



PUTUSAN
Nomor 2487 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PT. U PAYA PARAPUTRA UTAMA, berkedudukan di Menara Sudirman Lt. 25 Jalan Jend, Sudirman Kaveling 60 Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Setiadi Kumala selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tantawi J. Nasution, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor pada Kantor Hukum WJN TANTAWI & PARTNERS, beralamat di Menteng Square Blok AR-18, Jalan Matraman Raya Nomor 30E, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

- 1. PT. GRAHA BARU RAYA**, berkedudukan di Gajah Mada Plaza 6th Floor, Jalan Gajah Mada Nomor 19-26, Jakarta, yang diwakili oleh LEE CHEW HOE dan ARTHUR FELIX KALESARAN, bersama-sama dalam jabatannya selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Peter Kurniawan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat yang tergabung dalam Tim Advokasi PT. Graha Baru Raya, yang memilih domisili hukum di Gedung World Trade Center 2, lantai 18, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2016;
- 2. PT. MULTI NUSANTARA KARYA**, berkedudukan di Jalan Gajah Mada Plaza 6th Floor, Jalan Gajah Mada Nomor 19 - 26, Jakarta, yang diwakili oleh Iwan Wiryanto Santoso, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Peter Kurniawan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat yang tergabung dalam Tim Advokasi PT. Graha baru Raya, yang memilih domisili hukum di Gedung World Trade Center 2, lantai 18, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31 Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2016;

Halaman 1 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil: Hubungan Hukum antara Tergugat dengan Penggugat dengan adanya Perjanjian Sewa menyewa Nomor JOT/ORI/GMP/PSM/LD/N/059A//03 tanggal 26 Mei 2003 dan Nomor 023/JOT-GMT/PPT-UPU/LD/NA//08 tanggal 23 Juni 2008 yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dengan JO.TAHTA selaku pengelola lama Gajah Mada;

1. Bahwa awalnya Penggugat membuat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JOT/ARI/GMP/PSM/LD/N/059/V//03 tanggal 26 Mei 2003 *Juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruangan Nomor 073/JOT/PGM/MD/RA//03 tanggal 27 Mei 2003 ("PERJANJIAN I") dan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 023/JOT-GMT/PPT/UPU/LD/NA//08 tanggal 23 Juni 2008 *Juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruangan Menara Gajah Mada Nomor 021/JOT/GMT/MD/RA//08 tanggal 23 Juni 2008 ("PERJANJIAN II") yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dengan JO.TAHTA selaku Pengelola Gajah Mada Plaza dan Gajah Mada Tower yang lama;
2. Dimana dalam PERJANJIAN I, Penggugat sepakat untuk menyewa dari JO.TAHTA ruangan di lantai 4, 5 dan 6 (area parkir) seluas 1.411,52 m² di Gajah Mada Plaza untuk jangka waktu 11 (sebelas) tahun 5 (lima) bulan terhitung sejak 1 Juni 2006 sampai dengan 29 Oktober 2014, sedangkan dalam PERJANJIAN II, Penggugat sepakat untuk menyewa dari JO.TAHTA ruangan Nomor 1 lantai 7 seluas 913,90 m² di Menara Gajah Mada/Gajah Mada Tower untuk jangka waktu 75 (tujuh puluh lima) bulan terhitung sejak 01 Agustus 2008 sampai dengan 29 Oktober 2014;
3. Bahwa sekitar bulan Juli-Agustus 2008, terjadi perubahan/peralihan pengelolaan Gajah Mada Plaza dan Gajah Mada Tower, dari JO. TAHTA kepada Tergugat I, dimana mengakibatkan perjanjian-perjanjian yang dilakukan oleh JO. TAHTA selaku Pengelola Gajah Mada Plaza menjadi tanggung jawab dari Tergugat I selaku Pengelola baru Gajah Mada Plaza dan itu menyebabkan seluruh hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang ada dalam perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh JO. TAHTA harus dijalankan

Halaman 2 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat I selaku Pengelola baru Gajah Mada Plaza dan Gajah Mada Tower;

antara Penggugat dengan Tergugat I telah dibuat dan ditandatangani perjanjian sewa menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008;

4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I selaku pengembang dan Pengelola Gajah Mada Plaza telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008 ("PERJANJIAN III") yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup;
5. Dimana dalam PERJANJIAN III tersebut Penggugat sepakat untuk menyewa dari Tergugat I ruangan di area lantai 7, unit Nomor 03 dan 06 seluas 818,08 m² Gajah Mada Plaza, dengan jangka waktu sewa selama 69 (enam puluh sembilan bulan) yang akan berakhir pada tanggal 29 Oktober 2014;
6. Bahwa dalam PERJANJIAN III tersebut Tergugat I telah menunjuk Tergugat II untuk melaksanakan kegiatan operasional gedung Gajah Mada Plaza; Adanya Klausula Baku dalam perjanjian sewa menyewa Nomor JOT/ARI/GMP/PSM/LD/N/059A//03 tanggal 26 MEI 2003 *Juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruang Nomor 073/JOT/PGM/ MD/RA//03 tanggal 27 Mei 2003 dan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008 yang bertentangan dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
7. Sebelum Penggugat ingin menjelaskan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan klausula baku dalam Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (10) yang berbunyi : "Klausula baku adalah Setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh Konsumen";
8. Bahwa kalau dilihat dari sisi Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Ketentuan Pasal 18 ayat (1) butir (a), (d) dan (g), yang secara jelas menyatakan:
"Pasal 18:
1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan / atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan / atau perjanjian apabila:
a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;

Halaman 3 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



- b. ;
 - c.;
 - d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan Segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. ;
 - f.;
 - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya,
 - h.;
9. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JAT/ARI/GMP/PSM/LD/N/A59/V/03 tanggal 26 Mei 2003 Ja. Persetujuan Sewa Menyewa Ruangan Nomor A73/JAT/ PGM/MD/R/V/03 tanggal 27 Mei 2003 terdapat klausula baku yang bertentangan dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan yaitu Pasal 2 ayat menyatakan berikut: apabila terjadi suatu perubahan kepengurusan Pengelolaan Mada Plaza, penggantian pemilik Gajah Mada Plaza, terbitnya perundang-undangan dan atau peraturan pemerintah yang bertentangan dengan isi perjanjian ini, danatau terbentuknya Perhimpunan Penghuni Gajah Mada Plaza dan Tower maka Perjanjian ini secara otomatis tidak berlaku dan atau berakhir secara mutlak;
10. Sedangkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM/UPU/ 15/N/X/A8 tanggal 20 Oktober 2008 tersebut terdapat klausula baku yang bertentangan dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu Pasal 13 ayat (2) dan ayat (4) Lampiran IV, yang menyatakan sebagai berikut:
- "Ayat (2):
- Yang menyewakan sewaktu-waktu berhak mengakhiri sewa secara sepihak sewa oleh karena sesuatu dan lain hal yang terjadi bukan karena kesalahan Penyewa, dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penyewa paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum pengakhiran sewa. Dalam hal terjadi demikian uang sewa dan Biaya Pemeliharaan yang dibayarkan di muka diperhitungkan dengan sisa Jangka Waktu Sewa dan dikembalikan kepada Penyewa;



Ayat (4):

Penggantian kepemilikan, ke Pengelolaan dan atau manajemen gedung tidak membatalkan Perjanjian Inti dan Lampiran-lampirannya ini. Dan oleh karenanya pemilik, Pengelola dan atau manajemen gedung dilepaskan dari tanggung jawab berupa apapun yang berkaitan dengan pergantian kepemilikan/ke Pengelolaan tersebut";

Dari uraian di atas jelas bahwa ketentuan tersebut termasuk klausula baku, karena jelas dengan adanya klausula tersebut Tergugat I tidak dapat diminta pertanggungjawabannya dan dapat mengakhiri perjanjian sewa menyewa secara sepihak dengan alasan apapun;

Ada hak Penggugat yang tidak terlindungi dengan adanya Pasal 2 Ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JAT/DRI/GMP/PSM/LD/N/059A//03 tanggal 26 Mei 2003 Jo. Persetujuan Sewa Menyewa Ruang Nomor 073:DT/PGM/MD/ R/v/D3 tanggal 27 Mei 2003 dan Pasal 13 Ayat (2) dan Ayat (4) Lampiran IV Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSNLUPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008;

11. Bahwa akibat adanya klausula tersebut ada hak dari Penggugat sebagai konsumen yang tidak terlindungi dan membuat perjanjian-perjanjian tersebut tidak berimbang, dimana Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan:

"Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen"

12. Dengan alasan penggantian kepemilikan Gajah Mada Plaza baru yang ingin merenovasi seluruh Gajah Mada Plaza, dan jauh sebelum jangka sewa-menyewa berakhir, Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Nomor 246/GBR/GMP/MDA/I/13 Tanggal 17 Juni 2013 bahwa Tergugat I akan mengakhiri perjanjian-perjanjian tersebut. Disini jelas Tergugat I telah melanggar ketentuan-ketentuan dari Undang Undang Perlindungan Konsumen, karena ingin mengakhiri perjanjian-perjanjian tersebut secara sepihak;

13. Bahwa Penggugat sudah pernah mengirimkan surat kepada Tergugat I selaku Pengelola Gajah Mada Plaza Nomor Ref. 4485/UPU.TJ/A7/13 tanggal 16 September 2013 untuk meminta kejelasan mengenai hal ini sekaligus mengutarakan niat Penggugat untuk memperpanjang sewa menyewa yang akan berakhir pada tanggal 29 Oktober 2014, namun hingga saat ini tidak mendapat respon yang baik dari Pengelola Gajah Mada Plaza;



14. Bahwa sesuai dengan Pasal 18 ayat (4) Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan sebagai berikut: "Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini" seharusnya Tergugat I selaku pelaku usaha wajib menyesuaikan atau membuat perubahan terhadap Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JOT/ARI/GMP/PSM/LD/N/059/V/03 tanggal 26 Mei 2003 Ja. Persetujuan Sewa Menyewa Ruang Nomor 073/JOT/PGM/MD/RV/03 tanggal 27 Mei 2003 dan Pasal 13 ayat (2) dan ayat (4) Lampiran IV Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008 tersebut agar terciptanya keseimbangan dalam perjanjian tersebut dan kepentingan para pihak dapat terlindungi, menjadi:

1. Pergantian kepemilikan, ke Pengelolaan dan atau manajemen gedung tidak dapat membatalkan perjanjian beserta addendum dan lampiran-lampirannya;
2. Sebelum berakhir masa sewa, yang menyewakan harus memberikan prioritas utama kepada penyewa untuk memperpanjang sewa, dengan ketentuan-ketentuan yang akan ditentukan oleh kedua belah pihak;

Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat kerugian bagi Penggugat;

15. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

Kemudian Dr. Munir Fuady, SH., MH., LL.M., di dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer); pada halaman 10 menyebutkan, "sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan Perbuatan Melawan Hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan;

dengan kerugian, pada halaman 11 menyebutkan;

"unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;



2. Yang melanggar hak arang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku, atau
 3. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
 4. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*gaedezeden*), atau
 5. Perbutan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain...";
16. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I yang ingin mengakhiri Perjanjian dengan Penggugat jauh sebelum berakhirnya masa sewa melalui Surat Pemberitahuan Nomor 246/GBR/GMP/MDA/I/13 tanggal 17 Juni 2013 dan tidak adanya respon dari Tergugat I selaku Pengelola Gajah Mada Plaza terhadap keinginan Penggugat yang meminta kejelasan mengenai hal tersebut sekaligus mengutarakan niat untuk memperpanjang sewa menyewa, maka Penggugat telah mengalami banyak kerugian dikarenakan usaha milik Penggugat saat ini sudah tidak berjalan lagi akibat ketidakjelasan status sewa menyewa tersebut dan tidak adanya respon dari Tergugat I selaku Pengelola Gajah Mada Plaza, dan kondisi saat ini dalam keadaan *status quo*;
17. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat timbul suatu kerugian materiil yang diderita Penggugat oleh karena Penggugat telah melakukan renovasi seluruh ruangan yang menghabiskan biaya sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
18. Selain itu Penggugat juga harus membayar uang pesangon terhadap 430 (empat ratus tiga puluh) karyawannya yang diberhentikan akibat tutupnya usaha milik Penggugat sebesar Rp8.042.810.000,00 (delapan miliar empat puluh dua juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah);
19. Untuk menjamin tidak sia-sianya gugatan yang diajukan Penggugat, maka Penggugat mohon untuk tidak melakukan Pembayaran yang sewa lagi kepada Tergugat selaku Pengelola Gajah Mada Plaza, namun Penggugat tetap beriktikad baik untuk melakukan Pembayaran listrik air dan telepon, yang masih menjadi kewajiban Penggugat oleh karena belum ada Penyerahan ruangan secara resmi kepada Pengelola Plaza Gajah Madadan Menara Gajah Mada/ Gajah Mada Tower;
20. Dan untuk mencegah tidak sia-sianya gugatan *aquo* dan agar ada kepastian hukum Serta perlindungan hukum bagi Penggugat, maka sudah sepatutnya Penggugat mohon diletakkan sita jaminan atas abjek perkara *a quo*, yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ruangan di lantai 4, 5 dan 6 (area parkir) seluas 1/111,52 m² di Plaza Gajah Mada;
- ruangan di area lantai 7 ruangan Nomor 1 seluas 913,90 m² di Menara Gajah Mada/Gajah Mada Tower;
- ruangan di area lantai 7, unit Nomor A3 dan 06 seluas 818,08 m² di Gajah Mada Plaza; dan PENGUGAT juga mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan Tergugat melaksanakan amar putusan perkara *aquo*;

21. 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 (*uitvoerbaar bij vooraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Mohon agar diletakkan Sita Jaminan atas obyek perkara *a quo*, yaitu: ruangan di lantai 4, 5 dan 6 (area parker) seluas 1.411,52 m² di Plaza Gajah Mada;
- Ruangan di area lantai 7 ruangan Nomor 1 seluas 913,90 m² di Menara Gajah Mada/ Gajah Mada Tower;
- Ruangan di area lantai 7, unit Nomor 03 dan 06 seluas 818,08 m² di Gajah Mada Plaza;
- Menyatakan ruangan yang menjadi obyek perkara *a quo* tersebut dalam status quo, sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum pasti/ tetap dalam gugatan ini;
- Melarang Tergugat barang-barang yang diberi kuasa/ orang-orang suruhannya memasuki ruangan tersebut;
- Melarang Tergugat I/ orang-orang suruhannya melakukan tindakan-tindakan pengoperan/ pengalihan hak atas ruangan tersebut ke pihak lain, serta melarang untuk melakukan gangguan apapun baik berupa tindakan criminal maupun perbuatan-perbuatan melawan hukum lainnya, atas ruangan tersebut;
- Memerintahkan Tergugat I untuk memperpanjang Perjanjian Sewa Menyewa selama 1 (satu) tahun sejak tanggal 29 Oktober 2014 sampai dengan 29 Oktober 2015 kepada Penggugat;

Halaman 8 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016

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

- Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari jika Tergugat melanggar putusan dalam provisi ini;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat untuk renovasi seluruh ruangan yang menghabiskan biaya sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat untuk membayar pesangon terhadap 430 (empat ratus tiga puluh) karyawannya yang diberhentikan akibat tutupnya usaha milik Penggugat sebesar Rp8.042.810.000,00 (delapan miliar empat puluh dua juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah);
- Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I membuat Addendum atas Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JOT/ARI/GNP/PSM/LD/059/V/03 tanggal 26 Mei 2003 *juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruangan Nomor 073/JAT/PGM/MD/R/V/03 tanggal 27 Mei 2003 dan Pasal 13 ayat (2) dan ayat (4) Lampiran V Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GPM/PSIVLUPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008 dengan Penggugat untuk menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang Undang Perlindungan Konsumen dengan klausula sebagai berikut:
 1. Pergantian kepemilikan, ke Pengelola dan atau manajemen gedung tidak dapat membatalkan perjanjian beserta addendum dan lampiran-lampirannya;
 2. Sebelum berakhir masa sewa, yang menyewakan harus memberikan prioritas utama kepada penyewa untuk memperpanjang sewa, dengan ketentuan-ketentuan yang akan ditentukan oleh kedua belah pihak;
 3. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I untuk memperpanjang Perjanjian Sewa Menyewa selama 1 (satu) tahun sejak tanggal 29 Oktober 2014 sampai dengan 29 Oktober 2015;
 4. Menghukum Tergugat I membayar denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan Tergugat I melaksanakan amar putusan;
 5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap:

Halaman 9 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016

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

- ruangan di lantai 4, 5 dan 6 seluas 1.411,52 m² di Plaza Gajah mada;
- ruangan di area lantai 7 ruangan Nomor 1 seluas 913,90 m² di Menarta Gajah Mada/ Gajah Mada Tower;
- ruangan di area lantai 7, unit Nomor 03 dan 06 seluas 818,08 m² di Gajah Mada Plaza;

6. Menghukum Tergugat II untuk patuh dan tunduk kepada putusan perkara ini;
7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I membayar biaya perkara;

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

Tentang Kewenangan Absolut:

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya, ternyata substansi gugatan Penggugat seluruhnya adalah berkenaan dengan hubungan sewa menyewa ruangan di Gajah Mada Plaza, berdasarkan:
 - a. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JOT/ORI/GMP/PSM/LD/N/059A/03 tertanggal 26 Mei 2003 (selanjutnya disebut "Perjanjian 059") *juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruang Nomor 073/JOT/PGM/MD/RA/03 tertanggal 27 Mei 2003 selanjutnya disebut "Perjanjian 073") yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, antara Penggugat dengan JO. TAHTA-GMP.;
 - b. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tertanggal 20 Oktober 2008 antara PT. GRAHA BARU RAYA (Tergugat I) dan PT. UPAYA PARAPUTRA UTAMA (Penggugat) (selanjutnya disebut "Perjanjian 049");
2. Bahwa hal ini terbukti dari dalil-dalil Penggugat dalam Posita gugatan lembar ke- 2 angka 1 dan 4 yang menyatakan:
 1. Bahwa awalnya Penggugat membuat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JOT/ORI/GMP/PSM/LD/N/059/V/03 tanggal 26 Mei 2003 *juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruang Nomor 073/JOT/PGM/MDQ/V/03 tanggal 27 Mei 2003 ("PERJANJIAN I") dan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 023/JOT-GMT/PPT-UPU/LD/NA/I/08 tanggal 23 Juni 2008 Jo. Persetujuan Sewa Menyewa Ruang Menara Gajah Mada Nomor 021/JOT/GMT/MD/RA/I/08 tanggal 23 Juni 2008 ("PERJANJIAN III) yang

Halaman 10 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016

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)



dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dengan JO. TAHTA selaku Pengelola Gajah Mada Plaza dan Gajah Mada Tower yang lama;

4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I selaku pengembang dan pengelola Gajah mada Plaza telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008 ("PERJANJIAN III") yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup;

- Menghukum dan memerintahkan Tergugat I membuat ADDENDUM atas Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JOT/ORI/GMP/LD/N/059/V/03 tanggal 26 Mei 2003 *juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruang Nomor 073/JOT/PGM/MENA/03 tanggal 27 Mei 2003 dan Pasal 13 ayat (2) dan ayat (4) Lampiran IV Perjanjian sewa menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008;

- Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk memperpanjang Perjanjian sewa menyewa selama 1(satu) tahun sejak tanggal 29 Oktober 2014 sampai dengan 29 Oktober 2015 kepada Penggugat (digaris bawah sebagai penegasan oleh Tergugat I dan II);

3. Bahwa Penggugat menganggap telah terjadi perbuatan melawan hukum terkait isi dan hal-hal yang diatur dalam Perjanjian 059 dan Perjanjian 049 sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

4. Bahwa Perjanjian 059 dan Perjanjian 049 adalah suatu kesepakatan yang harus dipatuhi oleh para pihak yang terikat di dalamnya dan berlaku sebagai undang- undang sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara;

5. Bahwa dalam Perjanjian 059 dan Perjanjian 049, telah diatur dan disepakati oleh para pihak mengenai penyelesaian perselisihan yang timbul di antara para pihak sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa ruangan tersebut. Hal mana tertuang dalam:

- a. Pasal 15 , Perjanjian 059:

Pasal 15.

- 1). Dalam hal adanya suatu Perselisihan yang timbul di antara yang menyewakan dan penyewa mengenai perjanjian ini, maka Perselisihan tersebut akan diselesaikan oleh suatu komisi untuk arbitrase yang terdiri dari 3 (tiga) juru damai (arbitrator);

- b. Pasal 12, Perjanjian 049:

Pasal 12

Halaman 11 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



1) Setiap Perselisihan yang timbul dari perjanjian ini atau perbedaan pendapat mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian ini, upaya pertama akan diselesaikan secara musyawarah. Apabila tidak tercapai kata mufakat, maka akan diselesaikan menurut ayat (2) Pasal ini;

2) Semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini, akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) menurut peraturan-peraturan administrasi dan peraturan prosedur lembaga arbitrase BANI, yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang sengketa sebagai keputusan dalam tingkat pertama dan terakhir;

Hal ini diperjelas dalam Pasal 18, Ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat Perjanjian Sewa Menyewa yang merupakan lampiran IV Perjanjian 049, yang menyatakan:

Pasal 18

1) Setiap Perselisihan yang timbul dari perjanjian ini atau perbedaan pendapat mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian ini, upaya pertama akan diselesaikan secara musyawarah. Apabila tidak tercapai kata mufakat, maka akan diselesaikan menurut ayat (2) pasal ini;

2) Semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini, akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang sengketa sebagai keputusan dalam tingkat pertama dan terakhir;

6. Bahwa dengan telah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I mengenai tata cara penyelesaian Perselisihan mengenai hal-hal terkait dengan Perjanjian 059 dan Perjanjian 050 sebagaimana ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka apabila terjadi Perselisihan pendapat dan/atau sengketa, para pihak sepakat untuk diselesaikan pada Komisi Arbitrase pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia;

7. Bahwa sebagaimana uraian di atas, telah jelas diatur dalam Pasal 15 Perjanjian 059, Pasal 12 Perjanjian 049 yang juga ditegaskan Pasal 18 Ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian sewa menyewa yang merupakan lampiran IV Perjanjian 049, para pihak telah sepakat apabila terjadi sengketa yang timbul dari perjanjian tersebut, akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) menurut peraturan-peraturan administrasi dan peraturan prosedur lembaga badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999

Halaman 12 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (“Undang-Undang Arbitrase”);

8. Bahwa faktanya kedua Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah berakhir pada tanggal 29 Oktober 2014, namun klausula arbitrase tersebut tetap atau tidak menjadi batal karena berakhirnya atau batalnya perjanjian pokok, sesuai ketentuan Pasal 10 huruf h, Undang-Undang Arbitrase yang berbunyi: “10. Suatu perjanjian arbitrase tidak menjadi batal disebabkan oleh keadaan tersebut di bawah ini:
 - h. berakhirnya atau batalnya perjanjian pokok”;
9. Bahwa dengan merujuk pada ketentuan pasal 3 Undang-Undang Arbitrase, secara tegas mengatur bahwa “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase”;
10. Bahwa dengan demikian adalah salah alamat bila gugatan perbuatan melawan hukum oleh Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Karena berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan sebelumnya di atas, telah terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat secara absolute tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* terkait dengan hal-hal yang diatur dalam perjanjian 059 dan perjanjian 049, oleh karena substansi perkara *a quo* tunduk pada kewenangan Komisi Arbitrase dan badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI);
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus menyatakan dirinya tidak berwenang secara absolute memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. hal mana secara tegas dan didukung ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut:
 - a. Ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Arbitrase yang berbunyi:
 - (1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri;
 - (2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini;
 - b. Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Teknis Mahkamah Agung RI, Bab VI huruf A, angka 1, halaman 177 berbunyi:

Halaman 13 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016

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)



Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase (klausula arbitrase) vide Pasal 3 jo. Pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999”;

- c. Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI, masing-masing:
- Putusan MARI Nomor 3179 K/Pdt/1984 tanggal 4 Mei 1988 yang menyatakan: “..... Dalam hal ada klausul arbitrase, Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi....”;
 - Putusan MARI Nomor 3190 K/Pdt/1995 tanggal 27 September 1996, menyatakan:
“.... bahwa Pengadilan Negeri yang telah memeriksa dan mengadili perkara ini, hal tersebut merupakan pelanggaran dari Pasal 615 Rv dan Pasal 134 HIR karena dengan klausul arbitrase, Pengadilan Negeri dilihat dari prespektif absolute tidak memiliki kewenangan untuk mengadili perkara *a quo*”;
 - putusan MARI Nomor 2424 K/Sip/1981 menyatakan:
“Dengan adanya klausula arbitrase dalam Perjanjian Koint Venture tersebut maka Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini dengan dasar hukum Pasal 1332 BW *Juncto* Pasal 615 Rv *Juncto* Pasal 337 HIR”;

Doktrin Hukum Acara M. Yahya Harahap, SH. juga menguatkan prinsip hukum arbitrase tersebut di atas di antaranya dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Cetakan Kelima, 2005, hal. 183 dan 184 pada pokoknya berpendapat:

“Sebelum Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 keluar, yurisprudensi telah menegaskan, klausul arbitrase merupakan *pacta sunt servanda*: yang melahirkan yurisdiksi absolute arbitrase. Alasannya, para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian melalui arbitrase maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPperdata, kesepakatan itu mutlak mengikat kepada mereka sehingga penyelesaiannya tidak dapat dilakukan oleh badan lain, selain arbitrase;

12. Bahwa karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat secara yuridis terbukti tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* (kompetensi absolute) maka sesuai ketentuan hukum Acara yang berlaku, yakni:

Pasal 134 HIR:

“Jika Perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk kuasa Pengadilan Negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan



perkara itu, boleh diminta supaya Hakim mengaku dirinya tidak berkuasa dan Hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya, bahwa ia tidak berkuasa”;

Pasal 132 Rv:

“Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang kewenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”;

Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libels*).

1. Bahwa setelah membaca gugatan Penggugat secara seksama, Para Tergugat menjadi kebingungan dengan tidak jelasnya dalil-dalil dalam gugatan a quo yang bertentangan satu sama lainnya, karena pada satu sisi mengakui apabila jangka waktu perjanjian sewa menyewa ruangan berakhir pada tanggal 29 Oktober 2014 namun pada sisi lainnya justru menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengakhiri perjanjian sewa menyewa ruangan secara sepihak;
2. Bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan dan/atau menyatakan gugatannya didasarkan pada dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena mengakhiri perjanjian sewa menyewa secara sepihak akan tetapi Penggugat justru mengakui apabila perjanjian sewa menyewa berakhir pada tanggal 29 Oktober 2014 sebagaimana yang dinyatakan pada butir 2,5 dan 13 posita gugatan yang berbunyi sebagai berikut:
 2. Dimana dalam PERJANJIAN I, Penggugat sepakat untuk menyewa dari JO. TAHTA ruangan di lantai 4, 5 dan 6 (area parker) seluas 1.411,52 m² di Gajah Mada Plaza untuk jangka waktu 11 (sebelas) tahun 5 (lima) bulan terhitung sejak 1 Juni 2006 sampai dengan 29 Oktober 2014, sedangkan dalam PERJANJIAN II, Penggugat sepakat untuk menyewa dari JO. TAHTA ruangan Nomor 1 lantai 7 seluas 913,90 m² di Menara Gajah Mada/Gajah Mada Tower untuk jangka waktu 75 (tujuh puluh lima) bulan terhitung sejak 1 Agustus 2008 sampai dengan 29 Oktober 2014;
 5. Dimana dalam PERJANJIAN I tersebut Penggugat sepakat untuk menyewa dari Tergugat I ruangan di area lantai 7, unit Nomor 03 dan 06 seluas 818,08 m² di Gajah Mada Plaza, dengan jangka waktu sewa selama 69 (enam puluh sembilan) yang akan berakhir pada tanggal 29 Oktober 2014;
13. Bahwa Penggugat sudah pernah mengirimkan surat kepada Tergugat I selaku Pengelola Gajah Mada Plaza Nomor Ret. 4485/UPU.TJ/07/13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 Oktober 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;

3. Bahwa dari bunyi Butir 2, 5 dan 13 posita gugatan tersebut, terlihat jelas adanya pengakuan Penggugat apabila perjanjian sewa menyewa ruangan akan berakhir pada tanggal 29 Oktober 2014 sehingga bertentangan dengan keseluruhan dalil-dalil gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat I telah mengakhiri perjanjian sewa menyewa secara sepihak pada tanggal 29 Oktober 2014;
4. Bahwa dalil Penggugat yang bertentangan juga ditunjukkan pada butir 19 posita gugatan yang berbunyi:
"19. untuk menjamin tidak sia-sianya gugatan yang diajukan Penggugat maka Penggugat mohon untuk tidak melakukan Pembayaran uang sewa lagi kepada Tergugat selaku Pengelola Gajah Mada Plaza, namun Penggugat tetap beriktikad baik untuk melakukan Pembayaran listrik, air dan telepon, yang masih menjadi kewajiban Penggugat oleh karena belum ada Penyerahan ruangan secara resmi kepada Pengelola Gajah Mada Plaza dan Menara Gajah mada/Gajah Mada Tower;
5. Bahwa dalil butir 19 tersebut sangat membingungkan dan tidak jelas karena pada pokoknya Penggugat memohon agar tidak melakukan Pembayaran uang sewa lagi kepada Tergugat, akan tetapi Penggugat justru mengakui melakukan Pembayaran kepada Tergugat karena masih merupakan kewajibannya;
6. Bahwa tidak jelasnya dalil-dalil Penggugat dalam posita gugatan tentang pokok sengketa yang bertentangan satu sama lainnya menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan *a quo* sangat tidak layak untuk diperiksa, karena pemeriksaan terhadap suatu gugatan yang kabur akan mengakibatkan dalil yang mendasari gugatan tersebut tidak jelas, bias serta interpretative. Yang mana hal ini jelas akan menyulitkan bagi pihak lain dalam perkara tersebut untuk memberikan tanggapannya dan pada akhirnya akan menyulitkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memberikan pertimbangan, sehingga dapat dipastikan hasil dari pemeriksaan atas perkara yang demikian tidak akan memberikan kepastian hukum dan keadilan. Hal ini jelas telah melanggar asas hukum dalam praktek beracara di Pengadilan, yaitu asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara);

Halaman 16 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



7. Berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena gugatan *a quo kabur obscur libel*, maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 431/Pdt.G/2014/PN Jkt.Pst., tanggal 3 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan eksepsi Para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp1.131.000,00 (satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 564/ODT/2015/PT DKI., tanggal 18 Januari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 41/Srt.Pdt.Kas/2016/PN JKT PST., *juncto* 431/PDT.G/2014/PN JKT PST., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 13 April 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 27 April 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.

1. *Judex Facti* dalam pertimbangan putusannya halaman 34 dan 35 alinea 6 dan seterusnya menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda TI-II-1 yaitu Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JOT/ORI/GMP/PSM/LD/N/059/V/03 tanggal 26 Mei 2003 ("Perjanjian 059") *juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruang Nomor 073/JOT/PGM/MD/R/V/03 tanggal 27 Mei 2003 bukti mana diajukan sesuai dengan aslinya, diketahui bahwa di dalam Pasal 15 ayat (1) perjanjian tersebut dinyatakan dalam hal adanya suatu perselisihan yang timbul antara yang menyewakan dan penyewa mengenai perjanjian ini, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan oleh suatu komisi untuk arbitrase yang terdiri dari 3 (tiga) juru damai (arbitrator);

Menimbang, bahwa sedangkan berdasarkan bukti bertanda TI-II-2 Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tertanggal 20 Oktober 2008 ("Perjanjian 049") bukti mana diajukan sesuai dengan aslinya diketahui bahwa di dalam Pasal 12 perjanjian tersebut dinyatakan:

- 1) Setiap perselisihan yang timbul dari perjanjian ini atau perbedaan pendapat mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian ini, upaya pertama akan diselesaikan secara musyawarah. Apabila tidak tercapai kata mufakat, maka akan diselesaikan menurut ayat (2) pasal ini;
- 2) Semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini, akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Basional Indonesia (BANI) menurut peraturan-peraturan administrasi dan peraturan prosedur lembaga arbitrase BANI, yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang sengketa sebagai keputusan dalam tingkat pertama dan terakhir;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa telah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I mengenai tata cara penyelesaian perselisihan mengenai hal-hal terkait dengan Perjanjian 059 yaitu suatu komisi untuk arbitrase yang terdiri dari 3 (tiga) juru damai (arbitrator), hal mana lebih jelas lagi dalam Perjanjian 049 yang menyatakan semua sengketa yang timbul dari Perjanjian ini akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) menurut peraturan-peraturan administrasi dan peraturan prosedur lembaga arbitrase BANI yang

Halaman 18 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016

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)



keputusannya mengikat kedua belah pihak yang sengketa sebagai keputusan dalam tingkat pertama dan terakhir:

Menimbang, bahwa karena para pihak telah sepakat apabila terjadi sengketa yang timbul dari perjanjian tersebut, akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) maka sesuai dengan ketentuan Pasal 3 jo. Pasal 11 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ("UU Arbitrase") beralasan bag! Majelis Hakim untuk berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, maka beralasan bag! Majelis Hakim untuk berpendapat bahwa eksepsi para Tergugat sebagaimana diuraikan tersebut di atas dinyatakan dapat diterima sedangkan terhadap keberatan Penggugat yang berpendapat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini sesuai domisili pilihan, menurut Majelis Hakim karena telah terbukti dalam perjanjian yang menjadi permasalahan dalam perkara ini di dalamnya terdapat klausula arbitrase apabila terjadi perselisihan diantara mereka maka keberatan Penggugat haws dikesampingkan".

2. Dasar gugatan yang Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat ajukan adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat, yaitu:

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat karena ada hal yang dilanggar oleh Termohon Kasasi I/Terbanding L/Tergugat I dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JOT/ORI/GMP/PSM/LD/N/059/V/03 tanggal 26 Mei 2003 *juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruangan Nomor 073/JOT/PGM/MD/R/V/03 tanggal 27 Mei 2003 dan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008 Pelanggaran tersebut adalah adanya penggunaan Klausula Baku dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JOT/ORI/GMP/PSM/LD/N/059/V/03 tanggal 26 Mei 2003 *juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruangan Nomor 073/JOT/PGM/MD/R/V/03 tanggal 27 Mei 2003 dan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008 yang bertentangan dengan UU Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999;

Halaman 19 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



3. Permasalahan yang ada bukan terletak pada perjanjian sewa menyewa itu sendiri, namun ada hal yang dilanggar dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa berupa penerapan klausula baku yang telah dilarang undang-undang perlindungan konsumen Nomor 8 tahun 1999 *Judex Facti* dalam pertimbangan putusannya halaman 34 dan 35 alinea 6 dan seterusnya tersebut di atas, semata-mata melihat dari sisi isi Perjanjian yang ada (disinilah letak kekeliruan *Judex Facti* dalam menerapkan hukum), akan tetapi sebenarnya di luar Perjanjian tersebut, terdapat perbuatan melawan hukum berupa pelanggaran terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam pembuatan Perjanjian yang dilanggar oleh Pelaku Usaha *in casu* Termohon Kasasi I/Terbanding L/Tergugat I, berupa penerapan Klausula Baku;

"Klausula Baku" dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ("UU Perlindungan Konsumen") yang dalam Pasal 1 ayat (10), yang berbunyi:

"Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen."

Bahwa kalau dilihat dari sisi UU Perlindungan Konsumen, Ketentuan Pasal 18 ayat (1) butir (a), (d) dan (g), yang secara jelas menyatakan :

"Pasal 18:

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/ atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/ atau perjanjian apabila:
 - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
 - b. ;
 - c.;
 - d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. ;
 - f.;
 - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan lanjutan dan/atau penubahan lanjutan yang

Halaman 20 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.

h.,"

Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JOT/ORI/GMP/PSM/LD/N/059/V/03 tanggal 26 Mei 2003 *juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruang Nomor 073/JOT/PGM/MD/R/V/03 tanggal 27 Mei 2003 terdapat klausula baku yang bertentangan dengan UU. Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu Pasal 2 ayat (2), yang menyatakan sebagai berikut:

"Apabila terjadi suatu perubahan kepengurusan pengelolaan gedung Gajah Mada Plaza, penggantian pemilik Gajah Mada Plaza, terbitnya perundang-undangan dan atau peraturan pemerintah yang bertentangan dengan isi perjanjian ini, dan atau terbentuknya Perhimpunan Penghuni Gajah Mada Plaza dan Tower maka Perjanjian ini secara otomatis tidak berlaku dan atau berakhir secara mutlak."

Sedangkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008 tersebut terdapat klausula baku yang bertentangan dengan UU. Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu Pasal 13 ayat (2) dan ayat (4) Lampiran IV, yang menyatakan sebagai berikut:

"Ayat (2):

Yana Menyewakan sewaktu-waktu berhak mengakhiri sewa secara sepihak sewa oleh karena sesuatu dan lain hal yang terjadi bukan karena kesalahan Penyewa dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penyewa paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum pengakhiran sewa. Dalam hal terjadi demikian uang sewa dan Biaya Pemeliharaan yang dibayarkan di muka diperhitungkan dengan sisa Jangka Waktu Sewa dan dikembalikan kepada Penyewa;

Ayat (4)

Penggantian kepemilikan, kepengelolaan dan atau manajemen gedung tidak membatalkan Perjanjian Inti dan Lampiran-lampirannya ini. Dan oleh karenanya pemilik. Pengelola dan atau manajemen gedung dilepaskan dari tanggung jawab berupa apapun yang berkaitan dengan pergantian kepemilikan/kepengelolaan tersebut."

Dari uraian di atas Pasal-pasal dalam Perjanjian Sewa Menyewa, terlihat bahwa ketentuan-ketentuan tersebut termasuk klausula baku;

Halaman 21 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



Dalam klausula tersebut Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I tidak dapat diminta pertanggungjawabannya dan dapat mengakhiri perjanjian sewa menyewa secara sepihak dengan alasan apapun (pengalihan tanggung jawab pelaku);

Bahwa akibat adanya klausula tersebut ada hak dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai konsumen yang tidak terlindungi dan membuat Perjanjian-Perjanjian tersebut menjadi tidak berimbang, dimana Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan:

"Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen";

Bahwa sesuai dengan Pasal 18 ayat (4) Undang Undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan sebagai berikut:

"Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini";

Dengan alasan adanya penggantian kepemilikan Gajah Mada Plaza baru, yang ingin merenovasi seluruh Gajah Mada Plaza, dan jauh dilakukan sebelum jangka sewa-menyewa berakhir, Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I memberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Nomor 246/GBR/GMP/MD/VI/13 Tanggal 17 Juni 2013 bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I akan mengakhiri perjanjian-perjanjian tersebut;

Disini jelas Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I telah melanggar ketentuan-ketentuan dari Undang Undang Perlindungan Konsumen, karena ingin mengakhiri perjanjian-perjanjian tersebut secara sepihak.

4. Termohon Kasasi I Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."

Kemudian Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., L.L.M., di dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer); pada halaman 10 menyebutkan:

"sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPPerdata, maka suatu perbuatan Perbuatan Melawan Hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Pada halaman 11 menyebutkan:

Unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
2. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku, atau
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goedezeden*), atau Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain...”;

Penggunaan Klausula Baku dalam suatu perjanjian adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena melanggar undang-undang yang berlaku yaitu Undang Undang Perlindungan Konsumen dimana sesuai dengan Pasal 18 ayat (4) Undang Undang Perlindungan Konsumen, seharusnya Termohon kKasasi I/Terbanding I/Tergugat I selaku pelaku usaha wajib menyesuaikan atau membuat perubahan terhadap Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Nomor JOT/ORI/GMP/PSM/LD/N/059/V/03 tanggal 26 Mei 2003, *juncto* Persetujuan Sewa Menyewa Ruang Nomor 073/JOT/PGM/MD/R/V/03 tanggal 27 Mei 2003 dan Pasal 13 ayat (2) dan ayat (4) Lampiran IV Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 049/GBR-GMP/PSM-UPU/LS/N/X/08 tanggal 20 Oktober 2008 tersebut agar terciptanya keseimbangan dalam perjanjian tersebut dan kepentingan para pihak dapat terlindungi, bukannya ingin mengakhiri perjanjian tersebut secara sepihak jauh sebelum perjanjian tersebut berakhir, oleh karena itu perbuatan tersebut memenuhi unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, seperti ada kerugian orang lain, ada pelanggaran kepantasan, kesusilaan atau kehati-hatian, adanya hubungan sebab akibat dengan kerugian, maka perbuatan pengakhiran secara sepihak tersebut sudah merupakan perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara;

Bahwa akibat dari perbuatan Termohon kasasi K/Terbanding I/Tergugat I yang ingin mengakhiri perjanjian dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat jauh sebelum berakhirnya masa sewa melalui Surat Pemberitahuan Nomor 246/GBR/GMP/MD/VI/13 tanggal 17 Juni 2013 dan

Halaman 23 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016

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)



tidak adanya respon dari Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I selaku Pengelola Gajah Mada Plaza terhadap kerugian Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang meminta kejelasan mengenai hal tersebut sekaligus mengutarakan niat untuk memperpanjang sewa menyewa, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah mengalami banyak kerugian dikarenakan usaha milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat saat ini sudah tidak berjalan lagi akibat ketidak jelaskan status sewa menyewa tersebut dan tidak adanya respon dari Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I selaku pengelola Gajah Mada Plaza, dan kondisi saat ini dalam keadaan *status quo*;

5. Kerugian yang ditimbulkan akibat adanya perbuatan melawan hukum Termohon kasasi I/Terbanding I/Tergugat I.

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat timbul suatu kerugian materiil yang diderita Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat oleh karena Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah melakukan renovasi seluruh ruangan yang menghabiskan biaya sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah); Selain itu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat juga harus membayar uang pesangon terhadap 430 (empat ratus tiga puluh) karyawannya yang diberhentikan akibat tutupnya usaha milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebesar Rp8.042.810.000,00 (delapan milyar empat puluh dua juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah);

Dan menurut Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan sebagai berikut:

“(1) Setiap Konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara Konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum;

(2) Penyelesaian sengketa Konsumen dapat ditempuh melalui Pengadilan atau di luar Pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa”;

6. Sudah tepat dan benar gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri dan bukan ke Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan nyata terdapat kesalahan penerapan Hakim dalam memutus perkara putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 564/PDT/2015/PT.DKI., tanggal 18 Januari 2016 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 431/Pdt.G/2014/PN JKT PST., tanggal 3 Februari 2015;

Halaman 24 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena adanya pelampauan kewenangan para pelaku usaha dalam hal ini Termohon kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dalam pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa dengan Pemohon kasasi/Pembanding/Penggugat berupa pelanggaran Undang Undang Perlindungan Konsumen tentang Penggunaan Klausula Baku dalam suatu kontrak/perjanjian, maka sudah tepat kiranya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, oleh karena itu *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat seharusnya berwenang mengadili perkara *a quo* dan menyampingkan klausula arbitrase dalam perjanjian-perjanjian tersebut, karena mengenai hal klausula baku dalam suatu perjanjian dan Perlindungan Konsumen telah diatur tersendiri dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen, yang mana berdasarkan undang-undang tersebut Pengadilan yang berada di lingkungan peradilan umum berwenang untuk menyelesaikan perkara yang berhubungan dengan Perlindungan Konsumen. Sedangkan penyelesaian lewat BANI adalah mengenai isi pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Dengan demikian nyata sudah adanya kekeliruan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* dalam perkara *a quo* yang melihat dari sisi pelaksanaan perjanjian dan tidak melihat adanya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh para pelaku usaha dalam membuat perjanjian ini;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo* *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat mengandung klausul ARBITRASE, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 3 *juncto* Pasal 11 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa secara absolute perkara *a quo* bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan

Halaman 25 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT. Upaya Para Putra Utama 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 Para Pemohon Kasasi: **PT. UPAYA PARA PUTRA UTAMA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding 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 Rabu, tanggal 12 Oktober 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.,

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.,

Halaman 26 dari 27 hal.Put. Nomor 2487 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti:

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

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)