**P U T U S A N**

**Nomor: 04/PDT/2016/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN**

**BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**PT. UPAYA PARAPUTRA UTAMA,** berkedudukan di Menara Sudirman Lt. 25 Jalan Jend. Sudirman Kaveling 60 Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Setiadi Kumala Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tantawi J. Nasution, SH., Emmanuel Christianto, SH, Boby Roganda P. Manalu, SH., dan Adhitya A. Nasution, SH. Advokat, beralamat di Menteng Square Blok AR-18, Jl. Matraman Raya No. 30E, Jakarta Pusat 10430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2014, selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat;

Lawan

**PT. GRAHA BARU RAYA,** berkedudukan di Gajah Mada Plaza 6th Floor, Jalan Gajah Mada No. 19 - 26, Jakarta 10130, yang diwakili oleh Alvin Yu Dong Cheng dan Arthur Felix Kalesaran Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Peter Kurniawan, SH., R. Primaditya Wirasandi, SH., Abraham Jamulia Purba, SH., Nur Isnaeni, SH. dan Eko Sapta Putra, SH. Advokat, beralamat di Gedung World Trade Center 2, lantai 18, jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31, Jakarta Selatan 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2014, selanjutnya disebut Tderbanding semula Tergugat;

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 kewaktu.
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)

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 September 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 9 September 2014 dalam Register Nomor 432/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Pst, menyatakan sebagai berikut :

HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT DENGAN PENGGUGAT ADALAH PARA PIHAK DALAM ADDENDUM IV NO. 019/GBR-GMP/ADD-UP/LDA/III/08 TANGGAL 01 AGUSTUS 2008 ATAS AKTA PERJANJIAN KERJASAMA NO.143 TANGGAL 30 APRIL 1999 BESERTA ADDENDUM-ADDENDUM LAINNYA

1. Penggugat adalah Perseroan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Menara Sudirman Lt. 25 No. 07, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 60, Jakarta, yang menjalankan usaha dengan nama Millenium International Executive Club, yang terletak di Lantai 5 dan Lantai 6 Gajah Mada Plaza berdasarkan Perjanjian Kerjasama No. 143 Tanggal 30 April 1999 yang dibuat dihadapan Haji Muhammad Afdal Gazali, SH, Notaris di Jakarta, terhitung sejak tanggal 29 Oktober 1999 sampai dengan tanggal 29 Oktober 2014;
2. Tergugat adalah Perseroan Terbatas yang bergerak dibidang property, yang telah mengembangkan dan mengelola Gedung yang dikenal dengan nama Gajah Mada Plaza (“GMP”), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 19-26, Jakarta Pusat;
3. Bahwa pada tanggal 01 Agustus 2008, PENGGUGAT dengan TERGUGAT selaku pengembang dan pengelola baru GMP membuat Addendum IV No. 019/GBR-GMP/ADD-UP/LDA/ III/08 yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup atas Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 beserta Addendum-addendum lainnya;



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 kewaktu.
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)

Bahwa Addendum tersebut menyatakan bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat untuk membuat penambahan terhadap perjanjian, dengan penambahan ketentuan sebagai berikut:

***"Pasal 1***

***Harga Sewa***

***Para pihak sepakat untuk melakukan penambahan Harga Sewa dengan jumlah sebesar Rp. 197.400.000,00/bulan (seratus sembilan puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) dan ditambah PPN 10%.***

***Pasal 2***

***Ketentuan Lain-lain***

1. ***Hal-hal lain atau ketentuan-ketentuan lain yang terdapatpada perjanjian sepanjang tidak diatur penambahannya dalam Addendum (tambahan) ini masih tetap berlaku dan mengikat kedua belah pihak;***
2. ***Addendum IV (keempat) ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Sewa Menyewa Akta Notahs No. 143,Addendum No. 37, Addendum Perjanjian Kerjasama tertanggal 25 September 2000, Addendum II No. 12/ADD/JOT- GMP/LD/IV/03 tertanggal 30 April 2003 dan Addendum III No. 017/ ADD/JOT-GMP/LD/XII/04 tertanggal 15 Desember 2004 oleh karenanya Penyewa dan Yang Menyewakan tetap tunduk dan terikat dengan ketentuan dalam Perjanjian dan Addendum- Addendum tersebut;***
3. ***Ketentuan-ketentuan dalam Addendum ini diberlakukan sejak tanggal 01 Oktober 2008";***

PERJANJIAN KERJASAMA NO. 143 TERTANGGAL 30 APRIL 1999 BESERTA ADDENDUM-ADDENDUMNYA ADALAH SAH DAN MENGIKAT;

4. Bahwa awalnya PENGGUGAT membuat Perjanjian Kerjasama Nomor: 1204/SYA-UPU/IV/99 pada tanggal 12 April 1999 dengan PT. SARI YAKIN ABADI (d/h CV. SIM YAN), dimana PENGGUGAT sepakat untuk berinvestasi dan menjalankan

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 kewaktu.
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)

usaha bersama meliputi usaha rumah makan, karaoke, diskotik, bar dan klab malam yang telah dijalankan oleh PT. SARI YAKIN ABADI, di dalam Ruangan di GMP yang disewa dari PT. ARTHA BUANA SAKTI;

5. Menindaklanjuti Perjanjian Kerjasama tersebut, maka PENGGUGAT dengan PT. ARTHA BUANA SAKTI membuat Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 yang dibuat dihadapan Haji Muhammad Afdal Gazali, SH, Notaris di Jakarta. Dimana dalam Perjanjian Kerjasama tersebut berisi diantaranya sebagai berikut:

"Pasa/1

*Sebagai akibat dari telah disetujuinya oleh Pihak Pertama proposal tertanggal 1 April 1999 No. 25/UPU-SY/IV/99 yang diajukan oleh Pihak Kedua dengan nilai Investasi sebesar Rp 16.177.315.000,- (enam belas milyar seratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus lima belas ribu rupiah) maka Pihak Pertama menyetujui untuk bekerjasama dengan Pihak Kedua dengan memberikan hak kepada Pihak Kedua untuk memakai existing Ruangan seluas 5.520 $M^2$ sesuai dengan Perjanjian Kerjasama terdahulu antara PT. ARTHA BUANA SAKTI selaku Pihak Pertama dengan SYA selaku Pihak Kedua.*

*Pasal 2*

*Kerjasama antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan dilaksanakan dengan jangka waktu sebagai berikut:*

*6 (enam) bulan, yaitu terhitung sejak tanggal 28 April 1999 sampai dengan 28 Oktober 1999 dipergunakan oleh Pihak Kedua untuk merenovasi ruangan tersebut.*

*15 (lima belas) tahun termasuk sisa jangka waktu sewa yang dimiliki oleh S YA berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 12 Oktober 1991 yang merupakan haknya SYA yang diberikan kepada Pihak Kedua dipergunakan oleh Pihak Kedua untuk menjalankan usaha rumah makan, karaoke, diskotek, bar dan klab malam*



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 kewaktu.
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 selanjutnya disebut "Usaha") yaitu terhitung sejak tanggal 29 Oktober 1999 dan akan berakhir pada tanggal 29 Oktober 2014.*

*Sebelum berakhir masa kerjasama, Pihak Pertama harus memberikan prioritas utama (option) kepada Pihak Kedua untuk memperpanjang Perjanjian Kerjasama, dengan ketentuan- ketentuan yang akan ditentukan oleh kedua belah pihak;*

*Setelah Perjanjian Kerjasama berakhir, bila Pihak Kedua tidak berniat melanjutkan kerjasama lagi, maka Pihak Pertama dapat memberikan tawaran kepada pihak lain"]*

6. Pada tanggal 05 Agustus 1999 oleh dan antara PENGGUGAT dengan PT. ARTHA BUANA SAKTI telah sepakat untuk mengadakan perubahan Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 dengan Addendum No. 37 yang dibuat dihadapan H. Muhammad Afdal Gazali, SH, Notaris di Jakarta;
7. Bahwa JO. TAHTA telah ditunjuk sebagai Pengelola Plaza dan Menara Gajah Mada yang baru berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan tanggal 2 Desember 1999 jo. Akte Penyimpanan No. 26 tanggal 21 Januari 2000 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta;
8. Pada tanggal 25 September 2000, PENGGUGAT membuat Addendum Perjanjian Kerjasama atas Perjanjian Kerjasama No. 143 beserta Addendum No. 37 yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup dengan JO. TAHTA selaku Pengelola GMP;

   Bahwa Addendum tersebut menyatakan bahwa PENGGUGAT dan JO. TAHTA setuju/sepakat untuk mengubah/menambah pasal-pasal perjanjian yang untuk selanjutnya disebut Addendum/Tambahan yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kerjasama No. 143 yang tidak terpisahkan dan mengikat kedua belah pihak, dimana PENGGUGAT dan JO. TAHTA sepakat untuk mengubah Pasal 4 mengenai Uang Sewa dan Service Charge dan Pasal 6 mengenai Overtime dari Perjanjian Kerjasama tersebut;

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 kewaktu.
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)

9. Selanjutnya pada tanggal 30 April 2003, PENGGUGAT dengan JO. TAHTA membuat Addendum II No. 012/ADD/JOT-GMP/LD/IV/03 yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup atas Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999;
   Dimana Addendum tersebut menyatakan bahwa PENGGUGAT dan JO. TAHTA sepakat mengatur perubahan *service charge* dalam suatu tambahan perjanjian (*addendum)* yang merupakan tambahan ketentuan terhadap Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 beserta addendum-addendum lainnya, yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kerjasama No. 143 yang tidak terpisahkan dan mengikat kedua belah pihak, dimana PENGGUGAT dan JO. TAHTA sepakat untuk menambah perubahan yaitu Pasal 1 mengenai Service Charge dan Subsidi dan Pasal 2 mengenai Ketentuan Lain-lain dari Perjanjian Kerjasama tersebut;
10. Kemudian pada tanggal 15 Desember 2004, PENGGUGAT dengan JO. TAHTA membuat Addendum III No. 017/ADD/JOT-GMP/LD/XII/04 yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup atas Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999.
    Addendum tersebut menyatakan bahwa PENGGUGAT dan JO. TAHTA sepakat mengatur perubahan *harga* sewa dalam suatu tambahan perjanjian (*addendum)* yang merupakan tambahan ketentuan terhadap Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 beserta addendum-addendum lainnya, yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kerjasama No. 143 yang tidak terpisahkan dan mengikat kedua belah pihak, dimana PENGGUGAT dan JO. TAHTA sepakat untuk menambah perubahan dimana harga sewa akan ditinjau kembali pada bulan Juni 2008.
11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur:
    *"Untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*
    1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
    2. *Kecakapan untuk membuat perikatan;*



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 kewaktu.
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)

3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal."*

Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata ; ayat (1) yang mengatur,

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" ayat (3) yang mengatur,"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"* maka Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 yang dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dengan PT. ARTHA BUANA SAKTI adalah perjanjian yang sah karena telah memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

- Adanya kesepakatan diantara PENGGUGAT dan PT. ARTHA BUANA SAKTI untuk melakukan kerjasama untuk Pemakaian Ruangan seluas 5.520 M2 yang akan dipergunakan untuk usaha rumah makan, karaoke, diskotik, bar dan klab malam yang dilandasi oleh suatu itikad baik untuk menjalin kerjasama.
- PENGGUGAT dan PT. ARTHA BUANA SAKTI selaku para pihak di dalam Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 berkapasitas/cakap untuk melakukan perbuatan hukum mengadakan kerjasama yang kemudian dituangkan dalam bentuk Perjanjian.
- Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 yang dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dan PT. ARTHA BUANA SAKTI mengatur tentang hal tertentu, yaitu tentang kerjasama Pemakaian Ruangan seluas 5.520 M2 yang akan dipergunakan untuk usaha rumah makan, karaoke, diskotik, bar dan klab malam.
- Apa yang diperjanjikan di dalam Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 mengenai Pemakaian Ruangan seluas 5.520 M2 yang akan dipergunakan untuk usaha rumah makan, karaoke, diskotik, bar dan klab malam oleh PENGGUGAT tidaklah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

*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 kewaktu. 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)*

12. Dengan demikian Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 yang dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dan PT. ARTHA BUANA SAKTI adalah sah sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karena Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 yang dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dan PT. ARTHA BUANA SAKTI adalah sah menurut hukum, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdata, Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 beserta Addendum- addendumnya berlaku dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, yaitu bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT selaku Para Pihak di dalam Perjanjian Kerjasama, sehingga baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT wajib melaksanakan Perjanjian Kerjasama tersebut dengan penuh itikad baik.

TERGUGAT TELAH TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI).

13. Bahwa jauh sebelum masa Perjanjian Kerjasama berakhir TERGUGAT melalui Surat Pemberitahuan kepada PENGGUGAT NO. 246/GBR/GMP/MDA/I/13 Tanggal 17 Juni 2013 menyatakan, TERGUGAT selaku Pengelola GMP menyebutkan akan mengakhiri sewa menyewa pada tanggal 29 Oktober 2014 untuk sewa tempat Restaurant Millenium yang ada di lantai 5, 6 dan 7 karena ada keinginan pemilik GMP yang baru untuk merenovasi gedung GMP.
14. Bahwa surat tersebut telah menyalahi ketentuan sebagaimana disepakati Para Pihak dalam :

a. Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 yang dibuat dihadapan Haji Muhammad Afdal Gazali.

b. Akta Addendum Perjanjian No. 37 tanggal 05 Agustus 1999 yang dibuat dihadapan Haji Muhammad Afdal Gazali.

c. Addendum Perjanjian Kerjasama tanggal 25 September 1999 yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup.

Bahwa berdasarkan Pasal 2 butir (3) dan Pasal 7 ayat (1) dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 yang



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 kewaktu.
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)

dibuat dihadapan Haji Muhammad Afdal Gazali menyatakan sebagai berikut:

*"Pasal 2 butir (3)*

*Sebelum berakhir masa kerjasama, Pihak Pertama harus membehkan prioritas utama (option) kepada Pihak Kedua untuk memperpanjang Perjanjian Kerjasama, dengan ketentuan- ketentuan yang akan ditentukan oleh kedua belah pihak.*

*Pasal 7 ayat (1)*

*Perjanjian ini tidak dapat diputuskan dan atau batal karena sebab apapun juga tanpa adanya persetujuan dari PARA PIHAK.*

Bahwa dari ketentuan-ketentuan tersebut jelas Kewajiban TERGUGAT selaku Pengelola GMP yang baru seharusnya tetap memberikan prioritas utama (option) terlebih dahulu kepada PENGGUGAT untuk memperpanjang sewa menyewa, sesuai dengan ketentuan Pasal 2 butir (3) Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 Tanggal 30 April 1999, sebelum memutuskan untuk tidak akan memperpanjang sewa ruangan di GMP, karena tidak ada Addendum Perjanjian yang dibuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT selaku pengelola baru GMP yang merubah mengenai ketentuan Pasal 2 butir (3) Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 Tanggal 30 April 1999 tersebut.

Dengan demikian tindakan TERGUGAT selaku Pengelola GMP yang akan mengakhiri Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 yang hanya melalui Surat Pemberitahuan NO. 246/GBR/GMP/MDA/I/13 Tanggal 17 Juni 2013 kepada PENGGUGAT telah menyalahi kesepakatan Para Pihak, karena ingin mengakhiri perjanjian secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari PENGGUGAT.

15. Bahwa PENGGUGAT sudah pernah mengirimkan surat kepada TERGUGAT selaku Pengelola Gajah Mada Plaza No. Ref. 4485/

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 kewaktu.
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)

UPU.TJ/07/13 tanggal 16 September 2013 untuk meminta kejelasan mengenai hal ini sekaligus mengutarakan niat untuk memperpanjang sewa menyewa yang akan berakhir pada tanggal 29 Oktober 2014, namun hingga saat ini tidak mendapat respon yang baik dari Pengelola GMP.

16. Dikarenakan tidak adanya respon dari TERGUGAT selaku Pengelola GMP terhadap keinginan PENGGUGAT untuk memperpanjang sewa menyewa, maka PENGGUGAT telah mengalami banyak kerugian dikarenakan usaha milik PENGGUGAT saat ini sudah tidak berjalan lagi, dan kondisi saat ini dalam keadaan status quo.
17. Untuk menjamin tidak sia-sianya gugatan yang diajukan PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon untuk tidak melakukan pembayaran uang sewa lagi kepada PARA TERGUGAT selaku Pengelola GMP, namun PENGGUGAT tetap beritikad baik untuk melakukan pembayaran listrik air dan telepon, yang masih menjadi kewajiban PENGGUGAT oleh karena belum ada penyerahan ruangan secara resmi kepada Pengelola GMP.
18. Selain itu untuk menjamin tidak sia-sianya dan agar ada kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi PENGGUGAT, maka sudah sepatutnya PENGGUGAT mohon diletakkan sita jaminan atas objek perkara aquo, yaitu : ruangan di area lantai 5 dan 6 di GMP seluas 5.520 M2 dan PENGUGAT juga mohon agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom)* sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan TERGUGAT melaksanakan amar putusan perkara aquo.
19. Oleh karena gugatan aquo diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, maka sudah sepatutnya bila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi *(uitvoorbaar bij vooraad).*

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan mengingat bahwa PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang beritikad baik, maka kami mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim perkara aquo dapat memutus sebagai berikut:



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 kewaktu.
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)

DALAM PROVISI

- Mohon agar diletakkan Sita Jaminan atas objek perkara aquo, yaitu : ruangan di area lantai 5 dan 6 seluas 5.520 M2 di Gajah Mada Plaza;
- Menyatakan ruangan yang menjadi objek perkara aquo tersebut dalam status Quo, sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum pasti/tetap dalam gugatan ini.
- Melarang TERGUGAT/orang-orang yang diberi kuasa/orang-orang suruhannya memasuki ruangan tersebut.
- Melarang TERGUGAT/orang-orang suruhannya melakukan tindakan- tindakan pengoperan/pengalihan hak atas ruangan tersebut ke pihak lain, serta melarang untuk melakukan gangguan apapun baik berupa tindakan kriminil maupun perbuatan-perbuatan melawan hukum lainnya, atas ruangan tersebut.
- Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari jika TERGUGAT melanggar Putusan Dalam Provisi ini.

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan Sah dan Mengikat Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 yang dibuat dihadapan Haji Muhammad Afdal Gazali beserta dengan Addendum-addendumnya;
- Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap PENGGUGAT;
- Memerintahkan TERGUGAT untuk memberikan prioritas utama kepada PENGGUGAT untuk memperpanjang Perjanjian Kerjasama;
- Menghukum TERGUGAT untuk menjalankan Pasal 2 butir (3) dan Pasal 7 ayat (1) dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 143 tanggal 30 April 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Haji Muhammad Afdal Gazali,SH;
- Menghukum TERGUGAT membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari sejak gugatan ini

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 kewaktu.
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)

didaftarkan sampai dengan TERGUGAT melaksanakan amar putusan;

- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas objek perkara aquo, yaitu : ruangan di area lantai 5 dan 6 seluas 5.520 M2 di Gajah Mada Plaza;
- Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi *(uitvoorbaar bij vooraad*);
- Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara.

Atau mohon kepada Majelis Hakim perkara *aquo* untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya *(Ex Aequo Et Bono)*\

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 Maret 2015 Nomor : 432/PDT.G/2014/PN.JKT.PST .,** yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi Penggugat;

II. DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 726.000,- (tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Membaca dan memperhatikan:

1. **Akta Permohonan Banding** Nomor : 602/PDT.G/2014/ PN.JKT. SEL yang dibuat oleh: BUKAERI, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa pada tanggal 4 Juni 2014 Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 432/PDT.G/2014/PN.JKT.PST tanggal 17 Maret 2015 dan Pernyataan banding tersebut telah



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 kewaktu.
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)

diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 27 Agustus 2015;

2. **Memori banding** yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 14 Agustus 2015, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 18 Agustus 2015 dan salinannya telah diberitahukan dan diserahkan secara resmi kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 27 Agustus 2015;
3. **Kontra Memori Banding** yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat tertanggal 11 September 2015 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 September 2015, salinannya telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 16 September 2015;
4. **Relaas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage)** Nomor : 432/PDT.G/2014/PN.JKT.PST yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 16 September 2015 dan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 27 Agutsus 2015 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu, dan menurut cara serta memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

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 kewaktu.
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)

1. Bahwa Pembanding semula Penggugat keberatan atas pengaburan identitas para pihak berpekara;
2. Bahwa Pembanding semula Penggugat sangat keberatan dan tidak sependapat atas pertimbangan-pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tingkat pertama karena Judex Factie in casu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan secara cermat dan menyeluruh atas gugatan Pembanding semula Penggugat yang telah sesuai fakta hukum dan didukung dengan bukti-bukti, sehingga judex factie telah melanggar azas hukum acara perdata dimana seorang hakim wajib untuk memeriksa perkara secara tuntas;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Judex Factie telah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum secara berimbang dalam menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding maupun Terbanding;
2. Bahwa dalil-dalil keberatan yang diajukan Pembanding semula Penggugat dalam memorinya hanyalah dalil-dalil pengulangan yang telah diperiksa secara cermat, tepat dan teliti oleh Judex Factie serta telah memenuhi rasa keadilan bagi Para Pihak;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berpekara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 432/PDT.G/2014/PN.JKT.PST tertanggal 17 Maret 2015 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara,



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 kewaktu.
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)

dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa di dalam memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diuraikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang tidak sependapat atas pertimbangan-pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tingkat pertama karena Judex Factie in casu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan secara cermat dan menyeluruh atas gugatan Pembanding semula Penggugat yang telah sesuai fakta hukum dan didukung dengan bukti-bukti, sehingga judex factie telah melanggar azas hukum acara perdata;

Menimbang, bahwa setelah Mejelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara aquo sudah tepat dan benar, maka oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 Maret 2015 Nomor : 432/PDT.G/2014/PN.JKT.PST yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang

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 kewaktu.
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)

Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini

**M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 Maret 2015 Nomor : 602/PDT.G/2014/PN.JKT. SEL yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **RABU** tanggal **13 JANUARI 2016** oleh kami **H. ARIANSYAH B. DALI P, SH.,MH,** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. AMIR MADDI, SH.,MH** dan **PRAMODANA K.K. ATMADJA, SH.,M.Hum,** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 554/PEN/PDT/2015/PT.DKI. tanggal 3 Nopember 2015 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **18 JANUARI 2016** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **WARGIATI, SH**,**MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 554/PDT/2015/PT.DKI tanggal 3 Nopember 2015, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**



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 kewaktu.
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)

**KETUA MAJELIS**

**HAKIM**

**H. AMIR MADDI, SH.,MH** **H. ARIANSYAH B. DALI P, SH.,MH ,**

**PRAMODANA K.K. ATMADJA, SH.,M.Hum**

**PANITERA**

**PENGGANTI**

**WARGIATI, SH.,MH**

Rincian Biaya Banding :

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Biaya Meterai | :Rp6000,00 |
| 2. | Biaya Redaksi | :Rp5000,00 |
| 3. | Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |
| | Jumlah | Rp150.000,00 |

( seratus lima puluh ribu rupiah )

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 kewaktu.
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)