

SURAT PERJANJIAN

NOMOR : 602 / 21 / Tahun 1992

TENTANG

KONTRAK BAGI TEMPAT USAHA DALAM RANGKA PEMBANGUNAN PUSAT
PERBELANJAAN DAN REKREASI SHOPPING CENTRE JOHAR (SCJ)

Pada hari ini, Rabu tanggal tujuh belas
Juni tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh
dua (17 - 06 - 1992), yang bertanda tangan dibawah ini
masing-masing :

I. SOETRISNO SUHARTO.

Jabatan : Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II
Semarang, berkedudukan di Semarang, Jalan Pemuda
Nomor 146-148, dalam hal ini bertindak dalam
jabatannya sebagaimana tersebut diatas, sebagai
Kepala dari dan oleh karena itu untuk dan atas
nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Sema-
rang berdasarkan Pasal 23 Undang-undang Nomor 5
Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di
Daerah, Lembaran Negara Nomor 38 Tahun 1974, untuk
selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

dan

II. INSINYUR MIKATI. SALIM.

Pekerjaan : Swasta, berkedudukan di Semarang,
Jalan Taman Borobudur Timur Nomor 1, dalam hal ini
bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama
dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas
nama Perseroan Terbatas (PT) Pratamagraha Niaga-
jaya, berkedudukan di Semarang, berdasarkan Pasal
11 Anggaran Dasarnya, dibuat dihadapan Ny. Liliana
Tedjosaputro, Sarjana Hukum Notaris di Semarang
Nomor 185, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah bersepakat untuk mengikatkan
diri dalam perjanjian kerjasama dalam bentuk "Kontrak Bagi Tempat
Usaha", yang mendasarkan pada :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1986 tentang
Penyertaan Modal Daerah pada Pihak Ketiga.
2. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 11
Tahun 1988 tentang Penyertaan Modal Pemerintah Kotamadya
Daerah Tingkat II Semarang kepada Pihak Ketiga.
3. Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah
Tingkat II Semarang tanggal 20 Mei 1992 Nomor 900/13/Tahun
1992 tentang Penyertaan Modal antara Pemerintah Kotamadya
Daerah Tingkat II Semarang dengan Perseroan Terbatas
Pratamagraha Niagajaya dalam rangka pembangunan pusat
perbelanjaan dan rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ).
4. Peraturan-peraturan

1. peraturan-peraturan / ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan hal tersebut diatas. -----
perjanjian tersebut ditetapkan dan dilaksanakan dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut : -----

Pasal 1

- (1) Pihak Pertama menunjuk dan memberi ijin kepada Pihak Kedua untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan pusat perbelanjaan dan rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ). -----
- (2) Pihak Kedua bersedia menerima penunjukan dan ijin dari Pihak Pertama sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini. -----
- (3) Pekerjaan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, dinamakan "Pekerjaan Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ)". -----

Pasal 2

- (1) Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (1) adalah seluas $\pm 3.815,8$ M2 yang saat ini dalam penguasaan Pihak Pertama, dengan status Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pihak Pertama yang dikenal sebagai Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ). -----
- (2) Sedangkan tanah yang dimanfaatkan untuk didirikan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) oleh Pihak Kedua sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini seluas $\pm 3.815,8$ M2.-

Pasal 3

- (1) Kedua belah pihak bersepakat menetapkan jangka waktu Kontrak Bagi Tempat Usaha selama tiga puluh (30) tahun, terhitung Hak Guna Bangunan (HGB) Induk atas nama Pihak Kedua diterbitkan diatas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pihak Pertama. -----
- (2) Untuk pelaksanaan ketentuan ayat (1) Pasal ini, maka Pihak Pertama memberikan ijin kepada Pihak Kedua untuk mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Induk atas tanah seluas $\pm 3.815,8$ M2 sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2).

Pasal 4

Semua biaya pengurusan Hak Pengelolann (HPL) dan biaya pengurusan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolann dimaksud Pasal 3, menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua dan Pihak Pertama berkewajiban membantu kelancaran dalam penyelesaian pengurusan permohonan hak dimaksud. -----

Pasal 5

Tanah yang dipergunakan dalam penyertaan Modal sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3), batas-batas dan perinciannya dijelaskan dalam gambar situasi tanah yang dilampirkan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini. -----

Pasal 6 -----

Pasal 6

Dalam jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pihak Kedua mempunyai hak sepenuhnya atas tanah dan bangunan, fasilitas serta segala sesuatu yang ada di atasnya, dengan demikian Pihak Kedua dapat mengalihkan haknya kepada Pihak Ketiga sesuai hukum umum peraturan/perundangan yang berlaku dan melakukan tindakan hukum lainnya yang dianggap perlu serta berhak sepenuhnya menentukan nilai/harga, menerima hasil penjualan, sewa, jasa-jasa lainnya atas tanah dan bangunan dimaksud dengan memberikan kwitansi/bukti pembayaran yang sah.

Pasal 7

- (1) Perencanaan Pembangunan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) dilakukan sepenuhnya oleh dan atas pembinaan Pihak Kedua. --
- (2) Perencanaan dimaksud ayat (1) Pasal ini, adalah meliputi gambar-gambar rencana perhitungan-perhitungan konstruksi, Rencana Anggaran Biaya (RAB), termasuk juga gambar-gambar perubahan-perubahan dalam pembangunan yang dijelaskan didalam as built drawing, terlebih dahulu harus mendapat pengesahan dari Pihak Pertama dan/atau instansi yang ditunjuk oleh Pihak Pertama. -----
- (3) Pihak Kedua berkewajiban menanggung biaya : -----
Izin Mendirikan Bangunan (IMB), biaya pengukuran, biaya pemetaan, biaya penyelidikan tanah, pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang ada hubungannya dengan perencanaan dan pembangunan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3). -----

Pasal 8

Pihak Kedua menyatakan sanggup melaksanakan pekerjaan dimaksud Pasal 1 ayat (3) hingga selesai dengan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) paling lama dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung dari tanggal Pihak Kedua menerima Surat Perintah Kerja (SPK) dari Pihak Pertama. -----

Pasal 9

Dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) Pihak Pertama menunjuk satu orang Pimpinan Proyek atau Pengawas dan Penanggung jawab Proyek serta Badan Pengawas Pembangunan (BPP) yang anggota-anggotanya terdiri dari Dinas/Bagian dari unsur Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, yang melaksanakan tugas secara fungsional, memberikan perlindungan dan bimbingan seperlunya kepada Pihak Kedua, baik yang bersifat teknis maupun administratif. -----

Pasal 10

Pihak Kedua dalam melaksanakan pekerjaan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) harus sesuai dengan gambar perencanaan, Rencana Anggaran Biaya (RAB), Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS)/bestek yang telah disepakati dan ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat 2. -----

Pasal 11

Pasal 11

- (1) Selama pembangunan berlangsung, maka Pihak Kedua atas biayanya sendiri bersedia membangun tempat penampungan sementara bagi para pedagang yang semula monempati/berjualan di pasar.-
- (2) Pengaturan dan penempatan para pedagang dari lokasi pasar ke tempat penampungan sementara sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, dilakukan oleh Pihak Pertama. -----
- (3) Apabila pembangunan pasar dimaksud Pasal 1 ayat (3) telah selesai dilaksanakan oleh Pihak Kedua, maka pengaturan dan penempatan kembali para pedagang dari tempat penampungan sementara ke lokasi pasar yang baru dibangun, dilaksanakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ketentuan sebagai berikut : -----
 - a. Pihak Pertama berwenang sepenuhnya untuk mengadakan penataan dan pengaturan para pedagang lama yang semula monempati pasar ke lokasi pasar yang baru yang selesai dibangun yaitu pada bagian yang menjadi hak Pihak Pertama sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (1) dengan persyaratan-persyaratan yang diatur dalam Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 5 Tahun 1977 tentang Peraturan Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dengan segala perubahan-perubahannya dan terhadap para pedagang dimaksud tidak dipungut biaya konstruksi/biaya pembangunan. -----
 - b. Pihak Kedua memberikan prioritas pertama kepada para pedagang lama untuk dapat monempati pasar yang baru pada bagian yang menjadi hak Pihak Kedua sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (2) dengan harga, persyaratan/ketentuan yang ditetapkan oleh Pihak Kedua. -----

Pasal 12

- (1) Pihak Pertama dan Pihak Kedua dalam rangka Kontrak Bagi Tempat Usaha, telah sepakat secara bersama-sama menentukan besarnya nilai saham masing-masing sebagai berikut : -----
 1. Besarnya nilai saham Pihak Pertama adalah berupa :
 - a. Tanah seluas ± 3.015,0 M2 (building coverage)
 Harga / M2 Rp. 600.000,--
 Nilai tanah sebesar 3.015,0 x Rp. 600.000,--
 =Rp. 2.209.400.000,--
 - b. Harga bangunan setelah dikurangi penyusutan sebesar
 =Rp. 673.380.000,--

 Jumlah =Rp. 2.902.860.000,--
 (dua milyar sembilan ratus enam puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah); -----
 2. Besarnya nilai saham Pihak Kedua sesuai dengan perhitungan dalam Anggaran Biaya (RAB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) yaitu sebesar : Rp. 11.051.974.000,-- (sebelas milyar delapan ratus lima puluh satu juta sembilan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah); -----

Pasal 13

Pasal 13

Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah bersepakat untuk menentukan bagian tempat usaha bangunan dalam rangka pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Jchar (SCJ) Semarang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) apabila sudah dilakukan sesuai dengan perjanjian sebagai berikut : -----

- (1) Pihak Pertama menerima bagian dan hak untuk memanfaatkan dan mengelola : -----

a. Pasar dan fasilitas seluas	±	1.401 M2
b. Parkir roda 2 dan roda 4 seluas	±	3.346 M2
Jumlah	±	4.749 M2 -

- (2) Pihak Kedua menerima bagian dengan Hak Guna Bangunan (HGB) seluas ± 14.845 M2 berupa pertokoan dan pusat rekreasi. -----

Pasal 14

- (1) Pihak Kedua mendapat hak untuk memanfaatkan dan mengelola bagian bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (2) dan mempunyai wewenang penuh untuk memindahkan / mengalihkan Hak Guna Bangunan atas semua dan/atau sebagian bangunan yang menjadi penguasaan Pihak Kedua sebagaimana dimaksud Pasal 6 kepada Pihak Ketiga atau Pihak lain dengan sepengetahuan Pihak Pertama dan menerima hasil penjualan, sewa, jasa-jasa lainnya dengan nilai harga yang ditetapkan sendiri oleh Pihak Kedua. -----

- (2) Jangka waktu pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, selama berlakunya Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu selama tigapuluh (30) tahun, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3. -----

Pasal 15

Selama dalam waktu pengelolannya oleh Pihak Kedua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka Pihak Kedua berkewajiban memelihara keindahan, kebersihan dan menjaga keselamatan dari bahaya kebakaran dan bahaya lainnya serta berhak menunjuk dan mengatur penempatan para pedagang sesuai dengan hak Pihak Kedua atas bangunannya dan perlengkapannya pada bagian yang menjadi hak Pihak Kedua sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 13 ayat (2). -----

Pasal 16

- (1) Setelah lewat jangka waktu 30 (tigapuluh) tahun yaitu bersamaan dengan habis masa berlakunya Hak Guna Bangunan (HGB), maka tanah seluas lebih kurang 3.815,0 M2 sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) dan seluruh bangunan yang berdiri diatasnya dan seluruh fasilitas serta perlengkapannya yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bangunan tersebut, masuk menjadi inventaris/asset milik Pihak Pertama, sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1986. ---
- (2) Setelah berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, Pihak Kedua dan/atau Pihak Ketiga yang telah mendapatkan hak secara hukum dari Pihak Kedua dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) dimaksud Pasal 13 ayat (2) sesuai dengan ketentuan hukum/ Peraturan Perundangan yang berlaku. -----

Pasal 17

Pasal 17

Selama pembangunan sebagaimana dimaksud Pasal 8, Pihak Kedua menyerahkan Bank Garansi sebesar Rp. 750.000.000,-- (tujuh ratus limapuluh juta rupiah) kepada Pihak Pertama sebagai jaminan atas pembangunan dalam rangka pembangunan pusat perbelanjaan dan rekreasi Shopping Centre Johor (SCJ) tersebut dan dapat dicairkan secara bertahap sesuai prosentase dan tahapan pembangunan serta dapat dicairkan seluruhnya setelah pembangunan dinyatakan selesai seluruhnya oleh Pihak Pertama.

Pasal 18

Pihak Kedua dilarang menggunakan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), sebagai jaminan untuk mendapatkan dana kecuali Sertifikat Hak Pengelolaan (IHL) atau nama Pihak Pertama sudah diterbitkan.

Pasal 19

(1) Pihak Kedua dalam hal melimpahkan hak baik sebagian maupun seluruhnya yang menjadi hak/bagian Pihak Kedua sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (2), kepada Pihak lain (Pihak Ketiga) harus diteliti dan tidak melebihi batas waktu pengelolaan sebagaimana dimaksud Pasal 3.

(2) Apabila pihak lain/pemakai ruangan dan atau toko yang telah ditunjuk/memperoleh hak dari Pihak Kedua sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, akan memindah tangankan haknya kepada pihak lain lagi, maka Pihak Kedua diwajibkan memberitahukan kepada Pihak Pertama.

Pasal 20

(1) Pihak Pertama membebaskan kepada Pihak Kedua dan/atau Pihak Ketiga yang memperoleh hak karena hukum dari Pihak Kedua dari retribusi dan/atau pungutan-pungutan lain yang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 5 Tahun 1977 tentang Peraturan Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dengan segala perubahan-perubahannya, selama berlakunya Hak Guna Bangunan (HGB) selama tigapuluh (30) tahun terhadap tanah/bangunan yang menjadi hak/bagian Pihak Kedua sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (2).

(2) Terhadap pungutan-pungutan pajak dan ijin lainnya, selain retribusi yang telah ditetapkan dalam ayat (1) Pasal ini, maka Pihak Kedua dan/atau Pihak Ketiga yang memperoleh hak dari Pihak Kedua karena hukum, diwajibkan membayar sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku antara lain : Pajak Perusahaan, Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Pembangunan I, Pajak/Ijin Pemasangan Reklame dan lain-lainnya.

Pasal 21

(1) Apabila ternyata Pihak Kedua karena sesuatu hal tidak melaksanakan kegiatan pembangunan sama sekali sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (3), tanpa alasan yang dapat diterima Pihak Pertama dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah menerima Surat Perintah Kerja (SPK) dari Pihak Pertama, maka Pihak Pertama dapat mencabut/membatalkan Surat Perjanjian ini, dan berhak menunjuk Pihak lain/Pihak Ketiga untuk melanjutkannya.

(2) Dalam ...

(2) Dalam hal Pihak Kedua karena sesuatu hal tidak dapat melanjutkan/menyelenggarakan bagian-bagian dari rencana pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) tanpa alasan yang dapat diterima Pihak Pertama, maka Pihak Pertama dapat menunjuk Pihak lain/Pihak Ketiga untuk melaksanakan/melaksanakan hak yang sama seperti halnya diberikan kepada Pihak Kedua untuk bagian yang sama pula. -----

(3) Terhadap bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3), yang tidak dapat diselenggarakan pembangunannya oleh Pihak Kedua akan menerima ganti rugi atau biaya bangunan yang telah diselenggarakan. Besarnya ganti rugi akan ditentukan oleh Instansi Pemerintah berdasarkan seluruh perhitungan biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua, sedangkan semua akibat hukum yang timbul dari hubungan hukum antara Pihak Kedua dengan Pihak lain/Pihak Ketiga sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Kedua. -----

(4) Ganti Rugi tersebut dalam ayat (3) Pasal ini, dibebankan kepada pihak lain/Pihak Ketiga yang menyelenggarakan/melanjutkan pembangunan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3). -----

Pasal 22

(1) Apabila terdapat perbedaan pendapat tentang pelaksanaan perjanjian ini, maka kedua belah pihak bersepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan. -----

(2) Apabila tidak tercapai kata sepakat sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, maka kedua belah pihak membentuk suatu Panitia Arbitrase. -----

(3) Panitia Arbitrase tersebut ayat (2) Pasal ini, terdiri dari 3 (tiga) orang anggota, yaitu satu (1) orang ditunjuk Pihak Pertama, satu (1) orang lagi ditunjuk Pihak Kedua, sedangkan orang ketiga adalah hasil pilihan dari orang yang ditunjuk oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua. -----

(4) Apabila Panitia Arbitrase tidak dapat menyelesaikan perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak bersepakat untuk mengajukan ke Pengadilan Negeri. -----

Pasal 23

Kedua belah pihak menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan perjanjian ini dengan segala akibat hukumnya dan telah memilih domisili (tempat tinggal) yang tetap serta tidak berubah di Kantor Kopaniteraan di Pengadilan negeri Semarang. -----

Pasal 24

Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini yang bersifat menyempurnakan, akan diatur kemudian oleh kedua belah pihak, yang akan dituangkan dalam suatu perjanjian tambahan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini, dan mempunyai kekuatan hukum yang sama. -----

Pasal

25

- Pasal 25
- 1) Perjanjian Kaitank Bagit Lampat, Usaha dalam rangka pembangunan pusat perbelanjaan dan rekreasi Shopping Centre Johor (SCJ), mulai berlaku sejak mendapat pengesahan dari Menteri Dalam Negeri Nomor 1204/1966-10, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1966-10, Peraturan Daerah Selamandya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 11 Tahun 1980.
- 2) Apabila tidak mendapat pengesahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka Perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.

- Pasal 26
- 1) Perjanjian ini dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak di Semarang, pada hari, tanggal, bulan dan tahun kedua belah pihak diatas, berdasarkan itikad baik dari dibubuhi materai cukup, lembar portama untuk Pihak Portoma, serta untuk keperluan administrasi dibuat tembusannya rangkep kopuluh (10).
- 2) Nya yang timbul sebagai akibat dibuatnya Surat Perjanjian ini, dibebankan kepada Pihak kedua.

PIHAK KEDUA
 PRATAMACHAYA HEMASAYA
 GEMARAH
 Ir. MIKATI SATHI



PIHAK PERTAMA

IR. SUHARTO

N a m a
 NTP
 Jabatan

Ir. Iyona
 500045225
 Kabag. Pembangunan
 Kodya Dati II Semarang

N a m a
 NTP
 Jabatan

Sedarandji, M.C.H.
 500049476
 Kabag. Hukum Kodya
 Dati II Semarang

N a m a
 NTP
 Jabatan

Dr. Poedjianto
 500036637
 Kabag. Keuangan Kodya
 Dati II Semarang

N a m a
 NTP
 Jabatan

Ir. Sutoto
 500042633
 DPU Kodya Dati II
 Semarang

20. 11. 1980

66h

SURAT PERJANJIAN

NOMOR : 602 / 14

T E N T A N G

PERUBAHAN SURAT PERJANJIAN (ADDENDUM) NOMOR 602/21/TAHUN 1992
TANGGAL 17 JUNI 1992 TENTANG KONTRAK BAGI TEMPAT USAHA DALAM
RANGKA PEMBANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI
SHOPPING CENTRE JOHAR (SCJ)

Pada hari ini Rabu tanggal Dua puluh Enam
bulan Agustus tahun seribu sembilan ratus
sembilanpuluh delapan (26 - 8 - 1998) bertempat di Sema-
rang, yang bertandatangan dibawah ini masing-masing : -----

I. SOETRISNO SUHARTO. -----
Jabatan : Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II
Semarang, berkedudukan di Semarang, Jalan Pemuda
Nomor 146-148 dalam hal ini bertindak dalam
jabatannya sebagaimana tersebut diatas, sebagai
Kepala dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama
Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang
berdasarkan Pasal 23 Undang-undang Nomor 5 Tahun
1974 tentang Pokok - pokok Pemerintahan di Daerah,
Lembaran Negara Nomor 38 Tahun 1974, untuk selanjut-
nya disebut PIHAK PERTAMA. -----

----- dan -----

II. INSINYUR MIKAIL SALIM. -----
Pekerjaan : Swasta, bertempat tinggal di Semarang,
Jalan Taman Borobudur Timur Nomor 1, dalam hal ini
bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama
dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas
nama Perseroan Terbatas (PT) Pratamagraha Niagajaya,
berkedudukan di Semarang berdasarkan Pasal 11
Anggaran Dasarnya yang dibuat dihadapan Nyonya
Liliana Tedjosaputro, Sarjana Hukum, Notaris di
Semarang Nomor 185, untuk selanjutnya disebut PIHAK
KEDUA. -----

Kedua belah pihak bersepakat untuk mengadakan perubahan perjanjian
an tersebut diatas yang mendasarkan pada : -----

1. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 511.233-1048 tentang
Pengesahan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II
Semarang Nomor 602/307/Tahun 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat
Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi
Shopping Centre Johar (SCJ) Semarang antara Pemerintah Kota-
madya Daerah Tingkat II Semarang dengan Perseroan Terbatas
(PT) Pratamagraha Niaga Jaya. -----
2. Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah
Tingkat II Semarang Nomor 900/13 Tahun 1992 tanggal 20 Mei
1992 tentang Penyertaan Modal Daerah antara Pemerintah Kota-
madya Daerah Tingkat II Semarang dengan Perseroan Terbatas
(PT) Pratamagraha Niaga Jaya Dalam Rangka Pembangunan Pusat
Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ). -----

3. Keputusan 

3. Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomor 602/307/Tahun 1992 tanggal 15 Juni 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ) Semarang antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dengan Perseroan Terbatas (PT) Pratamagraha Niaga Jaya. -----
4. Surat Perjanjian Nomor 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ).
5. Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 10 Tahun 1995 tanggal 13 Nopember 1995 tentang Perubahan Design Perencanaan Pembangunan Shopping Centre Johar (SCJ) Semarang beserta risalah persidangan dewan dimaksud. -----

Kedua belah pihak bersepakat untuk mengadakan perubahan Surat Perjanjian Nomor 602/21/Tahun 1992 tanggal 12 Juni 1992 yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Dalam Negeri dengan kesepakatan/persyaratan sebagai berikut : -----

Pasal 1

Merubah Pasal 12 Surat Perjanjian Nomor 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 yang disahkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan Surat Keputusan Nomor 511.233-1050 tanggal 31 Agustus 1992 sehingga berbunyi sebagai berikut : -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua dalam rangka Kontrak Bagi Tempat Usaha telah sepakat secara bersama-sama menentukan besarnya nilai saham masing-masing sebagai berikut : -----

(1) Besarnya nilai saham Pihak Pertama adalah berupa :

a. Tanah seluas ± 3.815,8 M2 (building coverage)

harga / M2 Rp. 600.000,-

Nilai tanah sebesar :

$3.815,8 \times \text{Rp. } 600.000,00 = \text{Rp. } 2.289.480.000,00$

b. Harga bangunan setelah dikurangi

penyusutan sebesar

= Rp. 673.380.000,00

Jumlah = Rp. 2.962.860.000,00

(2) Besarnya nilai saham Pihak Kedua sesuai dengan perhitungan dalam Anggaran Biaya (RAB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) yaitu sebesar Rp. 13.183.174.000,00 (Tiga belas milyar seratus delapan puluh tiga juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah). -----

Pasal 2

Merubah Pasal 13 Surat Perjanjian Nomor 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 yang disahkan Menteri Dalam Negeri dengan Surat Keputusan Nomor S11.233-1048 tanggal 31 Agustus 1992 sehingga berbunyi sebagai berikut : -----

(1) Dengan adanya perubahan Design Shopping Centre Johar (SCJ), maka bangunan yang dibangun oleh Pihak Kedua seluruhnya seluas 22.922.20 M2 yang terdiri dari : -----

a. Bangunan Induk seluas 20.818.60 M2 dengan perincian : ----	
- Basement seluas	3.206.60 M2
- Lantai I seluas	2.752.00 M2
- Lantai II seluas	3.273.00 M2
- Lantai III seluas	3.273.00 M2
- Lantai IV seluas	3.273.00 M2
- Lantai V seluas	3.273.00 M2
- Lantai V penunjang seluas	1.768.00 M2

Jumlah =	20.818.60 M2

b. Bangunan PKL seluas 2.103.60 M2 dengan perincian :	
- Lantai I seluas	420.00 M2
- Lantai II seluas	561.20 M2
- Lantai III seluas	561.20 M2
- Lantai IV seluas	561.20 M2

Jumlah =	2.103.60 M2

(2) Dari seluruh bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, kedua belah pihak bersepakat untuk menentukan bagian masing-masing pihak dengan perincian sebagai berikut : -----

a. Pihak Pertama menerima bagian dan hak untuk memanfaatkan dan mengelola : -----	
- Basement seluas	3.206.60 M2
- Bangunan PKL : - Lantai I seluas	420.00 M2
- Lantai II seluas	561.20 M2
- Lantai III seluas	561.20 M2

Jumlah =	4.749.00 M2

b. Pihak Kedua menerima bagian dan hak untuk memanfaatkan dan mengelola : -----	
- Bangunan Induk :	
- Lantai I seluas	2.752.00 M2
- Lantai II seluas	3.273.00 M2
- Lantai III seluas	3.273.00 M2
- Lantai IV seluas	3.273.00 M2
- Lantai V seluas	3.273.00 M2
- Lantai V penunjang seluas	1.768.00 M2
- Bangunan PKL lantai IV seluas	561.20 M2

Jumlah =	10.173.20 M2

Pasal 3

Perubahan-perubahan dimaksud Pasal 1 dan 2 Perjanjian ini dijelaskan dalam Gambar hasil pelaksanaan pembangunan (As Built Drawing) yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Surat Perjanjian ini. -----

Pasal 4

Pasal-pasal Surat Perjanjian Nomor 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 yang disahkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan Surat Keputusan Nomor 511.233-1048 tanggal 31 Agustus 1992 yang tidak ditambah atau diubah masih tetap berlaku dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini. -----

Pasal 5

Surat Perjanjian ini mengikat kedua belah pihak sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak. -----

Pasal 6

- (1) Surat Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak di Semarang, pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tersebut diatas berdasarkan itikad baik dari kedua belah pihak, aslinya dibuat rangkap dua (2) dengan dibubuhi meterai cukup, lembar pertama untuk PIHAK PERTAMA, lembar kedua untuk PIHAK KEDUA, lembar ketiga untuk arsip, serta untuk keperluan administrasi dibuat tambahan secukupnya; -----
- (2) Semua biaya yang timbul sebagai akibat dibuatnya Surat Perjanjian ini dibebankan kepada Pihak Kedua. -----

PIHAK KEDUA
DIREKTUR UTAMA
PT. PRATAMAGRANHA NIAGAJAYA
PT. PRATAMAGRANHA NIAGAJAYA
S. S. S. S. S.
Ir. MIKAIL SALIM

PIHAK PERTAMA
WALIKOTA KODYA DATI II SEMARANG
KEPALA DAERAH
LINGKUNGAN SEMARANG
WALIKOTA KODYA DATI II SEMARANG
Z. PETRUSNO SUHARTO

SAKSI SAKSI :

1. Nama : SOEDARMADJI, SH. CN
N I P : 500 049 476
Jabatan : Ketua Bappeda Kodya Dati II Semarang.
2. Nama : LUCIA HERMANI SUKENDAH, SH
N I P : 010 156 913
Jabatan : Kepala Bagian Hukum Setkodya Kodya Dati II Semarang.
3. Nama : Ir. WIGNYONO
N I P : 500 091 406
Jabatan : Pimpro BCU Semarang.



PEMERINTAH KOTA SEMARANG

SEKRETARIAT DAERAH

Jl. Pemuda No. 148 Telp. 3513366 – 3515871 Pesw.1344 – 1345 / 3549446 Semarang

Semarang, 13 Maret 2023

Nomor : B/1445/030/III/2023

Lampiran :

Pemberitahuan pengakhiran kerjasama
Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka
Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan
Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ).

Kepada Yth.:

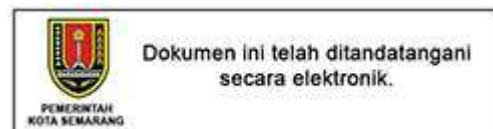
Direktur Utama PT. Pratamagraha Niagajaya

1. Dasar :
 - a. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
 - b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
 - c. Surat Perjanjian Nomor 602/21/Th 1992 Tanggal 17 Juni 1992;
 - d. Surat Perjanjian Tambahan/Perubahan Nomor 604/14 Tanggal 26 Agustus 1998;
 - e. HGB Induk No. 244 diatas Hak Pakai Nomor 1 Kauman tanggal 29 Desember 1997; dan
 - f. Surat Sekretaris Daerah Kota Semarang Nomor B/813/600/II/2023 tanggal 13 Februari 2023 perihal Pemberitahuan.
2. Menindaklanjuti hal tersebut diatas, dengan ini kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. bahwa berdasarkan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf f dan Pasal 3 Perjanjian Nomor 602/21/Th 1992 Tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ), jangka waktu perjanjian kerjasama kontrak bagi tempat usaha tersebut akan berakhir pada tanggal 12 Juni 2023 sesuai dengan jangka waktu sertifikat HGB dan terhitung sejak tanggal 13 Juni 2023 tanah dan/atau bangunan Shopping Centre Johar (SCJ) dikuasai dan menjadi milik Pemerintah Kota Semarang.
 - b. bahwa dalam rangka pengakhiran kerjasama dan proses serah terima, berdasarkan Pasal 221 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Mitra BGS barang milik daerah harus menyerahkan objek BGS kepada Gubernur/Bupati/Walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern pemerintah untuk segera ditindaklanjuti oleh PT. Pratamagraha Niagajaya.



- c. bahwa dalam rangka pengakhiran kerjasama dan proses serah terima, maka dimohon kepada PT. Pratamagraha Niagajaya untuk :
- 1) memberitahukan kepada penghuni/pengguna ruang/kios/los di Shopping Centre Johar Semarang bahwa pada tanggal 13 Juni 2023 status kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan telah beralih kepada Pemerintah Kota Semarang, dan selanjutnya akan digunakan oleh Pemerintah Kota Semarang.
 - 2) melakukan pengosongan dan tidak diperkenankan melakukan kegiatan pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan di Shopping Centre Johar Semarang terhitung sejak tanggal 13 Juni 2023.
- d. dalam rangka serah terima, Pemerintah Kota Semarang akan melakukan penilaian atas tanah dan/atau bangunan Shopping Centre Johar tersebut, untuk selanjutnya akan dicatat dalam daftar inventaris milik Pemerintah Kota Semarang.
3. Demikian untuk menjadikan maklum.

a.n. WALIKOTA SEMARANG
Sekretaris Daerah,



Ir. ISWAR AMNUDDIN, MT.

Tembusan kepada Yth. :

1. Walikota Semarang;
2. Asisten Pemerintahan Sekda Kota Semarang;
3. Inspektur Kota Semarang;
4. Ka. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang;
5. Ka. DPM-PTSP Kota Semarang;
6. Ka. Dinas Perdagangan Kota Semarang;
7. Ka. Bag. Hukum Setda Kota Semarang;
8. Pertinggal.



BERITA ACARA SERAH TERIMA
ANTARA
PT. PRATAMAGRAHA NIAGAJAYA
DENGAN
PEMERINTAH KOTA SEMARANG
TENTANG

PENYERAHAN TANAH DAN BANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN DAN
REKREASI SHOPPING CENTRE JOHAR (SCJ) BESERTA FASILITASNYA
YANG TERLETAK DI JALAN KI NARTO SABDO NOMOR 2 KELURAHAN
KAUMAN KECAMATAN SEMARANG TENGAH KOTA SEMARANG
SEHUBUNGAN DENGAN TELAH BERAKHIRNYA PERJANJIAN NOMOR
602/21/TAHUN 1992 TANGGAL 17 JUNI 1992 TENTANG KONTRAK BAGI
TEMPAT USAHA DALAM RANGKA PEMBANGUNAN PUSAT
PERBELANJAAN DAN REKREASI SHOPPING CENTRE JOHAR (SCJ)
SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN SURAT PERJANJIAN NOMOR
602/14 TANGGAL 26 AGUSTUS 1998 TENTANG PERUBAHAN SURAT
PERJANJIAN (ADDENDUM) NOMOR 602/21/TAHUN 1992 TANGGAL 17
JUNI 1992 TENTANG KONTRAK BAGI TEMPAT USAHA DALAM RANGKA
PEMBANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI SHOPPING
CENTRE JOHAR (SCJ)

NOMOR: 05 / VI / BAST - SCJ / 2023

NOMOR: 030 / 226 / 2023

Pada hari ini Selasa, tanggal tiga belas bulan Juni tahun dua ribu dua
puluh tiga (13-06-2023) bertempat di Semarang, yang bertanda tangan
dibawah ini: -----

I. OSWARD FEBBY LAWALATA -----

Jabatan: Advokat pada *Law Office* Osward Febby Lawalata, Sarjana
Hukum, Magister Hukum & *Partners*, berkedudukan di Semarang,
Jalan Ruko *Grand City* Nomor 7B, Pleburan Barat, Kota Semarang,
dalam hal ini bertindak dalam jabatannya berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tertanggal 27 Februari 2023, oleh karena itu sah bertindak

01 Aug 2023
h x
ef

untuk dan atas nama serta mewakili PT. Pratamagraha Niagajaya, suatu badan hukum perseroan terbatas yang berkedudukan di Semarang, Shopping Centre Johar Plaza lantai VI Jalan H. Agus Salim Semarang, anggaran dasarnya telah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang dimuat dalam Akta Nomor 10 tanggal 05 Mei 2008, dibuat dihadapan Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Semarang dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusannya Nomor: AHU-40715.AH.01.02.Tahun 2008, tanggal 14 Juli 2008 serta perubahan Anggaran Dasar tersebut telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT PRATAMAGRAHA NIAGA JAYA Nomor: AHU-AH.01.10-20713, tanggal 29 Agustus 2008, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Pratamagraha Niagajaya Nomor 9 Tanggal 10 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Lyna Tri Astuti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Semarang dan perubahan Anggaran Dasar tersebut telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT PRATAMAGRAHA NIAGA JAYA Nomor: AHU-AH.01.03-03047584 Tanggal 13 Agustus 2020, selanjutnya disebut PIHAK KESATU. -----

II. ISWAR AMINUDDIN -----

Jabatan: Sekretaris Daerah Kota Semarang, berkedudukan di Semarang, Jalan Pemuda Nomor 148, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya berdasarkan Keputusan Walikota Semarang Nomor 821.2/1999 Tahun 2019 tanggal 31 Juli 2019 tentang Pengangkatan/Penunjukan Dalam Jabatan Pimpinan Tinggi Pratama Sekretaris Daerah Kota Semarang dan Keputusan Walikota Semarang Nomor 800/63 Tahun 2018 tanggal 8 Januari 2018 tentang Penetapan Pengelola Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Semarang, selaku Pengelola Barang Milik Daerah, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Semarang, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA. -----

PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut PARA PIHAK dan masing-masing disebut PIHAK, dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas, menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut : -----

ef
11. 11. 11.

- a. bahwa PT. Pratamagraha Niagajaya dan Pemerintah Kota Semarang (dahulu Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang) telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Nomor 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ) sebagaimana telah diubah dengan Surat Perjanjian Nomor 602/14 tanggal 26 Agustus 1998 tentang Perubahan Surat Perjanjian (Addendum) Nomor 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ); -----
- b. bahwa sehubungan dengan Perjanjian sebagaimana dimaksud pada huruf a telah berakhir pada tanggal 12 Juni 2023, maka berdasarkan Pasal 16 Perjanjian dimaksud, seluruh hak mulai dari penguasaan dan pengelolaan dari PIHAK KESATU telah beralih menjadi inventaris/aset PIHAK KEDUA. -----
- c. bahwa dalam rangka tertib administrasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perlu diadakan Berita Acara Serah Terima tentang Penyerahan Tanah dan Bangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ) Beserta Fasilitasnya yang terletak di Jalan Ki Narto Sabdo Nomor 2 Kelurahan Kauman Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang sehubungan dengan telah berakhirnya Perjanjian Nomor 602/21/Tahun 1992 Tanggal 17 Juni 1992 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan Dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ) Sebagaimana Telah Diubah Dengan Surat Perjanjian Nomor 602/14 Tanggal 26 Agustus 1998 Tentang Perubahan Surat Perjanjian (Addendum) Nomor 602/21/Tahun 1992 Tanggal 17 Juni 1992 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan Dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ) (selanjutnya disebut "Berita Acara Serah Terima"). -----

Berita Acara Serah Terima ini mendasarkan pada: -----

1. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856); -----

af.
J. A. P. S. 8 11

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856); -----
3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523); -----
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547); -----
5. Surat Perjanjian Nomor 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ) sebagaimana telah diubah dengan Surat Perjanjian Nomor 602/14 tanggal 26 Agustus 1998 tentang Perubahan Surat Perjanjian (Addendum) Nomor 602/21/Tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ); -----
6. Laporan Hasil Audit dari Inspektorat Kota Semarang Nomor R/1646/700/V/2023 tanggal 29 Mei 2023 perihal Laporan Hasil Audit terhadap Hasil Kerjasama Pembangunan Pusat Perbelanjaan Dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ) Antara Pemerintah Kota Semarang Dengan PT. Pratamagraha Niagajaya Dalam Rangka Pengakhiran Kerjasama Dan Proses Serah Terima. -----

Berita Acara Serah Terima ini dilaksanakan dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

Pasal 1

- (1) PIHAK KESATU menyerahkan tanah seluas $\pm$ 3.696 m² sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 244/Kauman dan

[Handwritten signature]

bangunan seluas $\pm 22.922,20 \text{ m}^2$ berupa Pusat Perbelanjaan Shopping Centre Johar (SCJ) beserta fasilitasnya yang terletak di Jalan Ki Narto Sabdo Nomor 2 (dahulu Jalan KH. Agus Salim Nomor 2) Kelurahan Kauman Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang atau lebih dikenal dengan Pusat Perbelanjaan Shopping Centre Johar (SCJ) kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA menyatakan menerima atas penyerahan dari PIHAK KESATU. -----

- (2) Tanah dan bangunan beserta fasilitasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan rincian sebagaimana tercantum dalam Lampiran Berita Acara Serah Terima ini. -----

Pasal 2

- (1) PIHAK KESATU akan menyerahkan bukti kepemilikan asli tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 244/Kauman seluas $\pm 3.696 \text{ m}^2$ kepada PIHAK KEDUA dalam jangka waktu paling lambat 11 Juli 2023. -----
- (2) Penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuktikan dengan diterbitkannya tanda terima tertulis dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU. -----
- (3) Apabila sampai dengan batas waktu yang ditentukan PIHAK KESATU belum dapat menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka PIHAK KESATU akan membuat surat pernyataan tertulis dan/atau melampirkan dokumen kehilangan dari Kepolisian. -----

Pasal 3

- (1) Setelah serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dan Pasal 2 dilaksanakan, maka segala wewenang, hak dan kewajiban serta tanggung jawab atas tanah dan bangunan beserta seluruh fasilitasnya sebagaimana dimaksud berita acara ini sepenuhnya beralih kepada PIHAK KEDUA. Selanjutnya tanah dan bangunan berupa Pusat Perbelanjaan Shopping Centre Johar (SCJ) beserta fasilitasnya akan dicatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Semarang. -----

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

- (2) PIHAK KESATU dibebaskan dari segala tanggungjawab ataupun tuntutan apapun dari PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dibebaskan dari segala tanggungjawab ataupun tuntutan apapun dari PIHAK KESATU, sepanjang seluruh ketentuan dalam Berita Acara Serah Terima ini telah dipenuhi. -----

Demikian Berita Acara Serah Terima ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK pada hari, tanggal, bulan, dan tahun sebagaimana disebut pada awal Berita Acara Serah Terima ini, dibuat berdasarkan itikad baik dari PARA PIHAK, aslinya dibuat dalam rangkap 3 (tiga), 2 (dua) rangkap dibubuhi materai yang cukup mempunyai kekuatan hukum yang sama, dipegang oleh PARA PIHAK masing-masing 1 (satu) rangkap dan 1 (satu) rangkap yang terdapat paraf hierarki/koordinasi disimpan PIHAK KEDUA sebagai arsip. -----



PIHAK KEDUA

ISWAR AMINUDDIN

PIHAK KESATU

OSWARD FEBBY LAVALATA

SAKSI – SAKSI

1. Nama : FAJAR PURWOTO
Jabatan : Plt. Kepala Dinas Perdagangan
Kota Semarang
2. Nama : TUNING SUNARNINGSIH
Jabatan : Kepala Badan Pengelolaan
Keuangan dan Aset Daerah Kota
Semarang
3. Nama : WIDOYONO
Jabatan : Kepala Dinas Penanaman Modal
dan PTSP Kota Semarang
4. Nama : DIAH SUPARTININGTIAS
Jabatan : Plt. Kepala Bagian Hukum Setda
Kota Semarang
5. Nama : ALI AHMADI
Jabatan : Kepala Bidang BMD pada BPKAD
Kota Semarang
6. Nama : SUDJIANTO
Jabatan : Staf PT. Pratamagraha Niagajaya

- (2) PIHAK KESATU dibebaskan dari segala tanggungjawab ataupun tuntutan apapun dari PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dibebaskan dari segala tanggungjawab ataupun tuntutan apapun dari PIHAK KESATU, sepanjang seluruh ketentuan dalam Berita Acara Serah Terima ini telah dipenuhi. -----

Demikian Berita Acara Serah Terima ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK pada hari, tanggal, bulan, dan tahun sebagaimana disebut pada awal Berita Acara Serah Terima ini, dibuat berdasarkan itikad baik dari PARA PIHAK, aslinya dibuat dalam rangkap 3 (tiga), 2 (dua) rangkap dibubuhi materai yang cukup mempunyai kekuatan hukum yang sama, dipegang oleh PARA PIHAK masing-masing 1 (satu) rangkap dan 1 (satu) rangkap yang terdapat paraf hierarki/koordinasi disimpan PIHAK KEDUA sebagai arsip. -----



PIHAK KEDUA

ISWAR AMINUDDIN



PIHAK KESATU

OSWARD FEBBY LAVALATA

SAKSI - SAKSI

1. Nama : FAJAR PURWOTO
Jabatan : Plt. Kepala Dinas Perdagangan
Kota Semarang
2. Nama : TUNING SUNARNINGSIH
Jabatan : Kepala Badan Pengelolaan
Keuangan dan Aset Daerah Kota
Semarang
3. Nama : WIDOYONO
Jabatan : Kepala Dinas Penanaman Modal
dan PTSP Kota Semarang
4. Nama : DIAH SUPARTININGTIAS
Jabatan : Plt. Kepala Bagian Hukum Setda
Kota Semarang
5. Nama : ALI AHMADI
Jabatan : Kepala Bidang BMD pada BPKAD
Kota Semarang
6. Nama : SUDJIANTO
Jabatan : Staf PT. Pratamagraha Niagajaya

.....

.....

.....

.....

.....

.....

LAMPIRAN
BERITA ACARA SERAH TERIMA
ANTARA
PT. PRATAMAGRAHA NIAGAJAYA
DENGAN
PEMERINTAH KOTA SEMARANG
TENTANG

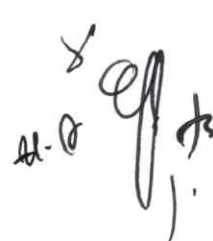
PENYERAHAN TANAH DAN BANGUNAN
PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI
SHOPPING CENTRE JOHAR (SCJ) BESERTA
FASILITASNYA YANG TERLETAK DI JALAN
KI NARTO SABDO NOMOR 2 KELURAHAN
KAUMAN KECAMATAN SEMARANG
TENGAH KOTA SEMARANG SEHUBUNGAN
DENGAN BERAKHIRNYA PERJANJIAN
NOMOR 602/21/TAHUN 1992 TANGGAL 17
JUNI 1992 TENTANG KONTRAK BAGI
TEMPAT USAHA DALAM RANGKA
PEMBANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN
DAN REKREASI SHOPPING CENTRE
JOHAR (SCJ) SEBAGAIMANA TELAH
DIUBAH DENGAN SURAT PERJANJIAN
NOMOR 602/14 TANGGAL 26 AGUSTUS
1998 TENTANG PERUBAHAN SURAT
PERJANJIAN (ADDENDUM) NOMOR
602/21/TAHUN 1992 TANGGAL 17 JUNI
1992 TENTANG KONTRAK BAGI TEMPAT
USAHA DALAM RANGKA PEMBANGUNAN
PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI
SHOPPING CENTRE JOHAR (SCJ)

NOMOR: 05 / VI / BAST - SCJ / 2023
NOMOR: 030 / 226 / 2023

RINCIAN TANAH DAN BANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN DAN
REKREASI SHOPPING CENTRE JOHAR (SCJ) BESERTA FASILITASNYA
KOTA SEMARANG

A. TANAH

Status Tanah : HGB di Atas HPL
Letak : Jalan Ki Narto Sabdo Nomor 2
(dahulu Jl. KH. Agus Salim Nomor 2)



Luas : $\pm 3.696 \text{ m}^2$

B. BANGUNAN

Luas : $\pm 22.922,20 \text{ m}^2$

meliputi:

1. Bangunan Induk

- Basement : Luas $\pm 3.206,60 \text{ m}^2$
- Lantai I : Luas $\pm 2.752,00 \text{ m}^2$
- Lantai II : Luas $\pm 3.273,00 \text{ m}^2$
- Lantai III : Luas $\pm 3.273,00 \text{ m}^2$
- Lantai IV : Luas $\pm 3.273,00 \text{ m}^2$
- Lantai V : Luas $\pm 3.273,00 \text{ m}^2$
- Lantai V Penunjang : Luas $\pm 1.768,00 \text{ m}^2$

2. Bangunan PKL

- Lantai I : Luas $\pm 420,00 \text{ m}^2$
- Lantai II : Luas $\pm 561,20 \text{ m}^2$
- Lantai III : Luas $\pm 561,20 \text{ m}^2$
- Lantai IV : Luas $\pm 561,20 \text{ m}^2$

C. FASILITAS SERTA PERLENGKAPAN BANGUNAN

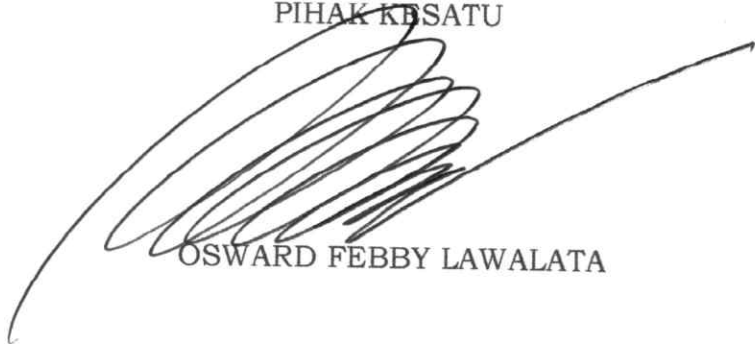
1. Lift jumlah 2 buah
2. Eskalator jumlah 10 buah
3. Alat Pemadam Api Ringan (APAR) sejumlah 3 buah
4. Pompa, jaringan hydrant, sumur tandon dan sumur artetis.
5. Lampu penerangan yang berada di lorong lantai 1, hall lantai 1 dan 2 serta lampu penerangan di teras.
6. Jaringan listrik dengan daya terpasang sebesar 197 KVA beserta panel listrik meliputi panel utama, panel pembagi, panel pompa dan panel lift.
7. Ruang Genset.
8. Tandon Air Artetis.

PIHAK KEDUA



ISWAR AMINUDDIN

PIHAK KESATU



OSWARD FEBBY LAWALATA

AKTA PERDAMAIAN

Nomor 255/Pdt.G/2023/PN Smg

Pada hari ini **Rabu**, tanggal **13 September 2023**, dalam persidangan Pengadilan Negeri Semarang yang terbuka untuk umum yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah datang menghadap:

1. Nama : Bambang Juwono
No. KTP : 3374012304500001
Pekerjaan : Wiraswasta
Tempat dan Tgl lahir : Semarang, 23-04-1950
Alamat : Jalan Papandayan No. 227, RT 006/RW 005,
Gajahmungkur, Gajahmungkur, Kota
Semarang.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT I**;

2. Nama : Dewi Ita Mustafia
No. KTP : 3374035710820002
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Tempat dan Tgl lahir : Semarang, 17-10-1982
Alamat : Cilosari Dalam II, RT 005/RW 007, Kemijen,
Semarang Timur, Kota Semarang.



Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT II**;

3. Nama : Rita Ratna Sundari
No. KTP : 3374137012690006
Pekerjaan : Wiraswasta
Tempat dan Tgl lahir : Padang, 30-12-1969
Alamat : Jalan Borobudur Utara XVI, RT 005/RW004,
Manyaran, Semarang Barat, Kota
Semarang.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT III**;

4. Nama : Murniasih
No. KTP : 3374014704570003
Pekerjaan : Wiraswasta
Tempat/tgl lahir : Tarakan, 27-04-1957
Alamat : Semarang Indah, Oriental E3/3, RT 002/RW
010, Tawangmas, Semarang Barat, Kota
Semarang.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT IV;**

5. Nama : Ratnawati Juwono
No. KTP : 3374015608510003
Pekerjaan : Pedagang
Tempat/tgl lahir : Semarang, 16-08-1951
Alamat : Kanjengan Blok A 17-18, RT
002/RW003, Kauman, Semarang Tengah,
Kota Semarang.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT V;**



6. Nama : Nelda Erita, SE
No KTP : 3374076401680003
Pekerjaan : Wiraswasta
Tempat/tgl lahir : Tanah Datar, 24-01-1968
Alamat : JL. Menjangan Dalam V/16, RT 002/RW
010, Palebon, Pedurungan, Kota Semarang.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT VIII;**

7. Nama : Deswira
No. KTP : 3374071312780005
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Tempat/tgl lahir : Bukittinggi, 13-12-1978
Alamat : JL. Lamper Tengah 575 A, RT 002/ RW
002, Lamper Tengah, Semarang Selatan,
Kota Semarang.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT IX;**

8. Nama : Yati Suaidi
No. KTP : 3374074104740005
Pekerjaan : Wiraswasta
Tempat/tgl lahir : Bangkalan, 01-04-1974
Alamat : JL. Taman Satrio Manah 32-33, RT 009/RW 011, Tlogosari Kulon, Pedurungan, Kota Semarang.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT X;**

9. Nama : Siti Muslikah
No. KTP : 3374034101650009
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Tempat/tgl lahir : Demak, 01-01-1965
Alamat : Cilosari Dalam, RT : 005/RW :007, Kemijen, Semarang Timur, Kota Semarang.



Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT XI;**

10. Nama : Neny Erawati, IR
No. KTP : 3374036801630002
Pekerjaan : Wiraswasta
Tempat/tgl lahir : Semarang, 28-01-1963
Alamat : JL. Karang Kojo Utara 388, RT. 005/RW 003, Sarirejo, Semarang Timur, Kota Semarang.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT XII;**

11. Nama : Mudo Ristanto
No. KTP : 3374131203700002
Pekerjaan : Wiraswasta
Tempat/tgl lahir : Klaten, 12-03-1970

Alamat : JL. Borobudur Utara XVI, RT 005/RW 004,
Manyaran, Semarang Barat, Kota
Semarang.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT XIII**;

12. Nama : Fransiscus Hardiman
No. KTP : 3374012002480003
Pekerjaan : Pedagang
Tempat/tgl lahir : Semarang, 20-02-1948
Alamat : Kranggan Dalam 262, RT 004.RW 001,
Kranggan, Semarang Tengah, Kota
Semarang.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT XIV**;

13. Nama : Salman Farisi
No. KTP : 3374030307730002
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Tempat/tgl lahir : Semarang, 03-07-1973
Alamat : Kp. Wotprau 22 SMG, RT 002/RW 002,
Kebonagung, Semarang Timur, Kota
Semarang.



Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT XV**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Sutarto, S.H., M.Pd. dan Shindu Arief Suhartono, S.H., M.H., CRA., CLL., CPL., CPLE., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat Bambang Sutarto, S.H., M.Pd. & Rekan yang beralamat di Jalan Tambora No. 6A, Kota Semarang 50251, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 003/SK.Pdt/V/2023 tanggal 15 Mei 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 1468/SK/VI/2023 tanggal 23 Juni 2023;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGUGAT**;

Lawan:

Pemerintah Kota/Walikota Semarang, Diwakili Oleh Ir. Hj. Hevearita
Gunaryanti Rahayu, M. Sos, tempat kedudukan
Jalan Pemuda Nomor 148, Sekayu, Semarang

Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberi kuasa kepada DIAH SUPARTININGTAS, S.H., M.Kn., WUNDRI AJISARI, S.H., LL.M., M.H., CATUR EKAWATI, S.H., IENAS SOFIA PATRADIANISA, S.H., TAMARISCHA PRADHIPTA, S.H., DIMAS BANDANG ROMADHON, S.H., OKI ARDIYANTO, S.H., TEGUH SETYO UTOMO, S.H., kesemuanya sebagai Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kota Semarang beralamat di Jalan Pemuda Nomor 148 Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B/3872/180/VII/2023 tanggal 4 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 1562/VII/2023/PN Smg tanggal 5 Juli 2023, Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;



PT. Pratamagraha Niagajaya, tempat kedudukan Kompleks Industri Banjardowo, Ruko BB 9, Jalan Raya Kaligawe Km. 7, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, Jawa Tengah. Dalam hal ini diwakili oleh HENGKY GUNAWAN PRASETYO selaku Direksi PT PRATAMA GRAHA NIAGAJAYA berdasarkan Akta Nomor 9 tanggal 10 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan LYNA TRI ASTUTI, S.H., M.Kn, Notaris – PPAT di Kabupaten Semarang, memberikan kuasa kepada OSWARD FEBBY LAWALATA, S.H., M.H., dan MAKARIOS BOUGIE BERNARD, S.H., para Advokat yang berkantor pada Law Office Oswald Febby Lawalata, S.H., M.H. & Patners, Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Kantor Pertanahan Kota Semarang, tempat kedudukan Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23, Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Yang menerangkan bahwa mereka bersedia untuk mengakhiri persengketaan di antara mereka seperti yang termuat dalam surat gugatan tersebut, dengan jalan perdamaian melalui mediasi dengan Mediator **NOERISTA SURYAWATI, S.H., M.H.** Hakim Pengadilan Negeri Semarang, dan untuk itu telah mengadakan persetujuan berdasarkan Kesepakatan Perdamaian secara tertulis tertanggal **Rabu 9 Agustus 2023** sebagai berikut:

Pasal 1

Bahwa Para Penggugat yakni:

1. Bambang Juwono (Penggugat I) menempati:

- Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A6 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 22/Kauman, seluas 35 m2 (tiga puluh lima meter persegi), Hak Guna Bangunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 831/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Bambang Juwono, demikian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 133/Smg Tgh/1998, tertanggal 15 Januari 1998 yang dibuat dihadapan Titi Ananingsih Soegiarto, S.H, Notaris/ PPAT di Kota Semarang, dan berdasarkan Surat Jual Beli Bangunan, tertanggal 15 Februari 1995;



- Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A7 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 23/Kauman, seluas 35 m2 (tiga puluh lima meter persegi), Hak Guna Bangunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 832/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Bambang Juwono, demikian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 134/Smg Tgh/1998, tertanggal 15 Januari 1998 yang dibuat dihadapan Titi Ananingsih Soegiarto, S.H, Notaris/ PPAT di Kota Semarang;

2. Dewi Ita Mustafia (Penggugat II), menempati Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A20 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 35/Kauman, seluas 32 m2 (tiga puluh dua meter persegi), Hak Guna BAngunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997 Gambar Situasi Nomor: 844/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997 atas

nama Dewi Ita Mustafia, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 133/Smg Tgh/1998, tertanggal 15 Januari 1998 yang dibuat dihadapan Titi Ananingsih, S.H, Notaris/ PPAT di Kota Semarang;

3. Rita Ratna Sundari (**Penggugat III**), menempati Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 2, Blok A4 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 6/Kauman, seluas 19 m2 (sembilan belas meter persegi), Hak Guna Bangunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 856/VIII/97 tanggal 29 Desember 1997 atas nama Rita Ratna Sundari, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 128/2010, tertanggal 23 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H, Notaris/PPAT di Kota Semarang;

4. Murniasih (**Penggugat IV**), menempati Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar, Lantai 1, Blok A5 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 21/Kauman, seluas 35 m2 (tiga puluh lima meter persegi), Hak Guna BAngunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 830/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Murniasih, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 249/2007, tertanggal 31 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Damar Susilowati, SH, Notaris/PPAT di Kota Semarang;



- Ratnawati Juwono (**Penggugat V**), menempati Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar, Lantai 1, Blok A8 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 24/Kauman, seluas 35 m2 (tiga puluh lima meter persegi), Hak Guna BAngunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 833/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Ratnawati Juwono, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 135/SMG TGH/1998, tertanggal 15 Januari 1998, yang dibuat dihadapan Titi Ananingsih Soegiarto, S.H, Notaris/PPAT di Kota Semarang;

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 331/2004, tertanggal 08 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Fransisca Eka Sumarningsih, SH., MH., Notaris/PPAT di Kota Semarang;

6. Nelda Erita, SE, (**Penggugat VIII**) menempati Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A23 Semarang, yang berdiri di atas tanah

Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 39/Kauman, seluas 35 m² (tiga puluh lima meter persegi), Hak Guna BAngunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 848/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Nelda Erita, Sarjana Ekonomi, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103/2011, tertanggal 30 November 2011 yang dibuat dihadapan Dewi Kusuma, SH, Notaris/PPAT di Kota Semarang;

7. Deswira, (**Penggugat IX**), menempati Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A21 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 36/Kauman, seluas 34 m² (tiga puluh empat meter persegi), Hak Guna BAngunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 845/VIII/97, tanggal 19 Desember 1997, atas nama Deswira, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 260/2010, tertanggal 19 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Dini Handayatje, SH, Notaris/PPAT di Kota Semarang;
8. Yati Suaidi, (**Penggugat X**) menempati Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A30 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 46/Kauman, seluas 18 m² (delapan belas meter persegi), Hak Guna BAngunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 855/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Yati Suaidi, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 552/2005, tertanggal 01 Desember 2005 yang dibuat dihadapan Sonny Ambaryono, SH, Notaris/PPAT di Kota Semarang;
9. Siti Muslikah, (**Penggugat XI**) menempati Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A19 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 34/Kauman, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi), Hak Guna Bangunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Hak Guna Bangunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 843/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Siti Muslikah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 261/2010, tertanggal 20 September 2010 yang dibuat dihadapan Zulaicha, S.H.,M.Kn, Notaris/PPAT di Kota Semarang;



10. **Neny Erawati, IR, (Penggugat XII), menempati:**

- Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A18 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 33/Kauman, seluas 32 m2 (tiga puluh dua meter persegi), Hak Guna Bangunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 842/VIII/97, tanggal 19 Desember 1997, atas nama Insinyur Neny Erawati, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 134/2017, tertanggal 28 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Sonny Ambaryono, S.H, Notaris/PPAT di Kota Semarang;
- Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A24 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 40/Kauman, seluas 35 m2 (tiga puluh lima meter persegi), Hak Guna Bangunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 849/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Neny Erawati, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 135/2017, tertanggal 28 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Sonny Ambaryono, S.H, Notaris/PPAT di Kota Semarang;
- Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A25 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 41/Kauman, seluas 35 m2 (tiga puluh lima meter persegi), Hak Guna Bangunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 850/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Neny Erawati, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 136/2017, tertanggal 28 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Sonny Ambaryono, S.H, Notaris/PPAT di Kota Semarang;



11. **Mudo Ristanto (PENGGUGAT XIII), menempati:**

- Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A15 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 30/Kauman, seluas 32 m2 (tiga puluh dua meter persegi), Hak Guna BAngunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 839/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Mudo Ristanto,

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 310/2011, tertanggal 05 April 2011 yang dibuat dihadapan Kusmijati Halim, S.H. Notaris/PPAT di Kota Semarang;

12. Fransiscus Hardiman (**PENGGUGAT XIV**), menempati:

- Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A11 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 27/Kauman, seluas 35 m2 (tiga puluh lima meter persegi), Hak Guna BANGunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 836/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Fransiscus Hardiman, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 137/SMG TGH/1998, tertanggal 15 Januari 1998 yang dibuat dihadapan Titi Ananingsih Soegiarto, S.H. Notaris/PPAT di Kota Semarang, dan Jual Beli Bangunan tertanggal 15 Februari 1995;

13. Salman Farisi (**PENGGUGAT XV**), menempati:

- Di Komplek Pertokoan Shopping Centre Johar Lantai 1, Blok A9 Semarang, yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 25/Kauman, seluas 35 m2 (tiga puluh lima meter persegi), Hak Guna Bangunan No: 244/Kauman diatas HPL 1, Surat Ukur Nomor: 826/VIII/97, tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor: 834/VIII/97, tanggal 29 Desember 1997, atas nama Salman Farisi, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 679/2003, tertanggal 30 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Fransisca Eka Sumarningsih, S.H., M.H, Notaris/PPAT di Kota Semarang;



merupakan penghuni Shopping Center Johar (SCJ) sejak awal berdiri berhak mendapatkan prioritas untuk memperoleh Surat Ijin Pemakaian Tempat Dasaran di SCJ yang berlaku selama 3 (tiga) tahun;

Pasal 2

Bahwa setelah Surat Ijin Pemakaian Tempat Dasaran di SJC sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 telah selesai masa berlakunya maka dapat diperpanjang dengan syarat:

- a) Tempat Dasaran tersebut harus dipergunakan. Apabila Tempat Dasaran tidak dipergunakan. Maka Dinas Perdagangan/ Pemerintah Kota Semarang dapat mengambil kembali tempat dasaran tersebut;

- b) Para Penggugat dilarang mengalihkan/ memindahtangankan (menjual, menyewakan) kepada Pihak Lain tanpa persetujuan dari Kepala Dinas Perdagangan;
- c) Para Penggugat tetap wajib membayar tarif retribusi tempat dasaran sesuai ketentuan yang berlaku;
- d) Para Penggugat dapat menempati kios di SJC selama SCJ masih digunakan sesuai fungsi dan peruntukan berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- e) Para Penggugat dapat melakukan perjanjian sewa dan dikenakan kewajiban membayar uang sewa sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 3

Bahwa dengan perjanjian perdamaian ini, maka Para Penggugat/ Pihak I (Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat X, Penggugat XI, Penggugat XII, Penggugat XIII, Penggugat XIV, Penggugat XV), Tergugat/Pihak II dan Turut Tergugat I/Pihak Terkait menyatakan telah terjadi perdamaian, dengan ini tidak mengajukan tuntutan hukum apapun juga dan atau dalam tingkat peradilan manapun juga terhadap permasalahan ini, baik sekarang maupun dikemudian hari, dengan demikian pihak Para Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat I menyatakan membebaskan pihak yang lain dari segala tanggung jawabnya (*Aequit et de charge*), kecuali salah satu pihak tidak melaksanakan di kesepakatan perdamaian ini;



Pasal 4

Bahwa perjanjian ini dilaksanakan dengan itikad baik tanpa ada tekanan, paksaan, maupun rekayasa (*bedrog, dwang, dwaling*) dari pihak manapun juga dan dianggap sebagai Undang-Undang yang harus dipatuhi dengan mengingat isi dari Pasal 1338 KUHPerdara;

Pasal 5

- a) Bahwa oleh karena Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak pernah hadir dalam mediasi, sejak di mulainya mediasi sampai dengan terjadinya kesepakatan perdamaian ini, selanjutnya Turut Tertugagat II di dikeluarkan dari kesepakatan perdamaian ini;

b) Bahwa oleh karena Penggugat VI dan Penggugat VII dalam perkara ini tidak menyatakan sikapnya dalam kesepakatan perdamaian ini serta tidak ikut menandatangani kesepakatan perdamaian ini, maka **penggugat VI dan penggugat VII** melanjutkan perkara ini tanpa penggugat I, penggugat II, penggugat III, penggugat IV, penggugat V, penggugat VIII, penggugat IX, penggugat X, penggugat XI, penggugat XII, penggugat XIII, penggugat XIV, penggugat XV;

Pasal 6

Bahwa untuk penggugat I, penggugat II, penggugat III, penggugat IV, penggugat V, penggugat VIII, penggugat IX, penggugat X, penggugat XI, penggugat XII, penggugat XIII, penggugat XIV, penggugat XV; dan Tergugat I serta Turut Tergugat I, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menguatkan Kesepakatan Perdamaian dalam Akta Perdamaian;

Pasal 7

Bahwa semua biaya yang timbul dalam perkara ini di Pengadilan Negeri Semarang Kelas 1A Khusus ditanggung oleh kedua belah pihak secara berimbang;

Setelah isi Kesepakatan Perdamaian dibacakan kepada kedua belah pihak, masing-masing pihak menerangkan dan menyatakan menyetujui seluruh isi Kesepakatan Perdamaian tersebut.

Kemudian Pengadilan Negeri Semarang menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

PUTUSAN

Nomor 255/Pdt.G/2023/PN Semarang

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Kesepakatan Perdamaian tersebut di atas;

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara;

Mengingat Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menghukum kedua belah pihak Penggugat I, II, III, IV, V, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV dan Tergugat untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui tersebut;
- Menangguhkan pembayaran biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari **Rabu**, tanggal **13 September 2023**, oleh kami, **SARI SUDARMI, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **HERIYENTI, S.H., M.H.** dan **GATOT SARWADI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 255/Pdt.G/2023/PN Smg tanggal 13 Juni 2023, dan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **DYAH ENNY KUSUMA, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat.



Hakim-hakim Anggota:

HERIYENTI, S.H., M.H.

GATOT SARWADI, S.H.

Hakim Ketua,

SARI SUDARMI, S.H.

Panitera Pengganti,

DYAH ENNY KUSUMA, S.H., M.H.

- Pada hari ini : Selasa , tanggal 28 November 2023, turunan resmi Akta Perdamaian Nomor 255/Pdt.G/2023/PN Smg tanggal 13 September 2023, yang sama bunyinya dengan aslinya diberikan kepada dan atas permintaan Tergugat (Pemerintah Kota/ Walikota Semarang) dengan membayar Materai dan PNBP sebesar Rp.17.000,00 (Tujuh belas ribu rupiah).



Biaya - biaya :

- Materai	Rp.10.000,-
- PNBP	<u>Rp 7.000,-</u> +
J u m l a h	<u>Rp.17.000,-</u>

BERITA ACARA

Nomor : B/6136/000.2.3.2/XII/2023

TENTANG

SERAH TERIMA TANAH DAN BANGUNAN KEPADA DINAS PERDAGANGAN KOTA SEMARANG

Pada hari ini kamis, tanggal dua puluh delapan bulan Desember tahun dua ribu dua puluh tiga (28-12-2023), yang bertanda tangan di bawah ini : -----

I. ISWAR AMINUDDIN -----

Jabatan : Sekretaris Daerah Kota Semarang berdasarkan Keputusan Walikota Semarang Nomor 821.2 /1999 Tahun 2019 Tanggal 31 Juli 2019 Tentang Pengangkatan/Penunjukan Dalam Jabatan Pimpinan Tinggi Pratama Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Semarang dan Keputusan Walikota Semarang Nomor 800/63 Tahun 2018 tanggal 8 Januari 2018 tentang Penetapan Pengelola Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KESATU**.-----

II. FAJAR PURWOTO -----

Jabatan: Pejabat Pelaksana Tugas Kepala Dinas Perdagangan Kota Semarang berdasarkan Keputusan Walikota Semarang Nomor P/1089/821.2/III/2023 Tahun 2023 Tanggal 28 Maret 2023 Tentang Penunjukan Pejabat Pelaksana Tugas Kepala Dinas Perdagangan Kota Semarang dan Keputusan Walikota Semarang Nomor 030/5 Tahun 2019 Tanggal 2 Januari 2019 tentang Penunjukkan Pengguna Barang pada Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.-----

Kedua Belah Pihak bersepakat mengadakan Serah Terima Tanah dan Bangunan Kota Semarang yang mendasarkan pada : -----

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);-----
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547; -----

- c. Berita Acara Serah Terima Antara PT. Pratamagraha Niagajaya Dengan Pemerintah Kota Semarang Tentang Penyerahan Tanah Dan Bangunan Pusat Perbelanjaan Dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ) Beserta Fasilitasnya Yang Terletak Di Jalan Ki Narto Sabdo Nomor 2 Kelurahan Kauman Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang Sehubungan Dengan Telah Berakhirnya Perjanjian Nomor 602/21/Tahun 1992 Tanggal 17 Juni 1992 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan Dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ) Sebagaimana Telah Diubah Dengan Surat Perjanjian Nomor 602/14 Tanggal 26 Agustus 1998 Tentang Perubahan Surat Perjanjian (Adendum) Nomor 602/21/ Tahun 1992 Tanggal 17 Juni 1992 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pusat Perbelanjaan Dan Rekreasi Shopping Centre Johar (SCJ) Dengan Nomor 05/VI/BAST-SCJ/2023 Dan Nomor 030/226/2023. -----

Serah Terima ini dilaksanakan dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : -----

Pasal 1

- (1) PIHAK KESATU menyerahkan tanah dan bangunan kepada PIHAK KEDUA. --
(2) PIHAK KEDUA menyatakan menerima atas penyerahan dari PIHAK KESATU sebagaimana dimaksud pada Ayat (1). -----

Pasal 2

Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah senilai Rp. 137.358.905.200,- (seratus tiga puluh tujuh milyar tiga ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus lima ribu dua ratus rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

Jenis Barang : Tanah Bangunan Pasar
Nomor Kode Barang : 1.3.1.01.001.002.001
Nomor Register : 3
Tahun Pengadaan : 1992
Luas : 7.392 m²
Nilai Perolehan : Rp. 111.877.920.000,-

Jenis Barang : Gedung Pertokoan/Koperasi/Pasar Permanen
Nomor Kode Barang : 1.3.3.01.001.012.001
Nomor Register : 2
Tahun Pengadaan : 1992
Luas : 3.815,8 m²
Nilai Perolehan : Rp. 25.480.985.200,-

Pasal 3

Setelah serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dilaksanakan, maka tanggung jawab terhadap Pemeliharaan Barang Milik Daerah Kota Semarang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 beralih kepada PIHAK KEDUA dan selanjutnya dicatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Daerah pada Dinas Perdagangan Kota Semarang. -----

Pasal 4

Demikian Berita Acara Serah Terima ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.-----

PIHAK KEDUA,



PIHAK KESATU,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' and 'S' followed by a flourish.

ISWAR AMINUDDIN

DOKUMENTASI WAWANCARA DENGAN NARASUMBER

1. Nama Narasumber : Wundri Ajisari, S.H., L.L.M., M.H.
Jabatan Narasumber : Subkoordinator Bantuan Hukum dan Hak Asasi Manusia pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang
Waktu Wawancara : Senin, 2 September 2024



2. Nama Narasumber : Enita Damayanti, S.H., M.Kn.
Jabatan Narasumber : Sub Koordinator Pemanfaatan Aset pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang
Waktu Wawancara : Senin, 9 September 2024



3. Nama Narasumber : Akbar Ali Nurdin, S.H.
Jabatan Narasumber : Kepala Bidang Penataan dan Penetapan Dinas Perdagangan Kota Semarang
Waktu Wawancara : Selasa, 15 Oktober 2024

