



**P U T U S A N**  
**Nomor 02/Pdt.G/2021/PN Bjm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarmasin yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ir. DONNY WITONO**, Direktur Utama **PT. DONINDO MENARA UTAMA**,

beralamat kantor di Jalan Brigjen H. Hasan Basri, Komplek Pondok Metro, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, yang dalam perkara *a quo* bertindak untuk dan atas nama serta mewakili **PT. DONINDO MENARA UTAMA** dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Anny Andriani, SH., MH., Fernandes Ratu, SH., M.Kharisma P. Harahap, SH., MH., Mahyudin, SH., Abdi Navala Harahap, SH., M.Yandi Aditya, SH.**, kesemuanya Advokat yang tergabung pada **Kantor O.C. KALIGIS & Associates**, beralamat di Jalan Majapahit No. 18 – 20, Komplek Majapahit Permai Blok B-123, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2020 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. POS INDONESIA (Persero)**, beralamat kantor di Jalan Banda, No. 30, Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat, 40115, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **Menteri Badan Usaha Milik Negara**, beralamat di Jalan Medan Merdeka Selatan No. 13, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, selaku **TURUT TERGUGAT I**;
3. **ROBENSJAH SJAHRAN, SH. MH**, pekerjaan Notaris/PPAT, beralamat kantor di Jalan Kinibalu, No. 16, RT. 057, RW. 019, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

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 5 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

*Halaman 1 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarmasin pada tanggal 6 Januari 2021 dalam Register Nomor 02/Pdt.G/2021/PN Bjm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah para pihak yang telah bersepakat melakukan kerjasama sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19, Banjarmasin,  
Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.  
Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003  
(selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Kerjasama").  
Dalam perjanjian kerjasama tersebut, TERGUGAT bertindak sebagai Pihak Pertama dan PENGGUGAT bertindak sebagai Pihak Kedua.
2. Bahwa Perjanjian Kerjasama tersebut disepakati dalam rangka untuk memanfaatkan sebagian bidang tanah ex Rumah Dinas Kantor Pos milik TERGUGAT yang terletak di Jalan Lambung Mangkurat, Banjarmasin, No. 19, seluas 1.355 M<sup>2</sup> (Seribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi), yang akan digunakan oleh PENGGUGAT untuk pembangunan Plaza/Shopping Center yang nantinya diberi nama Plaza Posindo yang pengelolaannya akan diserahkan kepada PENGGUGAT, memakai pola kerjasama *Built, Operate and Transfer (BOT)*, dengan tujuan agar masing-masing pihak mendapatkan keuntungan ekonomis dan keuntungan lainnya khususnya bagi TERGUGAT yang akan mendapatkan nilai tambah peningkatan Aset yang semula hanya sebuah Rumah Dinas Kantor Pos menjadi sebuah Gedung Plaza berlantai 4 (Empat) dari hasil pelaksanaan kerjasama Built Operate and Transfer tersebut.
3. Bahwa sejak disetujuinya pengajuan PENGGUGAT sebagai investor dalam kerjasama Built Operate and Transfer untuk pembangunan Plaza Posindo pada tanggal 16 Agustus 2002 sebagaimana dimaksud dalam Surat PENGGUGAT No. 144/DMU-BJM/VIII/2002, tertanggal 16 Agustus 2002, PENGGUGAT segera memenuhi semua persyaratan sebagaimana yang diminta oleh TERGUGAT untuk mendapatkan calon penyewa (*tenants*) dengan merk/brand nasional seperti MC Donald sebagai penyewa utama dan penyewa-penyewa lain seperti Pizza Hut, Solaria, Bakso Lapangan Tembak yang sudah menyatakan minatnya untuk menyewa ruangan di Plaza Posindo sejak awal tahun 2003.

Halaman 2 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa ternyata pembangunan Plaza Posido tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan di dalam Perjanjian Kerjasama Built, Operate and Transfer, karena faktanya telah terjadi keterlambatan disebabkan oleh TERGUGAT yang selalu beralasan menunggu izin dan persetujuan TURUT TERGUGAT I, sehingga Perjanjian Kerjasama Built Operate and Transfer baru bisa direalisasikan pada tanggal 10 Nopember 2003 (memakan waktu kurang lebih 15 bulan sejak tanggal pengajuan investor).
5. Bahwa selanjutnya di dalam proses pembangunan Plaza Posindo, pada pertengahan tahun 2004, ternyata terdapat pembangunan Duta Mall oleh pihak lain yang luas ruang usahanya adalah 10 kali lebih besar daripada Plaza Posindo. PENGUGAT merasa adanya pembangunan Duta Mall akan menjadi ancaman serius bagi Plaza Posindo, sehingga untuk mengantisipasi hal tersebut, PENGUGAT mengajukan usul untuk menambah lantai (space) bangunan dari 3 lantai menjadi 4 lantai pada tanggal 20 Oktober 2004 yang disampaikan oleh Penggugat melalui Surat PENGUGAT No. 101/DMU-BJM/X/2004 Perihal : Pengajuan Izin/Persetujuan Tambahan Space Bangunan, tertanggal 20 Oktober 2004, yang ditujukan kepada TERGUGAT, namun permohonan penambahan lantai yang diajukan PENGUGAT tersebut tidak mendapat tanggapan yang serius dari TERGUGAT dengan alasan harus mengajukan izin/persetujuan dari TURUT TERGUGAT I dan TERGUGAT harus melakukan perhitungan ulang atas imbalan untuk TERGUGAT.
6. Bahwa PENGUGAT kembali harus menunggu persetujuan penambahan lantai tersebut sampai dengan tanggal 29 Maret 2006 (memakan waktu sampai 17 bulan sejak pengajuan surat usulan PENGUGAT kepada TERGUGAT), barulah dilakukan Addendum Penambahan Lantai (Space) dari 3 lantai menjadi 4 lantai.
7. Bahwa dari fakta hukum tersebut, PENGUGAT sebenarnya telah mengalami kerugian waktu pembangunan Plaza Posindo, karena telah memakan waktu selama 43 Bulan sejak pengajuan PENGUGAT sebagai Investor resmi (berdasarkan Surat PENGUGAT No. 144/DMU-BJM/VIII/2002, Perihal : Pengajuan Sebagai Investor Untuk Membangun dan Mengelola Rencana Bangunan Plaza Posindo Kepada TERGUGAT, tertanggal 16 Agustus 2002) sampai dengan pembuatan Addendum tertanggal 29 Maret 2006, ditambah lagi adanya waktu yang diperlukan sekitar 3 bulan untuk menyelesaikan konstruksi pembangunan Lantai 4 Plaza Posindo sehingga Plaza Posindo baru dapat dibuka dan beroperasi

Halaman 3 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



(Soft Opening) pada tanggal 11 Juni 2006, sedangkan Duta Mall yang jelas-jelas lebih besar 10 kali lipat dari Plaza Posindo ternyata resmi beroperasi pada bulan Juli 2006, satu bulan setelah Soft Opening Plaza Posindo.

8. Bahwa keterlambatan pembangunan Plaza Posindo mengakibatkan calon penyewa (tenants) tingkat nasional (Mc Donalds, Pizza Hut) yang sudah setuju untuk menyewa ruang/tempat usaha pada tahun 2003 sampai 2004 akhirnya membatalkan keinginannya untuk menyewa di Plaza Posindo, dan akhirnya walaupun ada penyewa yang tetap menyewa pada Plaza Posindo adalah karena para penyewa tersebut hanya sekedar menghabiskan uang muka yang setara dengan masa sewa +/- 1 Tahun, yang selanjutnya setelah masa sewa tersebut habis, para penyewa tersebut beralih menyewa ruangan pada Duta Mall Banjarmasin.
9. Bahwa berbeda apabila Plaza Posindo bisa beroperasi pada akhir tahun 2004 mengikuti rencana yang diajukan oleh PENGGUGAT sebagai Investor BOT, karena apabila Plaza Posindo bisa beroperasi 2 (Dua) tahun lebih awal dari pembukaan Duta Mall Banjarmasin, tentu para Tenant/Penyewa dengan brand nasional seperti MC Donald & Pizza Hut akan jadi bergabung dan tenant-tenant nasional tersebut tentunya akan membayar uang sewa kepada PENGGUGAT selama 2 tahun sampai 5 tahun, serta tidak akan terjadi pembatalan maupun kemungkinan tenants berpindah/keluar dari Plaza Posindo sehingga posisi Plaza Posindo akan menjadi kuat dan stabil meskipun nantinya Duta Mall akan buka pada bulan Juli 2006.
10. Bahwa untuk melaksanakan pembangunan Plaza Posindo tersebut, PENGGUGAT berkewajiban menanggung biaya investasi sebesar Rp. 13.240.625.000,- (Tiga Belas Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Enam Ratus Dua Puluh Lima ribu rupiah) sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) Addendum Pertama Perjanjian Built, Operate and Transfer Nomor 141 tertanggal 29 Maret 2006.
11. Bahwa selanjutnya ternyata pada saat Perjanjian Kerjasama baru berjalan kurang lebih 1 tahun sudah mulai tersendat dan tidak berjalan baik karena konsep Plaza/Shopping Center yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak berjalan seperti yang diharapkan. Faktanya proses pembangunan Plaza Posindo sampai dengan pembukaan dan pengoperasiannya telah memakan waktu sampai dengan kurang lebih 46 (Empat puluh enam) bulan (Agustus 2002 s/d Juni 2006) disebabkan alasan TERGUGAT yang harus menunggu izin persetujuan dari TURUT TERGUGAT I dan adanya prosedur di TERGUGAT sendiri yang sangat

Halaman 4 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



lambat dan terkesan tidak serius, sehingga para penyewa besar seperti MC Donald dan Pizza Hut mengurungkan niatnya untuk menyewa pada Plaza Posindo, apalagi satu bulan setelah Plaza Posindo mulai beroperasi pada bulan Juli 2006 Duta Mall Banjarmasin juga sudah mulai beroperasi. Hal ini menyebabkan Plaza Posindo sudah kehilangan kesempatan/momentum bisnisnya dan langsung goyah karena penyewa tingkat nasional tidak jadi bergabung untuk menyewa pada Plaza Posindo dan akhirnya Plaza Posindo kalah bersaing dengan Duta Mall Banjarmasin yang beroperasi pada waktu yang hampir bersamaan dengan pembukaan Plaza Posindo, hal ini mengakibatkan hanya berselang 1 tahun, Plaza Posindo menjadi mati suri dan akhirnya Plaza Posindo hampir kosong dan hanya diisi penyewa-penyewa lokal yang pembayaran sewanya tidak cukup untuk operasional Plaza Posindo.

12. Bahwa sejak pembukaan Plaza Posindo tahun 2006 sampai dengan pertengahan tahun 2007, minat penyewa dan pengunjung semakin menurun, sehingga berdampak pada kewajiban PENGUGAT untuk memberikan imbalan kepada TERGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Perjanjian Kerjasama. Penurunan minat penyewa dan pengunjung pada Plaza Posindo mengakibatkan KERUGIAN pada PENGUGAT sehingga PENGUGAT berupaya untuk mencari jalan supaya pemanfaatan Gedung Plaza Posindo menjadi lebih maksimal dan dapat memberikan keuntungan bagi PENGUGAT dan TERGUGAT.
13. Bahwa mengingat kondisi bisnis yang demikian, pada tanggal 12 Oktober 2010 PENGUGAT berdasarkan Surat Nomor 237/BJM-MAP/X/2010, yang dilanjutkan dengan Surat Nomor 011/DMU-BJM/III/2011 tertanggal 10 Maret 2011 kepada TERGUGAT telah mengusulkan agar dilakukan perubahan atau alih fungsi atas pemanfaatan gedung Plaza Posindo menjadi Hotel dan tempat rekreasi, dengan tujuan agar Plaza Posindo dapat memberikan pendapatan yang sesuai sehingga dapat menutup seluruh biaya operasional termasuk biaya investasi yang sudah dikeluarkan oleh PENGUGAT.
14. Bahwa Surat PENGUGAT Nomor 237/BJM-MAP/X/2010 tanggal 12 Oktober 2010, yang dilanjutkan dengan Surat Nomor 011/DMU-BJM/III/2011 tertanggal 10 Maret 2011 yang ditujukan kepada TERGUGAT baru dijawab TERGUGAT pada tanggal 3 Oktober 2013 melalui suratnya No. 1117/Dirut/1013 berselang kurang lebih 3 tahun kemudian sejak surat PENGUGAT tanggal 12 Oktober 2010 perihal tindak lanjut pemanfaatan

Halaman 5 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm





tanah di Banjarmasin yang intinya menolak permohonan PENGUGAT untuk melakukan perubahan dan alih fungsi pemanfaatan Gedung Plaza Posindo menjadi hotel dan tempat rekreasi.

15. Bahwa memerlukan waktu kurang lebih 3 tahun bagi TERGUGAT untuk menjawab permohonan PENGUGAT yang menginginkan alih fungsi Gedung Plaza Posindo menjadi lebih bermanfaat. Bahwa tindakan TERGUGAT yang tidak pernah melihat kerugian yang diderita PENGUGAT atas ketidakmaksimalan pemanfaatan Plaza Posindo jelas semakin mengakibatkan kerugian yang lebih banyak pada PENGUGAT, hal ini semakin membuktikan TERGUGAT nampak tidak peduli dengan kerugian yang terjadi pada PENGUGAT sehingga tindakan TERGUGAT tersebut jelas tidak sesuai dengan tujuan dalam melakukan kerjasama pemanfaatan lahan TERGUGAT yang telah menjadi Plaza Posindo.
16. Bahwa dikarenakan keadaan pengelolaan gedung Plaza Posindo yang secara bisnis tidak menguntungkan, pada tanggal 20 Januari 2014, PENGUGAT mengirimkan Surat Nomor : 005/DMU-BJM/BOT-POS/I/2014, tertanggal 20 Januari 2014, Perihal Mohon Penghapusan Kontribusi Tambahan dan Denda pada Pembayaran Kontribusi BOT, PENGUGAT menyampaikan permohonan penghapusan tagihan biaya kontribusi tambahan dan denda kepada TERGUGAT.
17. Bahwa seperti surat-surat PENGUGAT sebelumnya, TERGUGAT baru menjawab Surat PENGUGAT pada tanggal 14 April 2015, membutuhkan waktu kurang lebih 1 tahun 3 bulan untuk menjawab surat PENGUGAT No. 005/DMU-BJM/BOT-POS/I/2014 tertanggal 20 Januari 2014, Perihal Mohon Penghapusan Kontribusi Tambahan dan Denda pada Pembayaran Kontribusi BOT.
18. Bahwa barulah pada tanggal 14 April 2015, TERGUGAT mengirimkan Surat Nomor 1463/Direktur Ritel dan Property/0415, Perihal : Tindak Lanjut PKS BOT Pemanfaatan Tanah di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin kepada PENGUGAT yang intinya TERGUGAT tetap meminta agar PENGUGAT membayar biaya kontribusi tambahan dan denda sesuai perjanjian. Dan Surat TERGUGAT tersebut ditanggapi PENGUGAT melalui kuasa hukumnya melalui suratnya Nomor 025/B/M&H/IV/2015, tanggal 25 April 2015, Perihal : Tanggapan yang intinya meminta agar TERGUGAT tidak membebankan biaya kontribusi tambahan dan denda tersebut.



19. Bahwa akhirnya karena tidak ada kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT berkaitan dengan tagihan biaya kontribusi tambahan dan denda tersebut, maka pada tanggal 7 Mei 2015 PENGUGAT mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Banjarmasin yang isi gugatannya secara garis besar meminta kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin agar membatalkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b, c dan d serta Pasal 12 ayat (2) Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,  
Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

Yang berkaitan dengan biaya kontribusi tambahan dan denda tersebut, karena bertentangan dengan asas keseimbangan.

20. Bahwa gugatan PENGUGAT tersebut berdasarkan putusan dalam perkara No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tanggal 2 Desember 2015 dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, dengan amar putusan sebagai berikut :

Mengadili :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari TERGUGAT;

Dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan PENGUGAT berkewajiban untuk membayar 10 % (Sepuluh prosen) dari seluruh biaya kontribusi tambahan dan denda yang dibebankan kepada PENGUGAT, dengan nilai kontribusi tambahan yang diperhitungkan sejak tahun 2012 sampai dengan Gugatan perkara *a quo* diajukan pada Pengadilan Negeri Banjarmasin.

*Halaman 7 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



3. Menyatakan ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b, c dan d serta Pasal 12 ayat (2) Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin  
Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

**Bertentangan dengan asas keseimbangan.**

4. Menyatakan ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b, c dan d serta Pasal 12 ayat (2) Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin  
Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

**Batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.**

5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) per hari, setiap TERGUGAT lalai dalam melaksanakan isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.

Halaman 8 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menolak gugatan PENGUGAT untuk selebihnya;

DALAM REKONPENS;

– Menolak gugatan PENGUGAT Rekonpensi/Terugat Rekonpensi;

DALAM KONPENS DAN REKONPENS

– Menghukum TERGUGAT Konpensi/PENGUGAT Rekonpensi membayar biaya perkara sebesar Rp. 651.000,- (Enam ratus lima puluh satu ribu rupiah);

21. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tanggal 2 Desember 2015, telah dikuatkan berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin No. 23/PDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016 *juncto* putusan Mahkamah Agung RI pada tingkat kasasi No. 1369 K/PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017.
22. Bahwa berdasarkan Putusan No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tertanggal 2 Desember 2015 jo. No. 23/PDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016 jo. No. 1369 K/PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut membuktikan pembebanan biaya kontribusi tambahan dan denda kepada PENGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama BOT yang disepakati antara PENGUGAT dengan TERGUGAT bertentangan dengan asas keseimbangan.
23. Bahwa melalui Putusan No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tertanggal 2 Desember 2015 jo. No. 23/PDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016 jo. No. 1369 K/PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sekaligus membuktikan kalau pengelolaan gedung Plaza Posindo dengan konsep pusat perbelanjaan/*shopping center* tidak menguntungkan secara bisnis sehingga mengakibatkan PENGUGAT tidak memiliki kemampuan untuk membayar biaya kontribusi tambahan dan denda yang dibebankan oleh TERGUGAT.
24. Bahwa dengan demikian konsep pusat perbelanjaan/*shopping center* tersebut sudah tidak mungkin lagi untuk dipertahankan ataupun diteruskan lagi, karena konsep tersebut faktanya telah terbukti gagal, dan pada akhirnya merugikan PENGUGAT, apalagi faktanya sampai saat ini nilai investasi yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT untuk membangun gedung Plaza Posindo tersebut belum kembali.
25. Bahwa untuk itu kemudian pada tahun 2017, PENGUGAT kembali menyampaikan keinginan untuk merubah konsep Plaza Posindo menjadi Hotel kepada TERGUGAT melalui beberapa kali pertemuan dengan

Halaman 9 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*management property* dari pihak TERGUGAT yang khusus datang untuk melihat dan berdiskusi tentang konsep Hotel di Plaza Posindo dengan PENGGUGAT, PENGGUGAT telah menyampaikan kalau konsep Hotel adalah satu-satunya solusi bisnis bagi PENGGUGAT untuk memperoleh penghasilan yang diharapkan, akan tetapi permintaan PENGGUGAT tersebut tidak mendapat jawaban dari TERGUGAT.

26. Bahwa mengingat kondisi bisnis pengelolaan Plaza Posindo yang semakin menurun, pada awal tahun 2019 PENGGUGAT memberanikan diri untuk melakukan alih fungsi peruntukkan gedung Plaza Posindo dari konsep *Plaza/Shopping Center* menjadi Hotel, untuk itu kemudian PENGGUGAT melakukan renovasi Plaza Posindo, dan saat ini bangunan Plaza Posindo telah berubah menjadi Hotel 88 dan sejak proses renovasi dalam rangka alih fungsi tersebut berjalan TERGUGAT tidak pernah keberatan atas perubahan alih fungsi tersebut, padahal faktanya letak Plaza Posindo berdampingan dengan kantor TERGUGAT sehingga sangat tidak mungkin TERGUGAT tidak mengetahui proses renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel yang saat ini dikenal dengan Hotel 88.
27. Bahwa setelah dilakukan renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel 88 terbukti dapat menarik minat pelaku usaha untuk membuka usaha di gedung Plaza Posindo, dan sampai saat ini sudah ada 2 (Dua) pelaku usaha/*tenant* yang telah membuka usahanya yakni **Cafe Starbucks** dan **Restaurant Richeese dengan masa sewa yang cukup lama**, dengan demikian terbukti perubahan konsep menjadi Hotel tersebut faktanya telah mampu menarik minat pelaku usaha/*tenant* untuk membuka usahanya di gedung Plaza Posindo.
28. Bahwa renovasi atas gedung Plaza Posindo menjadi Hotel 88 tersebut dilakukan oleh PENGGUGAT semata-mata untuk menghidupkan kembali bangunan Plaza Posindo yang sempat mati dan tidak menghasilkan pendapatan bagi PENGGUGAT karena kegagalan konsep *Shopping Center*, sedangkan disisi lain PENGGUGAT tetap dituntut untuk membayar kewajiban kontribusi kepada TERGUGAT.
29. Bahwa pada saat proses renovasi tersebut berjalan, atas permintaan TERGUGAT, PENGGUGAT dan TERGUGAT pernah melakukan pertemuan yang pada pertemuan tersebut sebagaimana terbukti berdasarkan Minutes Of Meeting Nomor 10233/Pengelolaan Aset/1019, tanggal 23 Oktober 2019, TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT agar menyerahkan *Feasibility Study* yang berkaitan dengan alih fungsi

Halaman 10 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Plaza Posindo menjadi Hotel 88 dan meminta kepada PENGGUGAT untuk melakukan pengurusan izin Hotel kepada instansi terkait, dan **apabila syarat tersebut diserahkan, maka TERGUGAT mengizinkan renovasi tersebut tetap bisa berjalan.**

30. Bahwa minutes of meeting No. 10233/Pengelolaan Aset/1019, tanggal 23 Oktober 2019 ditindaklanjuti dengan Surat PENGGUGAT Nomor 006/DMU-OPS/POSINDOX/2019 tertanggal 30 Oktober 2019 perihal Kelengkapan Data, dengan demikian dokumen *Feasibility Study* yang diminta TERGUGAT telah diserahkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT pada tanggal 30 Oktober 2019, sehingga didasarkan pada surat TERGUGAT No. 10233/Pengelolaan Aset/1019, tanggal 23 Oktober 2019, dimana PENGGUGAT juga telah mengurus segala perijinan yang diminta untuk renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel.
31. Bahwa sejak dokumen *feasibility study* diserahkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT pada tanggal 30 Oktober 2019, tidak pernah ada satu tanggapan apapun yang diberikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT merasa TERGUGAT akan sepenuhnya mendukung rencana PENGGUGAT yang melakukan alih fungsi renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel demi terwujud tujuan awal kerjasama PENGGUGAT dan TERGUGAT yaitu *"melaksanakan kerjasama yang saling menguntungkan kedua belah pihak dari aspek operasional, aspek keuangan maupun aspek manfaat"*, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 2 huruf b Perjanjian Kerjasama.
32. Bahwa ternyata pada tanggal 31 Desember 2019, TERGUGAT justru mengirimkan surat Nomor : 2717/DIR-1/1219, tanggal 31 Desember 2019 Perihal : Konfirmasi Kerjasama Bangunan BOT Banjarmasin, yang isinya tidak memberikan izin kepada PENGGUGAT untuk melakukan alih fungsi Plaza Posindo menjadi Hotel dan meminta kepada PENGGUGAT untuk menghentikan pekerjaan renovasi tersebut, padahal proses renovasi tersebut telah selesai 100 % (seratus persen).
33. Bahwa menurut TERGUGAT, gedung Plaza Posindo tersebut harus tetap digunakan sebagaimana fungsinya sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 2 huruf b, Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

Halaman 11 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003

*juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahrhan, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor 818/SAR-2/7/03-06

Nomor 244/DMU-BJM/III/2006.

Yakni sebagai pusat perbelanjaan, pertokoan, restaurant dan pusat rekreasi.

34. Bahwa padahal rencana renovasi gedung Plaza Posindo menjadi Hotel tersebut, telah disampaikan oleh PENGUGAT dalam beberapa kali pertemuan dengan TERGUGAT sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2019, dan dalam pertemuan tersebut TERGUGAT menyatakan dapat memahami rencana PENGUGAT dan akan membantu untuk memberikan persetujuan peralihan fungsi Plaza Posindo menjadi Hotel tersebut, namun faktanya berbeda setelah PENGUGAT selesai melakukan renovasi, TERGUGAT justru mengirimkan surat yang isinya tidak menyetujui proses alih fungsi tersebut dan meminta kepada PENGUGAT untuk menghentikan proses renovasi yang nyatanya sudah selesai dan telah beroperasi.
35. Bahwa untuk melakukan renovasi gedung Plaza Posindo menjadi Hotel tersebut PENGUGAT telah mengeluarkan biaya investasi yang sangat besar yakni sebesar Rp. 9.000.0000.0000,- (Sembilan milyar rupiah), oleh karena itu PENGUGAT sangat berkeberatan dengan tindakan TERGUGAT yang menolak dan tidak memberikan izin alih fungsi gedung Plaza Posindo menjadi Hotel, bahkan TERGUGAT memaksakan agar PENGUGAT mengembalikan fungsi gedung Plaza Posindo tersebut menjadi *shopping center* yang sebenarnya secara faktual terbukti telah gagal.
36. Bahwa faktanya PENGUGAT telah mengantongi izin operasional Hotel yang diminta oleh TERGUGAT, yang terbit pada tanggal 23 Januari 2020 sebagaimana bukti Tanda Daftar Usaha Pariwisata Nomor : 503-012/TDUP-I/DPMPSTSP/2020, tanggal 23 Januari 2020 atas nama Hotel 88.
37. Bahwa dengan demikian, perbuatan TERGUGAT yang tidak memberikan izin alih fungsi gedung Plaza Posindo dan memaksa agar PENGUGAT

Halaman 12 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



tetap melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo dengan konsep pusat perbelanjaan dan pertokoan jelas sangat Tidak Logis dan merugikan PENGUGAT, karena PENGUGAT telah mengeluarkan biaya investasi tambahan atas renovasi tersebut, sehingga apabila alih fungsi tersebut dihentikan, maka PENGUGAT bukan hanya akan kehilangan biaya investasi yang sudah dikeluarkan, akan tetapi juga akan kehilangan potensi keuntungan dari nilai investasi tambahan yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT tersebut.

38. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang melarang alih fungsi Plaza Posindo sudah menunjukkan adanya itikad buruk dari TERGUGAT yang sengaja menginginkan pengelolaan gedung Plaza Posindo mati dan tidak menghasilkan keuntungan bagi PENGUGAT, dan patut diduga akan mematikan usaha PENGUGAT supaya tidak dapat lagi meneruskan pengelolaan kerjasama Built, Operate and Transfer karena secara faktual tidak ada pelaku usaha yang berminat untuk menyewa tempat di gedung Plaza Posindo sebagai Shopping Center yang telah terbukti Gagal, sehingga perbuatan TERGUGAT tersebut jelas sangat bertentangan dengan maksud dan tujuan dari perjanjian kerjasama BOT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf b, yakni **"melaksanakan kerjasama yang saling menguntungkan kedua belah pihak dari aspek operasional, aspek keuangan maupun aspek manfaat"**.
39. Bahwa apabila PENGUGAT tetap harus dipaksa untuk melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo dengan konsep pusat perbelanjaan dan pertokoan seperti keinginan TERGUGAT maka PENGUGAT sudah barang tentu akan menderita kerugian, karena faktanya sudah tidak ada pelaku usaha yang berminat untuk menyewa tempat di Plaza Posindo dengan konsep Shopping Center yang terbukti telah Gagal. Sedangkan di sisi lain PENGUGAT tetap harus membayar biaya operasional dan biaya kontribusi tetap kepada TERGUGAT, belum lagi PENGUGAT harus mengembalikan biaya investasi pembangunan gedung Plaza Posindo yang telah dikeluarkan dan biaya investasi tambahan atas renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel yang faktanya sampai saat ini masih belum kembali.
40. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas maka perbuatan TERGUGAT yang tetap memaksa agar PENGUGAT tetap melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo dengan konsep pusat perbelanjaan dan pertokoan padahal secara fakta TERGUGAT mengetahui Plaza Posindo tidak memiliki nilai bisnis yang menguntungkan bagi PENGUGAT dan TERGUGAT adalah

*Halaman 13 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*





tindakan yang bertentangan dengan asas kepatutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa, *"suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal – hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga termasuk untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang itu sendiri"*.

41. Bahwa tindakan TERGUGAT yang baru melarang alih fungsi Plasa Posindo setelah alih fungsi tersebut selesai dan membiarkan terjadinya kerugian pada perjanjian kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT membuktikan TERGUGAT lupa akan tujuan utama pendirian BUMN adalah memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya dan mengejar keuntungan (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 UU No.19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara), sehingga sangatlah aneh dan tidak masuk akal apabila TERGUGAT justru senang untuk malah membiarkan terjadinya kerugian pada kerjasama yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama berikut addendumnya yang dibuat dan ditandatangani berdasarkan izin persetujuan TURUT TERGUGAT I.
42. Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku Pimpinan Tertinggi TERGUGAT seharusnya melakukan pengawasan lebih melekat pada kerjasama yang dilakukan anak perusahaan nya demi terciptanya tujuan utama didirikannya BUMN yaitu untuk menciptakan potensi bisnis yang menguntungkan dan berkelanjutan termasuk juga mengawasi kinerja TERGUGAT dalam melakukan kerjasama dengan PENGGUGAT sehingga tujuan menciptakan potensi bisnis yang menguntungkan menjadi tercapai.
43. Bahwa PENGGUGAT sengaja menarik Menteri BUMN sebagai Pihak TURUT TERGUGAT I di dalam gugatan aquo agar TURUT TERGUGAT I dapat mengetahui kinerja TERGUGAT selalu mengulur-ulur waktu sehingga seolah-olah PENGGUGAT lah yang tidak dapat menjalankan kewajibannya dengan baik dalam melakukan kerjasama dengan TERGUGAT, sehingga melalui gugatan ini pula TURUT TERGUGAT I dapat mengevaluasi kerjasama yang dilakukan TERGUGAT dengan PENGGUGAT agar tercipta tujuan bisnis yang menguntungkan kedua belah pihak sebagaimana dimaksud dalam tujuan perjanjian kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Bahwa mengingat TERGUGAT adalah Perusahaan milik negara yang berada dibawah TURUT TERGUGAT I, maka secara otomatis TURUT TERGUGAT I juga harus bertanggung jawab untuk mengawasi, mendorong dan memerintahkan TERGUGAT untuk tetap berpedoman pada tujuan kesepakatan yang sudah terjalin agar tidak menimbulkan kerugian bagi negara dan bisa memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak pada kerjasama yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama berikut addendumnya yang dibuat dan ditandatangani sepengetahuan TURUT TERGUGAT I.
45. Bahwa berdasarkan hal di atas, karena konsep Shopping Center dalam pengelolaan Plaza Posindo yang disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT terbukti telah Gagal, maka cukup beralasan menurut hukum apabila PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ketentuan Pasal 2 huruf b, Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.
- Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin
- Nomor 818/SAR-2/7/03-06
- Nomor 244/DMU-BJM/III/2006.
46. Bahwa selain itu, karena saat ini renovasi atas gedung Plaza Posindo menjadi Hotel 88 telah selesai 100 % dan operasional Hotel 88 tersebut telah berjalan, namun disisi lain masa kerjasama BOT berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT akan berakhir pada tahun 2026 (tinggal 5 tahun) yang relatif tidak cukup untuk waktu pengembalian investasi, maka mengacu kepada hasil *Feasibility Study* yang dibuat oleh Henu Pramatahana, serta mengingat sebab kegagalan pengelolaan konsep Shopping Center yang sudah jelas adalah akibat dari keterlambatan proses persetujuan dari TERGUGAT berkaitan

Halaman 15 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pembuatan Perjanjian & Addendum Perjanjian BOT yang menyebabkan terjadinya kehilangan waktu yang lama yakni sampai dengan selama  $\pm$  4 tahun untuk proses pengajuan investor sampai dengan pembukaan Plaza Posindo sehingga menyebabkan beberapa tenant nasional mundur dan berpindah untuk menyewa tempat di Duta Mall Banjarmasin, maka agar PENGUGAT dapat mengganti kerugian waktu yang hilang karena masa pengelolaan dengan konsep Shopping Center yang gagal terhitung sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang serta agar dapat mengembalikan nilai investasi pembangunan Plaza Posindo dan tambahan investasi untuk melakukan renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel 88 yang telah dikeluarkan PENGUGAT, cukup beralasan menurut hukum apabila PENGUGAT juga memohon agar Pengadilan Negeri Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Banjarmasin berkenan memutuskan menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ketentuan Pasal 9 ayat (1), Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

47. Bahwa untuk itu beralasan pula menurut hukum, PENGUGAT juga memohon agar Pengadilan Negeri Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Banjarmasin berkenan memutuskan menghukum TERGUGAT untuk memberikan hak kepada PENGUGAT untuk mengelola gedung Plaza Posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel 88 selama 15 (Lima belas) tahun sampai dengan tahun 2041, terhitung sejak perjanjian kerjasama BOT berakhir pada tahun 2026 dengan kewajiban pembayaran Kontribusi Tetap sebesar Rp.135.000.000,-(Seratus tiga puluh lima juta rupiah) per-tahunnya sampai dengan hak pengelolaan tersebut berakhir pada tahun 2041.

*Halaman 16 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48. Bahwa selanjutnya, agar nantinya TERGUGAT secara sukarela melaksanakan isi putusan Pengadilan *a quo*, PENGGUGAT juga mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) sehari, setiap TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan pengadilan *a quo*, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.
49. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT bersesuaian dengan Pasal 191 RBg, yaitu sengketa hak didukung akta otentik mohon Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi.
50. Bahwa selain itu, agar PENGGUGAT terhindar dari kerugian yang lebih besar, serta untuk menjamin dapat terlaksananya putusan dalam perkara *a quo*, cukup beralasan menurut hukum apabila PENGGUGAT juga memohon putusan Provisi sebagai berikut:
- Memerintahkan TERGUGAT untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun yang berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama BOT sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,  
Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.  
Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin  
Nomor : 818/SAR-2/7/03-06  
Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.
  - Memerintahkan TERGUGAT untuk memberikan hak kepada PENGGUGAT untuk tetap melakukan pengelolaan gedung Plaza

Halaman 17 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



Posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel 88 dalam rangka pelaksanaan Perjanjian Kerjasama BOT, selama proses perkara *a quo* berjalan sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

- Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk tidak melakukan upaya hukum apapun yang sifatnya menghambat, menghentikan PENGGUGAT dalam melakukan pengelolaan Gedung Plasa Posindo yang beralih fungsi menjadi Hotel 88 demi tercapainya tujuan Perjanjian Kerjasama BOT khususnya pada Pasal 3 ayat (2) huruf b Perjanjian Kerjasama Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor 818/SAR-2/7/03-06

Nomor 244/DMU-BJM/III/2006.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin *Cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI**

- Memerintahkan TERGUGAT untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun yang berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama BOT sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,  
Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

*Halaman 18 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*





Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

- Memerintahkan TERGUGAT untuk memberikan hak kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel dan tetap melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel tersebut dalam rangka pelaksanaan Perjanjian Kerjasama BOT, sementara proses perkara *a quo* berjalan sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk tidak melakukan upaya hukum apapun yang sifatnya menghambat, menghentikan PENGGUGAT dalam melakukan pengelolaan Gedung Plaza Posindo yang beralih fungsi menjadi Hotel 88 demi tercapainya tujuan Perjanjian Kerjasama BOT khususnya pada Pasal 3 ayat (2) huruf b Perjanjian Kerjasama Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahrhan, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang tetap memaksa agar PENGGUGAT tetap melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo dengan konsep pusat perbelanjaan dan pertokoan padahal secara fakta TERGUGAT mengetahui Plaza Posindo tidak memiliki nilai bisnis yang menguntungkan bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah tindakan yang bertentangan dengan asas kepatutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1339 KUHPerdara.
3. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ketentuan Pasal 2 huruf b, Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

*Halaman 19 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

4. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ketentuan Pasal 9 ayat (1), Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahran, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

5. Menghukum TERGUGAT untuk memberikan hak kepada PENGUGAT untuk melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel 88 selama 15 (Lima belas) tahun sampai dengan tahun 2041 terhitung sejak berakhirnya masa kerjasama BOT pada tahun 2026.
6. Menyatakan PENGUGAT berkewajiban membayar biaya Kontribusi Tetap kepada TERGUGAT sebesar Rp.135.000.000,- (Seratus tiga puluh lima juta rupiah) per tahun sampai dengan berakhirnya masa pengelolaan gedung Plaza Posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel pada tahun 2041.
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari, setiap TERGUGAT lalai dalam melaksanakan isi putusan

Halaman 20 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



pengadilan *a quo*, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.

8. Menyatakan putusan pengadilan *a quo* serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi.
9. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk mentaati putusan Pengadilan *a quo*.
10. Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

**Atau, Apabila Majelis Hakim Berpendapat Lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);**

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya dan Tergugat hadir kuasa hukumnya Agus Adi Prastyo, SH, MH., Didik Setiawan, SH, M.Hum. Guntur Ferry Fahtar, SH, MH. M. Hazmi MT, SH, MH. Rizvan Imanuddin, SH, MH. Yudi Iswanto, SH. MH. Danny Widodo, SH. dan Erwan Suwarna, SH.MH kesemuanya Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 096/DIRUT/2021 tanggal 16 Maret 2021, dan Surat Kuasa Substitusi Nomor : SKK – 03/ O.3 / GP / 02 / 2021 tanggal 16 Maret 2021, dan Turut Tergugat I hadir kuasa hukumnya yang bernama 1. Rainoc, 2. Noor Ida Khomsiyati, 3. Fahresha Muchtar, 4. Annisa Siswanti, 5. Anton H.G. Napitupulu, 6. Muhammad Mundzir, 7. Joni Darmono kesemuanya mengambil domisili Hukum di Kementerian BUMN jalan Medan Merdeka Selatan No. 13 Jakarta Pusat, untuk Bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemberi kuasa serta bertindak untuk dan atas namanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Pebruari 2021, Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 07 Januari 2021, tanggal 09 Pebruari 2021, dan tanggal 08 April 2021 tetapi tidak hadir dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk menghadiri persidangan;

Menimbang, bahwa telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ARIS BAWONO LANGGENG, SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarmasin, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 April 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 21 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat :

**DALAM EKSEPSI :**

**1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL**

Bahwa untuk dapat mengajukan gugatan Perdata, maka harus memenuhi syarat formil atau unsur-unsur dari suatu gugatan. Berdasarkan ketentuan pasal 8 angka 3 *Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering* ("RV") bahwa pemberitahuan gugatan harus memuat upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu.

Berdasarkan syarat tersebut maka dalam upaya atau alasan-alasan gugatan (*fundamentum petendi* atau posita) harus memenuhi:

- 1) Bagian yang menguraikan kejadian atau peristiwanya (*feitelijkegronden*);
- 2) Bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (*rechtgronden*);

dan memenuhi suatu pokok gugatan / tuntutan (*onderwerp van den eis met een duidelijke ed bepaalde conclusie*) atau petitum yang sesuai dengan posita yang diuraikan Penggugat.

Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat tidak menguraikan dasar atau alasan dari gugatannya. Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat sehingga harus diajukannya gugatan kepada Tergugat. Tidak adanya unsur perbuatan melawan hukum dan/atau perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat juga menunjukkan bahwa tidak adanya kerugian yang ditimbulkan dalam perkara ini. Tidak adanya unsur perbuatan melawan hukum dan/atau perbuatan wanprestasi juga menegaskan tidak adanya dasar hukum yang mendukung seluruh dalil Penggugat.

Tidak terpenuhinya syarat formil dari gugatan Penggugat juga secara lanjut dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a) Bahwa Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 tentang Perjanjian Kerjasama antara PT Pos Indonesia (persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor PKS : 105a/DIRUT/ 1103, Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 adalah terlahir atas kesepakatan pihak Penggugat dan Tergugat yang merupakan Para Pihak dalam perjanjian tersebut.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas perjanjian tersebut Para Pihak sepakat untuk melakukan perubahan sebagaimana yang tertuang dalam Akta Nomor 141 tanggal 29 Maret 2006 tentang *Addendum* Pertama Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) yang dibuat oleh dan di hadapan Robensjah Sjachran, S.H., Notaris di Banjarmasin.

Penggugat telah menyadari bahwa Tergugat sebagai pihak dalam Perjanjian Kerjasama bersikap patuh akan perjanjian yang telah disepakati.

Bahwa dalam posita dan petitum Gugatannya, jelas Penggugat telah mengingkari Pasal 2 huruf b perjanjian Kerjasama Antara PT Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. Pos Indonesia (persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor PKS : 105a/DIRUT/1103, Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003.

Hal tersebut justru semakin memperjelas Penggugat menunjukan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, dan sebaliknya tidak ada satupun dalil dari Gugatan Penggugat yang membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi.

- b) Bahwa Penggugat dengan sadar mendalilkan bahwa Penggugat mempunyai niat untuk melakukan perbuatan hukum di luar dari yang diperjanjikan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama yaitu dengan berniat untuk merubah fungsi bangunan dari Pusat Perbelanjaan menjadi Hotel. Penggugat juga telah melaksanakan niatnya tersebut, bahwa dengan sadar Penggugat melakukan niatnya tersebut untuk bertindak diluar kesepakatan pada Perjanjian Kerjasama yang merupakan undang-undang bagi para pihak.

Bahwa Penggugat menyadari dalam melakukan perubahan fungsi bangunan sebagaimana yang secara jelas tertuang dalam Perjanjian Kerjasama adalah tanpa persetujuan dan ijin Tergugat sebagai salah satu pihak. Hal ini mempertegas bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam melakukan kerjasama.

Bahwa dari tindakan tersebut telah jelas perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, dan tidak ada satupun dalil dalam posita Penggugat yang membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

- c) Bahwa dalam Petitumnya, Penggugat tidak mendalilkan suatu kerugian apapun yang terjadi dalam perkara/posita yang diuraikannya. Kerugian

*Halaman 23 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*





merupakan syarat dari adanya perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Sehingga secara tidak langsung Penggugat tidak mendalilkan adanya peristiwa hukum yang dilakukan Tergugat yang dapat menimbulkan kerugian pada Penggugat, justru atas perbuatan Penggugat yang tidak taat akan perjanjian kerjasama yang merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, mengakibatkan Tergugat menderita kerugian secara materiil.

**Dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat formil dari suatu gugatan, maka mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara *aquo* untuk mengembalikan gugatan kepada Penggugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima atau di tolak.**

## **II. Gugatan Res Judicata atau Ne Bis In Idem**

Bahwa mencermati gugatan Penggugat dalam perkara a quo, maka terdapat kesamaan **objek dan subjek dalam perkara tersebut** sebagaimana gugatan Penggugat sebelumnya yang telah pula memiliki kekuatan hukum tetap sebagaimana putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1369 K/Pdt/2017 tanggal 14 Agustus 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor : 23/Pdt/2016/PT Bjm Jo Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 50/Pdt.G/2015/PN Bjm tanggal 02 Desember 2015. Dan perkara yang sama diajukan kembali pada tahun 2020 dan telah diputus inkraht sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 12 /PDT.G/2020/PN Bjm, tanggal 09 September 2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin No. 83 /PDT/2020/PT. Bjm tanggal 12 Nopember 2020 Perkara yang sama telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht) tidak dapat diajukan kembali ke Pengadilan, dalam hukum dikenal dengan asas ne bis in idem. Asas ini diatur di dalam Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi;

- *Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.*
- *Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.*

Penerapan asas ne bis in idem ini menjadi perhatian Mahkamah Agung hingga Ketua Mahkamah Agung Bagir Manan mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas **ne bis in idem**, pada pokoknya kepada hakim-hakim

*Halaman 24 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



agar memperhatikan dan menerapkan asas *ne bis in idem* dengan baik dan benar untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan, hal itu juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda.

Untuk melihat apakah suatu perkara terkwifikasi *ne bis in idem* maka harus dilihat objek dan subjek dalam perkara tersebut, jika terdapat persamaan maka dapat dipastikan terpenuhi asas *ne bis in idem*, selanjutnya perkara akan dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim.

Bahwa berdasarkan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang memutus perkara sebagai *ne bis in idem* karena ada persamaan objek dan subjeknya, hal ini dapat dilihat dalam beberapa yurisprudensi, yaitu sebagai berikut.

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan "*Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.*"
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan "*Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem.*"
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan "*Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.*"
- Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan "*karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima.*"
- Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan "*Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama,*



*yaitu pernyataan tiak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.”*

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan *“Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem.”*
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan *“Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa.”*

**Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas karena adanya kesamaan dalam subjek dan objeknya baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugatnya dalam perkara a quo** sebagaimana gugatan Penggugat sebelumnya yang telah pula memiliki kekuatan hukum tetap sebagaimana putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1369 K/Pdt/2017 tanggal 14 Agustus 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor : 23/Pdt/2016/PT Bjm Jo Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 50/Pdt.G/2015/PN Bjm tanggal 02 Desember 2015, Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 12 /PDT.G/2020/PN Bjm, tanggal 09 September 2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin No. 83 /PDT/2020/PT. Bjm tanggal 12 Nopember 2020

***Dan sebagaimana yurisprudensi tersebut, maka dengan demikian Gugatan penggugat adalah Nebis in Idem dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.***

### **III. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*EXCEPTIO OBSCUR LIBEL*)**

Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas sehingga gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*). Bahwa dalam positanya, Penggugat tidak mampu menunjukan suatu perbuatan hukum yang mendasari diajukannya gugatan sehingga dalam petitumnya, Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya korelasi diantara petitum dengan posita yang diuraikan dalam gugatan.

Bahwa setelah kami cermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat ternyata Penggugat sama sekali tidak mampu membuktikan dalil gugatannya apakah Perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena sejatinya dalam suatu gugatan harus disebutkan guna kepentingan pembuktian gugatan itu sendiri, dan yang menjadi dasar dalam suatu gugatan, apakah suatu perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

*Halaman 26 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



Menurut pasal 1365 KUH Perdata suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah apabila adanya kerugian yang dialami sebagai akibat dari perbuatan tersebut. tapi tidak sebagaimana mestinya.

Prinsip atau asas kebebasan berkontrak yakni di mana para pihak diperkenankan membuat suatu persetujuan sesuai dengan pilihan bebas masing-masing dan setiap orang mempunyai kebebasan untuk membuat kontrak dengan siapa saja yang dikehendakinya, selain itu para pihak dapat menentukan sendiri isi maupun persyaratan-persyaratan suatu persetujuan dengan pembatasan bahwa persetujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan sebuah ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat terjadinya suatu perjanjian atau persetujuan yang sah, agar terjadinya suatu persetujuan yang sah harus dipenuhi empat syarat, yaitu :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu ;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Maka disini kedudukan para pihak dalam merumuskan kontrak harus dalam keadaan seimbang dan tidak ada satupun kekhilapan dari para pihak, terpaksa atau tertipu. Hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan “tiada kata sepakat dianggap sah apabila diberikan karena kekhilafan, keterpaksaan atau penipuan.

**Ketidakjelasan isi gugatan Penggugat tersebut, dan tidak adanya satupun dalil pada posita Penggugat yang mensyaratkan adanya perbuatan Tergugat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana syarat adanya Gugatan Perdata, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak Gugatan Penggugat atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( *NO/Niet Ontvankelijke Verklaard*).**

**DALAM POKOK PERKARA :**

Bahwa terhadap Posita angka 4 dari penggugat bahwa Tergugat dalam hal perjanjian Built Operate and Transfer (BOT), ini Tergugat harus menunggu ijin terlebih dahulu dari Turut Tergugat I, selain itu Penggugat telah menyadari bahwa Tergugat sebagai pihak dalam Perjanjian Kerjasama bersikap patuh akan perjanjian yang telah disepakati.

*Halaman 27 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap posita angka 5 dari Penggugat, Bahwa sebagai perusahaan besar, Penggugat harus lebih inovatif dalam menjalankan usahanya. Penggugat seharusnya menyadari bahwa persaingan bisnis usaha di zaman modern tidak dapat membatasi ruang gerak dari perusahaan-perusahaan lainnya. Dan untuk dapat mempertahankan *hidup* bisnis usaha Penggugat, Penggugat justru harus mampu bersaing dan bukan menekan Tergugat untuk merubah Perjanjian Kerjasama hanya untuk menutupi ketidakmampuan persaingan usaha yang dilakukan Penggugat.

Apabila menurut Penggugat konsep pusat perbelanjaan milik Penggugat mengalami kegagalan dikarenakan kurang minatnya pelaku usaha, maka seharusnya Penggugat mencari solusi dan inovasi baru sebagaimana yang dilakukan oleh perusahaan lainnya (sebagai contoh Duta Mall Banjarmasin) yang mampu bersaing di dunia usaha dengan tanpa harus menyalahkan Tergugat dan merubah isi Perjanjian Kerjasama.

Bahwa terhadap posita angka 6 dari Penggugat, bahwa dalam persetujuan untuk menambah lantai tersebut memang harus dilakukan dengan.....”.

Bahwa terhadap posita angka 7 dari Penggugat, secara fakta Tergugat tidak pernah menghalang-halangi Penggugat selama yang dilakukan oleh Penggugat tidak melanggar Perjanjian Kerjasama yang ada, dan seharusnya Penggugat lah yang harus berinovasi agar dapat bersaing dengan pusat perbelanjaan yang lain contoh Duta Mal, tanpa harus mencari-cari alasan dengan menyalahkan Tergugat.

Bahwa terhadap posita angka 8 Penggugat, yang telah disampaikan oleh Penggugat bukanlah hal yang menjadikan tergugat menjadi suatu perbuatan melawan hukum ataupun wanprestasi, apakah calon penyewa (tenants) yang setuju untuk menyewa di Plaza Posindo, membatalkan keinginannya untuk menyewa, hal tersebut adalah urusan Penggugat dengan calon penyewa (tenants), tanpa harus menyalahkan tergugat.

Bahwa posita angka 9 dan angka 10 dari Penggugat, bahwa yang dijadikan alasan oleh Penggugat sebagai investor BOT, yang meminta pLaza Posindo bisa beroperasi pada akhir tahun 2004, dan hal tersebut hanya alasan dari Penggugat yang tidak dapat mengelola Plaza Posindo secara maksimal dan tidak dapat membaca peluang usaha, dan Penggugat berkewajiban menanggung biaya investasi sebesar Rp. 13.240.625.000,- (tiga belas milliard dua ratus empat puluh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah), dan alasan tersebut merupakan tanggung jawab Penggugat sebagai Pihak kedua sebagai pengelola, yang sudah tertuang dalam perjanjian kerjasama.

Halaman 28 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm





Bahwa posita angka 11 dari Penggugat, yang baru berjalan 1 tahun sudah mulai tersendat dan tidak berjalan dengan baik, hal tersebut hanya alasan yang tidak berdasar dari Penggugat, dan alasan Tergugat yang harus menunggu izin persetujuan dari Turut Tergugat I, adalah hal yang wajar dan sudah menjadi prosedur dan harus tetap berpegang terhadap perjanjian kerjasama yang ada, bukannya hanya menyalahkan Tergugat dengan mencari alasan seolah-olah tergugat yang menghambat keinginan Penggugat.

Bahwa posita angka 12 dari Penggugat, sejak pembukaan plaza posindo tahun 2006 sampai dengan pertengahan tahun 2007, minat penyewa semakin menurun hal tersebut dikarenakan Penggugat yang sebenarnya harus dapat membaca peluang bisnis, dan bukannya penyewa nasional yang dijadikan alasan untuk menutupi ketidak mampuan Penggugat dalam mengembangkan bisnisnya, dan hal tersebut bukanlah suatu korelasi atau alasan perbuatan melawan hukum / wanprestasi dari Tergugat, dan sudah selayaknya alasan tersebut ditolak dan tidak dapat diterima.

Bahwa posita angka 13 dari penggugat, pada tanggal 12 Oktober 2010 berdasarkan surat nomor 237/BJM-MAP/X/2010, yang dilanjutkan dengan surat nomor 011/DMU-BJM/III/2011 tanggal 10 Maret 2011, kepada Tergugat dan agar dilakukan perubahan atau alih fungsi atas pemanfaatan gedung plaza posindo menjadi hotel, bahwa hal tersebut tidak disetujui /dijinkan oleh Tergugat karena tidak sesuai dengan Perjanjian Kerjasama yang ada, Dalam Perjanjian Kerjasama. Penggugat diminta **untuk tidak berbuat sesuatu** sebagaimana ketentuan Pasal 1234 BW tersebut yaitu untuk tidak melakukan renovasi tanpa persetujuan Tergugat. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 8 angka (7) Perjanjian Kerjasama yang berbunyi sebagai berikut : *"PIHAK KEDUA dan/atau pihak yang memanfaatkan BANGUNAN dilarang mengubah struktur BANGUNAN tanpa persetujuan dan izin tertulis dari PIHAK PERTAMA"*

Bahwa dalam klausul tersebut Penggugat diminta untuk tidak berbuat sesuatu yaitu tidak mengubah struktur bangunan tanpa persetujuan Tergugat, akan tetapi dalam faktanya Penggugat tidak mengindahkan isi perjanjian dan tetap melakukan perubahan tanpa persetujuan Tergugat hingga pekerjaan perubahan mencapai 80%. Sehingga apabila Penggugat tidak melaksanakan prestasi atau melaksanakan sesuatu yang dilarang untuk dilakukan maka, Penggugat secara hukum telah melakukan perbuatan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum. Sehingga sangat tidak lazim pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum menggugat pihak yang mematuhi isi perjanjian.

Bahwa posita angka 14 dari Penggugat Bahwa surat no.1117/Dirut/1013 tanggal 03 Oktober 2010 penolakan dikarenakan Penggugat tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya untuk melampirkan dokumen yang diperlukan Tergugat untuk mempertimbangkan permohonan yang diajukan Penggugat. Tidak ada satupun perbuatan Penggugat yang menunjukkan itikad baik untuk melaksanakan isi perjanjian. Bahkan dengan sengaja dan **melawan hukum**, Penggugat tanpa izin yang dikeluarkan oleh Tergugat, Penggugat melakukan perubahan fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan isi dari Perjanjian Kerjasama.

Dengan perbuatan tersebut, Penggugat sangat tidak menghargai hukum dan atas perbuatannya, Penggugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dengan melakukan sesuatu yang tidak diperjanjikan dalam Perjanjian Kerjasama. penolakan dikarenakan Penggugat tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya untuk melampirkan dokumen yang diperlukan Tergugat untuk mempertimbangkan permohonan yang diajukan Penggugat. Tidak ada satupun perbuatan Penggugat yang menunjukkan itikad baik untuk melaksanakan isi perjanjian. Bahkan dengan sengaja dan **melawan hukum**, Penggugat tanpa izin yang dikeluarkan oleh Tergugat, Penggugat melakukan perubahan fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan isi dari Perjanjian Kerjasama.

Bahwa posita angka 15 dari Penggugat karena keinginan untuk merubah fungsi menjadi hotel agar lebih bermanfaat, dan kerugian yang diderita oleh Penggugat atas ketidak maksimalan pemanfaatan plaza posindo semakin mengakibatkan kerugian yang lebih banyak pada penggugat, bahwa sikap Penggugat tersebut tidak ada didalam perjanjian tanpa persetujuan dan seijin Tergugat tersebut telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, kemudian dengan berbagai perbuatan yang telah dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat, dan sikap Penggugat tidak patuh terhadap isi perjanjian, bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugta adalah risiko atas pengingkaran perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh Penggugat, dan biaya yang dikeluarkan Penggugat tersebut tidak ada diperjanjikan diantara Penggugat dan Tergugat, maka risiko perbuatan tersebut tidak menjadi tanggung jawab Tergugat.

Bahwa dalam posita 16 dan 17, penggugat telah mengirimkan surat nomor: 005/DMU-BJM/BOT-POS/I/2014, tertanggal 20 Januari 2014, perihal mohon

*Halaman 30 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penghapusan kontribusi tambahan dan denda pada pembayaran kontribusi BOT dihapus, dan dijawab oleh tergugat pada tanggal 14 April 2015, bahwa menurut Tergugat, berdasarkan risalah rapat direksi PT Pos Indonesia (Persero)/Tergugat tanggal 19 September 2013 diputuskan bahwa tergugat menolak melakukan alih fungsi gedung BOT Banjarmasin selanjutnya disampaikan kepada Penggugat dengan Surat Direktur Utama Nomor 1117/Dirut/1013 tanggal 3-10-2013 perihal tindak lanjut pemanfaatan tanah di Banjarmasin, baru Penggugat merespon dengan surat yang dimaksud, penolakan alih fungsi dari shopping mall menjadi hotel bintang 3 dipertanyakan karena dengan alasan yang tidak jelas dan tidak dapat dimengerti meskipun sudah diperkuat dengan study kelayakan dan Tergugat tetap meminta agar Penggugat tetap mentaati perjanjian yang telah disepakati.

Bahwa dalam posita 18 dan 19 penggugat, menanggapi surat direktur Ritel dan Properti dimaksud Penggugat melalui kuasa hukumnya menyampaikan tanggapan surat nomor 025/B/M& H/IV/2015 tanggal 25 April 2015 yaitu terkait usulan baru tentang alih fungsi dinyatakan bahwa Tergugat belum memiliki rencana apapun karena berdasarkan hasil observasi yang akan memberikan nilai positif adalah perubahan menjadi hotel, dan selanjutnya kuasa hukum Penggugat melalui surat tertanggal 7-05-2015 mengajukan gugatan (secara perdata) kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk menghapus dan tidak membebankan biaya kontribusi tambahan dan denda keterlambatan yang dianggap bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan, bahwa apa yang telah dilakukan oleh Penggugat sangat jauh dari itikad baik dan sama sekali tidak ada atau tidak tertuang dalam perjanjian.

Bahwa berdasarkan Surat Nomor :1463/Direktur Ritel dan Properti/0415 perihal : Tindak Lanjut PKS BOT Pemanfaatan Lahan di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin tanggal 14 April 2015 dari Tergugat kepada Penggugat, yang pada pokoknya menerangkan : karena pelaksanaan pengelolaan Bangunan BOT Plaza Indonesia Banjarmasin tidak berjalan sesuai perjanjian diantaranya ; Pada poin 1. c. yang tidak sesuai antara lain :

- Pemanfaatan bangunan BOT yang semula direncanakan sebagai shopping center, saat ini tidak optimal bahkan digunakan untuk hiburan malam ;
- Pemnayaran pemenuhan kewajibann kepada PT Pos Indonesia (Persero) yang tidak sesuai perjanjian ;

Halaman 31 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Pengelolaan Bangunan BOT yang tidak sesuai dengan prinsip dasar manajemen gedung dan ketentuan yang berlaku.

Dengan Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana Perjanjian Kerjasama tersebut telah menyebabkan potensi kerugian bagi PT Pos Indonesia (Persero), yaitu tidak terealisasinya pendapatan kontribusi tetap dan kontribusi tambahan bagi PT Pos Indonesia (Persero) sesuai besaran dan waktu pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian.

Dikarenakan pelaksanaan perjanjian sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi awal dalam rencana pemanfaatan lahan, kemudian Tergugat meminta kepada Penggugat untuk melakukan proses perubahan pemanfaatan dan untuk mengusulkannya kepada Tergugat untuk diproses sesuai ketentuan yang berlaku.

*Dan berdasarkan Hasil temuan Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) Perwakilan Propinsi Kalimantan Selatan Nomor LHA1-6311/PW16/2010 tanggal 30 Agustus 2010 pada halaman 3 (tiga) temuan BPKP tersebut diketahui Penggugat telah dinyatakan default oleh Bank BRI sehingga permohonan Penggugat untuk mengubah pola kerjasama menjadi hal yang sangat sulit diterima, dikarenakan apabila Penggugat sudah mengalami kesulitan keuangan sehingga dinyatakan default oleh Bank BRI, maka tidak tertutup kemungkinan Penggugat akan mengalami pailit.*

*Dan pada saat itu Penggugat dalam pelaksanaan Perjanjian sudah tidak sesuai dengan yang seharusnya, dan salah satunya adalah keterlambatan PT DMU dalam melaksanakan pembayaran kontribusi BOT kepada PT Pos Indonesia (Persero). Atas hal tersebut kemudian Tergugat meminta kerjasama yang baik dari Penggugat untuk menindaklanjuti temuan BPKP tersebut.*

*Kemudian berdasarkan hasil temuan BPKP Perwakilan Kalimantan Selatan Nomor : S-2872/PW16/5/2011 tanggal 26 April 2011 pada PT. Pos Banjarmasin adanya dugaan penyimpangan pemanfaatan tanah milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat Nomor 19 Banjarmasin yang akan mengakibatkan kerugian keuangan negara cq PT Pos Indonesia (Persero) dalam hal ini Tergugat.*

***Sehingga dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut diatas adalah sudah sewajarnya dan sepantasnyalah Tergugat meminta Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya untuk membayar biaya kontribusi tambahan dan denda sebagaimana tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati.***

Halaman 32 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam posita 20,21,22 dan 23 Penggugat benar-benar tidak memahami isi putusan sebagaimana yang tertuang dalam:
  - a) Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin, No. 50 / PDT. G/ 2015/PN. BJM, tanggal 25 Nopember 2015
  - b) Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 23 /PDT/2016/ PT. BJM, tanggal 16 Maret 2016
  - c) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1369 K /PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017.

Dalil Penggugat dalam positanya bertentangan dengan isi putusan tersebut. Bahwa dalam putusan tersebut hanya dua pasal yang disesuaikan dan bukan keseluruhan dari Perjanjian Kerjasama. Dalil tersebut bertentangan dengan posita Penggugat sendiri sebagaimana yang Penggugat uraikan pada posita angka 20.

Dalam posita angka 20 Penggugat menyadari bahwa putusan sebagaimana tersebut di atas hanya menyatakan Pasal 6 angka (1) huruf b, c dan Pasal 12 ayat (2) Perjanjian Kerjasama yang bertentangan dengan azas keseimbangan. Penggugat menguraikan bahwa Perjanjian Kerjasama yang berarti keseluruhan klausul dalam perjanjian bertentangan dengan azas keseimbangan. Terlihat dengan dua dalil yang diuraikan secara bertentangan tersebut menunjukkan adanya upaya dan itikad buruk terhadap Penggugat yang berusaha menghalalkan seluruh cara untuk mengaburkan fakta sehingga perkara ini tidak menjadi terang benderang.

Penggugat telah mengada-ada dan mengingkari Putusan Mahkamah Agung Nomor 1369 K /PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017, yang pada amar putusannya Tergugat kutip sebagai berikut : **"MENGADILI**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT Pos Indonesia (Persero) Tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 23 /PDT/2016/ PT. BJM, tanggal 16 Maret 2016,.....dst;

**DALAM KONPENSI :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi dari Tergugat

**Dalam Pokok Perkara :**

1. **Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;**

Halaman 33 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm





2. Menyatakan Penggugat berkewajiban untuk membayar 10%.....dst;

3. **Menyatakan ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b, c dan d serta Pasal 12 ayat (2) Akta Notaris Robensjah Sjachran, SN, Nomor 39 tanggal 10 Nopember 2003 tentang Perjanjian Kerjasama Antara PT Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PTPos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor PKS : 105a/DIRUT/ 1103, Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003.....dst**

4. **Menyatakan ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b, c dan d serta Pasal 12 ayat (2).....dst**

Berdasarkan isi putusan tersebut, jelas bahwa dalil Penggugat pada posita angka 18 tidak memiliki dasar hukum dan Penggugat hanya mengada-ada. Dan karenanya agar dikesampingkan dan ditolak.

- Bahwa dalam posita 24 penggugat, bahwa konsep perbelanjaan /shopping center tidak mungkin lagi dipertahankan karena konsep tersebut telah gagal, hal tersebut menurut tergugat justru penggugatlah yang menunjukkan ketidakmampuan dan tidak profesionalnya dalam melakukan bisnis usahanya dan Penggugat seharusnya menyadari bahwa persaingan bisnis di zaman modern tidak membatasi ruang gerak dari perusahaan-perusahaan lainnya, karena berdasarkan fakta yang ada café starbuck dan Restoran Richeese dapat bertahan dengan eksis, jadi bukan menjadi alasan konsep plaza posindo tersebut gagal.
- Bahwa dalam posita 25, menurut Tergugat setelah beberapa kali pertemuan, mengenai penambahan fungsi Hotel pada gedung BOT Banjarmasin yang tidak termasuk dalam perjanjian sebelumnya maka pembangunan Hotel harus dihentikan selama syarat-syarat untuk dapat dlakukannya addendum perjanjian, akan tetapi berkas dokumen yang diterima dari Penggugat belum lengkap diterima, karena beberapa gambar rencana masih belum semua diserahkan, permintaan sofcopy studi kelayakan untuk keperluan dianalisa lebih lanjut.
- Bahwa dalam posita 26, bahwa menurut Tergugat apa yang dijelaskan oleh Penggugat dalam rangka alih fungsi tersebut berjalan Tergugat tidak pernah keberatan, disini terlihat bahwa Penggugat yang berusaha untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya karena bukan suatu pemberian dari

Halaman 34 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



tergugat, bahwa Tergugat masih memiliki hati nurani dan mau melakukan addendum terhadap Perjanjian Kerjasama dengan mempertimbangkan keadaan Penggugat sekalipun dengan resiko Tergugat akan kehilangan banyak pendapatan yang merupakan keuntungan dalam melakukan suatu kerjasama, Tergugat mengambil langkah ini untuk memastikan agar kerjasama dapat berjalan dengan lancar dengan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menstabilkan bisnisnya. Bahwa berdasarkan surat Tergugat kepada Penggugat No. 2717/DIR-I/1219 tanggal 31 Desember 2019, perihal Komfirmasi Kerjasama Bangunan BOT Banjarmasin, surat Tergugat Nomor : 1117/Dirut/1013 tanggal 03 Oktober 2013, Perihal ..... bahwa tidak disetujuinya proses alih fungsi tersebut telah diambil berdasarkan keputusan rapat dan telah melalui kajian konsultasi pihak Tergugat dalam presentasi Konsultan Hukum Properti dikarenakan Penggugat tidak memenuhi dan menyerahkan seluruh dokumen yang diminta oleh Tergugat sebagai syarat bagi Tergugat untuk mempertimbangkannya permohonan yang diajukan oleh Penggugat dan adanya kewajiban-kewajiban yang harus diselesaikan oleh Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama yang telah disepakati, kemudian atas pembicaraan alih fungsi tersebut dalam beberapa kali pertemuan antara Penggugat dan Tergugat tidak ada kesepakatan atau titik temu sehingga Tergugat berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut tidak menyetujui proses alih fungsi, sehingga terlihat jelas tidak adanya itikad baik dari Penggugat yang mengaburkan fakta hukum dengan dalil yang mengada-ada.

- Bahwa dalam posita angka 27, yang menurut Penggugat setelah dilakukannya renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel 88, terbukti dapat menarik minat pelaku usaha di gedung Plaza Posindo, menurut Tergugat terlihat jelas Penggugat tidak mendahulukan suatu perencanaan, kegagalan usaha Penggugat dalam membangun pusat perbelanjaan sebagaimana yang diatur dalam perjanjian kerjasama menunjukan ketidakmampuan Penggugat untuk bersaing dengan pelaku usaha lainnya, sedangkan untuk café Starbucks dan Restaurant Richeese telah ada dan eksis sebelum dibangunnya Hotel 88, alasan penggugat dalam posita angka 27 ini tidak berdasar dengan fakta yang ada.
- Bahwa dalam posita angka 28 Penggugat dengan merenovasi gedung Plaza Posindo menjadi Hotel 88 dilakukan Penggugat semata-mata untuk menghidupkan kembali plaza posindo yang sempat mati dan hidup

Halaman 35 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



kembali, dan sisi lain Penggugat tetap dituntut untuk membayar kewajiban kontribusi kepada Tergugat, bahwa menurut tergugat telah disampaikan berulang kali mengenai usaha penggugat yang kurang inovasi dalam menjalankan bisnis usahanya, bahwa untuk membayar kewajiban kontribusi kepada tergugat memang sudah suatu kewajiban dari Penggugat, dampak tersebut terbalik yang dialami oleh Tergugat bukan hanya menderita kerugian, tetapi Tergugat ditekan dan dipaksa untuk mengingkari isi perjanjian kerjasama mengakibatkan Tergugat harus menyesuaikan perencanaan perusahaan yang berdampak besar terhadap keuangan perusahaan PT Pos Indonesia (persero)/Tergugat.

- Bahwa dalam posita 29, bahwa apa yang dijelaskan dalam posita ini dimana Penggugat berusaha untuk memutar balikan fakta yang sebenarnya bahwa Penggugat tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya untuk melampirkan dokumen yang diperlukan Tergugat untuk mempertimbangkan permohonan yang diajukan Penggugat, meminta kajian kelayakan disertai dokumen perencanaan atas usulan konsep baru berupa renovasi maal yang ada hotel, bila kajian kelayakan belum diterima, maka kepada Penggugat untuk menghentikan segala bentuk aktivitas pekerjaan fisik yang berkaitan dengan perubahan bentuk dan /atau perubahan fungsi palaz posindo Banjarmasin. Bahwa tidak disetujuinya proses alih fungsi tersebut telah diambil berdasarkan keputusan rapat dan telah melalui kajian konsultan pihak Tergugat dalam presentasi Konsultan Hukum Properti dan dikarenakan adanya kewajiban-kewajiban yang tidak diselesaikan oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama yang telah disepakati, kemudian atas pembicaraan alih fungsi tersebut dalam beberapa kali pertemuan antara Tergugat dan Penggugat, tidak ada kesepakatan atau titik temu dan juga adanya data dan dokumen yang seharusnya diserahkan Penggugat kepada Tergugat sebagai bahan pertimbangan guna alih fungsi yang tidak diserahkan kepada Tergugat, berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :

- a. **Berdasarkan risalah Rapat Direksi PT Pos Indonesia (Persero) tanggal 19 September 2013 diputuskan bahwa PT Pos Indonesia (Persero), selanjutnya disebut “POS” menolak melakukan alih fungsi gedung BOT Banjarmasin. Selanjutnya disampaikan ke DMU dengan surat Direktur Utama nomor 1117/Dirut/1013 tanggal 3-10-2013 perihal Tindak Lanjut Pemanfaatan Tanah di Banjarmasin.**

*Halaman 36 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



- b. DMU merespon surat Direktur Utama nomor 1117/Dirut/1013 melalui surat nomor 005/DMU-BJM/BOT-POS/II/2014 tanggal 20-1-2014, yaitu :
1. Meminta penghapusan kontribusi tambahan dan denda yang didasarkan pertimbangan azas proporsionalitas.
  2. Penolakan alih fungsi dari shopping mall menjadi hotel bintang 3 dipertanyakan karena dengan alasan yang tidak jelas dan tidak dapat dimengerti meskipun sudah diperkuat study kelayakan HBU dari konsultan Doli Siregar & Rekan tahun 2010.
- c. Atas hal tersebut PT POS memahami kondisi pengelolaan BOT Banjarmasin oleh DMU tidak berjalan sesuai Perjanjian maka melalui surat Direktur Ritel dan Properti nomor 1463/Direktur Ritel dan Properti/0415 tanggal 14-04-2015 meminta DMU **apabila ada konsep baru (selain alih fungsi menjadi hotel) agar mengusulkan perubahan peruntukan gedung dengan diproses sesuai ketentuan yang berlaku. Dan meminta DMU tetap mentaati Perjanjian yang telah disepakati bersama.**
- d. Selanjutnya menanggapi surat Direktur Ritel dan Properti dimaksud DMU melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan tanggapan dengan surat nomor 025/B/M&H/IV/2015 tanggal 25-04-2015 yaitu terkait usulan baru tentang alih fungsi dinyatakan bahwa DMU belum memiliki rencana apapun karena berdasarkan hasil observasi yang mungkin akan memberikan nilai positif adalah perubahan menjadi hotel.
- e. Kemudian Pada tanggal 27-03-2017 dilakukan pertemuan di Kantor Pusat PT Pos Indonesia (Persero) yang dihadiri oleh VP Optimalisasi Fasilitas Fisik, Kepala Regional 9 dan Direktur Utama PT Donindo Menara Utama. Selanjutnya melalui surat *Legal Corporate* PT DMU nomor 020/B/M&H/IV/2017 tanggal 3-04-2017 perihal Pemberitahuan, disampaikan bahwa kondisi Gedung Plaza Posindo dalam keadaan kosong maka DMU berinisiatif untuk melakukan renovasi atas semua kamar bekas ruang karaoke beserta ruang lainnya untuk dijadikan 33 kamar penginapan/hotel sebagai alternatif usaha bagi DMU. Rencana renovasi dimaksud merupakan usulan konsep baru DMU seperti yang diminta Direktur Ritel dan Properti dimaksud point 2 di atas yang akan dijalankan

*Halaman 37 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



DMU dengan janji akan menyerahkan *feasibility study* yang dapat memberikan gambaran tentang potensi pengelolaan Gedung Plaza Posindo.

f. Penjelasan tentang konsep baru dimaksud yaitu; melakukan renovasi atas semua kamar bekas ruang karaoke beserta ruang lainnya untuk dijadikan 33 kamar penginapan/hotel sebagai alternatif usaha bagi DMU, dilakukan pada tanggal 21-07-2017 dalam acara evaluasi BOT Banjarmasin bertempat di Coffee Toffee KPC Grogol Jakarta Barat dengan point-point pertimbangan, yaitu : (MoM tgl 21-07-2017) :

1. Untuk menjadi cash cow agar investasi dan kewajiban DMU kepada pihak lain (kreditur) dapat terpenuhi;
2. Memperkuat branding Mall sehingga mampu mengundang tenant-tenant lain yang usahanya bersinergi dengan hotel;
3. Agar pada saat diserahkan ke POS sudah ada unit yang memproduksi sehingga tinggal meneruskan unit tersebut untuk memproduksi;
4. DMU sudah berkonsultasi ke Pemkot Banjarmasin terkait perizinan pada prinsipnya tidak bermasalah;
5. Renovasi bangunan akan menambah usia dan kualitas bangunan;

g. POS pada prinsipnya dapat memahami usulan konsep baru ini dengan meminta DMU menyerahkan *feasibility study* yang dilampiri gambar rencana dan Rencana Anggaran Biaya; jaminan bahwa keberadaan hotel tidak merubah fungsi umum bangunan sebagai mall (Mall yang ada hotelnya); jaminan atas nama baik POS (dikelola oleh jaringan hotel *bonafide*); jaminan bahwa renovasi mall dan keberadaan hotel tersebut tidak mengurangi hak POS yang harus diterima dari DMU.

h. Hasil pertemuan tanggal 21-07-2017 tersebut divalidasi dengan surat Direktur Jaringan, Retail dan SDM nomor 1940/Dir.Jaringan, Retail & SDM/0817 tanggal 1-08-2017 perihal Konfirmasi. DMU diminta menyampaikan dokumen-dokumen dimaksud sebagai bahan pertimbangan untuk kajian POS. DMU belum menyerahkan dokumen-dokumen yang diminta. Hal ini telah disampaikan saat pertemuan di Plaza Posindo Banjarmasin sesuai MoM tgl 10-08-2017.

Halaman 38 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm





- i. Pada faktanya pelaksanaan renovasi telah dilakukan oleh DMU sejak bulan Agustus 2017, Sehubungan PT POS belum menerima dokumen-dokumen yang diminta, maka VP Optimalisasi Fasilitas Fisik menerbitkan surat nomor 1582/Optasik/0817 tanggal 15-08-2017 perihal Permintaan Penghentian Pekerjaan Renovasi Plaza Posindo Banjarmasin.
- j. DMU melalui *Legal Corporate* nya dengan surat nomor 035/B/M&H/VIII/2017 tanggal 21-08-2017 perihal Permohonan ; untuk kelancaran renovasi dimana izin renovasi dari Pemkot Banjarmasin belum diterbitkan, DMU meminta fotocopy sertifikat HGB No.626 sebagai syarat permohonan izin renovasi. Namun Fotocopy sertifikat dimaksud tidak jadi diterima oleh DMU.
- k. Karena konfirmasi dari DMU belum diterima oleh PT. Pos Indonesia (Persero), selanjutnya VP Optasik dengan surat nomor 2129/Optasik/1017 tanggal 20-10-2017 meminta konfirmasi sebagai tindak lanjut surat sebelumnya nomor 1940/Dir.Jaringan, Retail & SDM/0817 tanggal 1-08-2017, dan kemudian DMU melalui *Legal Corporate* nya membalas dengan surat nomor 054/B/M&H/X/2017 tanggal 24-10-2017 perihal Tanggapan atas Permintaan Konfirmasi bahwa DMU hanya melakukan renovasi atas ex Gedung Plaza Posindo dengan memanfaatkan ruang-ruang bekas karaoke untuk dijadikan kamar hotel, dengan tetap mempertahankan konsep plaza dimana masih tersedia ruang untuk disewa sebagai tempat berjualan. Untuk Kajian Kelayakan masih dalam proses pembuatan.
- l. Proses peradilan atas gugatan (secara perdata) kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin yang diajukan Kuasa Hukum DMU tertanggal 7-05-2015 berakhir dengan ditetapkannya Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1369 K/Pdt/2017 tanggal 14-08-2017 dengan amar Putusan MA:
  1. Menyatakan DMU berkewajiban untuk membayar 10% (sepuluh prosen) dari seluruh biaya kontribusi tambahan dan denda yang dibebankan kepada DMU, dengan nilai kontribusi tambahan yang diperhitungkan sejak tahun 2012 sampai dengan Gugatan Perkara diajukan pada PN Banjarmasin.



2. Kontribusi tambahan bertentangan dengan asas keseimbangan

3. Kontribusi tambahan dan denda keterlambatan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

m. Sesuai surat tugas nomor 13/ST/IX-XX.4/03/2019, Tim BPK RI melaksanakan Pemeriksaan Dengan Tujuan Tertentu di PT Pos Indonesia. Permintaan Dokumen Terinci Tahap Kedua yang diminta Tim BPK RI berdasarkan surat nomor 10/Posindo/03/2019 tanggal 21-03-2019 diantaranya adalah tentang pelaksanaan PKS BOT Banjarmasin. **Temuan BPK RI atas pelaksanaan BOT Banjarmasin yang merujuk kepada Putusan MA nomor 1369 K/Pdt/2017 ditindaklanjuti dengan surat Direktur Keuangan dan Umum nomor 992/DIR-1/0519 tanggal 16-05-2019 dengan memuat permintaan sebagai berikut :**

1. Mengajukan tagihan sesuai amar Putusan MA, yaitu:
  - kontribusi tambahan jatuh tempo 30-11-2012 sd 30-11-2014 sebesar Rp45.580.500
  - denda keterlambatan pelunasan;
  - atas kontribusi tetap jatuh tempo 31-01-2007 sd 07-05-2015 sebesar Rp55.226.000
  - atas kontribusi tambahan jatuh tempo 30-11-2012 sd 30-11-2014 sebesar Rp2.379.302
2. Mengajukan tagihan kontribusi tetap yang telah jatuh tempo untuk periode 10-11-2017 s.d. 09-11-2018 sebesar Rp135.000.000 dan periode 10-11-2018 s.d. 09-11-2019 sebesar Rp135.000.000
3. **Meminta Kajian Kelayakan disertai Dokumen Perencanaan atas usulan konsep baru berupa renovasi mall yang ada hotel. Bila Kajian Kelayakan belum diterima, kepada DMU diminta untuk menghentikan segala bentuk aktivitas pekerjaan fisik yang berkaitan dengan perubahan bentuk dan/atau perubahan fungsi Plaza Posindo Banjarmasin.**
4. **Meminta polis asuransi bangunan Plaza Posindo Banjarmasin dan Salinan perjanjian dengan tenant penyewa Plaza Posindo Banjarmasin.**

n. Berdasarkan surat *Legal Corporate* PT DMU nomor 031/B/M&H/X/2019 tanggal 18-10-2019, untuk tagihan atas denda

*Halaman 40 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan pelunasan kontribusi tetap jatuh tempo 31-01-2017 sd 07-05-2015 sebesar Rp55.226.000 seharusnya tidak lagi ditagihkan dan untuk tagihan atas kontribusi tetap tahun ke-14 periode 10-11-2018 sd 09-11-2019 sebesar Rp135.000.000 akan dibayarkan di awal tahun 2020. **PT. Pos meminta kepada DMU terkait Pembuatan Kajian kelayakan yang pernah disampaikan tanggal 24-10-2017 agar secepatnya diserahkan ke PT Pos Indonesia.**

**o. Dilakukan pertemuan di Kantorpos Banjarmasin dengan pihak DMU yang didampingi Legal Corporate PT DMU pada tanggal 23-10-2019 dengan beberapa kesepakatan, sbb :**

1. Polis asuransi bangunan Plaza Posindo Banjarmasin akan segera diproses pada bulan Nov 2019 dan diserahkan oleh pihak DMU paling lambat Senin tanggal 23 Desember 2019.
2. Salinan PKS mitra DMU (tenant DMU) harus diserahkan kepada Pos paling lambat 30 Oktober 2019.
3. Mengenai penambahan fungsi hotel pada Gedung BOT Banjarmasin yang tidak termasuk dalam perjanjian sebelumnya maka pembangunan hotel harus dihentikan selama syarat-syarat untuk dapat dilakukannya addendum perjanjian bila point-point tersebut di bawah ini belum diserahkan ke Pos dan mendapatkan ijin dari Pos, yaitu :
  - Studi kelayakan (*feasibility study*) yang dilampiri gambar rencana dan Rencana Anggaran Biaya;
  - Jaminan bahwa keberadaan hotel tidak merubah fungsi umum bangunan sebagai mall (Mall yang ada hotelnya);
  - Jaminan atas nama baik POS (dikelola oleh jaringan hotel *bonafide*);
  - Jaminan bahwa renovasi mall dan keberadaan hotel tersebut tidak mengurangi hak POS yang harus diterima dari DMU sebagaimana yang dimaksud dalam surat Direktur Jaringan, Retail dan SDM nomor 1940/Dir.Jaringan, Retail & SDM/0817 tanggal 1-08-2017 perihal Konfirmasi.
  - Dokumen tersebut di atas akan diserahkan DMU ke Pos paling lambat hari Rabu tanggal 30 Oktober 2019, termasuk ijin operasional hotel karena direncanakan pada Desember 2019 dilakukan soft opening hotel.

Halaman 41 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- p. Sesuai surat nomor 006/DMU-OPS/POSINDO/X/2019 tanggal 30-10-2019 hal Kelengkapan Data, DMU telah menyerahkan secara langsung Studi kelayakan (*feasibility study*) tertanggal 01-10-2019 yang dilampiri gambar rencana dan Rencana Anggaran Biaya; surat pernyataan bahwa renovasi mall dan keberadaan hotel tersebut tidak mengurangi hak POS yang harus diterima dari DMU serta ijin operasional hotel.

Berkas dokumen yang diterima dimaksud dinyatakan belum lengkap diterima, karena beberapa gambar rencana masih belum semua diserahkan, permintaan softcopy studi kelayakan untuk keperluan dianalisa lebih lanjut.

Salinan perjanjian dengan tenant penyewa Plaza Posindo Banjarmasin tidak bisa diserahkan karena tenant tidak setuju dan tercantum dalam klausul perjanjian antara DMU dengan tenant. Saat ini tenant dimaksud adalah outlet Richeese Factory dan outlet Starbucks yang berada di sebagian lantai 1 dan lantai 2 gedung Plaza Posindo.

Polis asuransi bangunan Plaza Posindo Banjarmasin s.d. Gugatan tgl 27-01-2020 belum diterima PT Pos Indonesia.

Surat *Legal Corporate* PT DMU nomor 037/B/M&H/X/2019 tanggal 30-10-2019, menyampaikan kembali seperti surat nomor 031/B/M&H/X/2019 tanggal 18-10-2019, untuk tagihan atas denda keterlambatan pelunasan kontribusi tetap jatuh tempo 31-01-2017 sd 07-05-2015 sebesar Rp55.226.000 seharusnya tidak lagi ditagihkan

- q. Surat Direktur Keuangan dan Umum nomor 2717/DIR-1/1219 tanggal 31-12-2019 perihal Konfirmasi Kerja Sama Bangunan BOT Banjarmasin, menegaskan bahwa PT Pos Indonesia tetap mengacu kepada Perjanjian Kerja Samasesuai Turunan Akta Notaris Robensjah Sjachran, S.H. Notaris di Banjarmasin tanggal 10 Nopember 2003 nomor 39 dan Turunan Akta Notaris Robensjah Sjachran, S.H. Notaris di Banjarmasin tanggal 29 Maret 2006 nomor 141.

Surat Izin yang diterbitkan Pemerintah Kota Banjarmasin, yaitu Izin Prinsip nomor 503-46/IP-XII/DPMPSTP/2017 telah berakhir tanggal 8-12-2019 dan Izin Lingkungan nomor 660.2/056-SK/DLH/2018. Untuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai

Halaman 42 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



izin melakukan renovasi 58 kamar dengan anggaran sebesar Rp9.305.787.180 belum diterbitkan dan diserahkan ke PT Pos Indonesia. Surat-surat Izin dimaksud dinilai belum menunjukkan sebagai izin usaha hotel yang rencananya segera dioperasikan di bangunan BOT Banjarmasin.

PT Pos Indonesia tetap tidak menginginkan adanya alih fungsi bangunan BOT Banjarmasin dan masa pengelolaan bangunan tetap selama 20 tahun dan berakhir tanggal 09-11-2025.

- r. Surat KaKP Banjarmasin nomor 49/Bjm/Umum/Aset/4/0120 tanggal 17-01-2020 menyampaikan penerimaan pelunasan dari DMU untuk denda keterlambatan pelunasan kontribusi tetap jatuh tempo 31-01-2007 sd 07-05-2015 sebesar Rp55.226.000 dan untuk kontribusi tetap tahun ke-14 periode 10-11-2018 sd 09-11-2019 sebesar Rp135.000.000. Dengan konfirmasi ini berarti tagihan PT Pos Indonesia ke DMU berdasarkan surat DirKugum nomor 992/DIR-1/0519 telah dibayar lunas total sebesar Rp373.185.802. Total penerimaan kontribusi pengelolaan BOT Banjarmasin s.d. 08-01-2020 sebesar Rp1.858.185.802.

Selanjutnya untuk kontribusi tetap tahun ke-15 periode 10-11-2019 sd 09-11-2020 yang jatuh temponya tanggal 31-01-2020 sebesar Rp135.000.000 telah dikirimkan surat tagihannya oleh KaKP Banjarmasin nomor 746/Bjm/Umum/Aset/4/1119 tanggal 30-11-2019.

Berdasarkan Addendum Pertama sesuai Turunan Akta Notaris Robensjah Sjachran, S.H. Notaris di Banjarmasin tanggal 29 Maret 2006 nomor 141, minimal imbalan untuk PT Pos Indonesia total sebesar Rp5.330.217.000. Dengan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1369 K/Pdt/2017 tanggal 14-08-2017, imbalan untuk PT Pos Indonesia total sebesar Rp2.565.000.000 + Rp103.185.802 = Rp2.668.185.802 (kehilangan penerimaan sebesar 50%).

- s. Tim (Div. Pengelolaan Aset, Div. Hukum dan Regional 9) melakukan konfirmasi pada tanggal 14 Februari 2020 ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kota Banjarmasin terkait Soft Opening acara pembukaan hotel 88 di bangunan BOT Banjarmasin yang diresmikan Oleh Walikota Banjarmasin tanggal 08 Februari

*Halaman 43 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*





2020. Diperoleh informasi bahwa Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Banjarmasin telah menerbitkan Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) Nomor : 503-012/TDUP-I/DPMPSTP/2020 tanggal 23 Januari 2020 kepada PT Donindo Menara Utama untuk usaha jenis hotel Bintang. Hasil Audiensi atas konfirmasi tersebut Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Banjarmasin siap mencabut TDUP dan menerima gugatan dari DMU apabila ada surat Permintaan pencabutan dari PT Pos Indonesia (Persero).

Dari uraian data dan fakta tersebut sangat jelas adanya itikad buruk dan tidak baik dari Penggugat yang memaksakan kehendaknya tanpa memberikan data-data dan dokumen yang diminta oleh Tergugat dalam rangka alih fungsi tersebut, dan karena Penggugat tidak mau menjalani proses atau tahapan yang juga harus dilakukan oleh Tergugat secara intern yang tentunya juga harus mendapatkan persetujuan dari pimpinan PT Pos Indonesia dan bahkan sampai Menteri keuangan karena lahan dan bangunan tersebut merupakan asset negara, serta adanya perjanjian yang telah Tergugat dan Penggugat sepakati yang harus dijalankan terlebih dahulu. Dan faktanya juga dengan arogan Penggugat telah melakukan perubahan bangunan dari konsep plaza menjadi hotel tanpa persetujuan dan seizin Tergugat. Tentunya hal tersebut merupakan pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat atau dengan kata lain Penggugat telah melakukan wanprestasi.

- Bahwa dalam posita 30 yang diuraikan oleh Penggugat, bahwa faktanya dokumen Feasibility Study yang diserahkan kepada Tergugat kurang lengkap, dan tergugat tidak dapat mengijinkan renovasi atau alih fungsi yang telah dilakukan Penggugat, jadi yang dikatakan oleh Penggugat mengenai "apabila syarat tersebut diserahkan, maka Tergugat mengizinkan renovasi tersebut bisa berjalan" sebagaimana telah dijelaskan berulang kali dalam uraian jawaban kami, penggugatlah yang mengaburkan fakta hukum dengan dall yang mengada-ada, dari adanya perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penggugat tersebut, tindakan Tergugat dengan tidak menyetujui alih fungsi dan meminta Penggugat

*Halaman 44 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



untuk menghentikan proses renovasi tersebut adalah tindakan yang tepat dan benar, kemudian dari hal tersebut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk mengeluarkan penetapan guna memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan fungsi gedung atau bangunan hotel tersebut sebagaimana isi perjanjian yang telah disepakati.

Bahwa dalam posita 31 yang diuraikan oleh Penggugat, karena dokumen yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat belum lengkap, serta kelengkapan lainnya, selanjutnya penggugat tetap merubah fungsi bangunan plaza posindo menjadi Hotel yang jelas tidak ada tertuang dalam perjanjian kerjasama yang ada, sedangkan yang dikatakan oleh Penggugata "melaksanakan kerjasama yang saling menguntungkan kedua belah pihak dari aspek operasional, aspek keuangan maupun aspek manfaat, apakah bukan sebaliknya tergugatlah yang menderita kerugian dari tindakan yang dilakukan Penggugat, Kalau Saling menguntungkan dari prespektif tergugat :

- **Prespektif operasional** : kerjasama dengan penggugat tidak memiliki progress dalam bisnis usaha. Hal ini merugikan tergugat karena harus mengeluarkan effort yang lebih dalam pengawasan pelaksanaan kerjasama yang harusnya sudah berjalan normal. Ini akan menjadi penilaian buruk untuk pemegang saham (kementrian)
- **Prespektif keuangan**: tergugat mengalami kerugian, kehilangan kontribusi tambahan, tidak dapat mengenakan sanksi denda atas ketidak patuhan penggugat dalam melakukan pembayaran secara tepat waktu.
- **Prespektif manfaat** : dalam perkembangannya, kerjasama ini hanya menimbulkan permasalahan hukum, sehingga kerjasama antara penggugat dan tergugat tidak menghasilkan bisnis usaha yang sehat.
- **Menjadi temuan BPK**, karena perjanjian BOT berdasarkan ijin kementrian, yang mana pemberian ijin memperhitungkan keuntungan tergugat sebagai BUMN

Keseimbangan adalah penempatan kedudukan kedua belah pihak dan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Ketidakmampuan penggugat dalam melakukan kewajibannya secara faktor keuangan bukan menjadikan alasan pembeda penggugat untuk menghilangkan hak tergugat.

*Halaman 45 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghilangkan kewajiban penggugat dengan mengakibatkan hilangnya sebagian hak tergugat tentu hal ini juga melanggar asas asas keseimbangan.

- Bahwa dalam posita angka 32 dari Penggugat, bahwa sangat wajar apabila Tergugat memberikan teguran tertulis melalui surat nomor :2717/DIR-1/1219, tanggal 31 Desember 2019, perihal Konfirmasi Kerjasama Bangunan BOT Banjarmasin dengan tidak memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan alih fungsi plaza posindo menjadi hotel karena tidak sesuai dengan Perjanjian Kerjasama yang ada.
- Bahwa dalam posita angka 33 dari Penggugat, yang dalam uraian tersebut artinya Penggugat sudah paham gedung plaza posindo digunakan sebagai pusat perbelanjaan, pertokoan, restoran dan pusat rekreasi, Bahwa Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 tentang Perjanjian Kerjasama antara PT Pos Indonesia (persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor PKS : 105a/DIRUT/ 1103, Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 adalah terlahir atas kesepakatan pihak Penggugat dan Tergugat yang merupakan Para Pihak dalam perjanjian tersebut, Bahwa atas perjanjian tersebut Para Pihak sepakat untuk melakukan perubahan sebagaimana yang tertuang dalam Akta Nomor 141 tanggal 29 Maret 2006 tentang *Addendum* Pertama Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) yang dibuat oleh dan di hadapan Robensjah Sjachran, S.H., Notaris di Banjarmasin serta tidak adanya kesepakatan atau titik temu dan juga adanya data dan dokumen yang seharusnya diserahkan Penggugat kepada tergugat sebagai bahan pertimbangan guna alih fungsi juga tidak diserahkan oleh Penggugat
- Bahwa dalam posita angka 34 yang diuraikan oleh Penggugat, menurut Tergugat akan membantu selama Penggugat dapat memenuhi semua persyaratan yang ada tanpa melanggar isi dari Perjanjian Kerjasama, dimana tindakan arogansi yang dilakukan Penggugat dengan tetap merenovasi dengan mengubah fungsi bangunan plaza Posindo menjadi hotel seharusnya Penggugat harus mentaati apa yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama,

*Halaman 46 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bukan dengan secara sepihak melanggar perjanjian kerjasama tersebut.

Bahwa dalam posita angka 35 yang diuraikan oleh Penggugat, sangat tidak berdasar dimana Penggugat hanya mencari alasan yang secara fakta tidak bersesuaian karena justru Penggugatlah yang seharusnya lebih koptentif dalam melakukan usahanya dan tidak mencari alasan pembenar untuk menghalalkan segala upaya untuk tidak melakukan kewajibannya kepada tergugat, dengan alasan tergugat yang dijadikan alasan oleh Penggugat. Dalil Penggugat yang menderita kerugian karena telah mengeluarkan biaya investasi kurang lebih Rp 9.000.000,- (Sembilan miliar rupiah) atas renovasi Gedung Plaza posindo menjadi Hotel, hal ini sangatlah tidak berdasar karena alih fungsi Gedung Plaza Posindo menjadi Hotel tersebut tidak ada tertuang didalam perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani baik oleh Penggugat maupun Tergugat sebagaimana perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Nomor : PKS 105a/DIRUT/XI/1103 dan Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 tanggal 10 November 2003 tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin Jo. Nomor : PKS 818/SAR-2/7/03-06 dan Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006 tanggal 29 Maret 2006 tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin.

Bahwa dalam posita angka 36 bahwa berdasarkan fakta yang ada dimana.

Bahwa Surat Izin yang diterbitkan Pemerintah Kota Banjarmasin, yaitu berupa Izin Prinsip nomor : 503-46/IP-XII/DPMPTSP/2017 telah berakhir pada tanggal 08 Desember 2019 dan belum diperpanjang kembali. Untuk izin mendirikan bangunan (IMB) sebagai Izin dalam melakukan renovasi 58 Kamar dengan anggaran sebesar Rp 9.305.787.180 (satu miliar tiga ratus lima juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu serratus delapan puluh rupiah) belum diterbitkan dan diserahkan oleh PT Donindo Menara Utama kepada PT Pos Indonesia (Persero).

Bahwa berdasarkan surat nomor: 503/241-sekr/DPMPTSP/IV/2020, tanggal 07 April 2020, dari DPMPTSP yang ditujukan kepada Penggugat, yang meminta untuk memberikan Salinan persetujuan

*Halaman 47 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



tertulis/dokumen lainnya yang menyatakan tergugat telah memberikan persetujuan untuk dibangun Hotel, jika persetujuan tertulis tidak diserahkan hingga waktu yang ditentukan maka DPMTSP mengevaluasi atas TDUP yang telah diterbitkan dan mengabulkan permohonan dari Tergugat. Dan dari hal tersebut perlu dicermati dan dikaji lagi tentang ijin operasional Hotel tersebut.

- Bahwa dalam posita angka 37 dan 38 dari yang diuraikan oleh Penggugat hanyalah alasan yang diulang-ulang oleh Penggugat, "melaksanakan kerjasama yang saling menguntungkan kedua belah pihak dari aspek operasional, aspek keuangan maupun aspek manfaat, apakah bukan sebaliknya tergugatlah yang menderita kerugian dari tindakan yang dilakukan Penggugat, seperti Keseimbangan adalah penempatan kedudukan kedua belah pihak dan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Ketidakmampuan penggugat dalam melakukan kewajibannya secara faktor keuangan bukan menjadikan alasan pembenar penggugat untuk menghilangkan hak tergugat dan dalil Penggugat ini hanya mengada-ada tidak masuk akal dan karenanya agar dikesampingkan dan ditolak
- Bahwa dalam posita angka 39 dan 40 yang diuraikan oleh Penggugat 2.662.031.198, masalah biaya investasi hal tersebut sudah menjadi tanggung jawab Penggugat sebagai pengelola gedung plaza posindo, kenapa Tergugat yang harus disalahkan.
- Bahwa dalam posita angka 41 yang diuraikan Penggugat, sangat wajar kalau tergugat melarang alih fungsi karena tindakan yang dilakukan oleh Penggugat bertentangan dengan isi perjanjian kerjasama, apakah bukannya Penggugat yang lupa dan berusaha mengaburkan fakta yang sebenarnya terjadi, justru Penggugatlah yang aneh dengan seolah-olah membuat Tergugatlah yang membuat Penggugat menderita kerugian, secara fakta dan bukti yang ada Penggugatlah yang melanggar perbuatan melawan hukum dengan melanggar isi perjanjian kerjasama dan dalil Penggugat tidak berdasar dan tidak sesuai dengan.
- Bahwa dalam posita angka 42, yang diuraikan oleh Penggugat, pengawasan melekat bagaimana yang dimaksud oleh Penggugat, justru karena tindakan Penggugatlah menjadi temuan sesuai dengan surat tugas nomor 13/ST/IX-XX-4/03/2019, Tim BPK (Badan Pengawas Keuangan) RI melaksanakan pemeriksaan dengan tujuan

*Halaman 48 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*





tertentu terhadap PT Pos Indonesia /Tergugat, permintaan dokumen secara terperinci tahap kedua yang diminta tim BPK RI berdasarkan surat 10/Posindo/03/2019 tanggal 21-03-2019 diantaranya adalah tentang pelaksanaan PKS BOT Banjarmasin, temuan BPK RI atas pelaksanaan BOT Banjarmasin, apakah hal tersebut bukan suatu pengawasan melekat yang dilakukan secara berkala,

- Bahwa dalam posita angka 43, yang diuraikan oleh Penggugat yang sengaja menarik Kementerian BUMN sebagai Turut Tergugat 1, kinerja bagaimana yang dimaksud Penggugat, apakah yang dimaksud mengulur-ulur waktu oleh Penggugat adalah kelalaian dari Tergugat, kalau secara fakta, justru Penggugatlah yang mengulur-ulur waktu, dan tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat, penggugat telah mengingkari Perjanjian Kerjasama, dengan merubah bangunan plaza posindo menjadi hotel, masalah Turut Tergugat 1, dapat mengevaluasi kinerja Tergugat 1 hal tersebut adalah wewenang Tergugat I yang telah mengetahui sejauh mana perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, dan Tergugat telah melaporkannya ke pada Turut Tergugat 1 dan tindakan yang Penggugat lakukan menjadi temuan oleh Tergugat 1, maka alasan Penggugat tidak berdasar.
- Bahwa dalam posita angka 44, yang diuraikan oleh Penggugat, justru secara fakta sangat berbanding terbalik, justru Penggugatlah yang tidak berpedoman pada tujuan kesepakatan yang sudah terjalin, yang justru sangat merugikan Tergugat, juga menjadi temuan oleh Turut Tergugat, dimana kerjasama dengan penggugat tidak memiliki progress dalam bisnis usaha. Hal ini merugikan tergugat karena harus mengeluarkan effort yang lebih dalam pengawasan pelaksanaan kerjasama yang harusnya sudah berjalan normal. Ini akan menjadi penilaian buruk untuk pemegang saham (kementerian/Turut Tergugat 1)
- Bahwa dalam posita 45, yang telah diuraikan oleh Penggugat konsep Shopping Center telah gagal, gagal karena Penggugat yang kurang kreatif dan inovatif dalam mengembangkan gedung Plaza Posindo, dan hal tersebut hanyalah alasan yang mengada-ada dari Penggugat. Dan Tergugat menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat ketentuan pasal 2 huruf b, Akta Notaris Robensjah Syahrani, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. Pos Indonesia (persero) dengan PT. Donindo

Halaman 49 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT POs Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No, 19 Banjarmasin, Nomor PKS : 105a / DIRUT/1103. Nomor :286/DMU-BJM/XI/2003 juncto Akta Nomor 141 tanggal 29 Maret 2006 tentang Addendum Pertama Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung MangkuratNo. 19 Banjarmasin Nomor PKS :818/SAR-2/7/03-06, Nomor :244/DMU-BJM/III/2006

- Bahwa dalam posita angka 46, yang telah diuraikan oleh Penggugat, bahwa alasan-alasan tersebut sangat tidak bersesuaian dengan perjanjian kerjasama yang ada, bahwa alasan-alasan tersebut tidak berdasar dan sangat merugikan Tergugat, dan alasan-alasan tersebut tidak beralasan menurut hukum, menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat ketentuan pasal 9 ayat (1), Akta Notaris Robensjah Sjahran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin Nomor PKS 105a/DIRUT/1103, Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 juncto Akta Notaris Robensjah Sjahran, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No, 19 Banjarmasin Nomor :818/SAR-2/7/03-06, Nomor :244/DMU-BJM/III/2006.
- Bahwa dalam posita angka 47, yang diuraikan oleh Penggugat, alasan-alasan yang tidak berdasar dengan Fakta dan Perjanjian kerjasama yang ada dengan ini tergugat memohon agar Majelis Hakim Menolak untuk menghukum Tergugat untuk memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan pengelolaan gedung plaza posindo beralih menjadi hotel selama 15 tahun sampai dengan tahun 2041.
- Bahwa dalam Posita angka 48, yang diuraikan oleh Penggugat adalah alasan-alasan yang tidak berdasar, Menolak untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) sehari
- Bahwa dalam posita angka 49, yang diuraikan oleh penggugat sangat tidak berdasar, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim

*Halaman 50 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



untuk menolak menyatakan putusan serta merta yang dimintakan oleh Penggugat.

- Bahwa dalam posita angka 50, yang diuraikan oleh Penggugat adalah alasan-alasan yang tidak berdasar, dengan mengulur-ulur waktu yang hanya mementingkan keinginan Penggugat semata, dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun yang berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama BOT sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Robensjah Sjahran, SH Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT Pos Indonesia (Persero) dengan PT Donindo Menara Utara tentang Pemanfaatan tanah milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin Nomor PKS 105a/DIRUT/1103, Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003 juncto Akta Notaris Robensjah Sjahran, SH.MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor :818/SAR-2/7/03-06, Nomor :244/DMU-BJM/III/2006

Menolak memerintahkan Tergugat untuk memberikan hak kepada Penggugat untuk tetap melakukan pengelolaan gedung plaza posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel 88 dalam rangka pelaksanaan Perjanjian Kerjasama BOT, selama proses perkara a quo berjalan sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap Menolak memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak melakukan upaya hukum apapun yang sifatnya menghambat, menghentikan Penggugat dalam melakukan pengelolaan gedung plaza posindo yang beralih fungsi menjadi Hotel 88 demi tercapainya tujuan Perjanjian Kerjasama BOT khususnya pada pasal 3 ayat (2) huruf b Perjanjian Kerjasama Nomor PKS 105a/DIRUT/1103 nomor 286/DMU-BJM/XI/2003 juncto Akta Notaris Robensjah Sjahran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin.

*Halaman 51 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



Bahwa alasan-alasan keseluruhan yang telah diuraikan oleh Penggugat tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada, dan hanya mengulur-ulur waktu perjanjian kerjasama yang ada, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak seluruh Permohonan Penggugat karena tidak ada satu peraturan baik undang-undang maupun ketentuan lainnya yang menghalalkan perbuatan yang memenuhi unsur perbuatan Wanprestasi dan unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dilakukan oleh Penggugat, hal ini akan berpengaruh bagi hubungan usaha yang terjalin antara para pihak yang melaksanakan perjanjian kerjasama (Penggugat dan Tergugat) dan akan berdampak buruk pada hubungan kerjasama apabila permohonan Penggugat dikabulkan.

**Bahwa terlihat jelas tidak adanya itikad baik dari Penggugat yang mengaburkan fakta hukum dengan dalil yang mengada-ada.**

Berdasarkan hal-hal sebagaimana Tergugat uraikan diatas bersama ini Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM PROVISI :

1. Menolak untuk memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan tindakan /perbuatan hukum apapun yang berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama BOT sebagaimana tertuang dam Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin.

Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103

Nomor :286/DMU-BJM/XI/2003 juncto Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor :818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006

2. Menolak memerintahkan Tergugat untuk memberikan hak kepada Penggugat untuk menyelesaikan renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel

*Halaman 52 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tetap melakukan pengelolaan plaza Posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel tersebut pelaksanaan Perjanjian Kerjasama BOT.

3. Menolak memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak melakukan upaya hukum apapun yang sifatnya menghambat, menghentikan Penggugat dalam melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo yang beralih fungsi menjadi Hotel, khususnya pada pasal 3 ayat (2) huruf b perjanjian kerjasama

Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 juncto Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
2. Menolak menyatakan perbuatan Tergugat yang tetap memaksa agar Pengugat tetap melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo dengan konsep pusat perbelanjaan dan pertokoan, Penggugatlah yang tidak kreatif dan inovatif dalam menjalankan bisnisnya, justru Penggugatlah yang melanggar asas kepatutan yang dimaksud dalam pasal 1339 KUHPerdara.
3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat ketentuan pasal 2 huruf b Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin.

Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 juncto Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

*Halaman 53 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat ketentuan pasal 9 ayat (1) Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin.

Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103

Nomor :286/DMU-BJM/XI/2003 juncto Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor :818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

5. Menolak menghukum Tergugat untuk memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo beralih menjadi Hotel selama 15 tahun sampai dengan tahun 2041.
6. Menyatakan Penggugat berkewajiban membayar kontribusi tetap sebesar Rp. 135.000.000 (serratus tiga puluh lima juta) pertahun sesuai dengan Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin.

Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103

Nomor :286/DMU-BJM/XI/2003 juncto Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor :818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006, dan berakhir pada tahun 2025.

7. Menolak menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom), yang dimintakan oleh Penggugat.
8. Menyatakan Menolak untuk pelaksanaan uit voerbaar bij voorraad.

*Halaman 54 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menolak pengelolaan beralih fungsi dari Pusat Perbelanjaan menjadi Hotel

10. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya Perkara

## SUBSIDIAIR :

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

## Jawaban Turut Tergugat I :

### I. DALAM EKSEPSI

#### 1. Gugatan Ne Bis In Idem

a. Bahwa dapat kami sampaikan juga kepada Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa perkara ini merupakan perkara yang berkategori Ne Bis In Idem (Pasal 1917 ayat (2) KUHPer) antara lain soal yang dituntut (digugat) adalah sama dan tuntutan (gugatan) tersebut. didasarkan atas alasan yang sama, serta pihak-pihak yang berpekara, dalam hubungan yang sama seperti dalam tuntutan (gugatan) sebelumnya. Mengingat adanya kesamaan soal yang dituntut (digugat) adalah sama dan tuntutan (gugatan) tersebut didasarkan atas alasan yang sama, maka sudah sepantasnya *judex factie* mengaitkan perkara a quo dengan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tanggal 2 Desember 2015. yang telah dikuatkan berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin No. 23/PDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016 juncto putusan Mahkamah Agung RI pada tingkat kasasi No. 1369 K/PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017.

b. Bahwa berdasarkan Putusan No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tertanggal 2 Desember 2015 jo. No. 23fPDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016 jo. No. 1369 VPDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut membuktikan:

- 1) Pembebanan biaya kontribusi tambahan dan denda kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama BOT yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat bertentangan dengan asas keseimbangan.
- 2) Bahwa melalui Putusan No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tertanggal 2 Desember 2015 jo. No. 23/PDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016 jo. No. 1369 K/PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sekaligus membuktikan kalau pengelolaan gedung Plaza Posindo dengan konsep pusat perbelanjaan/shopping Center tidak menguntungkan secara bisnis

Halaman 55 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



sehingga mengakibatkan Penggugat tidak memiliki kemampuan untuk membayar biaya kontribusi tambahan dan denda yang dibebankan oleh Tergugat. Dengan demikian, konsep pusat perbelanjaan/shopping center tersebut sudah tidak mungkin lagi untuk dipertahankan ataupun diteruskan lagi, karena konsep tersebut faktanya telah terbukti gagal.

Karenanya gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dan mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan menerima eksepsi dari Turut Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

2. Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel). mengingat dalam posita tidak terdapat penjelasan mengenai hubungan hukum, fakta hukum dan dasar hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, selain itu antara posita dengan petitum tidak berkaitan. Selanjutnya, di dalam petitum, Penggugat juga sama sekali tidak menyebut secara jelas dan spesifik bentuk kerugian dan besarnya kerugian yang dituntut kepada Turut Tergugat I. Padahal gugatan yang didasarkan kepada suatu kerugian. seharusnya memuat penjelasan secara spesifik tentang penggantian suatu kerugian baik bentuk, perhitungan dan besarnya harus diuraikan dengan jelas dan spesifik. Sehubungan dengan hal tersebut, maka terhadap suatu gugatan yang di dalam posilanya tidak menjelaskan dan menguraikan secara rinci dan lengkap mengenai bentuk, perhitungan dan besarnya kerugian, merupakan gugatan kabur/tidak jelas (obscuur libel). Karenanya gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dan mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan menerima eksepsi dari Turut Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas. adalah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I dalam jawaban ini.
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satu dalil pun yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah mengakibatkan kerugian bagi



Penggugat dan Penggugat tidak menyebutkan hal-hal yang berkaitan secara hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I.

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata disebutkan bahwa: "Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian untuk mengganti kerugian". Apabila ketentuan tersebut dikaitkan dengan dalil-dalil Penggugat, maka dapat diketahui bahwa semua unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata tersebut tidak terpenuhi, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Dalam gugatannya. Penggugat tidak dapat menunjukkan bahwa dalam hal bagaimana atau ketentuan hukum/norma hukum mana yang dilanggar Oleh Menteri BUNAN sehingga perbuatan tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa apabila benar (quod non) telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh Turut Tergugat I, maka harus dipenuhi adanya unsur kesalahan yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I yang kemudian merugikan Penggugat.

Bahwa perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPdata, apabila terpenuhinya adanya unsur kesalahan (schuldement) dari perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (strict liability) tidak termasuk tanggung jawab dalam Pasal 1365 KUHPdata. Dalam gugatan yang disampaikan oleh Penggugat unsur kesalahan tersebut tidak dijelaskan secara lengkap.

- c. Bahwa apabila benar (quod non) terdapat kerugian yang dialami Oleh Penggugat dari perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, maka hal tersebut tentunya bukan disebabkan Oleh tindakan tertentu yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, karena memang tidak ada hubungan hukum sama sekali antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, sehingga sangat tidak tepat apabila Turut Tergugat I ikut bertanggungjawab atas sesuatu yang secara langsung tidak dilakukan oleh Turut Tergugat I.
- d. Bahwa selain hal tersebut di atas, setelah mencermati keseluruhan gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, kami tidak dapat memahami mengapa dan dalam hal apa dan tindakan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, sehingga ditarik sebagai pihak dalam

*Halaman 57 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo dan dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dengan demikian, maka tidak terdapat hubungan yang relevan antara posita maupun petitum gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, dan sangatlah beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatan tidak jelasikabur (Obscuur Libel Execeprie) sehingga tidak dapat diteruskan atau gugatan tidak dapat diterima (Niet Onntvankelijk Ferklaard).

e. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- 1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971, yang menyatakan: "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya. pihak Para Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna lenlang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Para Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat. maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim".
- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 459.KjSip/1975 tanggal 18 September 1975, yang menyatakan : "Dalam sural gugafan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi " kepada Para Penggugat. Hakim baru dapal mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut bilamana Para Penggugat dapat membuktikan secara lerperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut.
- 3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003, yang menyatakan: "...karena gugaran ganti rugi tidak diperinci. maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ". Dengan demikian. terbukti gugatan a quo kabur/tidak jelas (obscur libel), karena Penggugat tidak menyebutkan dalam petitum-nya, kerugian apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, serta tidak menguraikan dan merinci bentuk. perhitungan dan besarnya kerugian secara jelas dan spesifik akibat adanya PMH yang dilakukan Oleh Turut Tergugat I baik di dalam posita maupun petitum gugatan a quo.

*Halaman 58 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





4. Bahwa Gugatan Penggugat dalam Perkara a quo merupakan gugatan wanprestasi, hal ini sebagaimana tercantum dalam Posita dan Petitum Gugatan. Selanjutnya, mohon izin kiranya kami sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa dalam suatu perjanjian, masing-masing pihak mempunyai kewajiban kepada pihak lainnya (dalam perjanjian) yang harus dipenuhi, dan masing-masing pihak juga mempunyai hak yang didapat dari pihak lainnya dalam perjanjian. Misalnya dalam perjanjian jual beli, penjual berkewajiban memberikan barang kepada pembeli, dan mempunyai hak untuk mendapatkan pembayaran atas barang tersebut.

Di sisi lain, pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang telah disepakati dan mempunyai hak untuk mendapatkan barang tersebut. Sesuai dengan Pasal 1340 KUHP, bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga dan pihak ketiga juga tidak mendapat manfaat dari perjanjian tersebut. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal 114-115), berpendapat bahwa yang sah Sebagai pihak penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan tersebut sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHP, "persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya." Prinsip ini disebut juga dengan contract party pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain.

M. Yahya Harahap, S.H., lebih lanjut menjelaskan bahwa pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi. Gugatan yang diajukan orang itu (pihak ketiga) mengandung cacat diskualifikasi, karena yang bertindak sebagai penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan Pasal 1340 KUHP. Sebaliknya, pihak ketiga tersebut juga tidak dapat dijadikan sebagai tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat. M. Yahya Harahap. S.H., selanjutnya juga memberikan contoh putusan-putusan yang menerapkan prinsip gugatan wanprestasi tersebut.

- a. Putusan MA No. 1270K/Pdt/1991 yang menyatakan, suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan Pasal 1340 KUHP, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Turut



Tergugat I yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

“Penerapan pembatasan yang dapat bertindak sebagai pihak dalam suatu perjanjian, sangat rasional demi regaknya ketertiban umum (public Order). Akan terjadi kekacauan dalam kehidupan masyarakat, apabila pihak ketiga dibenarkan bertindak sebagai pihak dalam proses peradilan atas perjanjian yang dibuat oleh pihak lain”

- b. Putusan MA No. 151/K/Sip/1975, yang menurut putusan ini, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang dalam perjanjian, yaitu karena yang berhutang kepada Penggugat adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut.

Bahwa dengan demikian, Penggugat mengajukan Gugatan terhadap pihak pihak diluar perjanjian, yang demi hukum sudah seharusnya tidak dilibatkan dalam Gugatan. Konstruksi gugatan semacam ini mengandung kontradiksi, dan gugatan dapat dikategorikan obscur libel, sehingga tidak dapat diterima.

5. Bahwa perkara ini merupakan perkara yang berkategori Ne Bis In Idem (Pasal 1917 ayat (2) KUHPer) antara lain soal yang dituntut (digugat) adalah sama dan tuntutan (gugatan) tersebut didasarkan atas alasan yang sama, serta pihak-pihak yang berpekar, dalam hubungan yang sama seperti dalam tuntutan (gugatan) sebelumnya. Mengingat adanya kesamaan soal yang dituntut (digugat) adalah sama dan tuntutan (gugatan) tersebut didasarkan atas alasan yang sama, maka sudah sepantasnya judex factie mengaitkan perkara a quo dengan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tanggal 2 Desember 2015. yang telah dikuatkan berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin No. 23/PDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016 juncto putusan Mahkamah Agung RI pada tingkat kasasi No. 1369 KIPDT/2017. tanggal 14 Agustus 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap, yang membuktikan:

- a. Pembebanan biaya kontribusi tambahan dan denda kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama BOT yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat bertentangan dengan asas keseimbangan.
- b. Bahwa melalui Putusan No. 50/Pdt.G/2015/ PN.Bjm.- tertanggal 2 Desember 2015 jo. No. 23/PDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016jo. No. 1369 VPDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sekaligus membuktikan kalau

*Halaman 60 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



pengelolaan gedung Plaza Posindo dengan konsep pusat perbelanjaan/shopping center tidak menguntungkan secara bisnis sehingga mengakibatkan Penggugat tidak memiliki kemampuan untuk membayar biaya kontribusi tambahan dan denda yang dibebankan oleh Tergugat. Dengan demikian, konsep pusat perbelanjaan/shopping Center tersebut sudah tidak mungkin lagi untuk dipertahankan ataupun diteruskan lagi. karena konsep tersebut faktanya telah terbukti gagal.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, perkenankan kami Tergugat, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah memajukan Replik secara tertulis sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat I telah pula memajukan duplik sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa 40 (empat puluh) Fotokopi bukti surat yang dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-1 sampai dengan P-40 sebagai berikut :

1. Surat PT. Donindo Menara Utama No. 144/DMU-BJM/VIII/2002, Perihal : Pengajuan Sebagai Investor Untuk Membangun dan Mengelola Rencana Bangunan Plaza Posindo Kepada PT. Pos Indonesia (Persero), tanggal 16 Agustus 2002, (tanda P-1);
2. Akta Notaris/PPAT Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS

*Halaman 61 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19, Banjarmasin, (tanda P-2);
3. Akta Notaris/PPAT Robensjah Sjahan, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, (tanda P-3);
  4. Print out profil Duta Mall Banjarmasin yang diambil dari website Duta Mall Banjarmasin, (tanda P-4);
  5. Surat Notulen Rapat, tanggal 13 Februari 2006, (tanda P-5);
  6. Surat PT. POS Indonesia Nomor : 1755/Ditbiskom/0506, tanggal 5 Mei 2006 Perihal : Perubahan BOT Plaza Pos Banjarmasin, (tanda P-6);
  7. Print out Informasi Transfer, tanggal 15 Oktober 2019 sebesar Rp. 47.959.803,- (Empat puluh tujuh juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu delapan ratus tiga rupiah) dan Kuitansi Tanda Terima Pembayaran Denda dari PT. POS Indonesia berdasarkan putusan Kasasi Mahkamah Agung, tanggal 15 Oktober 2019 sebesar Rp. 47.959.803,- (Empat puluh tujuh juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu delapan ratus tiga rupiah), (tanda P-7);
  8. Print out bukti Informasi Transfer, tanggal 22 Oktober 2019 sebesar Rp. 135.000.000,- (Seratus tiga puluh lima juta rupiah), (tanda P-8);
  9. Kuitansi Tanda Terima Pembayaran Kontribusi Tetap Tahun ke-13 dari PT. POS Indonesia, tanggal 22 Oktober 2019, sebesar Rp. 135.000.000,- (Seratus tiga puluh lima juta rupiah), (tanda P-9);
  10. Print out Informasi Transfer Pelunasan Kontribusi Tetap sesuai Putusan Mahkamah Agung, tanggal 8 Januari 2020 sebesar Rp. 55.236.000,- (Lima puluh lima juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah), (tanda P-10);
  11. Print out bukti Informasi Transfer Pembayaran Kontribusi Tetap Tahun ke-14, tanggal 8 Januari 2020, sebesar Rp. 135.000.000,- (Seratus tiga puluh lima juta rupiah), (tanda P-11);
  12. Surat PT. POS Indonesia Nomor : 2717/DIR-1/1219, tanggal 31 Desember 2019 Perihal : Konfirmasi Kerjasama Bangunan BOT Banjarmasin, (tanda P-12);
  13. Tanda Daftar Usaha Pariwisata Nomor : 503-012/TDUP-I/DPMPTSP/2020, tanggal 23 Januari 2020, (tanda P-13);
  14. Notulen Rapat, tanggal 13 April 2010, (tanda P-14);

Halaman 62 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Notulen Rapat, tanggal 29 September 2010, (tanda P-15);
16. Surat PT. Donindo Menara Utama Nomor : 237/BJM-MAP/X/2010, tanggal 12 Oktober 2010 Perihal : Kondisi Terkini Pengelolaan Plaza Posindo Banjarmasin, (tanda P-16);
17. Surat PT. Donindo Menara Utama Nomor : 238/BJM-MAP/X/2010, tanggal 15 Oktober 2010 Perihal : Pengajuan Jasa Konsultan Pekerjaan *Feasibility Study*, (tanda P-17);
18. Laporan Hasil Studi Kelayakan Renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel oleh DOLI SIREGAR & REKAN Property & Business Valuation, No. Laporan : DSR-PST/C/FS/X/10/0861, tanggal 2 Maret 2011, (tanda P-18);
19. Surat PT. Donindo Menara Utama Nomor : 011/DMU-BJM/III/2011, tanggal 10 Maret 2011 Perihal : Mohon direalisasikan Perubahan Perjanjian BOT, (tanda P-19);
20. Surat PT. Pos Indonesia Nomor : 282/Haf/Asset-1/0311, tanggal 17 Maret 2011 Perihal : Perubahan Perjanjian BOT Posindo Plaza Banjarmasin, (tanda P-20);
21. PT. Pos Indonesia Nomor : 1147/Properti/0311, tanggal 29 Maret 2011 Perihal : Study Kelayakan Analisis HBU Plaza Posindo BOT Banjarmasin, (tanda P-21);
22. Notulen Rapat, tanggal 8 April 2011, (tanda P-22);
23. Surat PT. Pos Indonesia Nomor : 375/SKS/Aset-TI-1/9/0411, tanggal 12 April 2011 Perihal : Studi kelayakan analisis HBU Plaza Posindo BOT Banjarmasin, (tanda P-23);
24. Notulen Pembahasan BOT Banjarmasin PT. Donindo Menara Utama dengan PT. Pos Indonesia, tanggal 2 Mei 2013, (tanda P-24);
25. Surat PT. Donindo Menara Utama Nomor : 005/DMU-BJM/BOT-POS/I/2014, tanggal 20 Januari 2014 Perihal : Mohon penghapusan Kontribusi Tambahan dan Denda pada Pembayaran Kontribusi BOT, (tanda P-25);
26. Minutes Of Meeting Nomor : 1396/OPSTATIK/0717, tanggal 21 Juli 2017 Perihal : Evaluasi BOT Banjarmasin, (tanda P-26);
27. Minutes Of Meeting Nomor : 10233/Pengelolaan Aset/1019, tanggal 23 Oktober 2019, (tanda P-27);
28. Surat PT. Donindo Menara Utama Nomor : 006/DMU-OPS/POSINDOX/2019, tanggal 30 Oktober 2019 Perihal Kelengkapan Data, (tanda P-28);

Halaman 63 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Feasibility Study Plaza Posindo menjadi Hotel 88 Banjarmasin 1 Oktober 2019, (tanda P-29);
30. Print Out Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm , tanggal 2 Desember 2015, (tanda P-30);
31. Print Out Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor : 23/PDT/2016/PT.BJM, tanggal 16 Maret 2016, (tanda P-31);
32. Print Out Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1369 K/PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017, (tanda P-32);
33. Surat konfirmasi Pemesanan Ruang Sewa Posindo Plaza atas nama PT. Srimelati Kencana (Pizza Hut) tertanggal 8 Januari 2004, (tanda P-33);
34. Surat McDonald Indonesia kepada Bapak Donny Witono tertanggal 24 September 2002, (tanda P-34);
35. Notulen Rapat dengan agenda Pembahasan Rencana Revitalisasi Aset Eks Rumah Dinas Kkp Banjarmasin yang dihadiri oleh: AM Revaset (Agus Yuhono), Kawil Pos IX (Edy Kusnanto), Calon Mitra (Donny Witono) dan Pejabat Meneg BUMN (Tumik Kristianingsih) pada tanggal 5 Februari 2003, (tanda P-35);
36. Letter Of Intent Posindo Banjarmasin tertanggal 2 Juli 2004 yang ditandatangani oleh Sri Melati (PT. Prima Usaha Era Mandiri) atau yang dikenal dengan A&W Reataurant, (tanda P-36);
37. Kuitansi Tanda terima dari PT Donindo Menara Utama untuk pembayaran Denda sewa pelunasan Kontrak tetap sejumlah Rp. 55.236.000.- ( Lima puluh juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah), (tanda P-37);
38. Kuitansi Tanda terima dari PT Donindo Menara Utama untuk kontrak BOT ke 14 Tahun 2019 sejumlah Rp. 135.000.000.- (seratus tiga puluh lima juta Rupiah), (tanda P-38);
39. Surat PT. Pos Indonesia (Persero) Nomor : 989/Divisi/Hukum/0621, tanggal 29 Juni 2021 Perihal : Undangan, Kamis 1 Juli 2021, (tanda P-39);
40. Minutes Of Meeting, tanggal 1 Juli 2021 beserta Daftar Hadir tanggal 1 Juli 2021, (tanda P-40);

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat sebanyak berkas berupa fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dibubuhi tanda T -1 sampai dengan T - 29 sebagai berikut :

1. Gugatan nomor 50/PDT.G/2015/PN. BJM, tanggal 07 Mei 2015, (tanda T-1);

Halaman 64 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 50/Pdt.G/2015/PN Bjm tanggal 02 Desember 2015, (tanda T-2);
3. Putusan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor : 23/Pdt/2016/PT Bjm Tgl 16 Maret 2016, (tanda T-3);
4. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1369 K/Pdt/2017 tanggal 14 Agustus 2017, (tanda T-4);
5. Gugatan nomor 12/PDT.G/2020/PN. BJM, tanggal 28 Januari 2020, (tanda T-5);
6. Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 12/Pdt. G/2020, (tanda T-6);
7. Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam Putusan Nomor : 83/PDT/2020/PT.BJM tanggal 12 Nopember 2020, (tanda T-7);
8. Surat Direktur Utama PT Pos Indonesia (Persero) nomor : 1117/Dirut/1013 tanggal 3 Oktober 2013 perihal Tindak Lanjut Pemanfaatan Tanah di Banjarmasin, (tanda T-8);
9. Surat nomor : 1582/Optasik/0817, perihal Permintaan Penghentian Pekerjaan Renovasi Plaza Posindo Banjarmasin, tanggal 15 Agustus 2017, (tanda T-9);
10. Surat nomor : 2717/ DIR-11219, perihal: Konfirmasi Kerja Sama Bangunan BOT Banjarmasin tanggal 31 Desember 2019, (tanda T-10);
11. Minutes OF Meeting No. 10233/Pengelolaan Aset/1019 , Perihal Pembahasan Tindak Lanjut Rekomendasi BPK RI dalam Laporan hasil Pemeriksaan dengan tujuan tertentu tentang BOT Banjarmasin, Pertemuan di Kantorpos Banjarmasin dengan pihak PT. Donindo Menara Utama yang didampingi Legal Corporate PT. DMU tanggal 23-10-2019, (tanda T-11);
12. Surat Direktur Jaringan Retail dan SDM, Nomor 1940/Dir. Jaringan. Retail & SDM/0817, tanggal 1-08-2017, Perihal Konfirmasi, (tanda T-12);
13. Surat Kejaksaan Negeri Banjarmasin (selaku Kuasa Tergugat), Nomor : B-1/Q.3.10/Gp.2/02/2020, tanggal 28 Pebruari 2020, Perihal: Permintaan Pencabutan TDUP No. 503-012/TDUP-I/DPMPTSP/2020, (tanda T-13);
14. Surat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Banjarmasin (DMPTSP), Nomor 503/195-Sekr/DPMPSTP/III/2020, tanggal 18 Maret 2020, Perihal : Permintaan Pencabutan TDUP no. 503-012/TDUP-1/-1/DPMPTSP/2020, (tanda T-14);
15. Surat Kejaksaan Negeri Banjarmasin Nomor : B-2/Q.3.10/Gp.2/03/2020 tanggal 27 Maret 2020 perihal permintaan pencabutan TDUP No. 503-012/TDUP-I/DPMPSP/2020, (tanda T-15);

Halaman 65 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Surat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu pintu Kota Banjarmasin Nomor : 503/241Skr/DPMPTSP/IV/2020, tanggal 07 April 2020 perihal : klarifikasi persetujuan, (tanda T-16);
17. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 626 tanggal 24 Januari 1995, (tanda T-17);
18. Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama tentang Pemanfaatan Tanah milik PT. Pos Indonesia (Persero) di jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor PKS : 105a/DIRUT/1103 Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003, (tanda T-18);
19. Akta Nomor 141 tanggal 29 Maret 2006 tentang Addendum Pertama Pemanfaatan Tanah Milik PT. Pos Indonesia (Persero) tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin Nomor PKS: 818/SAR-2/7/03-06, Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006, (tanda T-19);
20. Surat Tergugat Nomor: 1033/Reg-9/RO/Sekum/5/2019, tanggal 21 Oktober 2019, Perihal Permohonan Eksekusi Putusan MA, (tanda T-20);
21. Surat Balasan dari PN Banjarmasin Kelas IA, Nomor: W15.UI-/Pdt.03.01/XI/2019, Perihal Permohonan Eksekusi Putusan MA, (tanda T-21);
22. Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, Laporan Hasil Pemeriksaan Dengan Tujuan Tertentu Atas Pengelolaan Pendapatan, Pengendalian Biaya Dan Kegiatan Investasi Tahun 2017 Dan 2018 Pada PT. Pos Indonesia ( Persero ) Dan Anak Perusahaan Di Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur Dan Kalimantan Selatan, Auditorat Utama Keuangan Negara VII Tahun 2019, (tanda T-22);
23. Surat Robensjah Sjachran, SH. MH, Notaris di Banjarmasin, SK. Menteri Kehakiman R.I No. M-72-HT.03.01-Th 1986 Tgl 31 Mei 1986, Pejabat Pembuat Akta Tanah, SK Menteri Dalam Negeri R.I No. 81/DJA/87 Tgl 15 Juni 1987, Turunan Akta, tanggal 31 Juli 2004, nomor 103, Judul Surat Kuasa, (tanda T-23);
24. Surat Robensjah Sjachran, SH. MH, Notaris di Banjarmasin, SK. Menteri Kehakiman R.I No. M-72-HT.03.01-Th 1986 Tgl 31 Mei 1986, Pejabat Pembuat Akta Tanah, SK Menteri Dalam Negeri R.I No.

Halaman 66 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

81/DJA/87 Tgl 15 Juni 1987, Turunan Akta, tanggal 29 Maret 20006, nomor 142, Judul Surat Kuasa, (tanda T-24);

25. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 8 ayat (1), (tanda T-25);

26. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 11, Pasal 15, (tanda T-26);

27. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah Pasal 36 ayat (6) izin mendirikan bangunan dalam rangka Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna harus di atasnamakan, (tanda T-27);

28. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Pasal 219 ayat (2) Bangunan dan fasilitasnya yang menjadi bagian dari hasil pelaksanaan BGS/BSG harus dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Daerah, tanda T-28;

29. Minutes of meeting Tanggal 1 Juli 2021 beserta daftar hadir Tanggal 1 Juli 2021, diberi tanda bukti T-29;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-16, T-19, T-20, T-21, T-25, T-26, T-27, dan T-28 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang ahli di persidangan :

Ahli : Abdul Halim Bahkatullah dibawah sumpah memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa, Syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 – pasal 1337 KUHPer, yaitu:

- a. Kesepakatan para pihak. Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (dwaling, mistake), paksaan (dwang, duress), dan penipuan (bedrog, fraud). Secara a contrario, berdasarkan pasal 1321 KUHPer, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

Halaman 67 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



- b. Kecakapan para pihak. Menurut pasal 1329 KUHPer, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.
- c. Mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut pasal 1333 KUHPer, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Pasal 1332 KUHPer menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.
- d. Sebab yang halal. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini diatur dalam pasal 1337 KUHPer.
- Bahwa, ASAS PACTA SUNT SERVANDA Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Oleh karena itu, akibat dari asas pacta sunt servanda adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;
- Bahwa, Perjanjian mengikat para pihak; Maksudnya, perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Miru dan Pati, 2011:78)
  - a. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdata) Maksudnya, perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi sebab perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka

*Halaman 68 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*





pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.

- b. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerduta). Menurut Subekti, itikad baik berarti kejujuran atau bersih (Subekti, 2001: 42). Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.

- Bahwa, Akta di bawah tangan atau akta bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di depan pejabat yang berwenang sesuai Pasal 1874 KUHPerduta., Sementara akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik seperti termuat dalam Pasal 1868 KUHPerduta. "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya".
- Bahwa, Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna merupakan bukti yang cukup untuk kedua belapihak dan orang-orang yang mendapat hak dari pada akta otentik tersebut. Dengan bukti yang cukup atau sempurna diartikan bahwa isi akta otentik yang bersangkutan oleh Hakim dianggap benar, kecuali apabila diajukan bukti perlawanan. Pasal 1870 KUHPerduta: "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya." Konsekuensi hukum atas kekuatan pembuktian sempurna ini dalam suatu sengketa perdata adalah hakim wajib dan terikat menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna, harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti, hakim terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa;
- Bahwa, salah satu pihak merubah pokok perjanjian tanpa di dahului dengan persetujuan Tidak diperbolehkan, harus dengan kesepakatan kedua belah pihak, apabila tidak ada alasan yang sah menurut hukum;
- Bahwa, alasan yang menyebabkan suatu perjanjian tersebut berakhir atau hapus Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu;

- a. undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian.

*Halaman 69 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



- b. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus.
  - c. Pernyataan kedua belah pihak menghentikan persetujuan (opzegging).
  - d. Perjanjian hapus karena putusan hakim; Karena putusan hakim. Artinya, berdasarkan upaya hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak yang dirugikan di pengadilan, akhirnya pengadilan memutuskan untuk membatalkan suatu perjanjian/kontrak tersebut. Biasanya gugatan yang diajukan adalah gugatan cidera janji (wanprestasi) atau perbuatan melawan hukum (PMH);
  - e. Tujuan perjanjian telah selesai;
  - f. Dengan persetujuan para pihak (herroeping).
- Bahwa, Putusan Pengadilan dalam memutuskan untuk membatalkan suatu perjanjian/kontrak biasanya dengan gugatan cidera janji (wanprestasi) atau perbuatan melawan hukum (PMH) Gugatan wanprestasi (ingkar janji), Ditinjau dari sumber hukumnya, wanprestasi menurut Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") timbul dari perjanjian (agreement). Oleh karena itu, wanprestasi tidak mungkin timbul tanpa adanya perjanjian yang dibuat terlebih dahulu diantara para pihak. Hak menuntut ganti kerugian karena wanprestasi timbul dari Pasal 1243 KUH Perdata, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai dengan surat peringatan (somasi). KUH Perdata juga telah mengatur tentang jangka waktu perhitungan ganti kerugian yang dapat dituntut, serta jenis dan jumlah ganti kerugian yang dapat dituntut dalam wanprestasi. Gugatan PMH: Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, PMH timbul karena perbuatan seseorang yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Hak menuntut ganti kerugian karena PMH tidak perlu somasi. Kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi tersebut.
  - Bahwa, kegagalan Penggugat dalam menjalankan usaha, dapat dijadikan alasan pembenar penggugat untuk melakukan pelanggaran isi perjanjian, dengan tidak memenuhi kewajiban dan merubah kesepakatan, Tidak bisa, karena perjanjian itu sudah ditanda tangani dan telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka keduanya mempunyai hak dan kewajiban yang merupakan prestasi yang harus dilaksanakan sesuai isi perjanjian.

*Halaman 70 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



- Bahwa, Tanpa adanya persetujuan dan kata sepakat dari tergugat yang merupakan pihak dalam perjanjian, penggugat memaksakan kehendaknya untuk melakukan perbuatan yang bertentangan dengan isi perjanjian, Tidak boleh, kedua belah pihak terikat dengan isi Perjanjian yang sudah disepakati antara kedua belah pihak, Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara) Maksudnya, perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain, agar kepentingan pihak lain terlindungi sebab perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup, seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.
- Bahwa, suatu gugatan dapat dinyatakan ne bis in idem dalam hal telah ada putusan berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang memutus perkara yang sama, dengan pihak yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama (tempus dan locus delicti-nya sama). Pengertian asas ne bis in idem adalah terhadap perkara yang sama tidak dapat diadili untuk kedua kalinya. Jika merujuk pada Pasal 1917 dan 1918 KUH Perdata suatu syarat putusan nebis in idem adalah perkara dengan subjek yang sama, objek yang sama dengan alasan gugatan yang sama, kemudian diajukan pada pengadilan yang sama maka seharusnya perkara tersebut haruslah dinyatakan nebis in idem demi menjamin kepastian hukum;
- Bahwa, Apabila sudah tidak ada kata sepakat diantara para pihak (Penggugat dan Tergugat) perjanjian kerjasama dapat dibatalkan untuk meminta majelis hakim untuk membatalkan perjanjian ini, dengan cara gugatan baru atau gugatan rekonsiliasi dalam suatu gugatan.
- Bahwa, Asas keseimbangan. Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Dengan syarat: kesusilaan yang baik (de goede zeden), konstruksi itikad baik (goede-trouw constructie), kewajaran dan kepatutan (redelijke en billijkheid), penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan justum pretium, sebagai landasan yang mengandung semangat atau jiwa keseimbangan. Tidak terdapat ketentuan yang mengatur berlakunya asas keseimbangan dalam hukum perjanjian Indonesia, namun penerapan asas keseimbangan secara tidak langsung

*Halaman 71 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata. Ditekankannya “kesepakatan”, “pelaksanaan dengan itikad baik” serta terikatnya perjanjian dengan “kepatutan, kebiasaan dan undang-undang” menunjukkan bahwa dalam suatu perjanjian sebaiknya ada keseimbangan di antara para pihak sehingga menciptakan rasa keadilan. Suatu perjanjian yang tidak seimbang tidak mempunyai kekuatan mengikat sebab bertentangan dengan itikad baik, rasa keadilan, dan kepatutan. Sebagai akibatnya perjanjian yang tidak seimbang dapat dimintakan pembatalan perjanjian.

- Bahwa, dalam pelaksanaan Perjanjian salah satu pihak merasa dirugikan boleh mengajukan perubahan isi perjanjian Harus dibicarakan bila tidak ada kesepakatan, tapi bila tidak ada kesepakatan berarti tidak bias;
- Bahwa, apabila ada subjek dalam gugatan yg baru ditambah dari gugatan sebelumnya yang putusannya sudah Berkekuatan Hukum Tetap masih dapat disebut Nebis in idem sepanjang objek perjanjian yg dibuat yang sama dan ada penambahan subjek tetap sama nebis idem dan yang ada tanda tangan dalam perjanjian (masuk nebis idem);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebanyak 1 (satu) berkas berupa fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dibubuhi sebagai berikut :

1. Kitab KUHPdata Pasal 1365, 1917 ayat (2), Pasal 1340, , (tanda TT1-1);
2. Kitab KUHPdata Buku Kesatu diberi tanda bukti TT1-2 ;
3. Kitab KUHPdata Buku Kesatu diberi tanda bukti TT1-3 ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 2 september 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat pada tanggal 15 Desember 2021 telah meninggal dunia, berdasarkan Kutipan Akta kematian Nomor : 3173-KM-16092021-0093 tertanggal 16 September 2021 ;

Bahwa Berita Acara Rapat Umum Pemegang saham Luar biasa PT Donindo Menara Utama karenanya berdasarkan ketentuan pasal 12 ayat 2b Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang saham sebagai pengganti Rapat Umum Pemegang saham Luar Biasa PT Donindo Menara Utama tertanggal 8 September 2017 sebagaimana dimaksud dalam Akta Notaris No 06 tertanggal 8 September 2017 yang berbunyi : Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga maka salah seorang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili perseroan ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan tersebut maka Direktur Utama berhak digantikan oleh Direktur dan sesuai dengan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Donindo Menara Utama No. 15, dalam hal ini Direktur bernama Drg. TJOENG NELLIETA, dengan Surat Pernyataannya akan tetap melanjutkan Gugatan No. 02/Pdt.G/2021/PN.Bjm ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah meninggal dunia yang mana telah memberikan kuasa kepada **Anny Andriani, SH., MH., Fernandes Ratu, SH., M.Kharisma P. Harahap, SH., MH., Mahyudin, SH., Abdi Navala Harahap, SH., M.Yandi Aditya, SH.**, kesemuanya Advokat yang tergabung pada **Kantor O.C. KALIGIS & Associates**, beralamat di Jalan Majapahit No. 18 – 20, Komplek Majapahit Permai Blok B-123, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2020 telah berakhir akan tetapi Direktur Drg. Tjoeng Nellieta sebagai Pengganti Penggugat yang telah meninggal dunia juga memberikan kuasanya kepada **Anny Andriani, SH., MH., Fernandes Ratu, SH., M.Kharisma P. Harahap, SH., MH., Mahyudin, SH., Abdi Navala Harahap, SH., M.Yandi Aditya, SH.**, kesemuanya Advokat yang tergabung pada **Kantor O.C. KALIGIS & Associates**, beralamat di Jalan Majapahit No. 18 – 20, Komplek Majapahit Permai Blok B-123, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 September 2021 dan didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari kamis tanggal 30 September 2021 dengan Register nomor : 375/PDT/2021/PN.BJM;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para pihak tidak mengajukan apapun lagi dan selanjutnya memohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak 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 Pembatalan dan perubahan beberapa pasal dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yang pelaksanaannya telah merugikan Penggugat;

DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan Provisi Penggugat sebagaimana diuraikan di atas;

*Halaman 73 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam tuntutan Provisinya telah menuntut agar Pengadilan Negeri :

- Memerintahkan Tergugat untuk memberikan hak kepada Penggugat untuk menyelesaikan renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel dan tetap melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel tersebut dalam rangka pelaksanaan Perjanjian Kerjasama BOT, sementara proses perkara *a quo* berjalan sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak melakukan upaya hukum apapun yang sifatnya menghambat, menghentikan Penggugat dalam melakukan pengelolaan Gedung Plaza Posindo yang beralih fungsi menjadi Hotel 88 demi tercapainya tujuan Perjanjian Kerjasama BOT khususnya pada Pasal 3 ayat (2) huruf b Perjanjian Kerjasama Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin  
Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa, Perbuatan hukum yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat terikat pada perjanjian yang telah dibuatnya yaitu Perjanjian Kerjasama Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103 dan Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, dan selama berlangsungnya persidangan Penggugat tidak mengajukan satupun bukti yang menyatakan bahwa tergugat telah melakukan suatu perbuatan hukum tertentu serta tidak pula melakukan perbuatan yang menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan renovasi bangunan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam melaksanakan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, dengan demikian Majelis hakim berkesimpulan bahwa tuntutan provisi Penggugat tidak berdasar dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;  
DALAM EKSEPSI :

Halaman 74 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat dan Turut tergugat I sebagaimana disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil;

Bahwa untuk dapat mengajukan gugatan Perdata, maka harus memenuhi syarat formil atau unsur-unsur dari suatu gugatan. Berdasarkan ketentuan pasal 8 angka 3 *Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering* ("RV") bahwa pemberitahuan gugatan harus memuat upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu.

Berdasarkan syarat tersebut maka dalam upaya atau alasan-alasan gugatan (*fundamentum petendi* atau posita) harus memenuhi:

- 1) Bagian yang menguraikan kejadian atau peristiwanya (*feitelijktegronden*);
- 2) Bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (*rechtgronden*);

dan memenuhi suatu pokok gugatan / tuntutan (*onderwerp van den eis met een duidelijke ed bepaalde conclusie*) atau petitum yang sesuai dengan posita yang diuraikan Penggugat.

Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat tidak menguraikan dasar atau alasan dari gugatannya. Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat sehingga harus diajukannya gugatan kepada Tergugat. Tidak adanya unsur perbuatan melawan hukum dan/atau perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat juga menunjukkan bahwa tidak adanya kerugian yang ditimbulkan dalam perkara ini.

2. Gugatan Res Judicata atau Ne Bis In Idem;

Bahwa mencermati gugatan Penggugat dalam perkara a quo, maka terdapat kesamaan **objek dan subjek dalam perkara tersebut** sebagaimana gugatan Penggugat sebelumnya yang telah pula memiliki kekuatan hukum tetap sebagaimana putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1369 K/Pdt/2017 tanggal 14 Agustus 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor : 23/Pdt/2016/PT Bjm Jo Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 50/Pdt.G/2015/PN Bjm tanggal 02 Desember 2015. Dan perkara yang sama diajukan kembali pada tahun 2020 dan telah diputus inkraht sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 12 /PDT.G/2020/PN Bjm, tanggal 09 September 2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin No. 83 /PDT/2020/PT. Bjm tanggal 12 Nopember 2020 Perkara yang sama telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht) tidak dapat diajukan kembali ke Pengadilan, dalam hukum dikenal dengan asas ne

Halaman 75 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



bis in idem. Asas ini diatur di dalam Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

3. Gugatan penggugat kabur (*exceptio obscur libel*);

Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas sehingga gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*). Bahwa dalam positanya, Penggugat tidak mampu menunjukkan suatu perbuatan hukum yang mendasari diajukannya gugatan sehingga dalam petitumnya, Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya korelasi diantara petitum dengan posita yang diuraikan dalam gugatan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada angka 1 tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa meneliti dengan seksama gugatan Penggugat yang diuraikan secara kronologis berdasarkan urutan waktu terjadinya peristiwa hukum, Majelis hakim tidak menemukan adanya cacat yuridis mengenai syarat formil gugatan Penggugat, dan dalam gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada Pembatalan dan perubahan beberapa pasal dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yang pelaksanaannya telah merugikan Penggugat, berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat telah diuraikan dalam beberapa bagian pada posita gugatan Penggugat tersebut, dan untuk membuktikan apakah perbuatan Tergugat dalam membuat perjanjian bersama Penggugat dalam pelaksanaannya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat tersebut haruslah melalui proses pembuktian pokok perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat mengenai gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil tersebut menjadi tidak berdasar dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada angka 2 tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa syarat-syarat gugatan dikatakan telah Ne bis In Idem apabila memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam pasal 1917 KUHPdata yaitu :

- a. Apabila yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya ;
- b. Terhadap Perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap ;
- c. Perkara yang disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir tuntas
- d. Subyek atau pihak yang berperkara adalah sama ;
- e. Obyek yang digugat sama;

Berdasarkan syarat nebis in idem sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KUHPdata tersebut, selanjutnya Majelis Hakim membandingkan antara Putusan Nomor 50 /Pdt.G/2015/PN. Bjm tanggal 02 Desember 2015, jo Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 23/PDT/2016/PT BJM tanggal

Halaman 76 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

16 Maret 2016 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1369 K/PDT/2017 tanggal 14 Agustus 2017 dengan perkara ini, dan setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama bukti P-2 yaitu berupa Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm. tanggal 2 Desember 2015, bukti P-3 yaitu berupa Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 23/Pdt./2016/PT.Bjm. tanggal 16 Maret 2016 dan bukti P-4 yaitu berupa Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1369K/Pdt.G/2017 tanggal 14 Agustus 2017, Majelis Hakim menemukan bahwa pihak dalam perkara-perkara tersebut adalah sama yaitu Penggugat dengan Tergugat, telah pula berkekuatan hukum tetap, namun ternyata obyek sengketa antara perkara-perkara tersebut di atas adalah berbeda dengan perkara dalam gugatan ini, dimana dalam perkara-perkara terdahulu obyek sengketa adalah sengketa mengenai ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b, c dan d serta Pasal 12 ayat (2) Akta Notaris Robensjah Sjahchran, SH Nomor 39 tanggal 10 Nopember 2010 tentang Perjanjian Kerjasama antara PT Pos Indonesia (persero) dengan PT Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah milik PT Pos Indonesia (persero di Jalan Lambung Mangkurat Nomor 19 B Banjarmasin, sedangkan dalam perkara ini pokok gugatan Penggugat adalah sengketa mengenai Pasal 2 huruf b dan Pasal 9 ayat (1), Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin dengan demikian Majelis Hakim tidak menemukan unsur nebis in idem terpenuhi dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melakukan perbandingan dengan perkara putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 12 /PDT.G/2020/PN.Bjm tanggal 9 September 2020 jo Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 83 /PDT/2020/PT.Bjm tanggal 12 Nopember 2020, dan setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama kedua Putusan dalam perkara tersebut adalah Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau Niet Ontvankelijkverklaard, dengan demikian walaupun perkara ini dengan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 12 /PDT.G/2020/PN.Bjm tanggal 9 September 2020 jo Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 83 /PDT/2020/PT.Bjm tanggal 12 Nopember 2020 memiliki kesamaan pihak dan kesamaan obyek gugatan, namun putusan dalam perkara Nomor 12 /PDT.G/2020/PN.Bjm tanggal 9 September 2020 jo Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 83 /PDT/2020/PT.Bjm tanggal 12 Nopember 2020 belum

*Halaman 77 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntas, sebab gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau Niet Ontvankelijkverklaard, yang artinya Penggugat masih dapat mengajukan gugatan baru setelah memperbaiki surat gugatannya, dan dengan demikian Majelis hakim tidak menemukan unsur nebis in idem terpenuhi dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa unsur nebis in idem tidak ditemukan dalam gugatan Penggugat, maka eksepsi Tergugat pada angka 2 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada angka 3 tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama gugatan Penggugat yang diuraikan secara kronologis berdasarkan urutan waktu terjadinya peristiwa hukum, Majelis hakim tidak menemukan adanya kekaburan dalam gugatan Penggugat, dan untuk menentukan apakah perbuatan tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan apakah Penggugat benar-benar mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil, maka haruslah melalui proses pembuktian pokok perkara, dengan demikian Majelis Hakim tidak menemukan adanya unsur kekaburan dalam gugatan Penggugat dan berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi tergugat pada angka 3 dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa dengan demikian keseluruhan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai Apakah beberapa pasal dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yang pelaksanaannya telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam membuktikan gugatannya telah mengajukan 40 (empat puluh) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-40;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam membuktikan dalil dalam bantahannya telah mengajukan 29 (dua puluh sembilan) bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-28 dan 1 (satu) orang ahli yang bernama Abdul Halim Bahkatullah yang memberikan pendapat dibawah sumpah dipersidangan;

*Halaman 78 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam membuktikan dalil dalam bahtahannya telah mengajukan 3 (tiga ) bukti surat yang diberi tanda TT1-1 sampai dengan TT1-3 ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pembuktian tersebut di atas, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan mengenai fakta-fakta yang tidak dibantah oleh Penggugat dan Tergugat serta Turut tergugat I sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat dan Tergugat merupakan Para Pihak (subjek) dalam perjanjian kerjasama pemanfaatan bidang tanah milik Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19, Banjarmasin,  
Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.  
Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003  
dalam perjanjian kerjasama tersebut, Tergugat bertindak sebagai Pihak Pertama dan Penggugat bertindak sebagai Pihak Kedua;
2. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama tersebut disepakati pemanfaatan sebagian bidang tanah milik Tergugat yang terletak di Jalan Lambung Mangkurat, Banjarmasin, No. 19, seluas 1.355 M<sup>2</sup> (Seribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) yang akan digunakan oleh Penggugat untuk pembangunan Plaza/*Shopping Center* yang kemudian diberi nama Plaza Posindo, dengan sistem kerjasama *Built, Operate and Transfer (BOT)*;
3. Bahwa kemudian setelah perjanjian kerjasama tersebut berjalan beberapa tahun ternyata konsep Plaza/*Shopping Center* yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat tidak berjalan seperti yang diharapkan karena minimnya minat pelaku usaha untuk menyewa tempat (*space*) di Plaza tersebut, hal tersebut disebabkan karena pada saat Plaza Posindo dibuka, dalam waktu yang bersamaan juga buka Mall baru yakni Duta Mall Banjarmasin sehingga banyak pelaku usaha yang lebih memilih menyewa tempat usaha di Duta Mall Banjarmasin dengan tempat yang lebih besar dan *representative*;
4. Bahwa mengingat kondisi sebagaimana diutarakan pada poin 3 di atas, pada awal tahun 2019 Penggugat melakukan alih fungsi peruntukkan dari konsep Plaza/*Shopping Center* menjadi Hotel, kemudian Penggugat melakukan renovasi Plaza Posindo tersebut menjadi Hotel 88;

Halaman 79 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



5. Bahwa untuk itu kemudian Penggugat mengajukan permohonan izin operasional Hotel, dan pada tanggal 23 Januari 2020 izin operasional Hotel tersebut telah diterbitkan sebagaimana bukti Tanda Daftar Usaha Pariwisata Nomor : 503-012/TDUP-I/DPMPTSP/2020, tanggal 23 Januari 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Ketentuan ketentuan Pasal 2 huruf b, Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin bertentangan dengan azas kepatutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1339 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 2 huruf b, Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003, selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**BANGUNAN adalah pusat perbelanjaan (shopping centre) Pertokoan, Restoran dan Pusat Rekreasi berlantai 3 (tiga) yang dibangun oleh PIHAK KEDUA diatas TANAH POS sebagaimana dimaksud pada huruf a pasal ini yang akan diberi nama PLAZA POSINDO.**

Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin dilakukan perubahan menjadi :

**BANGUNAN adalah pusat perbelanjaan (shopping centre) Pertokoan, Restoran dan Pusat Rekreasi berlantai 4 (empat) yang dibangun oleh**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PIHAK KEDUA diatas TANAH POS sebagaimana dimaksud pada huruf a pasal ini yang akan diberi nama PLAZA POSINDO.**

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat adalah Penggugat membangun pusat perbelanjaan bernama Plaza Posindo berlantai 4 (empat) sebagai tempat pusat perbelanjaan (shopping centre) Pertokoan, Restoran dan Pusat Rekreasi;

Menimbang, berdasarkan bukti P-16 yaitu berupa Surat PT. Donindo Menara Utama Nomor : 237/BJM-MAP/X/2010, tanggal 12 Oktober 2010 Perihal : Kondisi Terkini Pengelolaan Plaza Posindo Banjarmasin bukti P-33 yaitu berupa Surat konfirmasi Pemesanan Ruang Sewa Posindo Plaza atas nama PT. Srimelati Kencana (Pizza Hut) tertanggal 8 Januari 2004 dan bukti P-34 yaitu berupa Surat McDonald Indonesia kepada Bapak Donny Witono tertanggal 24 September 2002, dan Bukti P-36 yaitu berupa Letter Of Intent Posindo Banjarmasin tertanggal 2 Juli 2004 yang ditandatangani oleh Sri Melati (PT. Prima Usaha Era Mandiri) atau yang dikenal dengan A&W Reataurant, terungkap fakta bahwa konsep Plaza/Shopping Center yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat tidak berjalan seperti yang diharapkan, Faktanya proses pembangunan Plasa Posindo sampai dengan pembukaan dan pengoperasiannya telah memakan waktu sampai dengan kurang lebih 46 (Empat puluh enam) bulan (Agustus 2002 s/d Juni 2006) disebabkan alasan Tergugat yang harus menunggu izin persetujuan dari Turut tergugat I dan adanya prosedur di Tergugat sendiri yang sangat lambat dan terkesan tidak serius, sehingga para penyewa besar seperti MC Donald dan Pizza Hut mengurungkan niatnya untuk menyewa pada Plaza Posindo, apalagi satu bulan setelah Plaza Posindo mulai beroperasi pada bulan Juli 2006 Duta Mall Banjarmasin juga sudah mulai beroperasi. Hal ini menyebabkan Plaza Posindo sudah kehilangan kesempatan/momentum bisnisnya dan langsung goyah karena penyewa tingkat nasional tidak jadi bergabung untuk menyewa pada Plasa Pozindo dan akhirnya Plaza Posindo kalah bersaing dengan Duta Mall Banjarmasin yang beroperasi pada waktu yang hampir bersamaan dengan pembukaan Plaza Posindo, hal ini mengakibatkan hanya berselang 1 tahun, Plaza Posindo menjadi mati suri dan akhirnya Plaza Posindo hampir kosong dan hanya diisi penyewa-penyewa lokal yang pembayaran sewanya tidak cukup untuk operasional Plaza Posindo dan sejak pembukaan Plaza Posindo tahun 2006 sampai dengan pertengahan tahun 2007, minat penyewa dan pengunjung semakin menurun, sehingga berdampak pada kewajiban Penggugat untuk memberikan imbalan kepada Tergugat sebagaimana

*Halaman 81 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Pasal 6 Perjanjian Kerjasama. Penurunan minat penyewa dan pengunjung pada Plaza Posindo mengakibatkan kerugian pada Penggugat sehingga Penggugat berupaya untuk mencari jalan supaya pemanfaatan Gedung Plaza Posindo menjadi lebih maksimal dan dapat memberikan keuntungan bagi Penggugat dan Tergugat, dan berdasarkan bukti P-30 yaitu berupa Print Out Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm ,tanggal 2 Desember 2015, Buukti P-31 yaitu berupa Print Out Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor : 23/PDT/2016/PT.BJM, tanggal 16 Maret 2016, dan bukti P-32 yaitu berupa Print Out Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1369 K/PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017, terungkap fakta bahwa melalui Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tertanggal 2 Desember 2015 jo. No. 23/PDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016 jo. No. 1369 K/PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sekaligus membuktikan kalau pengelolaan gedung Plaza Posindo dengan konsep pusat perbelanjaan/*shopping center* tidak menguntungkan secara bisnis sehingga mengakibatkan Penggugat tidak memiliki kemampuan untuk membayar biaya kontribusi tambahan dan denda yang dibebankan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah mampu membuktikan bahwa konsep pusat perbelanjaan/*shopping center* tersebut sudah tidak mungkin lagi untuk dipertahankan ataupun diteruskan lagi, karena konsep tersebut faktanya telah terbukti gagal, dan pada akhirnya merugikan Penggugat, apalagi faktanya sampai saat ini nilai investasi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membangun gedung Plaza Posindo tersebut belum kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-16 yaitu berupa Surat PT. Donindo Menara Utama Nomor : 237/BJM-MAP/X/2010, tanggal 12 Oktober 2010 Perihal : Kondisi Terkini Pengelolaan Plaza Posindo Banjarmasin dan bukti P-19 yaitu berupa Surat PT. Donindo Menara Utama Nomor : 011/DMU-BJM/III/2011, tanggal 10 Maret 2011 Perihal : Mohon direalisasikan Perubahan Perjanjian BOT, terungkap fakta bahwa Penggugat kembali terus menyampaikan keinginan untuk merubah konsep Plaza Posindo menjadi Hotel kepada Tergugat melalui beberapa kali pertemuan dengan *management property* dari pihak Tergugat yang khusus datang untuk melihat dan berdiskusi tentang konsep Hotel di Plaza Posindo dengan Penggugat, Penggugat telah menyampaikan kalau konsep Hotel adalah satu-satunya solusi bisnis bagi

Halaman 82 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk memperoleh penghasilan yang diharapkan, akan tetapi permintaan Peggugat tersebut tidak mendapat jawaban dari Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Peggugat telah mampu membuktikan bahwa pelaksanaan kerjasama antara Peggugat dengan Tergugat haruslah mengalami perubahan dari konsep Pusat perbelanjaan menjadi konsep hotel untuk dapat memenuhi keuntungan bagi Pihak Peggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13 yaitu berupa Tanda Daftar Usaha Pariwisata Nomor : 503-012/TDUP-I/DPMPTSP/2020, tanggal 23 Januari 2020, dan bukti P-29 yaitu berupa Feasibility Study Plaza Posindo menjadi Hotel 88 Banjarmasin 1 Oktober 2019 terungkap fakta bahwa, pada awal tahun 2019 Peggugat memberanikan diri untuk melakukan alih fungsi peruntukkan gedung Plaza Posindo dari konsep *Plaza/Shopping Center* menjadi Hotel, untuk itu kemudian Peggugat melakukan renovasi Plaza Posindo, dan saat ini bangunan Plaza Posindo telah berubah menjadi Hotel 88 dan sejak proses renovasi dalam rangka alih fungsi tersebut berjalan Tergugat tidak pernah keberatan atas perubahan alih fungsi tersebut, padahal faktanya letak Plaza Posindo berdampingan dengan kantor Tergugat sehingga sangat tidak mungkin Tergugat tidak mengetahui proses renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel yang saat ini dikenal dengan Hotel 88 dan setelah dilakukan renovasi Plaza Posindo menjadi Hotel 88 terbukti dapat menarik minat pelaku usaha untuk membuka usaha di gedung Plaza Posindo, dan sampai saat ini sudah ada 2 (Dua) pelaku usaha/*tenant* yang telah membuka usahanya yakni Cafe Starbucks dan Restaurant Richeese dengan masa sewa yang cukup lama, dengan demikian terbukti perubahan konsep menjadi Hotel tersebut faktanya telah mampu menarik minat pelaku usaha/*tenant* untuk membuka usahanya di gedung Plaza Posindo;

Menimbang, bahwa dengan demikian Peggugat telah mampu membuktikan bahwa perubahan pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Peggugat dengan Tergugat dari konsep Pusat perbelanjaan menjadi konsep hotel untuk dapat memenuhi keuntungan bagi Pihak Peggugat dengan Tergugat dilaksanakan oleh Peggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-27 yaitu berupa Minutes Of Meeting Nomor : 10233/Pengelolaan Aset/1019, tanggal 23 Oktober 2019, dan P-28 yaitu berupa Surat PT. Donindo Menara Utama Nomor : 006/DMU-OPS/POSINDOX/2019, tanggal 30 Oktober 2019 Perihal Kelengkapan Data pada saat proses renovasi tersebut berjalan, terungkap fakta bahwa atas

Halaman 83 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan Tergugat, Penggugat dan Tergugat pernah melakukan pertemuan yang pada pertemuan tersebut sebagaimana terbukti berdasarkan Minutes Of Meeting Nomor 10233/Pengelolaan Aset/1019, tanggal 23 Oktober 2019, Tergugat meminta kepada Penggugat agar menyerahkan *Feasibility Study* yang berkaitan dengan alih fungsi Plaza Posindo menjadi Hotel 88 dan meminta kepada Penggugat untuk melakukan pengurusan izin Hotel kepada instansi terkait, dan apabila syarat tersebut diserahkan, maka Tergugat mengizinkan renovasi tersebut tetap bisa berjalan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah membuktikan bahwa perubahan pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dari konsep Pusat perbelanjaan menjadi konsep hotel untuk dapat memenuhi keuntungan bagi Pihak Penggugat dengan Tergugat dilaksanakan oleh Penggugat tersebut sebelumnya telah dilakukan Pertemuan dengan Tergugat dan Tergugat tidak berkeberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 yang identik dengan bukti T-10 yaitu berupa Surat PT. POS Indonesia Nomor : 2717/DIR-1/1219, tanggal 31 Desember 2019 Perihal : Konfirmasi Kerjasama Bangunan BOT Banjarmasin terungkap fakta bahwa pada tanggal 31 Desember 2019, Tergugat mengirimkan surat Nomor : 2717/DIR-1/1219, tanggal 31 Desember 2019 Perihal : Konfirmasi Kerjasama Bangunan BOT Banjarmasin, yang isinya tidak memberikan izin kepada PENGGUGAT untuk melakukan alih fungsi Plaza Posindo menjadi Hotel dan meminta kepada PENGGUGAT untuk menghentikan pekerjaan renovasi tersebut, padahal proses renovasi tersebut telah selesai 100 % (seratus persen) dan menurut Tergugat, gedung Plaza Posindo tersebut harus tetap digunakan sebagaimana fungsinya sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 2 huruf b, Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003

*juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Halaman 84 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 818/SAR-2/7/03-06

Nomor 244/DMU-BJM/III/2006.

Yakni sebagai pusat perbelanjaan, pertokoan, restaurant dan pusat rekreasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah membuktikan bahwa perubahan pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dari konsep Pusat perbelanjaan menjadi konsep hotel untuk dapat memenuhi keuntungan bagi Pihak Penggugat dengan Tergugat dilaksanakan oleh Penggugat tersebut tidak disetujui Tergugat, meskipun Tergugat telah mengetahui dengan baik adanya perubahan pelaksanaan kerjasama tersebut dan dilakukan demi keuntungan Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan fakta tersebut di atas, maka Majelis Hakim mempertimbangkan dan melakukan pengkajian terhadap fakta-fakta tersebut diatas dihubungkan dengan isi perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dan sebelumnya Majelis Hakim akan mengutip beberapa isi pasal dalam perjanjian kerjasama tersebut sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 3 ayat 2 huruf b Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin, Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor 818/SAR-2/7/03-06

Nomor 244/DMU-BJM/III/2006.

Yang menentukan bahwa : **melaksanakan kerjasama yang saling menguntungkan kedua belah pihak baik dari aspek operasional, aspek keuangan, maupun aspek manfaat;**

- Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 ayat (3) huruf B angka 1 Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

*Halaman 85 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor 818/SAR-2/7/03-06

Nomor 244/DMU-BJM/III/2006.

Yang menentukan bahwa : **kewajiban dan Hak pihak kedua ( Penggugat) menanggung biaya Investasi sebesar Rp.10.608.125.000,-(sepuh milyar enam ratus delapan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah ) untuk membangun bangunan di atas Tanah Pos berupa .... Dan seterusnya;**

- Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 ayat (5) huruf B angka 1 Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor 818/SAR-2/7/03-06

Nomor 244/DMU-BJM/III/2006.

Yang menentukan bahwa : **Kewajiban pihak kedua (Penggugat) atau pihak lain yang melakukan perjanjian pemanfaatan bangunan dengan pihak kedua ( Penggugat) mengembalikan penguasaan tanah pos dan menyerahkan bangunan dan fasilitas bangunan tersebut kepada pihak pertama (Tergugat) tanpa menuntut imbalan apapun dari pihak pertama ( Tergugat) dan menjamin bahwa Tanah Pos beserta Bangunan dan Fasilitas Bangunan tersebut bebas dari beban maupun tuntutan pihak manapun;**

Menimbang, bahwa dari keseluruhan kutipan beberapa isi pasal dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dihubungkan

*Halaman 86 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan fakta, bahwa dimana Penggugat telah melakukan perubahan pelaksanaan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dari konsep Pusat perbelanjaan menjadi konsep hotel untuk dapat memenuhi keuntungan bagi Pihak Penggugat dengan Tergugat tidak disetujui oleh Tergugat, namun disisi lain Penggugat selain telah mengeluarkan biaya investasi sebesar Rp.10.608.125.000,-(sepuluh milyar enam ratus delapan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah ) juga biaya renovasi sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) serta beban biaya tetap sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tertanggal 2 Desember 2015 jo. No. 23/PDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016 jo. No. 1369 K/PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017 dan dimasa akhir perjanjian kerjasama Penggugat juga diwajibkan mengembalikan penguasaan tanah pos dan menyerahkan bangunan dan fasilitas bangunan tersebut kepada pihak pertama (Tergugat) tanpa menuntut imbalan apapun dari pihak pertama (Tergugat) dan menjamin bahwa Tanah Pos beserta Bangunan dan Fasilitas Bangunan tersebut bebas dari beban maupun tuntutan pihak manapun, maka ketidak-setujuan Tergugat tersebut dengan alasan tetap berpegang teguh pada ketentuan Pasal 2 huruf b, Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003

*juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor 818/SAR-2/7/03-06

Nomor 244/DMU-BJM/III/2006.

Sudah dapat dipastikan akan menjadi sangat merugikan Penggugat, sebab disatu sisi Penggugat diwajibkan memenuhi kewajiban dalam perjanjian kerjasama tersebut dan diwajibkan pula mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk mewujudkan kerjasama tersebut dengan perhitungan bahwa kerjasama tersebut tidak memberikan keuntungan bagi Penggugat namun dari pihak Tergugat akan tetap memperoleh manfaat atas kerjasama tersebut baik saat

*Halaman 87 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedang berjalan maupun saat berakhirnya perjanjian, hal demikian terjadi kontra prestasi yang tidak seimbang dan oleh karenanya perbuatan Tergugat tidak menyetujui perubahan pelaksanaan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dari konsep Pusat perbelanjaan menjadi konsep hotel adalah melanggar asas keseimbangan dan dinyatakan melanggar kepatutan sebagaimana dalam Pasal 1339 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat tidak menyetujui perubahan pelaksanaan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dari konsep Pusat perbelanjaan menjadi konsep hotel adalah melanggar asas keseimbangan dan dinyatakan melanggar kepatutan sebagaimana dalam Pasal 1339 KUHPerdara, maka dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada angka 2 dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana terungkap di atas, bahwa Penggugat telah melakukan perubahan pelaksanaan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dari konsep Pusat perbelanjaan menjadi konsep hotel yang dikenal dengan Hotel 88 dan telah beroperasi dan ternyata pula Tergugat tidak menyetujui perubahan pelaksanaan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dari konsep Pusat perbelanjaan menjadi konsep hotel adalah melanggar asas keseimbangan dan dinyatakan melanggar kepatutan sebagaimana dalam Pasal 1339 KUHPerdara, maka ketentuan pasal 2 huruf b, Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003, selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

**BANGUNAN adalah pusat perbelanjaan (shopping centre) Pertokoan, Restoran dan Pusat Rekreasi berlantai 3 (tiga) yang dibangun oleh PIHAK KEDUA diatas TANAH POS sebagaimana dimaksud pada huruf a pasal ini yang akan diberi nama PLAZA POSINDO.**

Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin dilakukan perubahan menjadi :

*Halaman 88 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*





**BANGUNAN** adalah pusat perbelanjaan (shopping centre) Pertokoan, Restoran dan Pusat Rekreasi berlantai 4 (empat) yang dibangun oleh **PIHAK KEDUA** diatas **TANAH POS** sebagaimana dimaksud pada huruf a pasal ini yang akan diberi nama **PLAZA POSINDO**

haruslah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan oleh karenanya petitum gugatan Penggugat pada angka 3 dinyatakan dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 9 ayat (1), Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003

Menentukan bahwa : **Jangka waktu pengelolaan bangunan adalah 20 tahun sejak berakhirnya masa pembangunan yaitu terhitung mulai tanggal sepuluh bulan juli tahun dua ribu lima (10-07-2005) sampai dengan tanggal 09 bulan Juli Tahun dua ribu duapuluh lima (09-07-2025).**

*juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahran, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

Menentukan bahwa : **Jangka waktu pengelolaan bangunan adalah 20 tahun sejak berakhirnya masa pembangunan yaitu terhitung mulai tanggal sepuluh bulan Nopember tahun dua ribu lima (10-11-2005) sampai dengan tanggal sembilan bulan Nopember Tahun dua ribu duapuluh lima (09-11-2025).**

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 9 ayat (1) perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dihubungkan dengan fakta yang didasarkan pada bukti P-13 yaitu berupa Tanda Daftar Usaha Pariwisata Nomor : 503-012/TDUP-I/DPMPTSP/2020, tanggal 23 Januari 2020, dan bukti P-29 yaitu berupa Feasibility Study Plaza Posindo menjadi Hotel 88 Banjarmasin 1

*Halaman 89 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2019 terungkap fakta bahwa, pada awal tahun 2019 Penggugat melakukan alih fungsi peruntukkan gedung Plaza Posindo dari konsep *Plaza/Shopping Center* menjadi Hotel, untuk itu kemudian Penggugat melakukan renovasi Plaza Posindo, dan saat ini bangunan Plaza Posindo telah berubah menjadi Hotel 88, dan dengan demikian Penggugat praktis mulai melakukan operasional Hotel terhadap bangunan kerjasama tersebut terhitung sejak bulan Januari 2020;

Menimbang, bahwa fakta bahwa Penggugat melakukan alih fungsi peruntukkan gedung Plaza Posindo dari konsep *Plaza/Shopping Center* menjadi Hotel, untuk itu kemudian Penggugat melakukan renovasi Plaza Posindo, dan saat ini bangunan Plaza Posindo telah berubah menjadi Hotel 88 sejak Januari 2020, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1), Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003

*juncto* Akta Notaris Robensjah Sjahan, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

Menjadi tidak relevan dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, hal tersebut disebabkan disatu sisi Penggugat diwajibkan memenuhi kewajiban dalam perjanjian kerjasama tersebut dan diwajibkan pula mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk mewujudkan kerjasama tersebut namun dari pihak Tergugat akan tetap memperoleh manfaat atas kerjasama tersebut baik saat sedang berjalan maupun saat berakhirnya perjanjian, jika bertetap pada isi kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat yaitu pada tanggal 9 Nopember 2025, adapun kerugian bagi Penggugat dimaksud adalah bahwa Penggugat telah mengeluarkan biaya investasi sebesar Rp.10.608.125.000,-(sepuluh milyar

*Halaman 90 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam ratus delapan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah ) juga biaya renovasi sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) serta beban biaya tetap sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tertanggal 2 Desember 2015 jo. No. 23/PDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016 jo. No. 1369 K/PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017, secara kasat mata tidak akan pernah mampu mengembalikan nilai uang yang sudah dikeluarkan Penggugat untuk membangun, merenovasi serta mengelola Hotel tersebut dari bulan Januari 2020 sampai dengan tanggal 9 Nopember 2025 ( sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat (1) kerjasama Penggugat dengan Tergugat, sedangkan Tergugat akan tetap memperoleh keuntungan yaitu beban biaya sebagaimana ditetapkan dalam beban biaya tetap sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm, tertanggal 2 Desember 2015 jo. No. 23/PDT/2016/PT.Bjm, tanggal 16 Maret 2016 jo. No. 1369 K/PDT/2017, tanggal 14 Agustus 2017 juga akan memperoleh pengembalian penguasaan tanah pos dan Penyerahkan bangunan dan fasilitas bangunan tersebut dari Penggugat, hal demikian hal demikian terjadi kontra prestasi yang tidak seimbang antara Penggugat dengan Tergugat dan Kontra Prestasi yang tidak seimbang tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dan oleh karenanya ketentuan Pasal 9 ayat (1) kerjasama Penggugat dengan Tergugat adalah melanggar asas keseimbangan dan dinyatakan melanggar kepatutan sebagaimana dalam Pasal 1339 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa Pasal 9 ayat (1) kerjasama Penggugat dengan Tergugat melanggar asas keseimbangan dan dinyatakan melanggar kepatutan sebagaimana dalam Pasal 1339 KUHPerduta maka Pasal 9 ayat (1), Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,

Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003

*juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. POS INDONESIA (Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA Tentang Pemanfaatan

*Halaman 91 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Milik PT/ POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006. dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan oleh karenanya petitum gugatan Penggugat pada angka 4 dikabulkan;

Menimbang, bahwa Pasal 9 ayat (1) kerjasama Penggugat dengan Tergugat dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka perlu ditetapkan waktu berakhirnya perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, dan dengan mengabulkan tuntutan subsidair dalam gugatan Penggugat yaitu mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*), maka menurut hemat Majelis Hakim bahwa waktu pengelolaan Hotel 88 selama 15 tahun terhitung sejak bulan Januari 2020, adalah cukup untuk mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat, sehingga waktu berakhirnya perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat tersebut ditetapkan tanggal 30 Januari 2035 ( tanggal tiga puluh Bulan Januari tahun dua ribu tigapuluh lima ), dan dengan demikian petitum gugatan pada angka 5 dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum gugatan Penggugat pada angka 6, dimana Penggugat memohon dinyatakan Penggugat berkewajiban membayar biaya Kontribusi Tetap kepada Tergugat sebesar Rp.135.000.000,- (Seratus tiga puluh lima juta rupiah) per tahun sampai dengan berakhirnya masa pengelolaan gedung Plaza Posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel pada tahun 2035, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, dengan dengan mengabulkan tuntutan subsidair dalam gugatan Penggugat yaitu mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*), maka menurut hemat Majelis Hakim bahwa kontribusi tetap dari Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.135.000.000,- (Seratus tiga puluh lima juta rupiah) per tahun sampai dengan berakhirnya masa pengelolaan gedung Plaza Posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel pada tahun 2035 tersebut adalah terlalu murah jika dinilai dengan tingkat pertumbuhan ekonomi, oleh karena menurut hemat Majelis Hakim bahwa besaran kontribusi tetap yang wajib dibayarkan Penggugat kepada Tergugat setiap tahunnya adalah Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) setiap tahun;

Halaman 92 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat, dimana Penggugat memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari, setiap Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan pengadilan *a quo*, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606 b RV *Dwangsom* hanya dapat dikenakan kepada salah satu pihak untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang bukan merupakan pembayaran sejumlah uang, sedangkan selama berlangsungnya persidangan Penggugat tidak mengajukan satupun bukti yang menyatakan bahwa tergugat harus melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, dengan demikian tuntutan uang paksa tersebut sudah sepatutnya dinyatakan ditolak dan petitum angka 7 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 gugatan Penggugat, dimana Penggugat memohon agar putusan pengadilan *a quo* serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum *verzet*, *banding* atau *kasasi*, Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa, selama berlangsungnya persidangan Penggugat telah tidak mengajukan jaminan yang setara dengan obyek gugatan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 191 Rbg, Pasal 57 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan serta Merta dan Provisionil, maka petitum angka 8 juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menuntut agar Turut Tergugat untuk mentaati putusan Pengadilan *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa Turut Tergugat didudukkan sebagai Turut Tergugat oleh Penggugat dalam Kapasitasnya sebagai selaku Pimpinan Tertinggi Tergugat seharusnya melakukan pengawasan, demikian juga Turut Tergugat II sebagai pejabat yang menerbitkan akta perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat maka dihukum untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban pokok perkara Tergugat beserta bukti-bukti surat yang menyertainya yang lebih banyak mempersoalkan mengenai pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang pelaksanaannya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka ditetapkan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat dan Para Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1339 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA;

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan Tergugat yang tetap memaksa agar Penggugat tetap melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo dengan konsep pusat perbelanjaan dan pertokoan padahal secara fakta Tergugat mengetahui Plaza Posindo tidak memiliki nilai bisnis yang menguntungkan bagi Penggugat dan Tergugat adalah tindakan yang bertentangan dengan asas kepatutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1339 KUHPerdara;
- Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ketentuan Pasal 2 huruf b, Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,  
Nomor PKS 105a/DIRUT/1103.  
Nomor 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ POS

Halaman 94 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19  
Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.;

- Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ketentuan Pasal 9 ayat (1), Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal 10 Nopember 2003 Tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin,  
Nomor : PKS 105a/DIRUT/1103.

Nomor : 286/DMU-BJM/XI/2003 *juncto* Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH. MH, Nomor : 141, tanggal 29 Maret 2006 Tentang Addendum Pertama Perjanjian Antara PT. Pos Indonesia (Persero) dengan PT. Donindo Menara Utama Tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT/ Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat No. 19 Banjarmasin

Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006.

- Menghukum Tergugat untuk memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan pengelolaan gedung Plaza Posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel 88 selama 15 (Lima belas) tahun sampai dengan tanggal 30 Januari 2035 terhitung sejak mulai beroperasinya Hotel 88;
- Menyatakan Penggugat berkewajiban membayar biaya Kontribusi Tetap kepada Tergugat sebesar Rp.180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah) per tahun sampai dengan berakhirnya masa pengelolaan gedung Plaza Posindo yang telah beralih fungsi menjadi Hotel tanggal 30 Januari 2035;
- Menghukum Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.860.000.- ( satu juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Negeri banjarmasin, pada hari Kamis, tanggal 16 September 2021,

*Halaman 95 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kami, HERU KUNTJORO, S.H..MH., sebagai Hakim Ketua VONNY TRISANINGSIH, S.H.M.H. dan RADEN RORO ENDANG DWI HANDAYANI S.H.M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 02/Pdt.G/2021/PN.Bjm tanggal 6 Januari 2021 putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 07 Oktober 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu MARTHALIA SUSAN, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarmasin dan dihadiri pula oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan tanpa hadirnya Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

VONNY TRISANINGSIH, S.H., M.H..

HERU KUNTJORO, S.H..MH.

TTD

RADEN RORO ENDANG DWI HANDAYANI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

MARTHALIA SUSAN, S.H.

## Perincian biaya :

PNBP	Rp.	30.000,-
Biaya Proses	Rp.	100.000,-
Relaas Panggilan	Rp.	1.670.000,-
PNBP Relaas	Rp.	40.000,-
Meterai	Rp.	10.000,-
Redaksi	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	1.860.000,-

Halaman 96 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Bjm