



**PUTUSAN**  
Nomor 1369 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**PT. POS INDONESIA (Persero)**, berkedudukan di di Jalan Cilaki Nomor 73 Bandung, 40115 Jawa Barat, diwakili oleh Gilarsi W. Setijono selaku Direktur Utama PT Pos Indonesia (Persero), dalam hal ini memberi kuasa kepada Lilis Musiani, S.H., dan kawan-kawan, para pegawai PT. Pos Indonesia (Persero), berkantor di Jalan Banda Nomor 30 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**PT. DONINDO MENARA UTAMA**, berkedudukan di Jalan Drs. H. Djok Meentaya Nomor 23 ABC Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan, diwakili oleh Ir. Donny Witono selaku Direktur Utama PT. Donindo Menara Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mahyudin, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Brigjen H. Hasan Basri, Ruko Simpang Gusti Nomor 15C, Lantai 3, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2016;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n**

**ROBENSYAH SYAHRAN, SH. MH.**, bertempat tinggal di Jalan Kinibalu Nomor 16 Rt.057 Rw.019 Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Temohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada pokoknya atas dalil-dalil:

*Halaman 1 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat bersepakat untuk melakukan kerjasama pemanfaatan 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 Nomor 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 Perjanjian Kerjasama tersebut dibuat dalam rangka untuk melakukan pemanfaatan sebagian bidang tanah milik Tergugat yang terletak di Jalan Lambung Mangkurat, Banjarmasin, Nomor 19, seluas 1.355 m<sup>2</sup> (Seribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) untuk pembangunan Plaza/Shopping Center yang diberi nama Plaza Posindo, dengan cara *Built, Operate and Transfer (BOT)*;

3. Bahwa adapun hal-hal yang disepakati di dalam Perjanjian Kerjasama tersebut antara lain sebagai berikut:

## Pasal 3

### Maksud dan Tujuan

1) Maksud kerjasama adalah untuk mewujudkan kerjasama antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk melakukan pembangunan di atas Tanah Pos dan Pembangunan Rumah Jabatan, yang akan dibangun oleh Pihak Kedua dimana pada saat dimulainya pembangunan di Tanah Pos, fisik Rumah Jabatan diserahkan terlebih dahulu oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama...dst;

2) Tujuan kerjasama;

a) Pemanfaatan Tanah Pos agar mendapatkan nilai tambah baik kepada PT. Pos Indonesia (Persero) maupun kepada PT. Donindo Menara Utama;

b) Melaksanakan kerjasama yang saling menguntungkan kedua belah pihak dari aspek operasional, aspek keuangan maupun aspek manfaat;

c) Pihak Pertama bertindak selaku Pemilik Tanah dan Pihak Kedua bertindak selaku investor Pembangunan, Penghelola dan Pelaksana operasional Bangunan;

Halaman 2 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

#### 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)



**Pasal 4**

**Ruang Lingkup Kerjasama dan Tahapan Kegiatan**

Ruang lingkup kerjasama meliputi kegiatan penyerahan Rumah Jabatan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, Pembangunan di atas Tanah Pos, pengelolaan bangunan di atas Tanah Pos serta penyerahan bangunan di atas Tanah Pos, dengan tahapan ..dst;

4. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama tersebut juga disepakati hak dan kewajiban para pihak sebagai berikut:

**Pasal 5**

**Kewajiban dan Hak Para Pihak**

Pada tahap penyerahan Rumah Jabatan, masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan hak sebagai berikut:

**A. Kewajiban dan Hak Pihak Pertama**

- 1) Menerima *Lay Out* spesifikasi teknik dan material serta gambar rencana bangunan Rumah Jabatan;
- 2) Melakukan penilaian fisik bangunan Rumah Jabatan sesuai dengan *Lay Out*, spesifikasi teknik dan material serta gambar rencana bangunan yang diterima dari Pihak Kedua;
- 3) Menerima secara fisik Rumah Jabatan sebelum menyerahkan hak pemanfaatan dan pengelolaan Tanah Pos kepada Pihak Kedua...dst;

**B. Kewajiban dan Hak Pihak Kedua**

- 1) Menanggung biaya investasi Rumah Jabatan sebesar Rp272.000.000,00 (Dua ratus tujuh puluh dua juta rupiah);
- 2) Menyerahkan *Lay Out* spesifikasi teknik material serta gambar rencana bangunan Rumah Jabatan;
- 3) Menyerahkan fisik Rumah Jabatan sesuai dengan *Lay Out*, spesifikasi teknik dan material serta gambar rencana yang disepakati kedua belah pihak...dst;

Pada tahap penyerahan pemanfaatan tanah, masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan hak sebagai berikut:

**A. Kewajiban dan Hak Pihak Pertama:**

- 1) Menyerahkan pemanfaatan Tanah Pos kepada Pihak Kedua selama berlangsungnya perjanjian ini;
- 2) Memberikan ijin dan membantu Pihak Kedua untuk menghadap kepada instansi terkait guna mengurus perizinan yang berkaitan dengan pembangunan, izin mana tertulis tas nama Pihak Pertama... dst;



**B. Kewajiban dan Hak Pihak Kedua:**

**1) Menanggung seluruh biaya kegiatan pendahuluan yang meliputi:**

- a. Biaya studi kelayakan yang terdiri dari honor konsultan independen, biaya pengadaan naskah dan biaya rapat pembebasan;
- b. Biaya pengurusan untuk memperoleh perijinan yang berkaitan dengan pembangunan...dst;

Pada tahap pelaksanaan Pembangunan, masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai berikut:

**A. Kewajiban dan Hak Pihak Pertama:**

- 1) Memberikan masukan dan sara kepada Pihak Kedua yang berkaitan dengan Pembangunan;
- 2) Mengijinkan Pihak Kedua untuk memasarkan *Rental Space* Bangunan kepada calon penyewa dengan harga dan ketentuan sewa yang diatur dan ditentukan oleh Pihak Kedua sendiri, untuk hal mana Pihak Pertama akan memberikan surat kuasa tersendiri, dan surat kuasa tersebut merupakan satu kesatuan dengan perjanjian kerjasama ini...dst;

**B. Kewajiban dan Hak Pihak Kedua:**

- 1) Menanggung biaya investasi sebesar Rp10.608.125.000,00 (Sepuluh milyar enam ratus delapan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) untuk membangun Bangunan di atas Tanah Pos berupa Pusat Pertokoan (Plasa) 3 (Tiga) lantai sesuai struktur dan desain yang dibuat Pihak Kedua ...dst;

5. Bahwa di dalam Perjanjian Kerjasama tersebut juga disepakati pembayaran imbalan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

**Pasal 6**

**Pembayaran Imbalan**

- 1) Selama masa pengelolaan Tanah Pos sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b perjanjian ini, Pihak Kedua akan memberikan imbalan berupa uang kepada Pihak Pertama sebesar Rp5.130.120.000,00 (Lima milyar seratus tiga puluh juta seratus dua puluh ribu rupiah), dengan minimal Rp4.275.084.000,00 (Empat milyar dua ratus tujuh puluh lima juta delapan puluh empat ribu rupiah), yang tata cara pembayarannya di atur sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Pada tahun kedua setelah tanggal berlakunya masa pengelolaan bangunan sampai dengan tahun kedua puluh masa pengelolaan dibayarkan kontribusi tetap setiap tahun sebesar Rp120.000.000,00 (Seratus dua puluh juta rupiah) per tahun;
- b) Masa tahun keenam sampai tahun ke sepuluh dibayarkan kontribusi tambahan tiap tahun sebesar Rp100.000,00 (Seratus ribu rupiah) per meter persegi dari *Rental Space* tersewa yaitu sebesar Rp156.600.000,00 (Seratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) per tahun, dengan minimal Rp109.620.000,00 (Seratus sembilan juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) per tahun;
- c) Masa tahun kesebelas sampai tahun ke limabelas dibayarkan kontribusi tambahan tiap tahun sebesar Rp120.000,00 (Seratus dua puluh ribu rupiah) per meter persegi *Rental Space* tersewa yaitu sebesar Rp187.920.000,00 (Seratus delapan puluh tujuh juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) per tahun, dengan minimal Rp131.544.000,00 (Seratus tiga puluh satu juta lima ratus empat puluh empat ribu rupiah) per tahun;
- d) Masa tahun keenambelas sampai tahun ke duapuluh dibayarkan kontribusi tambahan tiap tahun sebesar Rp144.000,00 (Seratus empat puluh empat ribu rupiah) per meter persegi dari *Rental Space* tersewa yaitu sebesar Rp225.504.000,00 (Dua ratus dua puluh lima juta lima ratus empat ribu rupiah) per tahun dengan minimal Rp157.852.800,00 (Seratus lima puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh dua ribu delapan ratus rupiah) per tahun....dst;

6. Bahwa mengenai jangka waktu pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut disepakati antara lain sebagai berikut:

## Pasal 9

### Jangka Waktu

- 1) Jangka waktu masa pengelolaan Bangunan adalah 20 (Dua puluh) tahun sejak berakhirnya masa pembangunan, yaitu terhitung mulai tanggal sepuluh bulan Juli tahun Dua ribu lima (10-07-2005) sampai dengan tanggal Sembilan bulan Juli tahun Dua ribu dua puluh lima (09-07-2025);
- 2) Pihak Kedua diberi jangka waktu 20 (Dua puluh) bulan sejak Perjanjian ini ditanda tangani untuk menyelesaikan pekerjaan Pembangunan, yaitu sampai dengan tanggal Sembilan bulan Juli tahun Dua ribu lima (09-07-2005)....dst;

Halaman 5 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

#### 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

7. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2006, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan perubahan atas Perjanjian Kerjasama, tanggal 10 November 2003 tersebut, yang dituangkan dalam 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 Nomor 19 Banjarmasin Nomor : 818/SAR-2/7/03-06

Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006, dengan perubahan antara lain sebagai berikut:

1. Merubah Pasal 2 huruf b, sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

- b. Bangunan adalah Pusat Perbelanjaan (*Shopping Center*), pertokoan, restoran, dan pusat rekreasi berlantai 4 (Empat) yang akan dibangun oleh Pihak Kedua..dst;

2. Merubah Pasal 5 (3) A.7, sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (3) A.7. Menolak hasil pekerjaan Pembangunan dengan teknik dan material yang lebih rendah dari spesifikasi teknik dan material yang dibuat oleh Pihak Kedua...dst;

3. Merubah Pasal 5 (3) B.1 sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (3) B.1. Menanggung biaya investasi sebesar Rp13.240.625.000,00 (Tiga belas milyar dua ratus empat puluh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) untuk membangun Bangunan di atas Tanah Pos berupa Pusat Pertokoan (Plaza) 4 (Empat) lantai sesuai struktur dan desain yang dibuat oleh Pihak Kedua dengan luas dan volume ..dst;

4. Merubah Pasal 5 (3) B.2 sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (3) B.2 Menyerahkan gambar *Lay Out*, spesifikasi teknis dan material, Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan gambar rencana Bangunan lengkap dengan penjelasan...dst;

Halaman 6 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

### 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

5. Merubah Pasal 5 (4) A.2 sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

(4) A.2 Jangka waktu surat kuasa sebagaimana dimaksud ayat (4) butir A.1 pasal ini tidak melebihi tanggal berakhirnya jangka waktu perjanjian ini sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (1);

6. Merubah Pasal 5 (4) A.3 sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

(4) A.5 Memberikan lahan sepanjang antara Bangunan dan Gedung Kantor Pos milik Pihak Pertama selebar lebih kurang 4 (Empat) meter ...dst;

7. Merubah Pasal 5 (4) B.15 sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

(4) B.15 Perjanjian sewa menyewa dan/atau pemanfaatan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) butir B.14 pasal ini harus dalam jangka waktu yang tidak melebihi tanggal berakhirnya jangka waktu perjanjian ini..dst;

8. Merubah Pasal 5 (5) B.2 sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

(5) B.2 Menyerahkan kepada Pihak Pertama tanda bukti telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan pajak-pajak lainnya atas Tanah Pos dan Bangunan ..dst;

9. Merubah Pasal 6 ayat (1) sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6

(1) Selama masa pengelolaan Tanah Pos sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b Perjanjian ini, Pihak Kedua akan memberikan imbalan berupa uang kepada Pihak Pertama sebesar Rp6.515.310.000,00 (Enam milyar lima ratus lima belas juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) dengan minimal Rp5.330.217.000,00 (Lima milyar tiga ratus tiga puluh juta dua ratus tujuh belas ribu rupiah) yang tata cara pembayarannya diatur sebagai berikut:

Halaman 7 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

#### 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

- a. Pada tahun kedua setelah tanggal berlakunya masa pengelolaan bangunan sampai dengan tahun kedua puluh masa pengelolaan dibayarkan kontribusi tetap setiap tahun sebesar Rp135.000.000,00 (Seratus tiga puluh lima juta rupiah) per tahun;
- b. Masa tahun keenam sampai dengan tahun kesepuluh dibayarkan kontribusi tambahan tiap tahun sebesar Rp100.000,00 (Seratus ribu rupiah) per meter persegi dari *Rental Space* tersewa yaitu sebesar Rp217.050.000,00 (Dua ratus tujuh belas juta lima puluh ribu rupiah) dengan minimal Rp151.935.000,00 (Seratus lima puluh satu juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);
- c. Masa tahun kesebelas sampai tahun ke limabelas dibayarkan kontribusi tambahan tiap tahun sebesar Rp120.000,00 (Seratus dua puluh ribu rupiah) per meter persegi *Rental Space* tersewa yaitu sebesar Rp260.460.000,00 (Dua ratus enam puluh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) per tahun, dengan minimal Rp182.322.000,00 (Seratus delapan puluh dua juta tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah) per tahun;
- d. Masa tahun keenambelas sampai tahun ke duapuluh dibayarkan kontribusi tambahan tiap tahun sebesar Rp144.000,00 (Seratus empat puluh empat ribu rupiah) per meter persegi dari *Rental Space* tersewa yaitu sebesar Rp312.552.000,00 (Tiga ratus dua belas juta lima ratus lima puluh dua ribu rupiah) per tahun dengan minimal Rp218.786.400,00 (Dua ratus delapan belas juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu empat ratus rupiah) per tahun...dst;

8. Bahwa akan tetapi dalam perjalanannya apa yang disepakati dalam perjanjian kerjasama tersebut tidak sepenuhnya berjalan, maksud Penggugat dan Tergugat untuk memanfaatkan bidang tanah milik Tergugat untuk membuat Plaza (Pusat perbelanjaan/*Shopping center*) tersebut ternyata tidak terwujud karena minat pelaku usaha untuk menyewa tempat (*space*) di Plaza yang dibangun oleh Penggugat ternyata sangat minim dan tidak sesuai harapan, sehingga pendapatan yang didapat tidak mencukupi untuk membayar biaya operasional termasuk untuk membayar kewajiban Penggugat kepada Tergugat;

9. Bahwa kurangnya minat pelaku usaha untuk menyewa tempat (*space*) pada Plaza Posindo disebabkan karena pada saat Plaza Posindo dibuka,

Halaman 8 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

#### 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

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 representatif, termasuk para penyewa yang tadinya menyewa tempat usaha di Plaza Posindo, para penyewa di Plaza Posindo satu demi satu berpindah tempat usaha ke Duta Mall Banjarmasin, keadaan tersebut terjadi dikarenakan Tergugat sangat lambat dalam mengeluarkan persetujuan termasuk persetujuan terkait masalah addendum perjanjian, sehingga bangunan Plaza Posindo yang seharusnya dapat selesai dikerjakan pada tahun 2004 justru baru bisa dibangun dan dibuka pada tahun 2006 bersamaan dengan pembukaan Duta Mall Banjarmasin, dengan keadaan yang demikian, para pelaku usaha yang menyewa tempat di Plaza Posindo efektif hanya bertahan selama 1 (Satu) tahun dari tahun 2006-2007, itupun karena sudah terlanjur menyerahkan *down payment* kepada Penggugat selaku pengelola, dan mulai pertengahan tahun 2007 para penyewa tersebut mulai berpindah, dan pada tahun 2008 Gedung Plaza Posindo hampir kosong karena tidak ada penyewa yang memanfaatkan Gedung Plaza Posindo untuk tempat usahanya, sehingga konsep Plaza atau *Shopping Center* sesuai dengan Perjanjian Kerjasama sesungguhnya sudah tidak dapat dipertahankan lagi atau gagal;

10. Bahwa dengan keadaan tersebut diatas untuk dapat menutup biaya operasional dan tetap menarik minat para pelaku usaha untuk menyewa tempat usaha pada Plaza Posindo, Penggugat terpaksa menerapkan tarif sewa bangunan komersil biasa bukan lagi sebagai *Shopping Center* karena tidak membebankan biaya *service charge* dan biaya *fitting out*, tidak ada pembebanan biaya AC Central serta tidak ada pelaksanaan event secara berkala sehingga tarif sewa yang semula Rp200.000,00 (Dua ratus ribu rupiah) s/d Rp300.000,00 (Tiga ratus ribu rupiah) per meter persegi harus diturunkan dengan menyesuaikan tarif sewa tempat pada Gedung Perkantoran yang ada disekitar Plaza Posindo, yakni dengan tarif sewa Rp50.000,00 (Lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp70.000,00 (Tujuh puluh ribu rupiah) per meter persegi untuk satu bulan, dengan konsep tersebut pada tahun 2009 secara perlahan mulai ada peningkatan minat pelaku usaha untuk menyewa tempat usaha pada Plaza Posindo dan tempat atau *space* pada Plaza Posindo terisi hampir 50%, dan pada tahun 2012 tempat yang terisi hampir mencapai 80% dengan perolehan sewa kotor rata-rata Rp60.000,00 (Enam puluh ribu rupiah) per

Halaman 9 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

#### 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)



meter persegi setiap bulan, meskipun kemudian pada tahun 2014 dan 2015 kembali mengalami penurunan;

11. Bahwa sejak tahun 2010, Penggugat berdasarkan Surat Nomor 237/BJM-MAP/X/2010, tanggal 12 Oktober 2010 yang dilanjutkan dengan Surat Nomor 011/DMU-BJM/III/2011, tanggal 10 Maret 2011, sebenarnya telah mengusulkan agar dilakukan perubahan atau alih fungsi atas pemanfaatan bangunan Plaza Posindo menjadi Hotel dan tempat rekreasi, dengan tujuan agar Plaza Posindo dapat memberikan pendapatan yang sesuai dan dapat menutup seluruh biaya operasional termasuk biaya investasi yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat. Dan usulan tersebut sempat mendapat respon dari Tergugat, dalam beberapa kali pertemuan sejak tahun 2010-2011 antara Penggugat dan Tergugat dilakukan pembahasan perubahan atau alih fungsi pemanfaatan Gedung Plaza Posindo tersebut yang kemudian ditindak lanjuti dengan pembuatan proposal dan studi kelayakan HBU dari Konsultan Doli Siregar & Rekan atas permintaan dari Tergugat, akan tetapi 3 (Tiga) tahun setelah proposal dan studi kelayakan tersebut dibuat dan disampaikan kepada Tergugat, ternyata usulan alih fungsi tersebut ditolak oleh Tergugat tanpa disertai alasan yang jelas, *vide*, Surat PT. Pos Indonesia (Persero), Nomor 1117/Dirut/1013, tanggal 3 Oktober 2013, Perihal: Tindak Lanjut Pemanfaatan Tanah di Banjarmasin;

12. Bahwa disisi lain faktanya Tergugat tetap menagih biaya kontribusi tambahan dan denda sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b, c, d dan 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 Nomor 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 Nomor 19 Banjarmasin;  
Nomor : 818/SAR-2/7/03-06;  
Nomor : 244/DMU-BJM/III/2006;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan perhitungan sebagaimana Surat PT. Pos Indonesia (Persero), Nomor 1117/Dirut/1013, tanggal 3 Oktober 2013, Perihal: Tindak Lanjut Pemanfaatan Tanah di Banjarmasin, beserta lampirannya, total tagihan yang diajukan oleh Tergugat adalah sebesar Rp1.287.023.700,00 (Satu milyar dua ratus delapan puluh dua juta dua puluh tiga ribu tujuh ratus rupiah), padahal pengelolaan Gedung Plaza Posindo tetap tidak memberikan pendapatan yang mencukupi untuk membayar tagihan biaya kontribusi tambahan dan denda tersebut;

13. Bahwa karena penolakan atas alih fungsi dan adanya tagihan sebagaimana tersebut di atas, sesuai dengan Surat Penggugat Nomor 005/DMU-BJM/BOT-POS//2014, tanggal 20 Januari 2014, Perihal: Mohon Penghapusan Kontribusi Tambahan dan Denda pada Pembayaran Kontribusi BOT, Penggugat berupaya untuk meminta kepada Tergugat agar berkenan untuk tidak membebankan biaya kontribusi tambahan dan denda kepada Penggugat, dengan pertimbangan pendapatan atas pengelolaan gedung Plaza Posindo yang rendah, akan tetapi pada tanggal 14 April 2015, sesuai dengan Surat Nomor 1463/Direktur Ritel dan Property/0415, tanggal 14 April 2015, Perihal: Tindak Lanjut PKS BOT Pemanfaatan Tanah di Jalan Lambung Mangkurat Nomor 19 Banjarmasin, Tergugat kembali meminta agar Penggugat membayar biaya kontribusi tambahan dan denda sesuai perjanjian, dan berdasarkan Surat Nomor 025/B/M&H/IV/2015, tanggal 25 April 2015, Perihal: Tanggapan, melalui kuasa hukumnya Penggugat kembali meminta agar Tergugat tidak membebankan biaya kontribusi tambahan dan denda tersebut;

14. Bahwa pembebanan pembayaran kontribusi tambahan dan denda tersebut jelas bertentangan dengan asas keseimbangan dalam perjanjian, karena asas keseimbangan menghendaki adanya kehendak dari kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian dan menekankan hak dan kewajiban para pihak secara wajar dengan tidak membebani salah satu pihak saja (Herlien Budiono, 2006;334, 545);

15. Bahwa faktanya dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, jelas bertentangan dengan asas keseimbangan karena pembebanan kewajiban yang tidak wajar dan tidak berimbang antara Penggugat dan Tergugat, seluruh biaya yang berkaitan dengan investasi pembangunan dan pengelolaan Gedung Plaza Posindo seluruhnya dibebankan kepada Penggugat, ditambah lagi dengan pembebanan kontribusi tambahan dan denda. Belum lagi Penggugat harus

Halaman 11 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

### 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)



dibebankan untuk membuat rumah jabatan sebagai kompensasi pemanfaatan bidang tanah milik Tergugat;

16. Bahwa seharusnya Tergugat tidak lagi membebankan biaya kontribusi tambahan kepada Penggugat sebagai pengelola Plaza Posindo karena sebagaimana telah diketahui oleh Tergugat, tarif sewa tempat pada Gedung Plaza Posindo jauh dibawah biaya kontribusi tambahan yang dibebankan kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama sehingga tidak mungkin Penggugat dapat membayar biaya kontribusi tambahan tersebut, demikian pula dengan denda, seharusnya Tergugat dapat memahami keadaan dan kesulitan Penggugat sebagai pengelola, keterlambatan tersebut semata-mata disebabkan karena pendapatan atas pengelolaan Gedung Plaza Posindo yang tidak mencukupi untuk membayar biaya kontribusi tetap kepada Tergugat sehingga selain harus menunggu pembayaran dari para penyewa, untuk dapat menutupi biaya operasional dan biaya kontribusi tetap tersebut Penggugat juga harus mencari dana tambahan dari usaha Penggugat yang lain, oleh karenanya wajar apabila pembayaran kontribusi tetap tersebut terlambat. Akan tetapi untuk pembayaran kontribusi tetap tahun 2011, 2012 dan 2013 terlambat dibayarkan oleh Penggugat dikarenakan menunggu Addendum Perjanjian Kerjasama BOT yang berkaitan dengan alih fungsi gedung, dan saat ini kewajiban atas pembayaran kontribusi tetap tersebut telah dibayarkan seluruhnya oleh Penggugat;

17. Bahwa akan tetapi sebagai bentuk itikad baik dari Penggugat untuk memenuhi kerjasama sampai akhir masa BOT, Penggugat bersedia untuk melakukan pembayaran atas kontribusi tambahan dan denda tersebut, akan tetapi nilai yang akan dibayar oleh Penggugat hanya 10 % (Sepuluh Prosen) dari seluruh nilai tagihan atas biaya kontribusi tambahan dan denda yang dibebankan kepada Penggugat, dengan nilai kontribusi tambahan yang diperhitungkan sejak tahun 2012 sampai dengan Gugatan perkara *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri Banjarmasin;

18. Bahwa untuk selanjutnya, karena pembebanan biaya tambahan dan denda tersebut bertentangan dengan asas keseimbangan dalam perjanjian, maka melalui Gugatan *a quo*, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b, c dan d serta Pasal 12 ayat (2) Akta Notaris Robensjah Sjachran, SH, Nomor 39, tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Nomor 19 Banjarmasin,

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 Nomor 19 Banjarmasin;

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

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

19. Bahwa agar nantinya Tergugat secara sukarela melaksanakan isi putusan Pengadilan *a quo*, Penggugat juga mohon kepada 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 Rp10.000.000,00 (Sepuluh juta rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan pengadilan *a quo*, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

20. Bahwa karena Gugatan Penggugat bersesuaian dengan Pasal 191 RBg, yaitu sengketa hak didukung akta otentik mohon 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;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin agar memberikan putusan sebagai berikut:

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

Halaman 13 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) dengan PT. DONINDO MENARA UTAMA tentang Pemanfaatan Tanah Milik PT. POS INDONESIA (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat Nomor 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 Nomor 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 Nomor 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 Nomor 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 Rp10.000.000,00 (Sepuluh juta rupiah) per hari, setiap Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

6. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;

Atau : Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 14 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

#### 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

## 1. Kompetensi Absolut

Bahwa Pengadilan Negeri Banjarmasin yang beralamat di Jalan D.I Panjaitan Nomor 27 Banjarmasin tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan seharusnya Pengadilan Negeri Bandung yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena yang digugat adalah PT Pos Indonesia (Persero) yang berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung. Mohon kepada majelis hakim yang terhormat menolak atau setidaknya tidaknya tidak menerima gugatan *a quo*;

## 2. Gugatan Salah Alamat

Bahwa gugatan ditujukan kepada PT Pos Indonesia (Persero) beralamat di Jalan Cilaki Nomor 73 Bandung, seharusnya gugatan ditujukan kepada Direksi PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Banda Nomor 30 Bandung. Yang berhak mewakili Perusahaan baik di dalam maupun di luar Pengadilan adalah Direksi. Pengaturan tentang hal tersebut di atur dalam Anggaran Dasar PT Pos Indonesia (Persero) Nomor 89 tanggal 21 September 1998 dalam Pasal 11 butir 1 dan 5 (T-1). Berdasarkan fakta dimaksud gugatan salah alamat. Mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat menolak setidaknya tidaknya tidak menerima gugatan *a quo*;

## 3. Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur libel*)

Bahwa dalam gugatannya antara petitum dengan posita gugatan saling bertentangan. Dalam petitum Penggugat meminta kepada majelis hakim agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan bertentangan dengan azas keseimbangan. Namun dalam posita gugatannya Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan-perbuatan Tergugat mana saja yang bertentangan dengan azas keseimbangan, dengan demikian posita-posita gugatan tidak relevan dengan petitumnya. Dari fakta dimaksud mohon agar majelis hakim yang terhormat menolak gugatan Penggugat atau tidak dapat diterima (*NO/Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- a. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
- b. Bahwa Akta Notaris Robensjah Sjahrhan, SH, MH Nomor 39 tanggal 10 November 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 Nomor 19 Banjarmasin Nomor PKS 105a/DIRUT/1103, Nomor 286/DMU/BJM/XI/2003 junto Akta Notaris Robensjah Sjahrhan, SH, MH, Nomor 141 tanggal 29 Maret

Halaman 15 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

### 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

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 Nomor 19 Banjarmasin PT Pos Indonesia (Persero) dengan PT Donindo Menara Utama tentang pemanfaatan tanah Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat Nomor 19 Banjarmasin Nomor 818/SAR-2/7/03-06, Nomor 244/DMU-BJM/III/2006, yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi atau sebelumnya Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi atau sebelumnya Penggugat Konvensi berdasarkan kesepakatan bersama sehingga berdasarkan Pasal 1320 KUHPdt “akibat semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

c. Bahwa hak Tergugat Konvensi atau selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) huruf b, c, d dan Pasal 12 ayat (2) tidak dipenuhi seluruhnya oleh Penggugat Konvensi atau selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;

d. Bahwa kewajiban Tergugat Rekonvensi yang seharusnya dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi untuk kontribusi tambahan minimal dan denda yang belum pernah dibayarkan sejak Perjanjian kerjasama ini dibuat sampai dengan bulan Mei 2015 adalah sebesar Rp1.619.273.605,00 (satu milyar enam ratus sembilan belas juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus lima rupiah) dengan rincian biaya untuk Kontribusi tambahan minimal sebesar Rp607.740.000,00 (enam ratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) dan denda sebesar Rp1.011.533.605,00 (satu milyar sebelas juta lima ratus tiga puluh tiga ribu enam ratus lima rupiah);

5. Bahwa berdasarkan hasil temuan Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (PBKP) Perwakilan Provinsi Kalimantan Selatan Nomor S-2872/PW 16/5/2011 tanggal 26 April 2011 (T-14) yang melakukan pemeriksaan di kantor Pos Banjarmasin dengan temuan adanya dugaan penyimpangan pemanfaatan tanah milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat Nomor 19 Banjarmasin yang akan mengakibatkan kerugian keuangan negara C.q PT Pos Indonesia (Persero) sebesar Rp5.309.410.850,00 (lima milyar tiga ratus sembilan juta empat ratus sepuluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah) dengan rincian:

*. Tunggakan tahun 2008 – 2009	Rp270.000.000,00
*. Kewajiban PBB yang dibayar Pos	Rp116.353.850,00
*. Imbalan tetap sisa masa kelola	Rp4.790.217.000,00

Halaman 16 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

#### 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)

Halaman 16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dari tahun ke-2 sampai dengan tahun 2025)

- \*. Denda keterlambatan Imbalan tetap Rp88.560.000,00
- \*. Sisa tunggakan PBB Rp44.280.000,00

Dari temuan BPKP tersebut Penggugat Rekonvensi dapat uraikan sebagai berikut:

- a. Tergugat Rekonvensi telah membayar tunggakan imbalan tetap tahun 2008 – 2009 sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang diselesaikan oleh Tergugat Rekonvensi pada tanggal 30 September 2010 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pada tanggal 31 Maret 2012 sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (T-15);
- b. Tergugat Rekonvensi mempunyai kewajiban untuk membayar sebagian (50%) tagihan PBB sebagaimana yang ditentukan dalam PKS Pasal 5 ayat (4) poin b ke-11. Yang seharusnya menjadi kewajiban Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2015 setelah dibagi dengan PT Pos Indonesia (Persero) sebesar Rp120.380.305,00 (seratus dua puluh juta tiga ratus delapan puluh ribu tiga ratus lima rupiah) yang belum pernah diselesaikan oleh Tergugat Rekonvensi (T-16);
- c. Denda keterlambatan yang menjadi temuan BPKP, telah di hitung kembali oleh Penggugat Rekonvensi, sehingga denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi sejak Perjanjian kerjasama ini dibuat sampai dengan bulan Mei 2015 adalah sebesar Rp1.619.273.605,00 (satu milyar enam ratus sembilan belas juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus lima rupiah) dengan rincian biaya untuk Kontribusi tambahan minimal sebesar Rp607.740.000,00 (enam ratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) dan denda keterlambatan sebesar Rp1.011.533.605,00 (satu milyar sebelas juta lima ratus tiga puluh tiga ribu enam ratus lima rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat di Rekonvensi/Tergugat di Konvensi;
2. Menyatakan Tergugat di Rekonvensi/Penggugat di Konvensi bersalah karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama dimaksud;

Halaman 17 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

#### 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)

Halaman 17



3. Menghukum Tergugat di Rekonvensi/Penggugat di Konvensi untuk membayar semua kewajiban yang belum dipenuhi sejak tahun ke 6 Perjanjian Kerjasama berlangsung (tahun 2011) sampai dengan tahun 2015 yaitu kontribusi tambahan dan denda sebesar Rp1.619.273.605,00 (satu milyar enam ratus sembilan belas juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus lima rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kewajiban yang belum dipenuhi sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2015 yaitu Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp120.380.305,00 (seratus dua puluh juta tiga ratus delapan puluh ribu tiga ratus lima rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari, setiap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
6. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banjarmasin telah memberikan Putusan Nomor 50/Pdt.G/2015/PN Bjm tanggal 2 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI:**

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Nomor 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 Nomor 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 Nomor 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 Nomor 19 Banjarmasin, Nomor 818/SAR-2/7/03-06, Nomor 244/DMU-BJM/III/2006;

tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (Satu juta rupiah) per hari, setiap Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSII;

– Menolak gugatan Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi;

DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII

– Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi membayar biaya perkara sebesar Rp.651.000,00 (enam ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh

Halaman 19 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

#### 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

Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan Putusan Nomor 23/PDT/20165/PT BJM tanggal 16 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 17 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 23/PDT/2016/PT.Bjm *juncto* Nomor 50/Pdt.G/2015/PN.Bjm yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 14 Juni 2016;
2. Turut Tergugat/Turut Terbandoing pada tanggal 20 Juni 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbandoing mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 22 Juni 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembandoing dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* pada Pertimbangan Kompetensi Absolut sebagaimana pada angka 1 Putusan adalah keliru dan sangat jelas tidak memahami pengertian kompetensi absolut karena pengertian kompetensi absolut adalah kewenangan mengadili perkara berdasarkan pembagian wewenang atau pembebanan tugas (atribusi kekuasaan) *vide* Hukum Acara Perdata Indonesia (Prof Abdul Kadir Muhamad, SH, hal 29), sehingga telah semakin jelas kewenangan mengadili adalah kompetensi absolut;
2. Perjanjian yang dibuat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi yang dituangkan dalam Akta Notaris Robensjah Sjahran, SH, tanggal 10 November 2003, Perihal Perjanjian Kerja Sama antara PT Pos Indonesia (Persero) dengan PT Donindo Menara Utama, tentang Pemanfaatan Tanah

Halaman 20 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik PT Pos Indonesia (Persero) di Jalan Lambung Mangkurat Nomor 19 Banjarmasin, Nomor PKS 105a/DIRUT/1103 adalah Perjanjian yang seimbang, karena Perjanjian ini dibuat berdasarkan kesepakatan Para Pihak. Hal ini sesuai dengan asas *Pacta Sund Servanda* dalam perjanjian, yang berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang bersepakat akan menjadi undang-undang bagi para pihak tersebut;

3. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah, agar supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

4. Asas keseimbangan maksudnya adalah bahwa kedudukan para pihak dalam merumuskan kontrak harus dalam keadaan seimbang, dan tidak ada satu pihakpun yang dalam keadaan khilaf, terpaksa atau tertipu. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiada kata sepakat dianggap sah apabila diberikan karena kekhilafan, keterpaksaan atau penipuan;

Perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dengan demikian harus dinyatakan sebagai Perjanjian yang sah dan mengikat Para Pihak. Seharusnya apabila Termohon Kasasi dahulu Penggugat menyatakan bahwa Perjanjian bertentangan dengan azas keseimbangan, maka Termohon Kasasi dahulu Penggugat harus membuktikan bahwa pada saat Perjanjian ditandatangani, pihaknya berada dalam keadaan khilaf, terpaksa atau tertipu;

Tuntutan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat juga sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan Kedua Belah Pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

5. Bahwa Termohon Kasasi dahulu Penggugat menunggak pembayaran imbal jasa kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat sebesar Rp5.039.410.805,00 (lima milyar tiga puluh sembilan juta empat ratus

Halaman 21 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

### 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

sepuluh ribu delapan ratus lima rupiah) dari perhitungan BPKP sampai dengan tahun 2025;

6. Selain menunggak pembayaran, Termohon Kasasi dahulu Penggugat juga menawarkan kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat untuk merubah fungsi bangunan, dimana semula ijin yang diberikan adalah untuk pusat pertokoan, menjadi perhotelan. Perubahan fungsi ini diajukan dalam rangka mengatasi turunnya pendapatan Termohon Kasasi dahulu Penggugat yang diakibatkan semakin tajamnya persaingan bisnis di pusat pertokoan. Konsultan Properti yang ditunjuk Pemohon Kasasi dahulu Tergugat untuk mengkaji usulan perubahan fungsi ini menyatakan bahwa hasil kajian perhitungan bisnis (alih fungsi hotel) kurang menguntungkan;

7. Bahwa berdasarkan hasil temuan Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) Perwakilan Provinsi Kalimantan Selatan Nomor LHA1-6311/PW16/5/2010 tanggal 30 Agustus 2010 halaman 3 (tiga) dapat diketahui bahwa saat itu Termohon Kasasi dahulu Penggugat telah dinyatakan default oleh Bank BRI sehingga permintaan Termohon Kasasi dahulu Penggugat untuk merubah pola Kerjasama menjadi hal yang sulit diterima, karena apabila sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat sudah mengalami kesulitan keuangan sehingga dinyatakan default oleh Bank BRI, maka tidak tertutup kemungkinan bahwa Termohon Kasasi dahulu Penggugat akan pailit;

Pailitnya Termohon Kasasi dahulu Penggugat akan mengakibatkan posisi Pemohon Kasasi dahulu Tergugat menjadi sulit karena berdasarkan temuan BPKP, hak pengelolaan gedung Plaza Posindo telah dijadikan agunan ke Bank BRI. Sehingga pailitnya Termohon Kasasi dahulu Penggugat tidak mengakibatkan gedung yang dijadikan obyek BOT otomatis kembali ke Pemohon Kasasi dahulu Tergugat untuk di kelola atau dengan kata lain Pemohon Kasasi dahulu Tergugat tidak dapat menguasai kembali obyek BOT setelah berakhirnya masa Perjanjian;

8. Selain itu berdasarkan hasil temuan Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) Perwakilan Provinsi Kalimantan Selatan Nomor S-2872/PW 16/5/2011 tanggal 26 April 2011 (bukti T-14) yang melakukan pemeriksaan di Kantor Pos Banjarmasin dengan temuan adanya dugaan penyimpangan pemanfaatan tanah milik Pemohon Kasasi dahulu Tergugat di Jalan Lambung Mangkurat Nomor 19 Banjarmasin yang akan mengakibatkan kerugian keuangan negara cq PT Pos Indonesia (Persero) (Pemohon Kasasi dahulu Tergugat) dengan rincian:

Halaman 22 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tunggakan tahun 2008-2009 Rp  
270.000.000,00
- Kewajiban PBB yang dibayar PT Pos Indonesia  
Rp116.353.850,00
- Imbalan tetap sisa masa kelola  
Rp4.790.217.000,00  
(dari tahun ke-2 sampai dengan tahun 2025)
- Denda keterlambatan Imbalan tetap  
Rp88.560.000,00
- Sisa tunggakan PBB  
Rp44.280.000,00

Dari temuan BPKP tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Termohon Kasasi dahulu Penggugat telah membayar tunggakan imbalan tetap tahun 2008-2009 sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang diselesaikan oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat pada tanggal 30 September 2010 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pada tanggal 31 Maret 2012 sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
- b. Termohon Kasasi dahulu Penggugat mempunyai kewajiban untuk membayar sebagian 50% tagihan PBB sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama Pasal 5 ayat (4) poin b ke-11, yang seharusnya menjadi kewajiban Termohon Kasasi dahulu Penggugat sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2015 setelah dibagi dengan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat sebesar Rp120.380.305,00 (seratus dua puluh juta tiga ratus delapan puluh ribu tiga ratus lima rupiah) yang belum pernah dibayar oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat;
- c. Denda keterlambatan yang menjadi temuan BPKP, telah dihitung kembali oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat, sehingga denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat sejak Perjanjian Kerjasama ini dibuat sampai dengan bulan Mei 2015 sebesar Rp1.619.273.605,00 (satu milyar enam ratus sembilan belas juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus lima rupiah) dengan rincian biaya untuk kontribusi tambahan minimal sebesar Rp607.740.000,00 (enam ratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) dan denda keterlambatan sebesar Rp1.011.533.605,00 (satu milyar sebelas juta lima ratus tiga puluh tiga ribu enam ratus lima rupiah);

Halaman 23 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

#### 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

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum walaupun pada hakekat apa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak mengikat sebagai hukum/*facta sunt servanda* Pasal 1320 *juncto* Pasal 1338 KUHPerd;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki sepanjang mengenai menghilangkan amar *dwangsom* dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam perkara *a quo* telah terjadi suatu keadaan yang tidak mungkin dihindari dimana kalau kontrak diteruskan maka tujuan kesepakatan tidak tercapai, oleh karena itu berdasarkan asas keseimbangan, kepatutan, keuntungan kedua belah pihak, maka kesepakatan harus diubah sesuai putusan *Judex Facti*, namun amar putusan *Judex Facti* harus diubah dengan menghilangkan uang paksa (*dwangsom*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **PT. POS INDONESIA (Persero)** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. POS INDONESIA (Persero)** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 23/PDT/20165/PT BJM tanggal 16 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 50/Pst.G/2015/PN Bjm tanggal 2 Desember 2015 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Halaman 24 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

### 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

## DALAM KONPENSI:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara:

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

Halaman 25 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

#### 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

Jalan Lambung Mangkurat Nomor 19 Banjarmasin, Nomor 818/SAR-  
2/7/03-06, Nomor 244/DMU-BJM/III/2006;

tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSI;

– Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi;

3. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk  
membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00  
(lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada  
hari Senin tanggal 14 Agustus 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.,  
Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua  
Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,  
Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka  
untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim  
Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak  
dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M

ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

**Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Halaman 26 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.**  
NIP. 19630325 198803 1 001.

Halaman 27 dari 27 hal. Put. Nomor 1369 K/Pdt/2017

**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)

Halaman 27