlambatan penyelesaian pelaksanaan pembangunan sebagai mana dimaksud pada Pasal 2 Ayat (2) dengan alasan yang dapat diterima oleh pihak pertama, maka pihak kedua dikenakan denda keterlambatan sebesar 1⁰/00 (satu permil) per hari dan setinggi-tingginya 5 % (lima perseratus) dari jumlah nilai pekerjaan yang belum diselesaikan."

Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat wajib membayar denda kepada Penggugat sejumlah uang berdasarkan akumulasi keterlambatan pembayaran sejak tahun 2007 sampai dengan 2016 dengan setiap tahunnya adalah sebesar:

HSBGN Tahun 2016 = Rp3.570.000,00

Luas Lt I dan Lt II x HSBGN 2006

= 334,65 m2 x Rp3.570.000,00

= Rp1.194.700.500,00

Denda Awal (2007)= 5% x Nilai Bangunan Yang Tidak Sesuai IMB = 5% x Rp. **1.194.700.500,00= Rp59.735.025,-**

Akumulasi denda selama 9 tahun sejak 2007 :

TAHUN	DENDA TAHUN SEBELUMNYA	BUNGA	TOTAL DENDA PADA TAHUN BERJALAN
2007	-	-	Rp59.735.025,00
2008	Rp59.735.025,00	5%	Rp62.721.776,00
2009	Rp62.721.776,00	5%	Rp65.857.865,00
2010	Rp65.857.865,00	5%	Rp69.150.758,00
2011	Rp69.150.758,00	5%	Rp72.608.296,00
2012	Rp72.608.296,00	5%	Rp. 76.238.711,00

2013	Rp76.238.711,00	5%	Rp. 80.050.647,00
2014	Rp80.050.647,00	5%	Rp. 84.053.179,00
2015	Rp84.053.179,00	5%	Rp. 88.255.838,00
2016	Rp88.255.838,00	5%	Rp. 92.668.630,00

8. Bahwa Pasal 3 Ayat (4) Perjanjian Kerjasama menyebutkan:
"Uang sewa yang diterima oleh **Pihak Kedua** setelah dikurangi dengan nilai bangunan dan biaya lainnya yang telah dikeluarkan oleh **Pihak Kedua** dibagi berdasarkan persentase sebagai berikut:
a. Hak pihak pertama adalah sebesar 20 %.
b. Hak pihak kedua adalah 80 %."

Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut, Penggugat mempunyai hak 20% atas keuntungan dari sewa.

9. Bahwa Faktanya, Penggugat tidak pernah mendapatkan hak persentase 20% sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Ayat (4) Perjanjian Kerjasama, dari tahun 2007 sampai dengan 2016 dengan perhitungan sebagai berikut:

Nilai Bangunan Menggunakan HSBGN 2016:

Luas x HSBGN 2016 = 3.184,24925 m² x Rp3.570.000.,

Nilai bangunan = Rp.11.367.769.823,-

Harga sewa (Rp)/tahun = Harga Properti x Cap Rate (%)

Rp.11.367.769.823 x 8% = Rp. 909.429.082.80,-

Rp. 909.429.082.80 : 33 unit kios = Rp. 27.558.475.05,- (Harga Kios)

Harga sewa : Rp. 909.429.082.80x 20 tahun = **Rp. 18.188.581.656,-**

Harga Manajemen : Rp. 18.188.581.656,- x 0.2% = Rp. 363.771.633,-

Harga Pemasaran : Rp. 18.188.581.656,- x 0.18% = Rp.327.394.469.81,-

HargaPrwtnBgn: Rp. 18.188.581.656,- x 0.15% =Rp.272.828.724.84,-

Biaya Lainya **Rp. 963.994.827.77,-**

Harga Sewa	: Rp18.188.581.656.00,-
Harga Bangunan	: Rp11.367.769.823.00,-
Biaya Lainnya	: Rp 963.994.827.77,00
Keuntugan	Rp 5.856.723.293.23,00

80% dari Rp5.856.723.293 = Rp4.685.378.634.520 dibagi 20 tahun =Rp. 234.268.931.73 (KeuntunganTergugat) setiap tahun

20% dari Rp5.856.723.293 = Rp1.171.344.659.65 dibagi 20 tahun = **Rp. 58.567.232.93(Keuntungan Penggugat) Setiap Tahun**

Maka akumulasi atas hak 20 % Penggugat selama 9 *(sembilan)* tahun bunga 5% (lima persen) adalah 9 *(sembilan)* dikali Rp 58.567.232.93 dikali bunga sebesar 5% = Rp 527.105.096 *(lima ratus dua puluh tujuh seratus lima sembilan puluh enam rupiah);*

10. Bahwa menurut Pasal 4 Ayat (4) huruf a dan f, Perjanjian Kerjasama, PT. Alam Sejahtera Sejati/Tergugat berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian tanggal 03 Januari 2006 dan memasarkan rumah toko yang telah dibangun bersama Penggugat kepada pihak ketiga untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak serah terima bangunan;
11. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan serahterima bangunan kios dan rumah toko (ruko) sejak Perjanjian berakhir tanggal 03 Januari 2007 dan Tergugat memasarkan rukotanpa adanya persentase yang diberikan terhadap Penggugat;
12. Bahwa Penggugat telah berupaya memintak dan membicarakan hal tersebut pada Tergugat untuk memenuhi Perjanjian Kerjasama tersebut, namun tidak diindahkan oleh Tergugat;
13. Bahwa untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebihbesar, cukup beralasan bagi Penggugat meminta diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atasharta benda Tergugat yang akan kami ajukan terpisah pada saat persidangan berlangung;
14. Bahwa untuk menghindari Tergugat berbuat ingkar atas putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, cukup beralasan bagi Penggugat meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Panjang untuk menghukum Tergugat dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per-hari keterlambatan terhitung sejak putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap

Bahwa dengan tidak dilaksanakannya isi perjanjian kerjasama oleh Tergugat, merupakan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sebagaimana diatur di dalam Pasal 1243 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang Panjang, supaya berkenan menerima Gugatan ini dan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan sah dan mengikatPerjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I- 2006 dan Nomor: 100/ ASS/I/2006;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I- 2006 dan Nomor: 100/ ASS/I/2006;
5. Menghukum Tergugat untuk membayarkan denda kepada Penggugat dengan jumlah yang dihitung berdasarkan akumulasi keterlambatan pembayaran dari tahun 2007 s/d 2016, setiap tahunya dengan total sebesarRp92.668.630 (sembilan puluh dua juta enam ratus enam puluh delapan enam ratus tiga puluh rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayarkan hak persentase 20% dari Uang Sewa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Ayat (4) Perjanjian Kerjasama sebesar Rp527.105.096 (lima ratus dua puluh tujuh seratus lima sembilan puluh enam rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan bangunan kios dan rumah toko (ruko) PIHP Bukit Surungan kepada Penggugat;
8. Menyatakan sah, kuat, dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan Penggugat pada tahap persidangan;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/ *dwangsom* sebesar Rp5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) per hari atas keterlambatan melaksanakan putusan *aquo*;
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorraad)*sertamertameskipunadaupaya hukum perlawanan,Banding dan Kasasi;
11. Membebankan kepada Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk *Penggugat menghadap Kuasanya* tersebut, **Tergugat juga menghadap** Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk HANDIKA RAHMAWAN, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Padang Panjang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Februari 2017 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan atas pembacaan mana penggugat tidak ada perubahan pada surat gugatannya:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan alasan Penggugat sebagaimana yang terurai dalam naskah surat gugatan Penggugat tertanggal 24 November 2016;
2. Bahwa apabila diperhatikan gugatan Penggugat secara keseluruhan, gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal dan syarat materil suatu gugatan, sehingga gugatan Penggugat seharusnya ditolak dan/atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *(Niet Onvankelijkeverklaark)* dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

   a. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libelli*).

   Bahwa Penggugat salah dan keliru menggugat PT. Alam Sejahtera Sejati, tanpa menggugat Direkturnya ataupun pimpinan lainnya dari PT. Alam Sejahtera Sejati, karena yang di gugat itu adalah Perseroan, maka harus disebutkan kedudukan atau jabatan yang mewakili perseroan itu, yang biasa dikenal dengan Direktur.

   Bahwa Penggugat didalam gugatannya menyebutkan, "PT. Alam Sejahtera Sejati, Jalan R. El Yunusiah No 49, RT 007, Kelurahan Pasar Usang, Kecamatan Padang Panjang Barat, Kota Padang Panjang. Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT. Alam Sejahtera Sejati;

Bahwa adalah salah dan keliru Penggugat menyatakan PT. Alam Sejahtera Sejati selaku direktur Utama PT. Alam Sejahtera Sejati, karena jabatan Direktur adalah orang, bukan PT. Alam Sejahtera Sejati;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan siapa yang bertindak sebagai direktur dari PT. Alam Sejahtera Sejati, sehingga dengan tidak menyebutkan orang/subjek gugatan Penggugat dalam gugatannya menyebabkan gugatan Penggugat Kabur;

b. Exception non adimpleti contractus.

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian dibawah Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan Kawasan Perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang, dimana didalam perjanjian a quo ada hak dan kewajiban kedua belah pihak. Penggugat didalam perjanjian *a quo* tidak pernah melakukan kewajibannya (*obligation*) dalam pasal 4 ayat 2 huruf g "mengambil kebijakan dan langkah-langkah yang diperlukan guna mendayagunakan pemanfaatan kawasan pertokoan". Bahwa terhadap hal ini kebijakan tersebut ada dikeluarkan namun tidak ada satupun dari kebijakan tersebut yang dilaksanakan, sehingga Penggugat sendiri telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu. Dengan demikian Penggugat tidak berhak menggugat Tergugat;

3. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat tidak bisa dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat dapat dinyatakan di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh gugatan Penggugat dan selanjutnya Tergugat mohon apa yang telah dikemukakan diatas dianggap termuat dan satu dengan pokok perkara:

1. Bahwa benar telah terjadi Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 03 Januari 2006 dibawah Nomor : 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan Kawasan Perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang;
2. Bahwa benar menurut Pasal 1 dan Pasal 2 Perjanjijan Kerjasama, Tergugat diberi hak oleh Penggugat untuk melakukan pembangunan pertokoan dan fasilitas lainnya diatas tanah seluas 1.784 M2 yang

berlokasi di Kelurahan Bukit Surungan, Kecamatan Padang Panjang Barat;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (4) huruf a Perjanjian Kerjasama menyebutkan "Pihak Kedua (gat) berkewajiban untuk menyelesaikan pelaksanaan pemba sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Ayat (2) dalam jangka waktu a belas) bulan terhitung sejak ditanda tanganinya perjanjian kerjasa " dan berdasarkan perjanjian tersebut Tergugat harus menyelesa ekerjaan pembangunan toko dan fasilitas lainnya dan menyerah te n bangunan tersebut kepada Penggugat pada tanggal 3 Januari 2007;

   Bahwa pada awalnya Tergugat sangat beritikad baik untuk melaksanakan pembangunan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan mendukung program Penggugat untuk mengoptimalkan fungsi Terminal Bukit Surungan membangun Kawasan Perdagangan Baru di Bukit Surungan, sehingga pasar yang lama (Pasar Pusat) menjadi kawasan Bisnis Elit yang tidak sumpek lalu lintasnya, sesuai dengan pernyataan Penggugat pada media masa tanggal 4 Juli 2006 (bukti terlampir);

   Bahwa oleh karena itu, selama 6 (enam) bulan masa pembangunan, Tergugat telah menyelesaikan 95 % progres pembangunan (bukti terlampir) dan atas arahan Penggugat, Tergugat ditugaskan untuk melakukan perluasan lokasi (bukti terlampir), sehingga Tergugat membeli lahan disekitar objek perjanjian dan membangunnya pada bulan Juli 2006 tersebut dan pembangunannya telah selesai 100 %. Dan terhadap pembelian lahan dan biaya pembangunan akan diganti oleh Penggugat dengan menggunakan anggaran Penggugat, akan tetapi sampai saat ini belum ada realisasinya, disamping itu, untuk perluasan lokasi atas arahan dan dukungan Penggugat, Tergugat telah melakukan kerjasama dengan beberapa pemilik lahan yang berada disekitar objek perjanjian dan Tergugat melakukan investasi atas lahan tersebut, yang nantinya akan dianggarkan oleh Penggugat (bukti terlampir);

4. Bahwa faktanya, Tergugat tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pembangunan pertokoan dan fasilitas lainnya hingga pada tanggal 3 Januari 2007 dan tidak pernah melakukan serah terima bangunan kepada Penggugat;

Bahwa adalah tidak benar, adalah Tergugat sengaja menghentikan pelaksanaan pembangunan karena setelah objek perkara diresmikan oleh Menteri Perdagangan Republik Indonesia dan Gubernur Sumbar pada tanggal 19 Agustus 2006, ***Pe[illegible]at telah tidak melaksanakan Kebijakannya untuk mendayagu[illegible] pemanfaatan objek perjanjian*** (*vide* Pasal 4 Ayat (2) huruf g) ya[illegible] akibatnya objek perjanjian tidak diminati pelaku pasar (calon penye[illegible]), sehingga pedagang (pihak ketiga) yang telah menyewa dan t[illegible] diterbitkan vergunningnya oleh Penggugat, banyak yang mengundu[illegible] diri dan meminta kembali uang yang telah disetorkannya kepada Tergugat sebagai panjar;

Bahwa ***Penghentian pembangunan oleh Tergugat sesungguhnya diketahui oleh Penggugat***, juga dibahas dalam rapat-rapat antara Penggugat dengan Tergugat, ***buktinya sampai saat ini belum pernah Tergugat memberikan surat peringatan kepada Tergugat*** karena belum selesainya pembangunan tersebut;

Bahwa Pembangunan yang belum diselesaikan Tergugat adalah sekitar 5% dari bobot keseluruhan, yaitu berupa tahap finishing lantai 2 pembangunan antara lain berupa partisi dinding pembatas antara toko lantai 2, pemasangan pintu-pintu toko, dan sebagian lantai keramik. Jika pembangunan ingin dilanjutkan sesuai perencanaan hanya membutuhkan waktu kurang dari 1 bulan kerja;

Bahwa alasan lain Tergugat tidak menyelesaikan pembangunan tahap finishing tersebut adalah jika memang Penggugat tidak mampu (wanprestasi) merealisasikan kebijakan-kebijakan untuk mendayagunakan pemanfaatan objek perjanjian tidak beroperasi sebagaimana mestinya, tidak berdayaguna, tidak bermanfaat. Maka pada rapat-rapat antara Tergugat dengan Penggugat, Tergugat mengusulkan agar objek perjanjian dialih fungsikan menjadi fungsi lain, seperti fungsi hotel atau sarana hiburan keluarga. Karena fungsi tersebut tidak butuh kebijakan pengoperasian terminal dan memindahkan pusat pasar sayur dan hasil bumi dan menutup pasar sayur yang lama (bukti terlampir);

Bahwa oleh karena itu serah terima bangunan belum bisa dilakukan walaupun secara administrasi belum ada serah terima bangunan antara Tergugat dengan Penggugat namun secara fisik Tergugat telah menyerahkan bangunan tersebut kepada Penggugat. Karena setelah peresmian Penggugat telah membentuk UPTK pengelolaan pasar Bukit

Surungan dan semenjak itu pasar (objek perjanjian) telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat dan sebagian lantai **2** objek perjanjian di pakai oleh Penggugat sebagai kantor pengelolaan dengan catatan investasi Tergugat masih terbenam dalam objek perjanjian;

5. Bahwa untuk mendukung pelaksanaan kebijakan pengoperasionalan Pasar Induk Hasil Pertanian (selanjutnya disebut PIHP) Bukit Surungan, Penggugat telah melakukan langkah-langkah yang diperlukan untuk mendukung berjalannya rencana pembangunan dengan baik diantaranya:
   a. Mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Padang Panjang No.32 tahun 2006 tertanggal 2 Februari 2006 tentang Pengoperasian Pasar Sayur Bukit Surungan Kota Padang Panjang;
   b. Mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Padang Panjang No.33 tahun 2006 tertanggal 2 Februari 2006 tentang Penetapan Lokasi Pangkalan Bongkar Muat Sayur dan Lintasan Mobil Barang Pengangkut Sayur Pasar Sayur dalam Kota Padang Panjang;
   c. Mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Padang Panjang No.34 tahun 2006 tertanggal 2 Februari 2006 tentang Pembentukan Panitia Pelaksanaan Peresmian Pengoperasian Pasar Sayur Bukit Surungan Kota Padang Panjang;
   d. Mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Padang Panjang No.51 tahun 2007 tertanggal 27 Maret 2007 tentang Pembentukan Tim Penilai Bangunan Pasar Induk Hasil Pertanian Kota Padang Panjang;

   Bahwa benar Penggugat telah melakukan langkah-langkah yang diperlukan untuk mendukung berjalannya rencana pembangunan dengan ketentuan sebagaimana tersebut diatas, akan tetapi kebijakan itu hanya kebijakan diatas kertas saja dan tidak ada realisasinya (tidak kebijakan bersifat ril), disamping itu Penggugat juga telah mengeluarkan:
      a. Peraturan WAKO No.15 tahun 2006 tanggal 27 Juli 2006 tentang Pengaturan Lalu Lintas (P.6);
      b. Pengumuman Nomor 800/182/Umum-PP/VIII-2006 (P.7) tentang Penetapan Lokasi Perdagangan Hasil Pertanian dan Lokasi yang Lama dinyatakan ditutup/tidak dioperasikan;

c. Pengumuman Nomor 700/451/KPP/IX-2006 (P.8) tentang Penetapan Operasional Pasar ditambah menjadi Hari Senin, Rabu, Jumat dan Sabtu;

d. Surat Tugas Nomor 423/PMPD-PP/IX-2006 (P.9) tentang Persiapan Penambahan Hari Operasional Pasar;

e. Pernyataan Penggugat di Media Masa tanggal 4 Juli 2006 (P.9A) tentang Program Memfungsikan Terminal Bukit Surungan sehingga Kawasan Pasar Lama menjadi Kawasan Bisnis Elit yang tidak sumpek lalu lintasnya;

f. Pernyataan Penggugat di Media Masa tanggal 22 Februari 2007 (P.10) tentang Terminal Bukit Surungan akan beroperasi kembali pada minggu pertama Maret 2007;

g. Pengumuman Nomor 551 tanggal 18 Juni 2008 (P.15) tentang Pembatasan Izin Dispensasi terhadap mobil barang yang bermauatan Hasil Bumi dan ke pasar pusat pasar Kota Padang Panjang;

h. Surat Penggugat kepada pengusaha/pemilik mobil barang yang melakukan bongkar muat hasil bumi/pertanian di pusat pasar Padang Panjang (P.15A);

Bahwa kenyataannya sampai saat ini, tidak satupun kebijakan yang telah dikeluarkan Penggugat terealisasi dengan baik. Pakan (hari Pasar) yang ada sekarang, yaitu Minggu, Selasa dan Kamis adalah atas upaya adalah atas upaya dan inisiatif Tergugat, hal tersebut diupayakan Tergugat denga biaya yang cukup besar agar aktifitas pasar tidak mati seperti Pasar Amor di Kasang, sehingga investasi Tergugat atas objek perjanjian tidak hilang;

Bahwa sampai sekarang, hari pasar yang ditetapkan Penggugat, yaitu hari Senin, Rabu, Jum'at dan Sabtu tidak terealisasi. Pelaku pasar sayur dan hasil bumi tetap berdagang di pasar lama, yang semestinya berdasarkan kebijakan yang telah dikeluarkan Penggugat harus ditutup/ tidak di operasikan;

Bahwa sampai sekarang, aktivitas terminal masih tetap berada di kawasan pasar lama;

Bahwa sampai sekarang, truk dan kendaraan pengangkut sayur dan hasil bumi, masih dibolehkan Penggugat/ diberin dispensasi masuk ke pasar lama, sehingga pasar Bukit Surungan tidak beroperasi, sebagaimana

kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan Penggugat hingga saat ini tidak terealisasi;

Bahwa terhadap langkah-langkah yang diperlukan untuk mendukung berjalannya rencana pembangunan, **Penggugat telah mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Padang Panjang No.51 tahun 2007 tertanggal 27 Maret 2007** tentang Penentukan Tim Penilai Bangunan Pasar Induk Hasil Pertanian Kota Padang Panjang (vide gugatan Penggugat pada angka 5 huruf d), namun tim belum bekerja sebagaimana mestinya;

Berdasarkan Pasal 4 ayat 1 huruf a: Penelitian dilakukan oleh Tim Khusus yang dibentuk oleh Penggugat yang dituangkan dalam suatu Acara Serah Terima, sampai sekarang Tim belum mengeluarkan hasil penelitian dan belum dituangkan dalam acara serah terima;

Bahwa pada surat Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 24 April 2008 (bukti P.13) Penggugat menyatakan bahwa perlu dilakukan revisi terhadap naskah perjanjian kerjasama yang sebelumnya telah disepakati;

6. Bahwa Pasal 5 Ayat (2) Perjanjian Kerjasama menyebutkan:

Apabila Keterlambatan yang dimaksud Pasal 2 ayat (2) dengan alasan yang tidak dapat (bukan alasan yang dapat) di terima Penggugat, maka Tergugat dikenakan denda 1% (satu per mil) perhari dan setinggi-tinggi nya 5% dari jumlah pekerjaan yang belum diselesaikan

Faktanya adalah:

Penggugat mengetahui dan dapat menerima alasan penghentian pembangunan oleh Tergugat, pekerjaan yang berlum diselesaikan adalah pekerjaan finishing, sekitar 5% dari bobot pekerjaan;

Hal ini sering dibicarakan antara Penggugat dan Tergugat pada rapat-rapat semenjak setelah peresmian objek perjanjian oleh Menteri Perdagangan pada tanggal 19 Agustus 2006;

Tergugat sengaja menghentikan pekerjaan Finishing bangunan lantai 2 karena Penggugat telah melakukan wanprestasi lebih dahulu karena tidak merealisasikan kebijakan-kebijakan yang telah Penggugat buat, sehingga objek perjanjian (pasar) tidak diminati pihak ketiga (pedagang), banyak diantara pihak ketiga tersebut yang telah menyewa dan telah diterbitkan SBHS nya oleh Penggugat dan meminta kembali uang sewa yang telah disetorkan nya kepada Tergugat. Hal tersebut sangat merugikan Tergugat oleh karena itu Tergugat sering mendesak

Penggugat agar mencarikan solusi atas investasi Tegugat yang terbengkalai;

Penggugat menerima alasan penghentian pekerjaan tersebut dan terus berupaya untuk mengambil kebijakan dan langkah-langkah yang diperlukan guna mendayagunakan pemanfaatan objek perjanjian, selain mengeluarkan kebijakan (P2, P3, P4) Penggugat juga mengeluarkan P6, P7, P8, P9, P9A, P10, P15, P15A, namun faktanya sampai sekarang belum ada realisasinya, sehingga pihak ketiga (pedagang) tidak percaya lagi objek perjanjian (pasar) meninggalkan pasar tersebut dan kembali berdagang ke pasar lama;

Penggugat juga pernah menawarkan kepada Tergugat agar perjanjian kerjasama direvisi (adendum) melalui surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 24 April 2008, namun faktanya sampai sekarang adendum tersebut juga tidak pernah terealisasi;

Bertahun-tahun lamanya objek perjanjian terbengkalai sehingga tergugat mengambil inisiatif untuk berupaya mendaya gunakan objek perjanjiaj (pasar) tanpa dukungan Penggugat sehingga menimbulkan biaya besar bagi Tergugat. Terbukti bahwa Penggugat sampai sekarang telah melakukan pembiaran terhadap objek pewrjanjian sehingga menimbulkan kerugian besar bagi investasi Tergugat;

Bahwa Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Kerjasama menyebutkan:

"Apabila keterlambatan penyelesaian pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) dengan alasan yang dapat diterima oleh Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu per mil) per hari dan setinggi-tingginya 5% (lima per seratus) dari jumlah nilai pekerjaan yang belum diselesaikan";

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat wajib membayar denda kepada Penggugat sejumlah uang berdasarkan akumulasi keterlambatan pembayaran sejak tahun 2007 sampai dengan 2016 dengan setiap tahunnya adalah sebesar HSBGN Tahun 2016 = Rp.3.570.000,-;

Luas Lt.I dan Lt.II x HSBGN 2016

= Rp.334,65 M2 x Rp.3.570.000,-;

= Rp.1.194.700.500,-;

Denda awal (2007) 5% x Nilai Bangunan yang tidak sesuai IMB = 5% x Rp.1.194.700.500,- = Rp.59.735.025,-;

Akumulasi denda selama 9 tahun sejak 2007

Tahun	Denda Tahun sebelumnya

Berdasarkan ketentuan diatas, maka gugatan Penggugat adalah mengada-ada dan tidak berdasar, karena tidak diatur dalam Perjanjian Kerjasama, yaitu denda yang berbunga 5% tiap tahun;

8. Bahwa Pasal 3 ayat (4) Perjanjian Kerjasama menyebutkan:

"Uang sewa yang diterima oleh Pihak Kedua setelah dikurangi dengan nilai bangunan dan biaya lainnya yang yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua dibagi berdasarkan ;

a. Hak Pihak Pertama adalah sebesar 20%;

b. Hak Pihak Kedua adalah sebesar 80%;

Bahwa ketentuan Pasal tersebut, Penggugat mempunyai hak 20% atas keuntungan dari sewa;

Bahwa Tergugat sepakat dengan pernyataan Penggugat diatas;

9. Bahwa faktanya, Penggugat tidak pernah mendapat hak persentase 20% sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 ayat (4) Perjanjian Kerjasama dari tahun 2007 sampai dengan 2016 dengan perhitungan sebagaiberikut:

Nilai Bangunan Menggunakan HSBGN 2016:

Luas x HSBGN 2016 = **3.184.24925 M2** x Rp.3.570.000,-;

Nilai Bangunan = Rp.11.367.769.823,-;

Harga Sewa (Rp)/tahun = Harga Properti x Cap Rate (%);

Rp.11.367.769.823,- x 8% = Rp.909.429.082.80.-;

Rp. 909.429.082.80,- : 33 unit kios = Rp.27.558.475.05,- (Harga Kios);

Harga Sewa	: Rp. 909.429.082.80,- x 20 tahun	= Rp.18.188.581.656
Harga Manajemen	: Rp. 18.188.581.656,- x 0,2%	= Rp. 363.771.633
Harga Pemasaran	: Rp. 18.188.581.656,- x 0,18%	= Rp. 327.394.469.81
Harga Prwtn Bgn	: Rp. 18.188.581.656,- x 0.15%	= Rp. 272.828.724.84
Biaya Lainnya		Rp. 963.994.827.77

Harga Sewa	: Rp18.188.581.656.00,-;
Harga Bangunan	: Rp11.367.769.823.00,-;
Biaya Lainnya	: Rp 963.994.827.77,-;
Keuntungan	: Rp 5.856.723.293.23,-;

80% dari Rp.5.856.723.293 = Rp.4.685.378.634.520 dibagi 20 tahun = Rp.234.268.931.73 (keuntungan Tergugat) setiap tahun;

20% dari Rp. 5.856.723.293 = Rp.1.171.344.659.65 dibagi 20 tahun = Rp.58.567.232.93 (keuntungan Penggugat) setiap Tahun;

Maka akumulasi atas hak 20% Penggugat selama 9 (sembilan) tahun bunga 5% (lima Persen) adalah 9 (sembilan) dikali Rp.58.567.232.93 dikali bunga sebesar 5% = Rp.527.105.096 (lima ratus dua puluh tujuh seratus lima sembilan puluh enam rupiah);

Bahwa benar Penggugat belum mendapatkan haknya berdasarkan persentase sebesar 20%, karena Tergugat juga belum mendapatkan haknya sebagaimana .....,karena jangankan keuntungan, modal Tergugat saja belum kembali dan Penggugat jangan hanya meminta haknya, akan tetapi tanggungjawabnya bagaimana?

Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (5), nilai bangunan dan biaya bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) akan di tentukan bersama antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;

Bahwa Tergugat telah sering berupaya meminta dan membicarakan hal tersebut pada Penggugat agar perhitungan nilai bangunan dan biaya lainnya ditentukan dan disepakati bersama terbukti dengan surat Tergugat kepada Penggugat pada tanggal :

1. Surat tanggal 5 April 2015;
2. Notulen Rapat antara Tergugat dengan Penggugat tanggal 29 April 2015;
3. Surat Tergugat tanggal 8 Mei 2015;
4. Notulen Rapat tanggal 21 Mei 2015;
5. Notulen Rapat tanggal 30 Juni 2015;
6. Notulen Rapat tanggal 2 Juli 2015;
7. Surat Tergugat kepada Penggugat tanggal 27 Januari 2016;

Faktanya Penggugat tidak serius melaksanakan kewajibannya untuk menghitung nilai bangunan dan biaya lainnya secara bersama, termasuk juga menghitung nilai sewa yang telah diterima Tergugat;

Bahwa jika Tergugat mengikuti cara perhitungan pada gugatan Penggugat No.9 ini, maka perhitungannya adalah sebagai berikut:

Nilai Bangunan menggunakan HSBGN 2016 = **4.380 M2** x Rp.3.570.000,-;

Bahwa terdapat Perbedaan luas antara Penggugat dengan Tergugat, karena Penggugat menghitung luas berdasarkan gambar yang lama,

sedangkan Tergugat menghitung berdasarkan fakta dilapangan dengangambar perubahan;

Bahwa perobahan luas bangunan ..... di bangun Tergugat juga disetujui dan diketahui oleh Penggugat yang dibahas dalam rapat-rapat antara Pengggugat denganTergugat (vide bukti surat Penggugat tanggal 24 April 2008 point 2) "sebelum dilakukan revisi terhadap naskah perjanjian kerjasama tersebut, Penggugat minta kepada Tergugat agar dapat menyampaikan gambar pelaksanaaan lapangan PIHP sebagai bahan bagi Penggugat untuk melakukan penaksiran harga toko, yang point 1 nya adalah "perlu dilakukan revisi terhadap naskah perjanjian kerjasama yang sebelumnya telah disepakati (addendum);

Luas bangunan berdasarkan fakta lapangan adalah : 4.380 M2;

Luas x HSBGN 2016 = 4.380 M2 x Rp.3.570.000,-;

Nilai bangunan = 15.636.600.000,-;

Bahwa berdasarkan keputusan Walikota Padang Panjang Nomor: 6401/Wako/2016 tentang harga satuan Pembangunan Gedung Negara, Rumah Negara dan....di Kota Padang Panjang, harga satuan Rp.3.570.000,- tersebut adalah untuk bangunan gedung sederhana, sedangkan bangunan yang telah dibangun Tergugat adalah bangunan bertingkat dengan struktur yang kuat, yang telah diuji Dinas PU Padang Panjang, mestinya bangunan Tergugat tersebut termasuk kategori gedung tidak sederhana dengan harga satuan Rp.4.380.000/M2, akan tetapi Tergugat terima saja harga satuan yang di ajukan Penggugat agar tidak bermasalah lagi dengan Penggugat, yaitu dengan kategori harga satuan untuk gedung sederhana, dengan perincian :

Nilai Bangunan	: Rp15.636.600.000,-;
Nilai Pembuatan Jalan	: Rp 1.170.127.000,-;
Nilai Pembuatan	: Rp 297.266.000,-;
	Rp 17.104.093.000,-;

Harga sewa (RP)/tahun = Harga properti x Cap Rate (%) Rp17.104.093.000 x 8% = 1.368.327.440;

Harga sewa = Rp1.368.327.440 x 20 tahun = 27.366.548.800,- (dibulatkan menjadi Rp27.366.000.000,-);

Harga Manajemen = Rp27.366.000.000,- x 0,2% x 11 tahun = 6.020.520.000,-;

Harga Pemasaran = Rp27.366.000.000 x 0,18% =Rp492.588.000,-;

Harga Prwtn Bangunan =Rp410.490.000,-;

Harga Bangunan =Rp17.104.093.000,-;

Rp24.027.691.000,-;

Harga sewa = Rp27.366.000.000,-;

Nilai Bangunan = Rp24.027.691.000,-;

Keuntungan = Rp 3.338.309.000,-;

Berdasarkan Pasal 3 ayat (3) Perjanjian Kerjasama, bahwa perjanjian sewa menyewa terhadap toko dan ruko antara Penggugat dengan pihak ketiga adalah untuk jangka waktu selama 20 tahun dan harus diketahui pihak kedua (Tergugat), jadi tidak ada dalam perjanjian penghitungan, baik Penggugat maupun Tergugat dilakukan per tahun dan tidak diatur pula tentang pengalian bunga sebesar 5% per tahun, oleh karena itu, gugatan Penggugat adalah mengada-ada dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis formil;

10. Bahwa menurut Pasal 4 ayat (4) huruf a dan f, Perjanjian Kerjasama, PT. Alam Sejahtera Sejati/Tergugat berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditanda tanganinya perjanjian tanggal 03 Januari 2006 dan memasarkan rumah toko yang telah dibangun bersama Penggugat kepada pihak ketiga untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak serah terima bangunan;

Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (2) huruf g, mengambil kebijakan dan langkah-langkah yang diperlukan guna pendayagunaan pemanfaatan kawasan pertokoa;

Bahwa pada awalnya benar Penggugat telah mengeluarkan kebijakan-kebijakan untuk pemasaran objek perjanjian, sehingga diminati oleh pihak ketiga dan Penggugat juga telah menerbitkan Surat Bukti Hak Sewa (SBHS) berupa verguning atas nama pihak ketiga sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) huruf e dan Penggugat juga telah menerima pembayaran sewa dari pihak ketiga (sesuai dengan Pasal 4 ayat (3) huruf b;

Bahwa akan tetapi Penggugat tidak melaksanakan/ menjalankan/ merealisasikan kebijakan-kebijakan Pasal 4 ayat (2) huruf f dan g tersebut, sehingga pemasaran toko dan ruko tidak berjalan sebagaimana mestinya, sehingga objek perjanjian tidak diminati pihak ketiga (pedagang) bahkan pihak ketiga yang telah membayar uang sewa dan telah diterbitkan SBHS dan verguningnya, namyak yang mengundurkan

diri dan meminta kembali uang sewa yang telah mereka setor (bukti terlampir);

Bahwa situasi dan kondisi tersebut sangatlah merugikan Tergugat, sehingga Tergugat sengaja menghentikan pembangunan tahap finishing..., pertokoan karena dikhawatirkan akan menambah resiko kerugian bagi Tergugat lebih besar lagi;

Bahwa penghentian pembangunan oleh Tergugat juga diketahui dan disetujui Penggugat, karena sering di bahas dalam rapat-rapat antara Penggugat dengan Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak dapat memberikan solusi agar kerugian Tergugat dapat diminilisir, dan bahkan Penggugat sampai sekarang malah melakukan pembiaran terhadap toko dan ruko tersebut, sehingga kerugian Tergugat semakin besar karena kewajiban Penggugat untuk mendayagunakan objek perjanjian sesuai Pasal 4 Ayat (2) huruf g tidak terealisasi dan senyatanya Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan perjanjian kerjasama dan menimbulkan kerugian bagi Tergugat, dan agar investasi Tergugat tidak terbengkalai/mati, maka Tergugat mengambil alih pendayagunaan objek perjanjian dengan mendayagunakan objek perjanjian;

.Bahwa **Tergugat tidak pernah melakukan serah terima bangunan kios dan rumah toko (ruko) sejak operjanjian berakhir tanggal 03 Januari 2007** dan Tergugat memasarkan ruko tanpa ada presentase yang diberikan terhadap Penggugat;

Bahwa benar secara administrasi Tergugat belum pernah melakukan serah terima bangunan kios dan ruko kepada Penggugat, karena mekanisme serah terima diatur dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a "bahwa terlebih dahulu dilakukan penelitian oleh tim khusus yang dibentuk oleh Penggugat yang ditugaskan dalam suatu Berita Acara Serah Terima", faktanya sampai sekarang Tim khusus yang dibentuk oleh Penggugat tersebut tidak melaksanakan tugasnya, sehingga tidak bisa menunjukan hasil kerjanya, namun secara faktanya di lapangan, semenjak diresmikan oleh Menteri Perdagangan, Penggugat telah membentuk UPTK Pengelola objek perjanjian dan berkantor di lantai 2 di lokasi objek perjanjian, dengan demikian secara fakta dilapangan Tergugat telah melakukan serah terima bangunan toko dan ruko tersebut kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (4) Perjanjian Kerjasama, pembagian presentase keuntungan dibagikan jika uang sewa yang diterima oleh Tergugat setelah dikurangi modal Tergugat (nilai bangunan dan biaya lainnya) yang dikeluarkan Tergugat di berdasarkan prosentase :

a. Hak Penggugat 20%;
b. Hak Tergugat 80%;

Bahwa Tergugat belum memberi presentase kepada Penggugat, karena **Tergugat masih mengalami kerugian** karena modal Tergugat belum kembali, dan ini **akibat pembiaran dan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat**, yaitu dengan tidak merealisaikannya kebijakan pengoperasian dengan langkah-langkah (4 Surat Keputusan) yang telah dikeluarkan, dan langkah-langkah tersebut hanya diatas kertas tanpa realisainya yang nyata;

12. Bahwa **Penggugat telah berupaya meminta dan membicarakan hal tersebut pada Tergugat untuk memenuhi Perjanjian Kerjasama tersebut**, namun tidak diindahkan oleh Tergugat;

Bahwa adalah benar bahwa Penggugat telah berupaya meminta dan membicarakan hal tersebut pada Tergugat untuk memenuhi kewajiban Tergugat terhadap Perjanjian Kerjasama, namun sebaliknya **Tergugat juga telah berulangkali meminta dan membicarakan pada Penggugat agar melaksanakan kewajibannya terhadap Perjanjian Kerjasama, sehingga dapat mengurangi resiko kerugian Tergugat**;

Bahwa sebenarnya Penggugat sangat mengetahui bahwa Penggugat tidak akan pernah rugi, karena nilai tanahnya akan naik terus, yang mengalami kerugian adalah Tergugat karena nilai investasinya akan menimbulkan biaya yang besar untuk menjaganya, dan terlihat **Penggugat secara sengaja atau tidak telah melakukan pembiaran** dan tidak perduli terhadap objke perjanjian yang telah disepakati;

13. Bahwa untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar, cukup beralasan bagi Penggugat meminta diletakan sita jaminan (*conservatoir Beslag*) atas harta benda Tergugat yang akan kami ajukan terpisah pada saat persidangan berlangsung;

Bahwa adalah alasan yang mengada-ada, karena pada kenyataannya yang mengalami kerugian adalah Tergugat, karena dari total nilai sewa Rp27.366.000.000, Tergugat baru menerima sewa per Desember 2016

adalah sebesar Rp7.110.000.000,-, sehingga nilai yang belum tersewakan adalah Rp20.256.000.000;

Jika dihitung dari modal investasi Tergugat dari nilai bangunan dan biaya lainnya sebesar Rp24.027.691.000,-, maka nilai investasi Tergugat yang masih tersisa pada objek perjanjian adalah sebesar ± Rp17 Milyar;

14. Bahwa untuk menghindari Tergugat berbuat ingkar atas putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, cukup beralasan bagi Penggugat meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Panjang untuk menghukum Tergugat dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari keterlambatan terhitung sejak putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

Bahwa dengan demikian sangat jelas dan terang gugatan Penggugat tidak beralasan hukum untuk dapat dipertimbangkan dalam perkara ini, sehingga Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa perkara ini tidak perlu mempertimbangkannya dan patut menyatakan gugatan Penggugat- Penggugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Rekonpensi:

1. Bahwa terhadap apa-apa yang telah didalilkan dan diuraikan Dalam Konpensi diatas, mohon sekiranya harus dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa Tergugat dalam Konpensi sekarang menjadi Penggugat Rekonpensi. Sementara Penggugat dalam Konpensi sekarang menjadi Tergugat Rekonpensi .
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian Kerjasama No. 001/PMPD-PP/I-2006 dan No. 100/ASS/I/2006, pada Perjanjian Kerjasama tersebut Penggugat Rekonpensi telah melakukan pekerjaan-pekerjaan sebagaimana kesepakatan yang ada dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, dan sebaliknya Tergugat Rekonpensi juga telah melaksanakan kewajibannya dengan mengeluarkan kebijakan-kebijakan yang mendukung pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut, ***namun pihak Tergugat Rekonpensi tidak pernah merealisasikan kebijakan-kebijakan tersebut***, sehingga kebijakan-kebijakan tersebut bersifat mandul dan telah menimbulkan kerugian pada pihak Penggugat Rekonpensi;

4. Bahwa sebagai akibat tidak dilaksanakannya kebijakan-kebijakan tersebut oleh Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan kerugian yang sangat besar di pihak Penggugat Rekonpensi, jangankan keuntungan yang Penggugat Rekonpensi dapatkan, bahkan modal Penggugat Rekonpensi hingga saat ini belum dapat Penggugat Rekonpensi manfaatkan;
5. Bahwa atas dasar dan alasan untuk menjaga dan mengembalikan modal Penggugat Rekonpensi yang sudah dikeluarkan untuk pembangunan Pasar Bukit Surungan, maka Penggugat Rekonpensi mengupayakan berbagai cara untuk menghidupkan pasar dimaksud, yang nota bene adalah tugas dan tanggung jawab dari Tergugat Rekonpensi selaku Penguasa di Kota Padang Panjang;
6. Bahwa keuntungan dimaksud sampai saat ini tidak pernah tercapai, yang terjadi Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan kebijakan-kebijakan yang telah dikeluarkan agar pasar dapat beroperasional sebagaimana mestinya, dan menimbulkan minat pihak ketiga (pedagang pasar) untuk beroperasional dipasar tersebut;

Bahwa atas perbuatan dari Tergugat Rekonpensi ***tidak pernah merealisasikan kebijakan-kebijakan tersebut*** adalah merupakan perbuatan *Wanprestasi/Ingkar janji* dan menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonpensi;

8. Bahwa akibat dari perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang telah Terbukti dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi maka berdasarkan ketentuan pasal 1243,1244,1246 dan 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Penggugat Rekonpensi dapat menuntut Ganti Rugi kepada Tergugat Rekonpensi I yang terdiri dari biaya, rugi dan bunga;

A. Biaya yaitu segala pengeluaran yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi dalam proses pengurusan perkara ini yaitu sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah);

B. Rugi yaitu kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi akibat Wanpretasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi yaitu terdiri dari ;

Luas Tanah	4.380 M2
Harga satuan Bangunan(HSBGN)	Rp3.570.000,-/M2.
Nilai Bangunan	Luas Tanah X HSBGN
Sehingga Nilai Bangunan	= 4.380 X 3.570.000
	= Rp15.636.600.000
Nilai Pembuatan Jalan	= Rp 1.170.127.000

Nilai Pembuatan Saluran	= Rp 297.366.000
	= Rp17.104.093.000,-
Harga Sewa(Rp)/tahun	= Harga Properti X Cap Rate (%)
	= Rp17.104.093.000 X 8%
	= Rp1.368.327.440
Harga Sewa	= Rp1.368.327.440 X 20 tahun
	= Rp27.366.548.800,-
Digenapkan	= Rp.27.366.000.000,-
Harga Manajemen	= Rp. 1.368.327.440X0,2 % X11 tahun
	= Rp6.020.520.000,-
Harga Pemasaran	= Rp27.366.000.000,- X 0,18%
	= Rp492.588.000
Harga Perawatan Bangunan	= Rp410.490.000,-
Nilai Bangunan	= Rp17.104.093.000,-
Total Biaya Pembangunan	= Rp24.027.691.000,-
Harga Sewa	= Rp27.366.000.000,-
Keuntungan	=Harga Sewa - Total Biaya Pembangunan
	=Rp27.366.000.000- Rp24.027.691.000
	= Rp. 3.338.309.000

C. Bunga yaitu kerugian berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh Penggugat Rekonpensi selama tidak dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi sampai dengan saat ini;

Bahwa total modal yang telah Penggugat Rekonpensi keluarkan untuk melaksanakan Perjanjian Kerjasama dengan Tergugat Rekonpensi adalah sebesar Rp24.027.691.000,- (dua puluh empat Milyar dua puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah), terhadap modal yang telah Penggugat Rekonpensi keluarkan tentu Penggugat Rekonpensi mengharapkan adanya nilai keuntungan sebesar Rp3.338.309.000 (tiga milyar tiga ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus sembilan ribu rupiah) dengan pembagian sebagai berikut :

- Keuntungan bagian PENGGUGAT REKONPENSI 80%, sehingga sebesar Rp. 2.670.647.200,-
- Keuntungan bagian Tergugat Rekonpensi 20%, sehingga sebesar Rp667.661.800,-

Bahwa dengan demikian total gan[illegible] yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi kepada Peng[illegible] Rekonpensi adalah:

Biaya	= Rp150.000.000
Modal/ Total Biaya Pembangunan	= Rp24.027.691.000,-
Keuntungan bagian Tergugat Rek[illegible]	80% = Rp 2.670.647.200,-
Total Kerugian Tergugat	= Rp26.848.338.200,-

(dua puluh enam milyar delap[illegible]n ratus empat puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu du[illegible] ratus rupiah);

9. Bahwa dikuatirkan Penggugat Kopensi/Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan objek perkara kepada pihak lain sehingga mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia meletakkan sita tahan dan/ atau sita jamin terhadap objek perkara yang di kuasai oleh Penggugat Kopensi/Tergugat Rekonpensi;

10. Bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi beranggapan Penggugat Kopensi/Tergugat Rekonpensi akan lalai melaksanakan putusan dalam gugatan Rekonpesi ini, maka Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi Mohon agar kepada Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dikenakan Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya jika Penggugat Kopensi/Tergugat Rekonpensi lalai melaksanakan kewajibannya;

11. Bahwa gugatan rekonpensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang sah, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan yang mana juga disertai dan didukung oleh bukti-bukti yang sah dan otentik sebagaimana telah dikemukakan di atas, Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

<u>DALAM KONPENSI:</u>

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi;
2. Menyatakan sah dan dapat dilanjutkan Surat Perjanjian Kerjasama No.001/PMPD-PP/I-2006 dan No.100/ASS/I/2006 antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonpensi I yang tidak memenuhi isi surat Perjanjian Kerjasama No.001/PMPD-PP/I-2006 dan No.100/ASS/I/2006 sebagai Perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji.
4. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk membayarkan kewajibannya menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi;

   Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus sebesar Rp26.848.338.200,- (dua puluh enam milyar delapan ratus empat puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus rupiah) terdiri dari;

   a. Biaya sebesar Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta);
   b. Rugi sebesar Rp24.027.691.000,- (dua puluh empat milyar dua puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
   c. Bunga/keuntungan sebesar Rp2.670.647.200,- (dua milyar enam ratus tujuh puluh juta, enam ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus rupiah)
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat Rekonpensi apabila ternyata Tergugat Rekonpensi lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inracht Van gewijsde*) dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada banding, kasasi, maupun verzet *(iut voerbaar bij voorraad)*;
7. Menjatuhkan putusan serta merta terhadap perkara ini walaupun ada verzet, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul perkara *a quo*;

SUBSIDER:

Jika Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Padang **Panjang c.q Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 29 Maret 2017, kemudian Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 4 April 2017;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1 berupa fotocopy dari fotocopy (hanya stempel cap basah) Perjanjian Kerjasama Nomor: 001/PMPD-PP/I- 2006 dan Nomor: 100/ ASS/I/2006 tentang Pembangunan Kawasan Perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang, yang telah diberi materai secukupnya;
2. Bukti P-2 berupa fotocopy Surat Keputusan Walikota Padang Panjang Nomor 32 Tahun 2006 tertanggal 2 Februari 2006 tentang Pengoperasionalan Pasar sayur Bukit Surungan Kota Padang Panjang, yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya;
3. Bukti P-3 berupa Fotocopy Surat Keputusan Walikota Padang Panjang Nomor 33 Tahun 2006 tertanggal 2 Februari 2006 tentang Penetapan Lokasi Pangkalan Bongkar Muat Sayur dan Lintasan Mobil Barang Pengangkut Sayur Dalam Kota Padang Panjang, yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya;
4. Bukti P-4 berupa fotocopy Surat Keputusan Walikota Padang Panjang Nomor 34 Tahun 2006 tertanggal 2 Februari 2006 tentang Pembentukan Panitia Pelaksanaan Peresmian Pengoperasionalan Pasar Sayur Bukit Surungan Kota Padang Panjang, yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya (hanya untuk lembar 1 sampai dengan 4 sedangkan untuk lembar 5 merupakan fotocopy dari fotocopy hanya stempel basah);
5. Bukti P-5 fotocopy Surat Keputusan Walikota Padang Panjang Nomor 51 Tahun 2007 tertanggal 27 Maret 2007 tentang Pembentukan Tim Penilai Bangunan Pasar Induk Hasil Pertanian Kota Padang, yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa di depan persidangan Penggugat tidak ada mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Bukti T-1 berupa fotocopy Salinan Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT. Alam Sejahtera Sejati No.13 tanggal 08 September 2016, yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya;
2. Bukti T-2 berupa fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, yang telah diberi materai secukupnya;
3. Bukti T-3 berupa fotocopy dari fotocopy Surat Keputusan Walikota Padang Panjang No.32 Tahun 2006, yang telah diberi materai secukupnya;
4. Bukti T-4 berupa fotocopy dari fotocopy Salinan Keputusan Walikota Padang Panjang No.33 Tahun 2006, yang telah diberi materai secukupnya;
5. Bukti T-5 berupa fotocopy dari fotocopy Salinan Keputusan Walikota Padang Panjang No.34 Tahun 2006, yang telah diberi materai secukupnya;
6. Bukti T-6 berupa fotocopy dari fotocopy Notulen Rapat Lengkap, yang telah diberi materai secukupnya;
7. Bukti T-7 berupa fotocopy dari fotocopy Kliping Koran Harian Singgalang tertanggal 4 Juli 2006, yang telah diberi materai secukupnya;
8. Bukti T-8 berupa fotocopy dari fotocopy Peraturan Walikota Padang Panjang No.15 Tahun 2006, yang telah diberi materai secukupnya;
9. Bukti T-9 berupa fotocopy dari fotocopy Pengumuman Pemerintah Kota Padang Panjang No: 800/182/Umum-PP/VIII-2006 tertanggal 01 Agustus 2006, yang telah diberi materai secukupnya;
10. Bukti T-10 berupa fotocopy dari fotocopy Pengumuman Walikota Padang Panjang No: 700/451/KPP-PP/XI-2006 tanggal 07 September 2006, yang telah diberi materai secukupnya;
11. Bukti T-11 berupa fotocopy dari fotocopy Surat Walikota Kota Padang Panjang No: 423/PMPD-PP/IX-2006 tanggal 12 September 2006, yang telah diberi materai secukupnya;

12. Bukti T-12 berupa fotocopy dari fotocopy Kliping Koran Harian Singgalang tanggal 22 Februari 2007, yang telah diberi materai secukupnya;
13. Bukti T-13 berupa fotocopy dari fotocopy Kliping Koran Harian Posmetro tertanggal 23 Februari 2007, yang telah diberi materai secukupnya;
14. Bukti T-14 berupa fotocopy dari fotocopy Surat PT. Alam Sejahtera Sejati No. 07/ASS/IX/2007 tanggal 10 September 2007;
15. Bukti T-15 berupa fotocopy Surat Walikota Padang Panjang No: 500/149/Perek/IV-2008 tanggal 24 April 2008, yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya dan diberi materai secukupnya;
16. Bukti T-16 berupa fotocopy dari fotocopy Pengumuman dari Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika Kota Padang Panjang tanggal 18 Juni 2008, yang telah diberi materai secukupnya;
17. Bukti T-17 berupa fotocopy dari fotocopy Surat Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informasi tertanggal 19 Juni 2008, yang telah diberi materai secukupnya;
18. Bukti T-18 berupa fotocopy dari fotocopy Surat PT. Alam Sejahtera Sejati No:57/ASS/XI/08, tanggal 25 November 2008, yang telah diberi materai secukupnya;
19. Bukti T-19 berupa fotocopy dari fotocopy Daftar Nama Pemilik Verguning yang mengundurkan diri pada Toko/Ruko Pasar Induk Hasil Pertanian (PIHP) Bukit Surungan, Kota Padang Panjang, Desember 2009, yang telah diberi materai secukupnya;
20. Bukti T-20 berupa fotocopy dari fotocopy Surat PT. Alam Sejahtera Sejati No:08/ASS-PIHP/VII/2012, tanggal 02 Juli 2012, yang telah diberi materai secukupnya;
21. Bukti T-21 berupa fotocopy Surat Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Padang Panjang No.500/197/Pereko/VIII/2013 tanggal 13 Agustus 2013, yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya dan diberi materai secukupnya;
22. Bukti T-22 berupa fotocopy dari fotocopy (hanya stempel yang asli/cap basah) Surat Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Padang Panjang No.500/70/Perek-PP/IV-2014 tanggal 24 April 2014, yang telah diberi materai secukupnya;
23. Bukti T-23 berupa fotocopy dari fotocopy Tanda Terima tanggal 28 April 2014, yang telah diberi materai secukupnya;

24. Bukti T-24 berupa fotocopy dari fotocopy (hanya stempel yang asli/cap basah) Surat PT. Alam Sejahtera Sejati No. ASS-07/DIR-ADM/IV/2015, tanggal 6 April 2015, yang telah diberi materai secukupnya;
25. Bukti T-25 berupa fotocopy dari fotocopy Notulen Rapat, tanggal 29 April 2015, yang telah diberi materai secukupnya;
26. Bukti T-26 berupa fotocopy dari fotocopy Surat PT. Alam Sejahtera Sejati No. ASS-08/DIR-ADM/IV/2015, tanggal 8 Mei 2015, yang telah diberi materai secukupnya;
27. Bukti T-27 berupa fotocopy dari fotocopy Notulen Rapat, tanggal 21 Mei 2015, yang telah diberi materai secukupnya;
28. Bukti T-28 berupa fotocopy dari fotocopy (hanya stempel yang asli/cap basah) Notulen Rapat, tanggal 30 Juni 2015, yang telah diberi materai secukupnya;
29. Bukti T-29 berupa fotocopy dari fotocopy (hanya stempel cap basah) Surat Notulen Rapat, tanggal 2 Juli 2015, yang telah diberi materai secukupnya;
30. Bukti T-30 berupa fotocopy dari fotocopy Surat PT. Alam Sejahtera Sejati No: ASS-03/DIR-ADM/I/2016 tanggal 27 Januari 2016, yang telah diberi materai secukupnya;
31. Bukti T-31 berupa fotocopy dari fotocopy Rekapitulasi Nilai Bangunan Dan Biaya Lainnya, terhadap PIHP Bukit Surungan, yang telah diberi materai secukupnya;
32. Bukti T-32 berupa fotocopy Daftar Aset Dan Nilai Sewa/Jual Ruko Dan Toko Kerjasama PT.Alam Sejahtera Sejati dengan Pemerintah Kota Padang Panjang, tanggal 31 Desember 2016, telah dilegalisir sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa di samping bukti surat Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Andi Satria, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
   - Bahwa menurut sepengetahuan saksi yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah Pemko Padang Panjang (Penggugat) menggugat PT. Alam Sejahtera Sejati (Tergugat) mengenai pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang karena pihak Tergugat tidak menyerahkan obyek perkara selama puluhan tahun

kepada Pemko Padang Panjang dan Penggugat menggugat Tergugat untuk membayar denda dari serah terima;

- Bahwa yang dimaksud dengan puluhan tahun adalah dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada membuat perjanjian pada tahun 2006 semasa pemerintahan Suir Syam;
- Bahwa setahu saksi tidak ada dicantumkan didalam perjanjian kapan berakhirnya perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai perjanjian tersebut karena saksi sebagai sales yang harus menguasai produk yang dijualnya karena yang saksi jual adalah aktifitas bangunan maka semua kebijakan-kebijakan saksi kuasai;
- Bahwa didepan persidangan diperlihatkan bukti T-2 yang merupakan bentuk dari perjanjian antara Pemko Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati, dan atas bukti tersebut saksi membenarkan;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai isi dari perjanjian tersebut sepanjang yang saksi ingat;
- Bahwa setahu saksi PT. Alam Sejahtera dalam perjanjian tersebut sebagai investor sekaligus yang membangun;
- Bahwa sewaktu perjanjian dibuat sudah ada bangunan dilokasi objek perkara;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2006 ketika saksi datang ke objek perkara saksi melihat sudah ada bangunan tetapi dalam kondisi tidak terurus atau terbengkalai;
- Bahwa seingat saksi perjanjian tersebut dibuat pada awal tahun 2006;
- Bahwa saksi terakhir melihat objek perkara kemaren;
- Bahwa saksi melihat ada perubahan bangunan tambahan dilokasi objek perkara;
- Bahwa saksi mengetahui PT. Alam Sejahtera Sejati ada menambah luas tanah atau luas lahan yang dibangun;
- Bahwa setahu saksi perluasan lahan tersebut diketahui oleh Pemko semasa Suir Syam;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas penambahan tersebut;
- Bahwa luas penambahan tersebut tidak berjarak dengan lahan yang ada dalam perjanjian dan masih di sekitar bangunan yang ada dalam perjanjian;

- Bahwa setahu saksi di penambahan lahan tersebut ada juga penambahan bangunan yang bahkan terpakai hingga sekarang;
- Bahwa saksi masih ingat dengan peresmian Pasar Induk Hasil Pertanian yang diresmikan oleh Menteri Perdagangan pada tahun 2006;
- Bahwa setahu saksi di lokasi bangunan yang ada penambahan lahan tersebut dipusatkan tempat lokasi peresmian;
- Bahwa setahu Pemko Padang Panjang mengetahui jika saksi PT. Alam Sejahtera Sejati menghentikan pekerjaan pembangunan;
- Bahwa PT. Alam Sejahtera Sejati menghentikan pembangunan tersebut karena objek tidak diminati oleh para pedagang dan jika pembangunan dilanjutkan maka akan menambah kerugian, selain itu juga untuk menghindari kerugian lebih banyak;
- Bahwa setahu saksi para pedagang tidak berminat dengan objek tersebut karena Pemko Padang Panjang tidak menjalankan kebijakan-kebijakan yang dibuatnya;
- Bahwa kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh Pemko Padang Panjang yang tidak dijalankan tersebut adalah menjadikan terminal baru Bukit Surungan menjadi pusat lalu lintas Kota Padang Panjang, akibatnya seluruh terminal-terminal lainnya harus ditutup dan dipindahkan ke terminal baru Bukit Surungan, selanjutnya Pasar sayur lama dikosongkan/ tidak di operasionalkan dan dialihkan ke terminal baru Bukit Surungan, truk muat hasil pertanian harus masuk ke terminal baru Bukit Surungan;
- Bahwa kebijakan-kebijakan tersebut dibuat pada masa pemerintahan Suir Syam;
- Bahwa kebijakan-kebijakan tersebut dibuat secara tertulis;
- Bahwa setahu saksi Pemko tidak menjalankan kebijakan-kebijakan tersebut karena pihak Pemko membuat pasar di bawah, kalau pedagang mau pindah ke atas harus menunggu instruksi dari bapak Suir Syam terlebih dahulu;
- Bahwa setahu saksi tidak ada alasan tersebut disampaikan pihak Pemko kepada PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa setahu saksi pihak PT. Alam Sejahtera Sejati sering protes atau komplain kepada pihak Pemko;

- Bahwa setahu saksi PT. Alam Sejahtera Sejati sering protes atau komplain dalam bentuk secara langsung mendatangi Pemko dengan mengikuti rapat-rapat antara PT. Alam Sejahtera Sejati dengan Pemko;
- Bahwa setahu saksi pihak PT. Alam Sejahtera Sejati sering mendatangi pihak Pemko;
- Bahwa setahu saksi tidak ada hasil dari rapat-rapat tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada dari pihak Pemko menyurati PT. Alam Sejahtera Sejati dalam hal penghentian pembangunan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi mengenai denda yaitu apabila PT. Alam Sejahtera Sejati tidak menyelesaikan pekerjaannya dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh Pemko maka PT. Alam Sejahtera Sejati dikenakan denda keterlambatan;
- Bahwa penghentian pekerjaan yang dilakukan oleh PT. Alam Sejahera Sejati dapat diterima oleh Pemko;
- Bahwa setahu saksi Pemko dapat menerima penghentian pekerjaan tersebut karena tidak ada teguran dari Pemko dan PT. Alam Sejahtera Sejati sudah mencoba menghubungi Pemko dengan menyampaikan bagaimanan jika lokasi yang dibangun dialih fungsikan peruntukannya;
- Bahwa pada waktu itu tidak ada keputusan dari Pemko;
- Bahwa setahu saksi didalam perjanjian tersebut ada diatur mengenai denda;
- Bahwa secara detail saksi tidak pernah membaca mengenai hitungan denda di dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai denda tersebut;
- Bahwa PT. Alam Sejahtera Sejati melakukan komplain pada masa pemerintahan Suir Syam;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pada masa pemerintahan Hendri Arnis PT. Alam Sejahtera Sejati melakukan komplain atau tidak;
- Bahwa setahu saksi penambahan lahan tersebut atas permintaan Suir Syam;
- Bahwa saksi mengetahui jika penambahan tersebut atas permintaan Suir Syam karena pernah dilakukan pertemuan antara investor, pemko, dan PT. Alam Sejahtera Sejati meminta perluasan lahan kepada masyarakat karena akses jalan masuk sulit, dan secara tertulis ada dalam surat tugas yang meyatakan penambahan hari pasar lebih dari 2 (dua) hari, tetapi

saksi lupa hari apa saja dan ada tugas investor menambah lahan lokasi pembangunan;

- Bahwa didepan persidangan diperlihatkan kepada saksi bukti T-11 mengenai surat tugas dan atas bukti tersebut saksi pernah melihatnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas penambahan lahan tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang dibangun di lokasi penambahan lahan tersebut yaitu yang pertama mengenai Los, dimana Los tersebut Menteri Perdagangan meresmikan Pasar induk Hasil Pertanian tersebut, kedua mengenai akses jalan yang berhadapan langsung dengan jalan raya dan yang ketiga mengenai melakukan kerjasama dengan pihak ketiga membuka jalan di belakang supaya jalan menjadi lancar;
- Bahwa yang mengelola dana pihak ketiga tersebut yaitu Investor yang dalam hal ini PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa pada waktu saksi memasarkan pasar tersebut pada waktu pembukaan peminatnya luar biasa banyak tetapi setelah kebijakan tidak berjalan peminat banyak mengundurkan diri, bahkan vergunning yang sudah keluarpun juga mengundurkan diri;

Bahwa setahu saksi jika uang sudah disetorkan tetapi peminatnya mengundurkan diri maka uangnya tetap dikembalikan;

Bahwa menurut saksi dalam hal ini yang dirugikan adalah PT. Alam Sejahtera Sejati;

- Bahwa menurut saksi Pemko dalam hal ini tidak dirugikan karena tanah tetap ada nilainya;
- Bahwa Pemko ada membentuk tim untuk menjalankan kebijakan tersebut;
- Bahwa setahu saksi tugas dari tim tersebut adalah mengendalikan, memonitor, mengawasi bagaimana kebijakan tersebut berjalan;
- Bahwa Pemko tidak ada mengeluarkan tindakan apapun mengenai tim yang tidak berjalan sebagaimana mestinya;
- Bahwa terhadap perubahan tersebut Pemko mengetahui;
- Bahwa ada denah perencanaan terhadap perubahan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Alam Sejahtera Sejati belum mendapatkan keuntungan bahkan modal saja belum balik;
- Bahwa menurut saksi di dalam sebuah media massa Suir Syam menyampaikan bahwa secara fisik pembangunan sudah mencapai 95 % (sembilan puluh lima) persen;

- Bahwa di depan persidangan diperlihatkan bukti T-7 kepada saksi mengenai media tersebut, dan atas bukti tersebut saksi membenarkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lagi bulan apa media tersebut terbit tetapi setahu saksi setelah pekerjaan pembangunan dilakukan sebelum diresmikan;
- Bahwa sebelum membuat perjanjian dengan PT. Alam Sejahtera Sejati, Pemko sudah ada membuat perjanjian dengan pihak lain tetapi tahun berapanya saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa sepengetahuan saksi perjanjian dengan pihak lain tersebut berakhir karena pembangunan tersebut tidak terurus atau terbengkalai sedangkan Suir Syam ingin memfungsikan pembangunan tersebut secara optimal;
- Bahwa setahu saksi Pemko sudah mengeluarkan vergunning sebanyak kurang lebih 39 (tiga puluh sembilan) vergunning;
- Bahwa sepengetahuan saksi vergunning adalah semacam hak pakai secara tertulis yang diberikan Pemko kepada pihak ke-3 (ketiga);
- Bahwa pihak ketiga yang melakukan pembayaran secara tunai yang diberikan vergunning dan pihak ketiga boleh mencicil ke bank tetapi belakangan ini tidak ada lagi karena bank menilai tidak layak;
- Bahwa setahu saksi tidak semua pihak ketiga yang verguningnya sudah keluar mengundurkan diri tetapi hanya sebagian saja;
- Bahwa dalam hal seperti ini PT. Alam Sejahtera Sejati mengalami kerugian;
- Apakah saksi mengetahui mengenai perjanjian antara Pemko dengan PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa yang mempunyai tanah tempat dibangunnya Pasar Induk Hasil Pertanian (PIHP) adalah Pemko;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa didalam perjanjian tersebut tertera jangka waktu pembangunan pasar tersebut selama 12 (dua belas) bulan sudah selesai;
- Bahwa setahu saksi saat ini pembangunan pasar tersebut belum selesai dan tinggal sedikit lagi yaitu toko bagian atas tinggal finishing dan keramiknya;
- Bahwa kios yang dibangun ada sekira 40 (empat puluh) kios;
- Bahwa setahu saksi penambahan lahan lokasi pembangunan tersebut terjadi dalam pembangunan yang sedang berlangsung;

- Bahwa dilokasi pembangunan penambahan lahan tersebut sudah selesai tetapi masih ada sedikit lagi;
- Bahwa mengenai pembangunan yang tidak selesai dibangun dan tidak ada peringatan dari pemko tetapi PT. Alam Sejahtera Sejati tidak ada mempersoalkan secara hukum tetapi secara lisan ada;
- Bahwa PT. Alam Sejahtera Sejati tidak ada menggugat Pemko secara hukum;
- Bahwa pada waktu Suir Syam menyatakan dalam sebuah media yang menyampaikan bahwa secara fisik pembangunan pasar sudah mencapai 95 % (sembilan puluh lima) persen, pada waktu itu tim sudah dibentuk tetapi tidak menjalankan tugasnya dan tim tidak ada mengatakan pembangunan pasar sudah mencapai 95 % (sembilan puluh lima) persen;
- Bahwa pada waktu PT. Alam Sejahtera Sejati menghentikan pembangunan pasar secara prinsip ada dikaji oleh PT. Alam Sejahtera Sejati pada waktu membangun pasar tersebut;
- Bahwa sebelum-sebelumnya ada kajian sehingga PT. Alam Sejahtera Sejati berani membangun pasar;
- Bahwa sebelum PT. Alam Sejahtera Sejati ada yang membangun pasar tersebut tetapi perencanaan kedua belah pihak tidak jelas, sedangkan dengan PT. Alam Sejahtera Sejati jelas perencanaanya;
- Bahwa maksud dari PT. Alam Sejahtera Sejati menyarankan ke Pemko supaya pembangunan pasar dialihgunakan yaitu pembangunan lantai atas tidak bermanfaat atau mubazir, sehingga pihak PT. Alam Sejahtera Sejati meminta kepada Pemko supaya berdaya guna dialihkan pembangunannya menjadi hotel atau tempat rekreasi;
- Bahwa hasil dari saran yang diberikan oleh PT. Alam Sejahtera Sejati kepada Pemko yaitu diterima tidak ditolak juga tidak oleh pihak Pemko;
- Bahwa yang membuat PT. Alam Sejahtera Sejati menghentikan pembangunannya yaitu oleh karena tempat yang tidak selesai tidak diminati oleh pedagang jika dilanjutkan pembangunannya akan merugi;
- Bahwa yang memasarkan toko-toko dan kios-kios tersebut adalah PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa yang menarik pemasaran dari pihak ke tiga adalah PT. Alam Sejahtera Sejati;

- Bahwa jika toko-toko dan kios-kios tersebut tidak laku untuk dijual maka yang beresiko adalah PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa setahu saksi hingga saat ini tidak ada serah terima pekerjaan dari PT. Alam Sejahtera Sejati kepada Pemko karena secara keseluruhan tim tidak bekerja;
- Bahwa pembangunan diserahterimakan setelah 100 % (seratus persen);
- Bahwa dari pembangunan pasar tersebut Pemko ada mendapat keuntungan karena pihak ketiga ada membayar persil dari tanah yang dipakai sekali 2 (dua) tahun;
- Bahwa dari hasil PT. Alam Sejahtera memasarkan kepada pihak ke-3 (ketiga) uang sewanya didapat atau dibayarkan kepada PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa Pemko belum ada mendapatkan uang sewa dari seluruh uang sewa yang diterima PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa Pemko belum menerima uang sewanya karena jika sudah terjual semua baru dihitung dengan perincian 80 % (delapan puluh) persen untuk PT. Alam Sejahtera Sejati dan 20 (dua puluh) persen untuk pemko;
- Bahwa jika bangunan belum terjual maka belum bisa dihitung;
- Bahwa jika dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan masih ada bangunan belum terjual maka PT. Alam Sejahtera Sejati yang dianggap membeli bangunan tersebut;
- Bahwa dalam hal ini yang dirugikan adalah PT. Alam Sejahtera Sejati, sedangkan Pemko tidak dirugikan;
- Bahwa tanah Pemko yang terpakai dalam hal pembangunan tersebut tidak rugi karna tanah ada nilainya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika tanah negara tersebut dilaporkan;
- Bahwa Pemko tidak rugi dengan tanah karena Pemko menerima persil;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai rapat-rapat sejak dihentikannya pembangunan oleh PT. Alam Sejahtera Sejati dan Pemko dari tahun 2006, sedangkan untuk tahun 2007 sampai dengan sekarang saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Pemko meminta uang bagi hasil kepada PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa PT. Alam Sejahtera Sejati mengalami kerugian karena tidak jalannya kebijakan Pemko yang berakibat pedagang tidak berminat;

- Bahwa di depan persidangan Kuasa Penggugat ada membacakan isi dari perjanjian dalam Pasal 4 huruf (1) a yaitu mengenai hak dan kewajiban, dan terhadap isi perjanjian tersebut tidak ada hasil dari tim;
- Bahwa sepengetahuan saksi penilaian dari tim tidak berjalan;
- Bahwa bagaimana penilaian dari tim tersebut saksi tidak mengetahui;
- Bahwa yang dibangun oleh PT. Alam Sejahtera Sejati adalah los, toko dan sarana penunjang lainnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas yang dibangun oleh PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa pembangunan tersebut untuk lantai 1 (satu) sudah selesai, lantai 2 (dua) tinggal finishing dan keramik, sedangkan sarana penunjang lainnya seperti jalan, wc, instalasi listrik dan instalasi air sudah semuanya;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai permintaan penambahan perluasan tanah yaitu mendengar dari hasil pertemuan antara investor, Pemko dan masyarakat;
- Bahwa perluasan tanah tersebut tanahnya ditambah lagi;
- Bahwa penambahan perluasan lahan tidak dibuat perjanjian baru tetapi tetap mengacu kepada perjanjian yang lama;
- Bahwa perjanjian yang dibuat antara Pemko dengan PT. Alam Sejahtera Sejati ada 1 (satu);
- Bahwa saksi tidak ingat lagi apakah di dalam perjanjian lama tersebut tertulis mengenai penambahan perluasan tanah;

  Atas keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Dhorie Arisnal, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
   - Bahwa menurut sepengetahuan saksi yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah masalah perjanjian antara Pemko Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati, Pemko Padang Panjang mengklaim bahwa PT. Alam Sejahtera Sejati belum ada menyerahkan pekerjaan/belum ada serah terima bangunan dan bagi hasil;
   - Bahwa setahu saksi perjanjian tersebut dibuat awal tahun sekira tahun 2006;

- Bahwa di depan persidangan Kuasa Tergugat memperlihatkan Bukti T-2 kepada saksi dan atas pertanyaan Kuasa Tergugat saksi pernah melihat dan membaca perjanjian tersebut;
- Bahwa setahu saksi PT. Alam Sejahtera Sejati dalam perjanjian tersebut sebagai investor sekaligus yang membangun dan Pemko Padang Panjang sebagai pemilik lahan;
- Bahwa saksi kenal dengan Direktur Utama PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa setahu saksi luas lahan Pemko Padang Panjang yang akan dibangun oleh PT. Alam Sejahtera Sejati sekira ± 4.000 M2;
- Bahwa di lahan seluas ± 4.000 M2 tidak akan dibangun semuanya, karena bukan untuk pembangunan semuanya;
- Bahwa setahu saksi yang akan dibangun di lahan tanah seluas ± 4000 M2 adalah ruko (rumah toko), kios dan juga los atau lapak tetapi bukan di tanah Pemko;
- Bahwa setahu saksi ada perluasan lahan dalam pembangunan tersebut, contohnya adalah untuk bongkar muat dibangun diperluasan lahan itu;
- Bahwa adanya perluasan lahan tersebut setelah perjanjian, dan yang saksi dengar perjanjian tersebut pada tahun 2006 karena ada perubahan gambar dan pengembangan lahan;
- Bahwa setahu saksi sebelum tahun 2006 juga ada perjanjian;
- Bahwa perubahan gambar dan pengembangan lahan tersebut ada disepakati oleh kedua belah pihak;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti T-9 mengenai pengumuman Pemerintah Kota Padang Panjang dan bukti T-15 mengenai Surat Walikota Padang Panjang;
- Bahwa saksi juga pernah melihat, membaca tentang perubahan gambar, perluasan lahan dan adendum;
- Bahwa di perluasan lahan tersebut ada di lakukan pembangunan membuka akses jalan;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi berapa luas penambahan lahan tersebut;
- Bahwa perluasan lahan tersebut atas permintaan Pemko Padang Panjang kepada PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa Pemko Padang Panjang meminta perluasan lahan kepada PT. Alam Sejahtera Sejati karena akan dibangun menjadi pusat kawasan perdagangan;

- Bahwa Pemko Padang Panjang meminta perluasan lahan kepada PT. Alam Sejahtera Sejati pada tahun 2006;
- Bahwa pada saat ini pembangunan tersebut sudah selesai, yang tinggal hanya lantai dua yaitu finishing dan keramik;
- Bahwa Pemko Padang Panjang mengetahui jika pembangunan baru selesai 95 % (sembilan puluh lima) persen;
- Bahwa saksi mengetahui dari koran jika Suir Syam (Walikota Padang Panjang yang lama) mengumumkan kepada masyarakat jika pembangunan sudah mencapai 95 % (sembilan puluh lima) persen;
- Bahwa di koran tersebut di ucapkan langsung oleh Suir Syam;
- Bahwa saksi ada membaca koran tersebut;
- Bahwa di depan persidangan Kuasa Tergugat memperlihatkan bukti T-7 mengenai Kliping Koran Harian Singgalang tertanggal 4 Juli 2006 kepada saksi, dan atas hal tersebut saksi pernah membacanya;
- Bahwa saksi mengetahui jika pekerjaan pembangunan sengaja dihentikan oleh PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa pekerjaan dihentikan oleh PT. Alam Sejahtera Sejati karena Pemko tidak menjalankan kebijakannya sehingga banyak peminat yang mundur;
- Bahwa kebijakan Pemko yang tidak berjalan adalah mengoptimalkan terminal Bukit Surungan dengan memindahkan terminal-terminal kecil ke terminal Bukit Surungan, memindahkan mobil bongkar muat dan menutup tempat pedagang pasar sayur lama dan memindahkan ke lokasi baru;
- Bahwa kebijakan tersebut dibuat pada masa pemerintahan Suir Syam;
- Bahwa kebijakan tersebut berupa peraturan dan SK;
- Bahwa saksi pernah melihat kebijakan tersebut di terminal Bukit Surungan;
- Bahwa di depan persidangan Kuasa Tergugat memperlihatkan bukti T-3 sampai dengan T-13 mengenai kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan Pemko tentang pembangunan, terhadap bukti-bukti tersebut saksi mengetahuinya kecuali untuk bukti T-5 saksi belum mengetahuinya;
- Bahwa akibat dari kebijakan-kebijakan yang tidak berjalan secara optimal tersebut PT. Alam Sejahtera Sejati mengalami kerugian;

- Bahwa pihak PT. Alam Sejahtera pernah komplain kepada pihak pemko untuk merubah fungsi atau pembangunan lantai atas dialih fungsikan pembangunan menjadi hotel;
- Bahwa sepengetahuan saksi PT [illegible]m Sejahtera Sejati sengaja menghentikan pekerjaan pembangunan tersebut;
- Bahwa Pemko mengetahui jika PT. Alam Sejahtera Sejati menghentikan pekerjaan pembangunan;
- Bahwa saksi pernah ikut rapat menghitung bersama sehubungan dengan penghentian pekerjaan karena PT. Alam Sejahtera Sejati tidak pernah ditegur oleh Pemko;
- Bahwa PT. Alam Sejahtera Sejati pernah menyurati Pemko terkait kebijakan tersebut;
- Bahwa PT. Alam Sejahtera Sejati pernah mendatangi Pemko mengenai kebijakan tersebut;
- Bahwa ada diadakan rapat-rapat setelah PT. Alam Sejahtera menyurati dan mendatangi Pemko;

  Bahwa rapat-rapat berjalan dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 dan saksi pernah diminta membantu menghitung pembiayaan dan nilai bangunan dan menggambar ulang;

  Bahwa Pemko ada memberikan hasil penghitungan tersebut kepada PT. Alam Sejahtera tetapi untuk yang tahun 2006 sedangkan PT. Alam Sejahtera Sejati meminta dasar menghitung HSBN (Harga Satuan Bangunan Negara) pada tahun 2015 tetapi Pemko tidak mau memberikan;
- Bahwa hasil keputusan rapat pihak Pemko akan menunjuk tim independen untuk menghitung biaya bangunan dan biaya lainnya ;
- Bahwa tim tersebut ada di tunjuk pada tahun 2016 di Bappeda tetapi tidak berjalan;
- Bahwa di depan persidangan Kuasa Tergugat memperlihatkan bukti T-24 sampai dengan bukti T-30 mengenai sehubungan dengan rapat karena dihentikan pembangunan, terhadap hal tersebut saksi mengetahui kecuali untuk bukti T-24 dan bukti T-26 saksi belum mengetahui;
- Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian Pemko dengan pihak lain sebelum perjanjian dengan PT. Alam Sejahtera Sejati mendengar cerita dari orang-orang;

- Bahwa yang saksi dengar Pemko membuat perjanjian sebelum dengan PT. Alam Sejahtera Sejati yaitu dengan PT. Arisma;
- Bahwa yang mengerjakan pembangunan waktu perjanjian dengan PT. Arisma tersebut yaitu investor dan yang membangun PT. Arisma;
- Bahwa setahu saksi hingga saat ini belum terjadi serah terima pekerjaan karena belum adanya hitungan yang disepakati oleh kedua belah pihak, ada tim yang ditunjuk tetapi belum ada hasilnya atau realisasinya;
- Bahwa yang mengeluarkan verguning adalah pemko;
- Bahwa banyak peminat yang mengundurkan diri karena kebijakan tidak dijalankan;
- Bahwa dengan banyaknya peminat yang mengundurkan diri PT. Alam Sejahtera Sejati mengalami kerugian;
- Bahwa saksi mengetahui jika PT. Alam Sejahtera Abadi mengalami kerugian karena peminat kurang, sedangkan pembangunan sudah mencapai 95 % (sembilan puluh lima) persen;
- Bahwa perluasan lahan atas permintaan pemko semasa pemerintahan Suir Syam;
- Bahwa meminta perluasan lahan kepada PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa diperluasan lahan tersebut ada dibangun jalan;
- Bahwa yang membangun jalan diperluasan lahan tersebut adalah PT. Alam Sejahtera Sejati;
- Bahwa saksi terakhir ke lokasi objek perkara tadi malam sebelum ke persidangan hari ini;
- Bahwa pada saat ke lokasi objek perkara saksi melihat ada bangunan yang sudah selesai;
- Bahwa saksi ada melihat kerusakan dibagian pintu sebagian pintu dilantai 2 (dua);
- Bahwa ada sebagian pintu yang rusak karena peminat untuk dilantai 2 (dua) tidak ada dan PT. Alam Sejahtera Sejati pernah meminta kepada Pemko untuk dialihfungsikan;
- Bahwa setelah kebijakan tidak dijalankan, saksi kurang mengetahui apakah Pemko menjalankan kewajibannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Pemko pernah meminta keuntungan atau bagi hasil kepada PT. Alam Sejahtera Sejati;

- Bahwa Pemko mengetahui dan menerima keterlambatan investor menghentikan pembangunan karena di dalam rapat-rapat yang saksi hadiri ada dibahas masalah keterlambatan tersebut;
- Bahwa hubungan saksi dengan PT. Alam Sejahtera Sejati ada ikatan pekerjaan dengan Direktur PT. Alam Sejahtera Sejati tetapi bukan di dalam pekerjaan gugatan ini;
- Bahwa keterlibatan saksi dalam rapat-rapat yang dilakukan Pemko pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 karena saksi sebagai arsitek;
- Bahwa saksi sampai mengetahui dengan bukti T-3 sampai dengan T-13 mengenai kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan Pemko tentang pembangunan kecuali untuk T-5 karena apa-apa yang saksi akan kerjakan saksi meminta surat-surat tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui jika kebijakan Pemko tidak berjalan karena saksi melihat terminal Bukit Surungan tersebut tidak aktif dan terminal-terminal kecil tidak jadi dipindahkan ke terminal Bukit Surungan;
- Bahwa PT. Alam Sejahtera Sejati tidak ada mempersoalkan Pemko secara hukum tetapi hanya menyurati Pemko saja karena perjanjian itu dibuat secara hukum;
- Bahwa saat ini yang menggugat PT. Alam Sejahtera Sejati adalah Pemko;
- Bahwa Pemko menggugat PT. Alam Sejahtera Sejati karena merasa dirugikan;
- Bahwa pembangunan untuk dilantai 2 (dua) belum selesai;
- Bahwa bagian lantai 2 (dua) yang belum selesai adalah pemasangan keramik dan finishing;
- Bahwa kios yang belum selesai dibangun ada sekitar 30 (tiga puluh) kios;
- Bahwa kios-kios tersebut tidak selesai karena PT. Alam Sejahtera Sejati merasa dirugikan;
- Bahwa jangka waktu pembangunan tersebut selama 12 (dua belas) bulan;
- Bahwa faktanya saat ini pembangunan tidak selesai;
- Bahwa setahu saksi keramik yang belum terpasang di lantai 2 (dua) ± 200 (dua ratus) meter;
- Bahwa setahu saksi biaya yang telah dikeluarkan PT. Alam Sejahtera Sejati untuk membangun pasar tersebut sekira ± 17 (tujuh belas) milyar;

- Bahwa biaya yang ± 17 (tujuh belas) milyar tersebut belum termasuk dengan perluasan lahan, jika ditambah dengan biaya perluasan lahan sekitar ± 24 (dua puluh empat) milyar sampai dengan ± 25 (dua puluh lima) milyar;
- Bahwa hingga saat ini dana yang diterima PT. Alam Sejahtera Sejati dari penjualan verguning setahu saksi sekira ± 7 (tujuh) milyar;
- Bahwa menurut saksi PT. Alam Sejahtera Sejati hingga saat ini mengalami kerugian;
- Bahwa setahu saksi perjanjian dibuat 2 (dua) kali yaitu tahun 2004 dan tahun 2006;
- Bahwa yang menjadi masalah saat ini adalah perjanjian tahun 2006 karena belum serah terima sedangkan perjanjian tahun 2004 dengan orang lain;
- Bahwa perjanjian tahun 2006 adalah perjanjian pembangunan kawasan perdagangan Bukit Surungan;
- Bahwa yang dibangun adalah ruko dan kios;
- Bahwa dibangun ruko dan kios tersebut di tanah Pemko;
- Bahwa hingga saat ini pembangunan tidak selesai;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang akan dibangun tersebut;
- Bahwa setahu saksi ada perluasan lahan dalam pembangunan tersebut;
- Bahwa perluasan lahan tersebut tidak ditanah Pemko;
- Bahwa yang akan dibangun di tanah perluasan lahan tersebut adalah lapak dan los;
- Bahwa perluasan lahan tersebut tidak termasuk didalam perjanjian pada tahun 2006;
- Bahwa Pemko mengetahui dengan perluasan lahan tersebut;
- Bahwa pembangunan ruko dan kios yang di tanah Pemko hingga saat ini belum ada serah terima;
- Bahwa setahu saksi pihak Pemko sudah pernah menurunkan tim untuk melihat pembangunan tersebut;
- Bahwa setahu saksi setelah tahun 2006 tidak ada lagi perjanjian baru;
- Bahwa saksi pernah mendengar addendum;
- Bahw yang menawarkan sehubungan dengan perubahan gambar dan perluasan lahan adalah Suir Syam;
- Bahwa perubahan gambar dan perluasan lahan tersebut berupa SK;

- Bahwa saksi pernah melihat surat gugatan;
- Bahwa di dalam perjanjian ada tertulis mengenai denda tetapi mengenai bunga tidak ada;
- Bahwa yang saksi lihat didalam [illegible] ada kedua-duanya yaitu mengenai denda dan bunga;
- Bahwa didalam perjanjian ada tertulis [illegible]genai bagi hasil;
- Bahwa pembagian bagi hasil tersebut [illegible]hu saksi 80 % (delapan puluh) persen untuk investor dan 20 % (dua [illegible]) persen untuk Pemko;
- Bahwa bagi hasil tersebut bisa dibag[illegible]lah adanya keuntungan;
- Bahwa yang dimaksud denda di dala[illegible]rjanjian tersebut adalah denda mengenai keterlambatan;
- Bahwa jumlah denda tersebut setahu [illegible]si jumlahnya 1 permil hingga 5 permil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui didalam gugatan dendanya persen atau permil;
- Bahwa saksi ada membaca mengenai surat gugatan;
- Bahwa isi dari gugatan tersebut pihak Pemko menggugat PT. Alam Sejahtera Sejati karena PT. Alam Sejahtera Sejati terlambat atau tidak ada serah terima bangunan dan tidak ada bagi hasil;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai denda yaitu mengenai denda keterlambatan;
- Bahwa bunyi denda dalam perjanjian tersebut adalah jika alasannya tidak dapat diterima dikenakan denda;
- Bahwa Pemko mengetahui mengenai alasan yang menyebabkan penghentian pembangunan;
- Bahwa dari rapat-rapat yang saksi hadiri saksi tidak mengetahui apakah Pemko menerima alasan penghentian pembangunan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui dengan bagi hasil keuntungan;
- Bahwa diketahui adanya keuntungan setelah dihitung bersama;
- Bahwa didalam pasal 3 ayat (4) dalam perjanjian tertulis 80 % untuk investor dan 20 % untuk Pemko, mengenai hal tersebut menurut saksi belum memadai untuk dikeluarkan keuntungan;
- Bahwa didalam rapat-rapat yang saksi ikuti Pemko tidak pernah membahas masalah denda walaupun Pemko mengetahui mengenai keterlambatan;
- Bahwa menurut saksi alasan keterlambatan dapat diterima oleh Pemko;

- Bahwa secara tertulis Pemko tidak dapat menerima alasan keterlambatan tersebut karena Pemko menyuruh investor dan PU menghitung bersama tetapi PU tidak mau;

Menimbang, bahwa di depan persidangan Penggugat ada mengajukan bukti surat tambahan yaitu:

1. Bukti P-6 berupa fotocopy Surat Dinas Pekerjaan Umum Kota Padang Panjang Nomor: 600/173/DPU-PP/V-2016, tertanggal 24 Mei 2016 tentang Perhitungan Nilai Bangunan yang tidak dikerjakan sesuai IMB dan perkiraan denda pasar sayur, yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya;
2. Bukti P-7 berupa fotocopy dari fotocopy denah objek pembangunan ruko Pasar Sayur Bukit Surungan Kota Padang Panjang, yang telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa di depan persidangan Tergugat juga ada mengajukan bukti surat tambahan yaitu:

1. Bukti T-33 berupa fotocopy dari fotocopy Surat izin mendirikan bangunan, yang telah diberi materai secukupnya;
2. Bukti T-34 berupa fotocopy dari fotocopy Surat site plan PT. Arifma Karya Abadi, yang telah diberi materai secukupnya;
3. Bukti T-35 berupa fotocopy dari fotocopy Gambar Perubahan yang disepakati Penggugat dan Tergugat pada Perjanjian Kerjasama Januari 2006, yang telah diberi materai secukupnya;
4. Bukti T-36 berupa fotocopy dari fotocopy Gambar setelah dilakukan Penambahan Luas Bangunan dan Jalan, Drainase, yang telah diberi materai secukupnya;
5. Bukti T-37 berupa fotocopy dari fotocopy Surat Kutipan Keputusan Walikota Padang Panjang atas nama Helly Naro dan Yusmaniar, yang telah diberi materai secukupnya;
6. Bukti T-38 berupa fotocopy dari fotocopy Surat Kutipan Keputusan Walikota Padang Panjang atas nama Yenni, cs, yang telah diberi materai secukupnya;
7. Bukti T-39 berupa fotocopy dari fotocopy Surat Kutipan Keputusan Walikota Padang Panjang atas nama Asmayunar, yang telah diberi materai secukupnya;

8. Bukti T-40 berupa fotocopy dari fotocopy Surat Kutipan Keputusan Walikota Padang Panjang atas nama Delimawati, yang telah diberi materai secukupnya;
9. Bukti T-41 berupa fotocopy dari fo[illegible] nbar Bangunan Pertokoan Pasar Hasil Pertanian Bukit Surunga[illegible] Padang Panjang, yang telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa obyek sengke[illegible] a Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah mengenai S[illegible] erjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan[illegible] Alam Sejahtera Sejati yang menurut Penggugat adalah sah dan mengi[illegible] n Tergugat telah wanprestasi atas perjanjian Kerjasama antara Pemerinta[illegible] Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati;

Menimbang, bahwa untuk mem[illegible]an obyek sengketa telah selesai dikerjakan atau belum serta demi terang dan jelasnya duduk perkara dalam perkara ini maka atas dasar permohonan yang diajukan oleh Penggugat serta Tergugat maka Majelis Hakim akan melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at tanggal 5 Mei 2017 pukul 10.30 WIB dilangsungkan Pemeriksaan Setempat ditempat lokasi Obyek sengketa yang disengketakan dalam perkara antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah tiba dilokasi lalu Majelis Hakim mengajukan pertanyaan kepada Kuasa Penggugat dan atas pertanyaan Majelis Hakim tersebut Penggugat menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pembangunan berbentuk kios dan ruko dan fasilitas lainnya seperti jalan, saluran air, listrik, wc, dan tempat parkir;
- Bahwa terminal bukit surungan ini dibangun 2 (dua) lantai, lantai 1 (satu) pembangunannya sudah selesai tetapi tidak sesuai dengan IMB/gambar, pembangunan dilantai 2 (dua) belum selesai dan tidak sesuai dengan IMB/gambar seperti toko-toko ada yang belum dipasang rolling, ada yang belum dipasang keramik dan finishing;
- Bahwa Kuasa Penggugat memperlihatkan gambar kepada Majelis Hakim dan Kuasa Tergugat serta prinsipalnya;
- Bahwa dilantai 2 (dua) seharusnya ada lorong-lorong tetapi tidak dibuat;
- Bahwa batas-batas objek perkara, sebelah utara berbatas dengan jalan raya, sebelah selatan berbatas dengan gang, sebelah barat berbatas dengan toko-toko dan sebelah timur berbatas dengan jalan masuk;

- Bahwa pembangunan jika ditambah tentu ada perubahan IMB.nya karena menurut Suir Syam yang lama tidak berlaku lagi;
- Bahwa sampai dengan sekarang belum ada serah terima pekerjaan;
- Bahwa PT. Alam Sejahtera Sejati belum pernah menyerahkan keuntungan kepada Pemko;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim mengajukan pertanyaan kepada Tergugat dan atas pertanyaan tersebut Tergugat memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat membenarkan objek perkara yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat;
- Bahwa Tergugat juga membenarkan batas-batas yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat;
- Bahwa menurut Kuasa Tergugat dan prinsipal gambar yang diperlihatkan oleh Kuasa Penggugat tadi adalah gambar yang lama yaitu gambar tahun 2004 yang ada di PU, pada tahun 2006 PT. Alam Sejahtera Sejati sepakat dengan Walikota yang pada masa itu dijabat oleh Suir Syam untuk merubah gambar, yang mana pada perubahan gambar tersebut dasarnya sama, letaknya beda dan ada penambahan luas lahan;
- Bahwa objek perkara menurut Tergugat sama dengan Penggugat, tetapi dulu akses jalannya tidak ada maka oleh Walikota lama Suir Syam meminta kepada PT. Alam Sejahtera Sejati mengenai penambahan lahan, baru setelah itu ada akses jalan masuk ke lokasi;
- Bahwa luas tanah objek perkara ± 4.700 M2;
- Bahwa luas bangunan objek perkara 4.600 M2;
- Bahwa pembangunan dihentikan karena kebijakan dari Pemko tidak berjalan;
- Bahwa gambar untuk penambahan lahan belum ada;
- Bahwa secara administrasi pembangunan kios dan ruko belum terjadi serah terima;
- Bahwa seharusnya pihak Pemko membentuk tim penilai terhadap pembangunan tersebut tetapi tidak berjalan;
- Bahwa Tergugat belum bisa membagi keuntungan kepada Pemko karena modal PT. Alam Sejahtera Sejati belum kembali dan belum mendapat keuntungan sepenuhnya;

- Bahwa PT. Alam Sejahtera Sejati selalu mendesak Pemko untuk membentuk tim penilai bangunan tetapi selalu mengundur-undur waktu;
- Bahwa serah terima dilakukan setelah adanya penilaian tetapi belum dilakukan pihak Pemko;
- Bahwa tim sudah dibentuk Pemko tetapi belum melaksanakan penilaian;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat, dengan suratnya masing-masing tertanggal 13 Juni 2017 masing-masing telah menyerahkan kesimpulan yang pada pokoknya tetap pada gugatan dan jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Surat perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati yang menurut Penggugat adalah sah dan mengikat dan Tergugat telah wanprestasi atas perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati;

I. DALAM KONPENSI :

A. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya selain dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat juga telah mengajukan Eksepsi dan Rekonpensi oleh karena itu sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat, pihak Tergugat telah mengajukan Eksepsi dalam Surat Jawabannya, yang mana selanjutnya Pengadilan akan mengidentifikasi dan mengklasifikasikan dalil-dalil Eksepsi tersebut yaitu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat pada butir a yaitu mengenai Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (*obscuur Libel*), Majelis Hakim berpendapat bahwasanya dalil eksepsi pada butir a adalah tidak beralasan sebab dalam surat perjanjian kerjasama tertera

bahwasanya yang mengikatkan diri dalam perjanjian kerjasama tersebut adalah antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati dan bukan dengan pribadi dari Direktur, pimpinan ataupun pengurus dari PT. Alam Sejahtera Sejati sehingga dengan demikian keberadaan Ir. H. Edward Ridwan Nuzuar yang merupakan Direktur Utama PT. Alam Sejahtera Sejati yang telah menandatangani surat perjanjian kerjasama dengan Pemerintah Kota Padang Panjang harus dimaknai semata-mata bertindak hanya untuk dan atas nama PT. Alam Sejahtera Sejati selaku suatu badan hukum dan oleh karenanya maka gugatan yang ditujukan kepada PT. Alam Sejahtera Sejati selaku badan hukum sama sekali tidak terkualifikasi sebagai gugatan yang kabur sebab telah jelas dan terang kedudukan hukum dari pihak yang digugat tersebut, serta dengan telah hadirnya dan menghadapnya Tergugat kemuka persidangan dalam perkara ini, yang mana dimuka persidangan pihak Tergugat telah menanggapi gugatan yang diajukan oleh Penggugat serta telah mengajukan pula bukti-bukti yang terkait dengan perkara ini, maka Majelis Hakim menganggap bahwasanya Tergugat yaitu PT. Alam Sejahtera Sejati telah mengakui bahwa yang dimaksud sebagai Tergugat oleh pihak Penggugat dalam surat gugatan yang diajukannya yaitu PT. Alam Sejahtera Sejati adalah tidak lain dan tidak bukan merupakan Direktur atau pimpinan dari PT. Alam Sejahtera Sejati itu sendiri dan dengan demikian Majelis Hakim menyimpulkan bahwasanya tanpa menyebutkan siapa yang bertindak sebagai Direkturnya atau pimpinan lainnya dari PT. Alam Sejahtera Sejati tidak mengakibatkan kekeliruan atas identitas Tergugat tersebut dan oleh karena itu dalil eksepsi butir a harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk dalil Eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat pada butir b yaitu mengenai *Exception non adimpleti contractus*, Majelis Hakim berpendapat bahwasanya dalil eksepsi pada butir b adalah tidak beralasan karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah surat perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor : 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang sebagaimana yang dibuktikan dan tersebut dalam substansi materi bukti surat P-1, sehingga untuk membuktikan jika Tergugat telah wanprestasi hal ini sudah masuk dalam pokok perkara sehingga kemudian akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan pihak Penggugat adalah sebagaimana telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan terkait dengan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat diatas diambil alih sepenuhnya sebagai bagian dari pertimbangan dalam pembahasan mengenai materi Pokok Perkara dan merupakan satu kesatuan pertimbangan yang tidak terpisahkan dengan materi pertimbangan dalam Pokok Perkara tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Penggugat pada perkara *a quo*, Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyangkal atau membantah dengan keras dalil-dalil gugatan pihak Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat telah menyangkal dan membantah dalil-dalil gugatan pihak Penggugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 283 R.Bg. (pasal 1865 KUHPerdata), adalah menjadi kewajiban hukum *(wettelijkplicht/burden of proof)* dari pada pihak Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah *(wettige bewijsmiddelen)* menurut ketentuan pasal 284 R.Bg. (pasal 1866 KUHPerdata) dan sebaliknya pihak Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan *(tegenbewijs)*;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan pihak Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Surat perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati yang menurut Penggugat adalah sah dan mengikat dan Tergugat telah wanprestasi atas perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya maka dimuka persidangan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah diberi materai secukupnya serta dimuka persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-7, dan Penggugat tidak ada mengajukan saksi dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan maupun sangkalannya maka dimuka persidangan pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah diberi materai secukupnya serta dimuka persidangan telah pula dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya masing-masing yang mana tiap-tiap surat diberi tanda T-1 sampai

dengan T-41 dan selain itu Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah dan telah pula didengar keterangannya dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab antara pihak Penggugat dengan Tergugat yang dikaitkan dengan bukti-bukti tertulis dan saksi-saksi yang diajukan di muka persidangan, serta dalam hubungan yang sedemikian rupa antara satu dengan yang lainnya, maka menurut hemat Majelis Hakim dalam perkara *a quo* terdapat permasalahan-permasalahan pokok yang diperselisihkan oleh para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat yang wajib mendapatkan solusi dan penyelesaian hukum secara cerdas dan adil, yaitu sebagai berikut:

1. Apakah benar Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang adalah sah dan mengikat?
2. Apakah benar perbuatan Tergugat telah wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan yang pertama yaitu apakah benar Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang adalah sah dan mengikat? Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata/KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*/BW) mengatur bahwasanya "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih", lalu lebih lanjut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata/BW mengatur bahwa "Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. suatu pokok persoalan tertentu, dan 4. suatu sebab yang tidak terlarang, kemudian ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata/BW pada pokoknya mengatur bahwa "Semua persetujuan

yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, dan [illegible] itu persetujuan juga harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Menimbang, bahwa berdasarkan ura[illegible] diatas maka Majelis Hakim akan terlebih duhulu menilai bukti-bukti yang [illegible]ajukan oleh Penggugat yang berkenaan dengan apakah benar Sura[illegible] Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan [illegible] Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/A[illegible]S/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas, Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang tertanggal 3 Januari 2006 (P-1);

Menimbang, bahwa atas alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata/BW, Pasal 165 HIR serta Pasal 285 R.Bg pada pokoknya mengatur tentang akta otentik sebagai suatu akta yang dibuat dengan bentuk sebagaimana ditentukan undang-undang "oleh" dan "di hadapan" seorang pegawai umum (hakim, notaris, jurusita/*deurwaarder*, pegawai catatan sipil/*burgerlijke stand*, camat, pegawai pencatat nikah dan lain-lain) yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta tersebut dibuat dan merupakan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta seluruh orang yang mendapat hak daripadanya tentang apa yang tersebut didalamnya;

Menimbang, bahwa dari segi kekuatan pembuktiannya, akta otentik yang bersifat "*acte ambtelijk*" berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata, Pasal 165 HIR serta Pasal 285 R.Bg adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna artinya dengan keberadaan akta otentik yang bersifat "*acte ambtelijk*" maka untuk membuktikan suatu peristiwa atau hak tidak dibutuhkan

penambahan alat bukti lainnya dan isi dari akta dimaksud mengikat sebagai suatu kebenaran sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat P-1, oleh karena bukti surat P-1 tersebut terkualifikasi sebagai akta otentik sebab dibuat dalam bentuk sebagaimana yang ditentukan undang-undang "oleh" dan "di hadapan" seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta tersebut dibuat yaitu oleh Walikota Padang Panjang dan merupakan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak serta seluruh orang yang mendapat hak daripadanya tentang apa yang tersebut didalamnya, maka meskipun alat bukti surat P-1 yang diajukan kemuka persidangan tidak disertai dengan suratnya yang asli (hanya stempel basah) akan tetapi karena keberadaannya tidak ada dibantah oleh Tergugat, bahkan kemudian Tergugat itu sendiri membenarkan dalil gugatan Penggugat pada Posita gugatan angka 1 dan 2 yaitu sebagaimana yang tersebut dalam dalil jawaban angka 1 dan 2 dalam pokok perkara, maka dengan demikian bukti surat P-1 tersebut telah dapat membuktikan kebenaran dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 dan angka 2 yaitu bahwa pada tanggal 3 Januari 2006 Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan Perjanjian Kerjasama dengan Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang di atas tanah seluas 1.784 M2, Penguasaan tanah dari Pemerintah Kota Padang Panjang yang terletak di Kelurahan Bukit Surungan Kecamatan Padang Panjang Barat;

Menimbang, bahwa di dalam Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati dengan Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang dalam Pasal 3 mengenai bentuk kerjasama dalam Ayat (3) nya disebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa terhadap rumah toko (ruko) antara pihak pertama dengan pihak ketiga adalah jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun dan harus diketahui oleh pihak kedua, dengan demikian maka jangka waktu perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati tersebut adalah 12 (dua belas) bulan untuk jangka waktu penyelesaian pembangunan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 4 Ayat (4) huruf a surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati dengan Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan

perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang ditambah 20 (dua puluh) tahun untuk jangka waktu kerjasama sewa menyewa terhadap toko dan rumah toko (ruko) sesuai dengan apa yang ada dan tertuang dalam Pasal 3 Ayat (3) surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati dengan Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang sehingga total rentang waktu pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut secara keseluruhan adalah 21 (dua puluh satu) tahun dan oleh karenanya perjanjian kerjasama dimaksud adalah masih sah dan mengikat sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 dan angka 2 bahkan kemudian Tergugat itu sendiri membenarkan dalil gugatan Penggugat pada Posita gugatan angka 1 dan 2 yaitu sebagaimana yang tersebut dalam dalil jawaban angka 1 dan 2 dalam pokok perkara maka dengan demikian disimpulkan bahwasanya pihak Penggugat telah berhasil pula untuk membuktikan kebenaran dari Petitum gugatan angka 3 yang diajukannya dalam perkara ini yaitu bahwa Surat Perjanjian Kerja sama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang tertanggal 3 Januari 2006 adalah sah dan dapat dilanjutkan kembali sebab berdasarkan bukti surat P-1 telah nyata terbukti bahwasanya antara pihak Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati ada perjanjian kerjasama yang masih berlaku hingga saat ini;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan yang kedua yaitu apakah benar perbuatan Tergugat telah wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang? Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi atau prestasi berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah kewajiban yang lahir dari sebuah perikatan baik karena Undang-undang maupun karena perjanjian. Dasar hukumnya yaitu Pasal 1234 BW yang isinya yaitu perikatan ditujukan

untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, yang artinya suatu perikatan atau perjanjian isinya bisa berupa kewajiban untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu, dan untuk tidak melakukan sesuatu seperti yang telah diperjanjikan, dan dalam hal ini debitur dapat dituntut dengan melaksanakan perjanjian meskipun pelaksanaan itu sudah terlambat, ganti rugi, melaksanakan perjanjian disertai ganti rugi, pembatalan perjanjian oleh Hakim disertai dengan ganti rugi;

Menimbang, bahwa dikarenakan pihak Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 dan angka 2 bahkan kemudian Tergugat itu sendiri membenarkan dalil gugatan Penggugat pada Posita gugatan angka 1 dan 2 yaitu sebagaimana yang tersebut dalam dalil jawaban angka 1 dan 2 dalam pokok perkara maka dengan demikian disimpulkan bahwasanya pihak Penggugat telah berhasil pula untuk membuktikan kebenaran dari Petitum gugatan angka 3 yang diajukannya dalam perkara ini yaitu bahwa Surat Perjanjian Kerja sama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang tertanggal 3 Januari 2006 adalah sah dan dapat dilanjutkan kembali sebab berdasarkan bukti surat P-1 telah nyata terbukti bahwasanya antara pihak Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati ada perjanjian kerjasama yang masih berlaku hingga saat ini tanpa pihak Tergugat dapat menyangkalnya sehingga pihak Penggugat disimpulkan telah berhasil untuk membuktikan kebenaran dari Petitum gugatan angka 3 yang diajukannya dalam perkara ini, yang selanjutnya diikuti pula dengan keberhasilan pihak Penggugat yang telah berhasil pula untuk membuktikan kebenaran dari posita gugatan angka 3 dimana sebelum Majelis Hakim sampai kepada kesimpulan akhir untuk menjawab permasalahan dalam pokok permasalahan yang kedua ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam dalil jawaban angka 3 dalam pokok perkara, pihak Tergugat pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 3 yang menyatakan bahwasanya Pihak Kedua (Tergugat) berkewajiban untuk menyelesaikan pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) perjanjian kerjasama dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama dan berdasarkan perjanjian tersebut Tergugat harus menyelesaikan pekerjaan pembangunan

toko dan fasilitas lainnya dan menyerah terimakan bangunan tersebut kepada Penggugat pada tanggal 3 Januari 2007, yang mana terhadap dalil jawaban Tergugat pada angka 3 dalam pokok perkara tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwasanya Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dari dalil jawaban pada angka 3 dalam pokok perkara yang diajukannya itu karena sesuai dengan Pasal 4 Ayat (4) huruf a perjanjian kerjasama disebutkan jika pihak kedua (PT. Alam Sejahtera Sejati) berkewajiban untuk menyelesaikan pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama tersebut sedangkan perjanjian kerjasama dimaksud diakui keberadaannya baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat dan bahkan dalam dalil jawaban angka 4 dalam pokok perkara, pihak Tergugat pada pokoknya mengakui bahwasanya hingga saat ini Tergugat nyatanya memang belum bisa menyelesaikan pembangunan tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati para pihak dan Tergugat sendiri pada pokoknya juga menyatakan jika Tergugat baru menyelesaikan 95 % (sembilan puluh lima) persen progres pembangunan sedangkan pembangunan yang belum diselesaikan oleh Tergugat adalah sekitar 5 % (lima) persen dari bobot keseluruhan yaitu berupa tahap finishing lantai 2 pembangunan antara lain berupa partisi dinding pembatas antara toko lantai 2, pemasangan pintu-pintu toko, dan sebagian lantai keramik, sehingga dengan demikian berdasarkan bukti surat P-1 tersebut yang bersesuaian pula dengan pengakuan yang disampaikan oleh pihak Tergugat khususnya sebagaimana yang termuat dalam dalil jawaban angka 4 dalam pokok perkara adalah telah dapat membuktikan kebenaran dalil posita gugatan Penggugat pada angka 3 yaitu mengenai adanya kewajiban yang melekat pada diri Tergugat selaku pihak kedua dalam perjanjian kerjasama untuk menyelesaikan pelaksanaan pembangunan kawasan perdagangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Ayat (2) perjanjian kerjasama;

Menimbang, bahwa materi yang terkandung dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Posita angka 3 adalah mengenai penyelesaian pelaksanaan pembangunan yang tidak dapat diselesaikan oleh Tergugat dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Padang panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati yang mana PT. Alam Sejahtera Sejati harus menyelesaikan pekerjaan pembangunan toko dan fasilitas lainnya dan menyerahterimakan bangunan tersebut kepada Penggugat pada tanggal 3 Januari 2007 akan tetapi hingga

saat ini senyatanya Tergugat belum melakukan serah terima bangunan kepada Penggugat padahal sesuai dengan isi Pasal 4 Ayat (1) a Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati disebutkan bahwa Pihak Pertama dalam hal ini Pemerintah Kota Padang Panjang berhak untuk menerima seluruh bangunan dan fasilitas lainnya yang dibangun oleh Pihak kedua dalam hal ini PT. Alam Sejahtera Sejati guna menjadi hak milik Pihak Pertama dalam keadaan baik dan layak secara teknis setelah terlebih dahulu dilakukan penelitian oleh Tim Khusus yang dibentuk oleh Pihak pertama (Pemerintah Kota Padang Panjang) yang dituangkan dalam suatu Berita Acara Serah Terima untuk selanjutnya dicatat sebagai asset/inventaris Pihak Pertama (Pemerintah Kota Padang Panjang), dan terhadap hal tersebut Majelis Hakim menilai bahwasanya pihak Penggugat dalam hal ini Pemerintah Kota Padang Panjang telah dapat membuktikan pihaknya memang tidak pernah mengeluarkan Berita Acara Serah Terima seperti yang telah disebutkan didalam Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati yang tertuang di dalam Pasal 4 Ayat (1) huruf a perjanjian kerjasama akan tetapi hal tersebut terjadi dikarenakan Pihak Kedua (PT. Alam Sejahtera Sejati) senyatanya juga belum bisa menyelesaikan pelaksanaan pembangunan dimaksud;

Menimbang, bahwa dikarenakan pihak Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil posita gugatan Penggugat pada angka 3 dan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya karena tidak sampai meyelesaikan suatu pekerjaan sebagaimana yang telah diperjanjikan semula dalam perjanjian kerjasama atau dengan kata lain telah melakukan cedera janji (wanprestasi) maka dengan demikian disimpulkan bahwasanya pihak Penggugat telah berhasil pula untuk membuktikan kebenaran dari Petitum gugatan angka 4 yang diajukannya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dikarenakan pihak Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil posita gugatan Penggugat pada angka 3 tanpa pihak Tergugat dapat menyangkalnya maka dengan demikian disimpulkan bahwasanya pihak Penggugat telah berhasil pula untuk membuktikan kebenaran dari Petitum gugatan angka 4 yang diajukannya dalam perkara ini yaitu bahwa Tergugat telah wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang materi Petitum gugatan angka 5 yang diajukan oleh pihak Penggugat dalam perkara ini yang mana berdasarkan bukti surat P-6 yang keberadaannya tidak disangkal oleh pihak Tergugat,

Menimbang, bahwa terhadap materi gugatan yang terkandung dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam posita angka 6 dan 7 adalah mengenai apabila keterlambatan penyelesaian pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Ayat (2) dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh Pihak Pertama (Pemerintah Kota Padang Panjang), maka Pihak Kedua (PT. Alam Sejahtera Sejati) dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 % (satu per mil) perhari dan setinggi-tingginya 5 % (lima perseratus) dari jumlah pekerjaan yang belum bisa diselesaikan, Majelis Hakim menilai bahwasanya pihak Penggugat dalam hal ini Pemerintah Kota Padang Panjang telah dapat membuktikan bahwasanya Tergugat melakukan keterlambatan dalam hal pelaksanaan penyelesaian pembangunan sebagaimana telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian kerjasama dan terhadap hal tersebut diatas Tergugat berkewajiban untuk membayar denda;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-6 yang mana diajukan kemuka persidangan disertai dengan suratnya yang asli yaitu berupa surat Dinas Pekerjaan Umum Kota Padang Panjang mengenai perhitungan nilai bangunan yang tidak dikerjakan sesuai IMB dan perkiraan denda pasar sayur, berdasarkan P-6 tersebut telah nyata Tergugat tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pembangunan sebagaimana telah diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan Kawasan Perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawaban angka 6 dalam pokok perkara, pihak Tergugat pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat adalah mengada-ada dan tidak berdasar karena dalam perjanjian kerjasama tidak diatur mengenai denda berbunga 5 % (lima perseratus) tiap tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Ayat (2) yang mana terhadap dalil jawaban Tergugat pada angka 6 dalam pokok perkara tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwasanya Tergugat dapat membuktikan kebenaran dari dalil jawaban pada angka 6 dalam pokok perkara mengenai denda keterlambatan penyelesaian

pelaksanaan pembangunan karena sesuai dengan Pasal 5 Ayat (2) disebutkan apabila keterlambatan penyelesaian pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Ayat (2) dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh Pihak Pertama (Pemerintah Kota Padang Panjang), maka Pihak Kedua (PT. Alam Sejahtera Sejati) dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 % (satu per mil) perhari dan setinggi-tingginya 5 % (lima perseratus) dari jumlah pekerjaan yang belum bisa diselesaikan;

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat telah terbukti tidak dapat menyelesaikan pelaksanaan pembangunan sebagaimana di dalam perjanjian kerjasama dalam Pasal 5 Ayat (2) mengenai sanksi dan denda yaitu Pihak Kedua (Tergugat) dapat dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 % (satu per mil) per hari dan setinggi-tingginya 5 % (lima perseratus) dari jumlah nilai pekerjaan yang belum diselesaikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Tergugat telah nyata tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor: 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan Kawasan Perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang, dengan demikian maka Tergugat berkewajiban untuk membayar denda keterlambatan sesuai dengan perhitungan nilai bangunan yang tidak dikerjakan sesuai IMB yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Padang Panjang (sebagaimana bukti P-6), sehingga Majelis Hakim berdasarkan bukti P-6 yang diajukan oleh pihak Penggugat serta dikaitkan dengan Pasal 5 Ayat (2) Surat Perjanjian Kerjasama antara pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati yang menyatakan bahwa apabila terjadi keterlambatan penyelesaian pembangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Ayat (2) dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 % (satu per mil) perhari dan setingi-tingginya 5 % (lima perseratus) dari jumlah nilai pekerjaan yang belum diselesaikan oleh Tergugat maka berdasarkan hal tersebut Majelis akan melakukan penghitungan denda sesuai dengan perhitungan nilai bangunan yang tidak dilaksanakan berdasarkan IMB dan perkiraan denda yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Padang Panjang yang mana hasilnya adalah sebagai berikut :

luas Lt. I dan Lt. II x HSBGN tahun 2016.

=334,65 m2 x Rp 3.570.000,-

= Rp. 1.194.700.500,-

Denda 5 % x Nilai bangunan

= 5 % x Rp. 1.194.700.500,-

= Rp. 59.735.025 -

Menimbang, bahwa dikarenakan pihak Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil posita gugatan Penggugat pada angka 6, dan angka 7 dan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya maka dengan demikian disimpulkan bahwasanya pihak Penggugat telah berhasil pula untuk membuktikan kebenaran dari Petitum gugatan angka 5 mengenai denda keterlambatan yang diajukannya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menilai bahwasanya petitum gugatan Penggugat pada angka 6 yang menuntut agar menghukum Tergugat untuk membayarkan hak persentase 20% dari uang sewa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Ayat (4) Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati sebesar Rp527.105.096 (lima ratus dua puluh tujuh seratus lima sembilan puluh enam rupiah) adalah tidak memiliki cukup alasan untuk dikabulkan karena sesuai dengan isi dari Pasal 3 Ayat (6) Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati disebutkan apabila telah lewat jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 Ayat (4) huruf e, Pihak Kedua (PT. Alam Sejahtera Sejati) langsung ditunjuk oleh Pihak pertama (Pemerintah Kota Padang Panjang) sebagai penyewa atas seluruh rumah toko (ruko) yang belum disewakan dan Pihak Kedua menyerahkan uang yang besarnya sesuai dengan prosentase sebagaimana dimaksud pada Ayat (4) angka 1 kepada Pihak Pertama, berkaitan dengan hal tersebut dalam Pasal 4 Ayat (4) huruf a Perjanjian Kerjasama disebutkan juga mengenai kewajiban Pihak Kedua untuk menyelesaikan pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama ini dan pada Pasal 4 Ayat (4) huruf e menyebutkan kewajiban Pihak Kedua memperbaiki segala kerusakan-kerusakan bangunan yang disebabkan oleh kegagalan konstruksi untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 Ayat (1) huruf a;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis Hakim menilai bahwa untuk pembagian persentase 20% dari uang sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Ayat (4) Perjanjian Kerjasama tersebut dikarenakan Pihak

Tergugat belum melakukan serah terima bangunan kepada Penggugat sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kerjasama dan Pihak Penggugat memang belum ada mengeluarkan Berita Acara Serah Terima Bangunan kepada Tergugat karena Tergugat sendiri dalam hal ini nyatanya memang belum bisa menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 6 tersebut tidak dapat dikabulkan sehingga oleh karena itu keberadaannya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menilai bahwasanya petitum gugatan Penggugat pada angka 7 yang menuntut agar Tergugat menyerahkan bangunan kios dan rumah toko (ruko) PIHP Bukit Surungan kepada Penggugat adalah tidak cukup memiliki alasan untuk dikabulkan karena Tergugat belum melakukan serah terima bangunan kepada Penggugat sesuai dengan isi Pasal 4 Ayat (1) a Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati disebutkan bahwa Pihak Pertama dalam hal ini Pemerintah Kota Padang Panjang berhak untuk menerima seluruh bangunan dan fasilitas lainnya yang dibangun oleh Pihak kedua dalam hal ini PT. Alam Sejahtera Sejati guna menjadi hak milik Pihak Pertama dalam keadaan baik dan layak secara teknis setelah terlebih dahulu dilakukan penelitian oleh Tim Khusus yang dibentuk oleh Pihak pertama (Pemerintah Kota Padang Panjang) yang dituangkan dalam suatu Berita Acara Serah Terima untuk selanjutnya dicatat sebagai asset/inventaris Pihak Pertama (Pemerintah Kota Padang Panjang), dan terhadap hal tersebut Majelis Hakim menilai bahwasanya pihak Penggugat dalam hal ini Pemerintah Kota Padang Panjang memang tidak pernah mengeluarkan Berita Acara Serah Terima seperti yang telah disebutkan didalam Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati yang tertuang di dalam Pasal 4 Ayat (1) huruf a perjanjian kerjasama akan tetapi hal tersebut terjadi dikarenakan Pihak Kedua (PT. Alam Sejahtera Sejati) senyatanya juga belum bisa menyelesaikan pelaksanaan pembangunan dimaksud untuk dilakukan serah terima bangunan kios dan rumah toko (ruko) untuk Tergugat menyerahkan bangunan kios dan rumah toko (ruko) PIHP Bukit Surungan kepada Penggugat tidak dapat dikabulkan, sehingga oleh karena itu keberadaannya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menilai bahwasanya petitum gugatan Penggugat pada angka 8 yang menuntut menyatakan sah, kuat dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslagh*) yang diajukan Penggugat pada tahap persidangan adalah tidak cukup memiliki alasan untuk dikabulkan karena Penggugat pada tahap persidangan [illegible] ya tidak ada mengajukan sita jaminan (*Conservatoir Beslagh*) secara [illegible]lis/ tersendiri pada tahap persidangan sehingga oleh karena itu keber[illegible]nya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Ma[illegible]akim menilai bahwasanya petitum gugatan Penggugat pada angka 9 y[illegible]nuntut menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom [illegible]ar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari atas keterlambatan melaks[illegible]an putusan aquo adalah tidak cukup memiliki alasan untuk dikabulkan karena dalam Pasal 606 a RV disebutkan bahwa sepanjang keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa, selain itu penerapan lembaga tidak serta merta dapat dilakukan dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 793 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1972 dalam mana Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang maka dapat ditentukan bahwa pihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar sejumlah uang untuk memenuhi isi putusan, sehingga berdasarkan hal tersebut diatas petitum gugatan Penggugat pada angka 9 tidak dapat dikabulkan sehingga oleh karena itu keberadaannya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menilai bahwasanya petitum gugatan Penggugat pada angka 10 yang menuntut agar putusan dalam perkara Ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit vorbar bij vorraad*) meskipun ternyata ada upaya hukum bantahan (*verzet*), banding dan atau pun kasasi adalah tidak memiliki cukup alasan untuk dikabulkan sehingga oleh karena itu keberadaannya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran mengenai dalil-dalil Posita gugatan lainnya yang diajukannya sehingga terhadap dalil-dalil lainnya dalam gugatan Penggugat berikut bukti-bukti lainnya yang tidak memiliki hubungan dengan materi pokok perkara yang diajukan pula oleh pihak Penggugat dalam persidangan ini,

Majelis Hakim berpendapat adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan lagi sehingga keberadaannya pun haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan kemuka persidangan baik oleh pihak Penggugat maupun oleh pihak Tergugat yang tidak dilengkapi dengan suratnya yang asli yang kemudian mendapatkan sangkalan adalah tidak dapat diuji nilai kebenarannya sehingga tidak layak untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan tidak dapat digunakan sebagai alat bukti guna untuk mendukung dan memperkuat dalil-dalil gugatan Penggugat maupun dalil-dalil sangkalan serta jawaban Tergugat sehingga kesemua bukti-bukti surat tersebut haruslah pula dikesampingkan, kecuali terhadap bukti-bukti surat yang meskipun tidak dilengkapi dengan suratnya yang asli namun kemudian ternyata keberadaan maupun kebenarannya tidak ada dibantah oleh pihak Penggugat maupun pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat yang bernama Andi Satria dan Dhorie Arisnal, Majelis Hakim menilai bahwasanya ternyata keterangan masing-masing saksi dimaksud cenderung hanya berdiri sendiri-sendiri sehingga tidak dapat digunakan untuk mendukung dan memperkuat dalil-dalil dalil-dalil gugatan Penggugat maupun dalil-dalil sangkalan serta jawaban Tergugat sehingga keterangan saksi-saksi tersebut haruslah pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil sangkalan yang diajukan oleh pihak Tergugat guna untuk menanggapi Gugatan dari pihak Penggugat, sepanjang dalil-dalil sangkalan tersebut tidak didukung dengan alat bukti yang mencukupi serta tidak pula memiliki cukup alasan untuk dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil sangkalan dimaksud haruslah pula dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

II. DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Konpensi pada perkara ini telah mengajukan Gugatan Rekonpensi dan untuk itu kemudian disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, Gugatan Rekonpensi mana diajukan terhadap pihak Penggugat dalam Konpensi yang selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai pihak Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebagian sedangkan materi dari Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sama dengan

materi yang terdapat dalam Gugatan Konpensi yang diajukan oleh Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi maka Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi haruslah dinyatakan ditolak;

III. DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat dapat membuktikan sebagian dari dalil-dalil pokok dalam gugatan yang diajukannya maka dalam hal ini gugatan pihak Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Mengingat akan kaidah-kaidah, norma-norma dan aturan-aturan dari pasal-pasal yang bersangkutan yang terdapat di dalam ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek/BW*), *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (*RBG*), *Reglement of de Rechtsvordering* (*RV*), Yurisprudensi Mahkamah Agung, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

I. DALAM KONPENSI :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di kelurahan Bukit Surungan adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Tergugat telah wanprestasi (cedera janji) atas Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Padang Panjang dengan PT. Alam Sejahtera Sejati Nomor: 001/PMPD-PP/I-2006 dan Nomor 100/ASS/I/2006 tentang Pembangunan kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan penyelesaian pembangunan Kawasan perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Kota Padang Panjang sebesar Rp59.735.025 (Lima

puluh sembilan juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu dua puluh lima rupiah) kepada Penggugat;

5. Menolak gugatan Penggugat tersebut untuk selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONPENSI :

- Menolak Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat;

III. DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang sampai dengan saat ini diketahui berjumlah Rp903.000,00 (sembilan ratus tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 22 Juni 2017 oleh kami **ICHE PURNAWATY, S.H., M.H.,** sebagai Hakim Ketua Majelis, **SYOFIANITA, S.H., M.H.,** dan **HANDIKA RAHMAWAN, S.H.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 6 Juli 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **DESMAWATI, S.H.,** selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Padang Panjang, dan dengan dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat **RIANDA SEPRASIA, S.H.,.M.H.**, serta Kuasa Tergugat **RIEFIA NADRA, S.H.,** dan **WISNALDI, S.H.**

Hakim-hakim Anggota:	**Hakim Ketua,**
SYOFIANITA, S.H., M.H.	**ICHE PURNAWATY, S.H., M.H.**
HANDIKA RAHMAWAN, S.H.	Panitera Pengganti,
	DESMAWATI, S.H.

METERAI TEMPEL E2CD7AEF5108838 6000 ENAM RIBU RUPIAH

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. ATK	Rp	75.000,00
3. Panggilan	Rp	287.000,00
4. Biaya Transportasi PS	Rp	500.000,00
5. Materai	Rp	6.000,00
6. Redaksi	Rp	5.000,00
Jumlah	Rp	903.000,00

(sembilan ratus tiga ribu rupiah).

Fotocopy Putusan ini sesuai dengan aslinya, diberikan atas permintaan Iman Partaonan Hasibuan, S.HI [Kuasa Subsitusi], pada tanggal 13 Juli 2017

Panitera
Pengadilan Negeri Padang. Panjang.

PENGADILAN NEGERI PADANG PANJANG
METERAI TEMPEL
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Ramdhani, S.H.
NIP. 19671207 198903 1 006

PERJANJIAN KERJA SAMA
antara
PEMERINTAH KOTA PADANG PANJANG
dengan
PT. ALAM SEJAHTERA SEJATI

NOMOR : 001/PMPD-PP/I-2006
NOMOR : 100/ASS/I/2006

TENTANG

PEMBANGUNAN KAWASAN PERDAGANGAN
DI KELURAHAN BUKIT SURUNGAN KOTA PADANG PANJANG

Pada hari ini Kamis tanggal tiga bulan Januari tahun dua ribu enam, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

I. Nama : **dr. SUIR SYAM, M. Kes. MMR**
Jabatan : Walikota Padang Panjang, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Padang Panjang.
Alamat : Jl. Sutan Syahrir No 178, Silaing Bawah, Padang Panjang.
Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**

II. 1. Nama : **Ir. H. EDWARD RIDWAN NUZUAR**
Jabatan : Direktur Utama PT. Alam Sejahtera Sejati, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat yang dibuat dihadapan JEFRI OKI NALDI, SH, Notaris di Padang dengan Akta Nomor 01 tanggal 02 Januari 2006, berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sejahtera Sejati.
Alamat : Jl. R. Elyunusiah No. 49, RT VII, Kelurahan Pasar Usang Padang Panjang
Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

Masing-masing pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kerja sama pembangunan Kawasan Perdagangan di Kelurahan Bukit Surungan Padang Panjang dengan ketentuan sebagaimana dituangkan dalam pasal-pasal berikut :

Pasal 1
DASAR HUKUM

Dasar hukum perjanjian kerjasama ini adalah :
1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota Kecil Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005;
6. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
7. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;

10. Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2005;
11. Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha Swasta dalam pembangunan dan/atau Pengelolaan Infrastuktur;
12. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 29 Tahun 2002 tentang Pedoman Pengurusan, Pertanggungjawaban dan Pengawasan Keuangan Daerah serta Tata Cara Penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, Pelaksanaan Tata Usaha Keuangan Daerah dan Penyusunan Perhitungan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah;
13. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah;
14. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang Panjang Nomor 14 Tahun 1998 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang Panjang;
15. Peraturan Daerah Kota Padang Panjang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
16. Peraturan Daerah Kota Padang Panjang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Rencana Strategis Daerah Kota Padang Panjang Tahun 2004-2008;
17. Persetujuan DPRD Kota Padang Panjang Nomor 215/DPRD-PP/2003 tanggal 12 Juni 2003 tentang Pembangunan Pasar Hasil Pertanian Kota Padang Panjang.

Pasal 2
OBJEK DAN RUANG LINGKUP

(1) **PIHAK PERTAMA** telah menyatakan kesediaannya untuk memberikan hak melaksanakan pembangunan pada tanah dengan Sertifikat Hak Pakai milik **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** seluas 4.784 m^2 yang berlokasi di Kelurahan Bukit Surungan, Kecamatan Padang Panjang Barat, dengan rincian sebagai berikut :
   a. Sertifikat Nomor 06/2003 dengan luas 955 m^2;
   b. Sertifikat Nomor 07/2003 dengan luas 884 m^2;
   c. Sertifikat Nomor 08/2003 dengan luas 1917 m^2; dan
   d. Sertifikat Nomor 09/2003 dengan luas 1.028 m^2.

(2) **PIHAK KEDUA** telah menyatakan kesediaannya untuk melaksanakan pembangunan pada tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dengan jalan melaksanakan pembangunan pertokoan dan fasilitas lainnya sebagaimana rencana pembangunan yang tercantum pada lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kerjasama ini.

Pasal 3
BENTUK KERJASAMA

(1) **PIHAK KEDUA** melaksanakan pembangunan kawasan perdagangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) dan menyerahkannya kepada **PIHAK PERTAMA** untuk selanjutnya menjadi hak milik **PIHAK PERTAMA**.

(2) **PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA** memasarkan kios dan rumah toko (ruko) kepada PIHAK KETIGA.

(3) Perjanjian sewa menyewa terhadap toko dan rumah toko (ruko) antara **PIHAK PERTAMA** dengan PIHAK KETIGA adalah untuk jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun dan harus diketahui oleh **PIHAK KEDUA.**.

(4) Uang sewa yang diterima oleh **PIHAK KEDUA** setelah dikurangi dengan nilai bangunan dan biaya lainnya yang telah dikeluarkan oleh **PIHAK KEDUA** dibagi berdasarkan prosentase sebagai berikut :

a. Hak **PIHAK PERTAMA** adalah sebesar 20 %;
b. Hak **PIHAK KEDUA** sebesar 80 %.

(5) Nilai bangunan dan biaya lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) akan ditentukan bersama antara **PIHAK PERTAMA** dengan **PIHAK KEDUA**.

(6) Apabila telah lewat jangka waktu sebagaimana dimaksud pada pada Pasal 4 ayat (4) huruf e, **PIHAK KEDUA** langsung ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai penyewa atas seluruh rumah toko (ruko) yang belum disewakan dan **PIHAK KEDUA** menyerahkan uang yang besarnya sesuai dengan prosentase sebagaimana dimaksud pada ayat (4) angka 1 kepada **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 4

HAK DAN KEWAJIBAN

(1) **PIHAK PERTAMA** berhak untuk :
a. menerima seluruh bangunan dan fasilitas lainnya yang dibangun oleh **PIHAK KEDUA** sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) menjadi hak milik **PIHAK PERTAMA** dalam keadaan baik dan layak secara teknis setelah terlebih dahulu dilakukan penelitian oleh Tim Khusus yang dibentuk oleh **PIHAK PERTAMA** yang dituangkan dalam suatu Berita Acara Serah Terima untuk selanjutnya dicatat sebagai asset/inventaris **PIHAK PERTAMA.**
b. memonitor dan mengendalikan pelaksanaan pembangunan
c. memerintahkan **PIHAK KEDUA** untuk melakukan perbaikan-perbaikan seperlunya terhadap fisik bangunan;

(2) **PIHAK PERTAMA** berkewajiban untuk :
a. mengosongkan tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) dari bangunan dan tanaman lainnya;
b. menjamin kepastian hukum bahwa tanah tersebut adalah benar hak **PIHAK PERTAMA**, bebas dari sitaan, tidak dalam sengketa, tidak dijaminkan dan disewakan atau tidak dialihkan haknya dengan cara apapun juga kepada PIHAK KETIGA;
c. memfasilitasi **PIHAK KEDUA** dalam pemberian perizinan yang berkaitan dengan pelaksanaan kerjasama ini.
d. menandatangani perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) dengan PIHAK KETIGA.
e. menerbitkan Surat Bukti Hak Sewa atau yang disamakan dengan itu kepada PIHAK KETIGA dengan persetujuan **PIHAK KEDUA**.
f. mensosialisasikan kepada masyarakat tentang pembangunan kawasan pertokoan Bukit Surungan.
g. mengambil kebijakan dan langkah-langkah yang diperlukan guna mendayagunakan pemanfaatan kawasan pertokoan.

(3) **PIHAK KEDUA** berhak untuk :
a. menentukan harga sewa rumah toko (ruko) dengan mempertimbangkan biaya yang telah dikeluarkan dan keuntungan yang akan diperoleh dengan persetujuan **PIHAK PERTAMA**
b. menerima pembayaran sewa rumah toko (ruko) dari PIHAK KETIGA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4);

(4) **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk :
a. menyelesaikan pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama ini;

b. mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan perizinan lainnya serta mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
c. membentuk Tim Pelaksanaan Pembangunan yang terdiri dari Perencana, Pelaksana, dan Pengawas;
d. menanggung seluruh biaya pembangunan, biaya pengurusan perizinan, pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
e. memperbaiki segala kerusakan-kerusakan bangunan yang disebabkan oleh kegagalan konstruksi untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) huruf a.
f. memasarkan rumah toko (ruko) yang telah dibangun tersebut bersama **PIHAK PERTAMA** kepada PIHAK KETIGA untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak serah terima bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) huruf a.

Pasal 5

SANKSI DAN DENDA

(1) Apabila setelah lewat jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama ini **PIHAK KEDUA** tidak melaksanakan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama ini tanpa alasan yang dapat diterima oleh **PIHAK PERTAMA**, maka **PIHAK PERTAMA** dapat membatalkan Perjanjian Kerjasama ini secara sepihak dan berhak mengalihkannya kepada pihak lain.

(2) Apabila terjadi keterlambatan penyelesaian pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh **PIHAK PERTAMA**, maka **PIHAK KEDUA** dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 ‰ (satu per mil) per hari dan setinggi-tingginya 5 % (lima perseratus) dari jumlah nilai pekerjaan yang belum diselesaikan.

(3) Perpanjangan waktu hanya dapat diberikan apabila terjadi *force majeure* dan atau adanya alasan yang dapat diterima oleh **PIHAK PERTAMA**.

(4) Apabila **PIHAK KEDUA** tidak dapat menyelesaikan pembangunan, maka **PIHAK PERTAMA** berhak atas bangunan dan dapat melanjutkan pelaksanaan pembangunan dengan biaya sendiri atau dengan menunjuk pihak lain.

Pasal 6

TAMBAHAN ATAU PERUBAHAN

Apabila dikemudian hari dirasakan perlu untuk melakukan perubahan dan atau penambahan atas isi dari atau adanya hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini, maka **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** akan merundingkan secara musyawarah dan hasilnya akan dituangkan ke dalam suatu perjanjian tersendiri yang merupakan satu kesatuan dari dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjajian ini.

Pasal 7

PENYELESAIAN SENGKETA

(1) Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini timbul perbedaan pendapat atau perselisihan, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.

(2) Dalam hal tidak tercapai permufakatan dalam musyawarah tersebut, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan.

Pasal 8

DOMISILI

Terhadap perjanjian ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya, kedua belah pihak telah sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang Panjang.

Pasal 9

PENUTUP

Perjanjian Kerjasama ini dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak di Padang Panjang pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana dimaksud pada bagian awal perjanjian ini di atas kertas bermaterai Rp. 6.000,- dalam rangkap 2 (dua), masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan dipegang oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**.

PIHAK KEDUA	**PIHAK PERTAMA**
PT. ALAM SEJAHTERA SEJATI	**WALIKOTA PADANG PANJANG**
Ir. H. EDWARD RIDWAN NUZUAR	**Dr. SUIR SYAM, M Kes. MMR**