



**PUTUSAN**

**NOMOR 629/PDT/2016/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT MATA ELANG INTERNASIONAL STADIUM**, berdomisili hukum di Jalan Kapuk Kamal Raya Nomor 139, Kamal Muara, Penjaringan Jakarta Utara, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Hj. Kartika Yosodiningrat, SH. LLM., H. Radhitya Yosodiningrat, SH., H. Hizwansyah DIK, SH., H. Anang Alfiansyah, SH., dan H. Yuris Darmawan, SH., Advokat/Penasehat Hukum dari Law Firm Henry Yosodiningrat & Partners, beralamat di Twin Plaza Hotel, Office Tower 23<sup>rd</sup> Floor, Jalan S. Parman, Kav. 93-94, Slipi Jakarta Barat 11420, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2015 ; Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;-----

Lawan

**PT WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO (“Persero”)** sebuah badan hukum perseroan terbatas yang berdomisili hukum di Jakarta Utara dan didirikan berdasarkan akta pendirian tanggal 16 Nopember 2006 Nomor 35 serta telah mendapat pengesahan sebagai badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor W7-02741.HT.01-TH. 2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 13 Juli 2007 Nomor 56, Tambahan Nomor 7092/2007 dengan akta perubahannya dan akta perubahan terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Wahana Agung Indonesia Propertindo tanggal 14 Oktober 2009 Nomor 27 yang kesemuanya dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H. Notaris di Jakarta sebagaimana tercatat dalam database Siminbakum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana ternyata dalam surat tanggal 8 Desember 2009 Nomor AHU-AH.01.10.22121 berdomisili hukum di Ancol Beach City (ABC) Mall, Pantai Carnaval, Taman Impian Jaya Ancol, Jakarta Utara yang diwakili oleh FREDIE TAN selaku Direktur

Hal. 1 dari 48 hal Put.No. 629/Pdt/2016/PT.DKI.



Perseroan, yang dalam hal ini semula memberikan Kuasa kepada Lukman Hakim, SH, A.M.Adriyansyah, SH, Rezki Wirmandi, SH, David Marpaung, SH, Ari Susanto, SH, Hendra Wijaya, SH Wiwid Nurcahyadi, SH.,MH, dan Jelferi Sitanggung, SH, Advokat dan para Asisten Advokat pada kantor Hukum HNW Advocates And Legal Consultants, beralamat di Patra Office Tower 17<sup>th</sup> Floor Room 1702, Jl. Jend.Gatot Subroto Kav. 32-34 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 November 2015 ; Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT** ; -----

**PENGADILAN TINGGI** tersebut.

Telah membaca surat – surat yang berkaitan dengan perkara ini :

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Juli 2014, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 16 Juli 2014 dalam Register Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr., yang kemudian dilakukan perubahan dengan Surat Perubahan gugatan tertanggal 23 Oktober 2014, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. Adapun yang menjadi alasan-alasan diajukannya gugatan Wanprestasi oleh Penggugat adalah sebagai berikut :**

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat pada suatu Perjanjian Sewa Menyewa ("**PERJANJIAN**") sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani para pihak dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta. (Bukti P-1)
2. Bahwa yang menjadi dasar Penggugat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian dengan Tergugat adalah hubungan hukum Penggugat dengan PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk adalah sebagaimana tertuang dalam (vide Bukti P-1 halaman 6 dan 7):
  - a. Akta Perjanjian Kerjasama tentang Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian Music Stadium di Area PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk Nomor 50 tertanggal 10 Agustus 2004, dan
  - b. Akta Perjanjian tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasioan Music Stadium di Area PT.

Hal. 2 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, Nomor 208 tertanggal 26 April 2007. Kedua akta tersebut dibuat dihadapan Sutjipto, S.H. M.Kn, Notaris di Jakarta, serta

- c. Surat Perjanjian tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian Music Stadium (Build, Transfer, Operate) di Area PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk antara PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, PT. Wahana Agung Indonesia, dan PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo tertanggal 28 Agustus 2009, bermeterai cukup.
3. Bahwa sebagai tindak-lanjut dari perjanjian-perjanjian tersebut diatas, dengan Berita Acara Nomor 003/DIR-PJA/VII/2013 dan Nomor 003/BA/DIR-WAIP/VII/2013 tertanggal 31 Juli 2013 PENGGUGAT telah menyerahkan proyek bangunan Music Stadium kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk dan pada hari yang sama dengan Berita Acara Nomor 004/DIR-PJA/ VII/2013 dan Nomor 004/BA/DIR-WAIP/VII/2013 Tanggal 31 Juli 2013, PT. Pembangunan Jaya Ancol,Tbk., telah pula menyerahkan pengoperasionalan gedung *Music Stadium* tersebut kepada PENGGUGAT. (Bukti P-2 dan Bukti P-3)
4. Bahwa yang menjadi objek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat adalah hal mana Penggugat telah menyewakan kepada Tergugat ("**RUANGAN**") berupa:
  - 1 (satu) lantai dari bangunan Ancol Beach City yang terletak di Lantai 3, dalam kawasan Ancol, yang terdiri dari beberapa bagian sebagai berikut:
    - Lantai 3 (tiga) = 8.787 m2 (delapan ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi);
    - Lantai 4 (empat) 3.507 m2 (tiga ribu lima ratus tujuh meter persegi)
    - Lantai 5 (lima) = 480 m2 (empat ratus delapan puluh meter persegi);
5. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang menyewakan Ruangannya *a quo* telah menyerahkan Ruangannya tersebut kepada Tergugat dan sudah diterima serta dipakai oleh Tergugat untuk menjalankan usahanya di bidang *music entertainment atau music stadium* terhitung sejak tanggal 15 Agustus 2012 berdasarkan Berita Acara Serah Terima antara pihak Penggugat dengan Tergugat. (Bukti P-4)
6. Bahwa jangka waktu sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat *a quo* adalah selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung mulai tanggal 01 Maret 2012 sampai dengan 01 Maret 2037. Pelaksanaan jangka

Hal. 3 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



waktu sewa-menyewa ini sudah berlangsung selama kurang lebih selama 28 (dua puluh delapan) bulan berjalan;

7. Bahwa sebagian kewajiban pembayaran sewa Ruang a quo pun sudah dijalankan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) (vide Bukti P-1, Pasal 2 ayat 1) ditambah Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan milyar rupiah) berjalan (vide Bukti P-1 Pasal 2 ayat 2 huruf a) sebagaimana ketentuan *termijn* pembayaran uang sebagaimana dimaksud Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa a quo. (Bukti P-5)
8. Bahwa Tergugat pun sering kali dalam hal waktu pembayaran yang seharusnya menurut Pasal 2 ayat 2 huruf ii Perjanjian a quo dijalankan kewajibannya per tanggal 05 (lima) namun sering lalai dan alpa (wanprestasi) atas kewajibannya tersebut, yakni dari mulai keterlambatan 2 (dua) hari hingga 37 (tiga puluh tujuh) hari keterlambatan, meskipun sudah diatur dalam Pasal 2 ayat 3 Perjanjian a quo, namun tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk membayar denda keterlambatan. (Bukti P-6)
9. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 Perjanjian, Tergugat berhak untuk mempergunakan ruangan untuk acara dan kegiatan yang *legal* berupa apapun juga selama Perjanjian yang berlangsung. Dengan kata lain, bahwa Tergugat mempunyai kewajiban untuk menjalankan usaha dan/atau kegiatannya secara legal menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 6 huruf b Perjanjian, Tergugat sebagai penyewa mempunyai kewajiban untuk : ***"tunduk dan mentaati semua peraturan dari yang berwajib terhadap penyewaan RUANGAN, serta menanggung segala akibat apabila Pihak Pertama mendapat teguran, gugatan atau denda dari yang berwajib karena kelalaian Pihak Kedua itu"***;
11. Bahwa kewajiban yang harus dipenuhi Tergugat kepada Penggugat bukan hanya mengenai **pembayaran uang sewa Ruang** sesuai Pasal 2 ayat (2) Perjanjian (Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012), **akan tetapi** juga **menyangkut pembayaran** lainnya sebagai berikut:



Kewajiban-kewajiban yang tidak dipenuhi oleh Tergugat berdasarkan perjanjian sewa menyewa Nomor 78 tanggal 21 maret 2012.

**A. Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf g Perjanjian:**

*"Pihak Pertama akan mengusahakan menggunakan jasa Pihak Kedua dalam hal pemakaian lighting dan sound system, bilamana ada pihak yang menggunakan tempat di A B C diluar **Ruangan** dan atas biaya penggunaan jasa Pihak Kedua atas lighting & Sound System oleh pihak lain pemakai tersebut, Pihak Kedua akan memberikan imbalan kepada Pihak Pertama minimal sebesar Rp. 10 % (sepuluh persen) dari nilai kontrak."*

Kewajiban Pembayaran yang harus dilakukan Tergugat kepada Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 4 huruf g perjanjian sewa menyewa:

- a. Pada acara **Agnez Academy** dari Net TV telah memakai peralatan Sound System selama 7 (tujuh) hari pada tanggal 10,17, dan 24 November 2013 dan tanggal 1,8,15, dan 22 Desember 2013. Komisi 10 % dari acara tersebut merupakan hak Penggugat;
- b. Pada acara AFI dari Indosiar TV, peralatan yang dipakai berupa pemakaian Lighting, LED, Rigging, Soundsystem selama 3 (tiga) hari pada tanggal 7,14, dan 21 Februari 2014. Komisi 10 % adalah menjadi hak Penggugat;
- c. Pada acara saatnya Komedian Sekarang Trans 7 TV peralatan yang dipakai berupa pemakaian Lighting, LED, Rigging, Soundsystem selama 13 (tiga belas) hari pada tanggal 20 dan 27 April 2014, tanggal 4,11,18, dan 25 Mei 2014, tanggal 1,8,15,22, dan 29 Juni 2014 dan tanggal 6 dan 13 Juli 2014. Komisi 10 % adalah menjadi hak Penggugat;

Dalam hal ini dan selama ini, Tergugat tidak pernah melakukan kewajibannya tersebut, bahkan terkesan tidak jujur dan berusaha menutupi nilai kontraknya, sehingga Penggugat mengalami kesulitan mengajukan invoice 10% yang merupakan hak Penggugat, tindakan seperti ini merupakan kelalaian dari Tergugat dalam memenuhi Pasal



4 huruf g dalam Perjanjian *a quo* Sehingga Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat.

**B. Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian:**

*"Bilamana terdapat pihak pengisi acara atau kegiatan pada Ruangan ingin membawa dan makanan sendiri, maka pihak pengisi acara atau kegiatan akan dikenakan charge atau beban biaya yang merupakan haknya Pihak Pertama dan charge atau beban tersebut adalah sebesar 20% (dua puluh persen) dari omset penjualan atau makanan dan minuman yang dibawa tersebut seandainya dijual atau dengan kesepakatan bersama antara Pihak Pertama dengan pengisi acara atau kegiatan tersebut".*

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian *a quo*, ternyata ada kewajiban (invoice) Tergugat yang belum dijalankan kepada dan menjadi hak Penggugat yakni:

- Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014 tanggal 25 Maret 2014 pada Pelaksanaan Hari Ulang Tahun Bank Tabungan Negara tanggal 25 Maret 2014 senilai Rp248.150.000,00 dikenai charge 20% dan Pemakain fasilitas gedung senilai Rp30.000.000,00 sehingga hak PENGGUGAT adalah sebesar **Rp79.630.000,00** (Bukti P-7);
- Invoice Nomor 008/INV-ABC/4/2014 tanggal 28 April 2014 pada Pelaksanaan Tupperware Ghatering senilai Rp701.963.000,00 dikenai charge 20%, sehingga hak Penggugat adalah sebesar **Rp.140.392.600.-** (Bukti P-8);
- Invoice Nomor 010/INV-ABC/5/2014 tanggal 20 Mei 2014 pada Pelaksanaan Ulang Tahun Net TV senilai Rp264.989.000.00 dikenai charge 20%, sehingga hak Penggugat adalah sebesar **Rp52.997.800,00** (Bukti P-9)

TOTAL kewajiban berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian adalah sejumlah **Rp273.020.400,00 (Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Dua Puluh Ribu Empat Ratus Rupiah).**

**C. Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf c Perjanjian:**

*"menanggung dan wajib membayar rekening-rekening listrik; air ledeng; telepon yang merupakan tanggung jawab Pihak Kedua dikarenakan penggunaan oleh Pihak Kedua."*

Hal. 6 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



Bahwa sampai tanggal 27 Juni 2014 kewajiban Tergugat tersebut belum dibayarkan kepada Penggugat berupa:

- Invoice Listrik Nomor 473/INV-ABC/6/2014 tanggal 1 Juni 2014 sejumlah Rp58.516.207,00; (Bukti P-10)
- Invoice Air Nomor 431/INV-ABC/6/2014 tanggal 1 Juni 2014 sejumlah Rp8.708.400,00; (Bukti P-11)

TOTAL kewajiban berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf c Perjanjian adalah sejumlah **Rp67.224.607,00 (enam puluh tujuh juta dua ratus dua puluh empat ribu enam ratus tujuh Rupiah)**.

**D. Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf d Perjanjian:**

*"membayar kepada Pihak Pertama atas setiap acara atau kegiatan yang dilakukan oleh Pihak Kedua di **Ruangan** berupa:*

- (i) *acara dengan penjualan tiket dengan pengisi acara internasional sebesar **US \$ 1.650 (seribu enam ratus lima puluh dollar Amerika Serikat)** per kegiatan.*
- (ii) *acara dengan penjualan tiket dengan pengisi acara nasional sebesar **US \$ 825 (delapan ratus dua puluh lima dollar Amerika Serikat)** per kegiatan.*

Bahwa Tergugat telah lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud Pasal 6 huruf d Perjanjian Sewa Menyewa dengan belum dilaksanakan kewajibannya sebagai berikut (Bukti P-12):

- Pada 4 Juni 2014 dengan artis Taylor Swift dengan kegiatan The Red Tour International. Kewajiban Tergugat yang belum dibayarkan kepada Penggugat sebesar US\$ 1,650,-
- Pada 8 Juni 2014 pada kegiatan artis 2NE1 dengan kegiatan AON: All Or Nothing World Tour International. Ada kewajiban Tergugat yang belum dibayarkan kepada Penggugat yakni sejumlah US\$ 1,650,-
- Pada 14 Juni 2014 pada acara One Fighting Championship International. Ada kewajiban Tergugat yang belum dibayarkan kepada Penggugat sebesar US \$ 1,650,-
- Pada 22 Juni 2014 dengan artis SHINee pada kegiatan Shinee World III International. Ada kewajiban Tergugat yang belum dibayarkan kepada Penggugat sebesar US\$ 1,650,-

Hal. 7 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



Sehingga TOTAL kewajiban Tergugat yang lalai terhadap ketentuan Pasal 6 huruf d Perjanjian adalah **US \$ 6,600,- (enam ribu enam ratus Dollar Amerika Serikat)**

**E. Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf K Perjanjian:**

*"Pihak Kedua harus memasang LED 6m x 8m di dinding luar lantai 4 (empat), lampu sky light 8 (delapan) buah dan lampu hias gedung"*

Bahwa faktanya sampai saat gugatan ini diajukan Tergugat tidak menjalankan kewajibannya memasang LED tersebut, walaupun Penggugat telah memperingati berulang kali.

12. Bahwa selain itu Tergugat juga melanggar ketentuan **Pasal 6 huruf b** Perjanjian, yang mengatur kewajiban Tergugat sebagai berikut:

*"tunduk dan mentaati semua peraturan dari yang berwajib terhadap penyewaan **Ruangan**, serta menanggung segala akibat apabila Pihak Pertama mendapat **teguran**, gugatan atau denda dari yang berwajib karena kelalaian Pihak Kedua itu".*

- a. Bahwa senyatanya pula pada 12 Juni 2014 dengan menembuskannya kepada Tergugat, Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta melayangkan surat dengan Nomor 1535/-1.777.5 dengan hal: Peringatan I kepada Pemilik/ Penanggung Jawab Mata Elang International Stadium (MEIS), *in casu* Tergugat;
- b. Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta melayangkan surat peringatan kepada Tergugat sebagai tindak lanjut dari Berita Acara Pemeriksaan pada tanggal 9 Juni 2014 terhadap usaha yang Tergugat kelola. Menurut Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta *a quo*, Tergugat per tanggal 12 Juni 2014 **belum mempunyai izin usaha** berdasarkan Undang-Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*), bahkan pada surat tersebut Tergugat diminta dalam waktu 7 x 24 jam sesegera mungkin menghentikan usahanya sebelum mengurus izin dimaksud; (Bukti P-13)
- c. Bahwa Tergugat pada tanggal 14 Juni 2014 mendapat surat dari Kepala Polres Metro Jakarta Utara dengan Nomor B/2963/VI/2014/ Res JU Perihal: Teguran Standar Pengamanan. Menurut Polres Metro Jakarta Utara, bahwa Tergugat telah melakukan kelalaian antara lain seperti tersebut pada Point 2.a.1 surat dimaksud yang menyatakan "tangga darurat (tangga beton) yang menghubungkan MEIS dengan

Hal. 8 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



areal service/luar yang seharusnya dipergunakan untuk pintu emergency ditutup dengan barikade dan kurangnya penerangan”.

(Bukti P-14)

Kondisi seperti yang telah dilakukan oleh Tergugat diatas jelas telah mengesampingkan pengamanan dan tidak memberikan perlindungan bagi masyarakat (penonton) akibat tidak standarnya fasilitas emergency dan fasilitas pendukung keamanan;

d. Bahwa terhadap fakta dan pelanggaran yang sama dilakukan oleh Tergugat, maka Direktorat Pengamanan Objek Vital Polda Metro Jaya melayangkan surat Nomor B/9068/VI/2014/Datro tertanggal 18 Juni 2014 Perihal: Pemberitahuan dan Himbauan Kelengkapan Ijin Usaha; (Bukti P-15).

e. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang menyewakan terikat perjanjian dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, termasuk dan tidak terbatas pada tanggung jawab atas semua pelanggaran hukum atas pemakaian Ruang dan usaha Tergugat yang belum mempunyai izin berdasarkan Undang Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*).

f. Bahwa Peringatan dari Polres Metro Jakarta Utara dan Teguran dari Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta dan Direktorat Pengamanan Objek Vital Polda Metro Jaya,bersumber kepada hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian disamping melanggar ketentuan Perjanjian yang telah mengikat seperti halnya undang-undang, Tergugat juga telah melanggar ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku seperti Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 15 tahun 2011 tentang Perizinan Tempat Usaha Berdasarkan Undang-Undang Gangguan dan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 101 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perizinan Tempat Usaha Berdasarkan Undang-Undang Gangguan. Disamping berpotensi besar melakukan kejahatan dan tindak pidana terhadap pengunjung atau konsumen tempat hiburan sebagaimana ketentuan-ketentuan pidana yang terdapat dalam KUH Pidana maupun perundang-undangan lainnya yang terkait seperti halnya ketentuan Pasal 4 Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

g. Bahwa karena melanggar ketentuan Pasal 6 huruf b Perjanjian dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka patut diduga

Hal. 9 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



kuat Tergugat **tidak menjalankan kewajibannya kepada Negara**, baik berupa Pajak Negara maupun Pajak Daerah yang berupa retribusi penerimaan asli daerah;

- h. Bahwa selama Tergugat menyewa Ruangan dan mengadakan berbagai macam acara, Tergugat telah melanggar isi Perjanjian Sewa Menyewa. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta dan mengingatkan Tergugat untuk memenuhi kewajibannya tersebut, akan tetapi permintaan tersebut sama sekali tidak dihiraukan oleh Tergugat, dengan demikian secara yuridis Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat atas Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012;

13. Bahwa berdasarkan Perjanjian sewa-menyewa, Tergugat wajib mematuhi isi Perjanjian Sewa Menyewa yang telah disepakati bersama Hal tersebut sejalan dengan bunyi ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dikutip sebagai berikut:

*"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu"*

14. Bahwa perikatan antara Penggugat dengan Tergugat berasal dan bersumber dari Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012, faktanya Tergugat dengan sengaja dan memiliki itikad buruk tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut, padahal perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah merupakan Undang-undang bagi yang mengadakannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dikutip sebagai berikut:

*"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".*

*"perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu".*

*"perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".*

15. Bahwa lebih lanjut menurut doktrin (pendapat ahli hukum), sebagaimana pendapat Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, penerbit PT. Intermedia, cet. Ke XII 1990, hal. 45, dinyatakan:

*"Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:*

- a. *tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*



- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.
16. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat dalam pelaksanaan perjanjian *a quo* dari semua fakta yang Penggugat paparkan di atas sudah memenuhi unsur doktrin dari Prof. Subekti, S.H. dan unsur-unsur dalam Pasal 1243 KUH Perdata (B.W.) dan oleh karenanya sudah patut dan meyakinkan Tergugat telah **Wanprestasi** kepada Penggugat yang berakibat merugikan Penggugat;
17. Bahwa Tergugat bila dibiarkan terus melakukan usahanya di Ruangan yang dikelola Penggugat akan terus melakukan pelanggaran hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta berpotensi akan melakukan kejahatan atau tindak pidana terhadap pengunjung atau konsumen sarana hiburan karena tidak memiliki standar pengamanan yang baku dan bila itu terus berlanjut akan berpotensi menimbulkan korban jiwa atau minimal korban luka-luka, Penggugat sebagai penyewa Ruangan akan terkena akibat hukum yang ditimbulkan oleh perilaku Tergugat kemarin, hari ini, dan yang akan datang;
18. Bahwa akibat Teguran dan Peringatan dari instansi pemerintah, dan sikap negatif masyarakat yang menilai Penggugat tidak profesional dalam melakukan hubungan hukum dengan Tergugat dan akibat perilaku Tergugat tidak memiliki perizinan usaha berdasarkan Undang Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*), Penggugat sangat merasa dirugikan waktu, tenaga, dan pikirannya dan sehingga tindakan Tergugat tersebut memberikan kerugian *immateriil* kepada Penggugat senilai **Rp.1,- (satu rupiah)**;
19. Bahwa pengalihan pembangunan Music Stadium telah senyatanya diserahkan terimakan dari PT Wahana Agung Indonesia Propertindo kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, dan pengoperasionalannya pun telah diserahkan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, kepada PT Wahana Agung Indonesia Propertindo, in casu Penggugat, pada 31 Juli 2013. Berita Acara ini merupakan kelanjutan serah terima tahap pertama pada 20 Desember 2012. (vide Bukti P-2 dan Bukti P-3)
20. Bahwa untuk menghentikan usaha perlu adanya putusan provisional dalam bentuk putusan sela dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara, adapun



- fakta-fakta yang dikemukakan di atas oleh Penggugat sangat beralasan hukum untuk dikabulkannya tuntutan provisional dari Penggugat a quo;
21. Bahwa sebagai akibat berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa atas dasar putusan pengadilan ini, sudah sewajarnya bila Tergugat diperintahkan untuk mengosongkan Ruang dari segala benda milik Tergugat dan berlaku keadaan seperti sebelum adanya serah terima Ruang antara Penggugat dengan Tergugat;
22. Bahwa tidak dipenuhinya isi perjanjian sewa menyewa oleh Tergugat secara yuridis telah membuktikan bahwa Tergugat Telah Melakukan Wanprestasi kepada Penggugat yang berakibat merugikan Penggugat dan karenanya sudah sepatutnya **Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012** yang dibuat oleh dan ditandatangani para pihak dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta harus Dibatalkan dan meminta Tergugat mengembalikan Ruang sewa kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
23. Bahwa walaupun Penggugat dan Tergugat telah melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata dalam Perjanjian, namun untuk mendapatkan kepastian hukum, maka Penggugat memandang perlu untuk mengajukan gugatan ini kepada Tergugat;
24. Bahwa perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil:**

- a. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf h Perjanjian hak Penggugat sebesar 20% yakni:
- Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014  
tanggal 25 Maret 2014 Catering  
acara HUT BTN Rp 79.630.000,00
  - Invoice Nomor 008/INV-ABC/4/2014  
tanggal 28 April 2014 Catering  
Tupperware Ghatering Rp140.392.600,00
  - Invoice Nomor 010/INV-ABC/5/2014  
tanggal 20 Mei 2014 Catering  
acara HUT Net TV Rp 52.997.800,00 (+)
- SUB TOTAL Rp273.020.400,00**

Hal. 12 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



b. Kewajiban TERGUGAT menurut Pasal 6 huruf c Perjanjian	
- Invoice Listrik Nomor 473/INV-ABC/6/2014 per 1 Juni 2014	Rp58.516.207,00
- Invoice Air Nomor 431/INV-ABC/6/2014 per 1 Juni 2014	Rp <u>8,708,400,00</u> (+)
<b>SUB TOTAL</b>	<b>Rp67.224.607,00</b>
<b>TOTAL (a) &amp; (b) diatas</b>	<b>Rp340.245.007,00</b>

(tiga ratus empat puluh juta dua ratus empat puluh lima ribu tujuh rupiah).

c. Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf d sebagai berikut :

- Pada 4 Juni 2014 artis <i>Taylor Swift</i> kegiatan: <i>The Red Tour International</i> Kewajiban TERGUGAT	US \$ 1.650.-
- Pada 8 Juni 2014 artis <i>2NE1</i> kegiatan: <i>AON All Or Nothing World Tour International</i> . Kewajiban TERGUGAT	US \$ 1.650.-
- Pada 14 Juni 2014 pada acara: <i>One Fighting Championship International</i> . Kewajiban TERGUGAT	US \$ 1.650.-
- Pada 22 Juni 2014 artis <i>SHINee</i> pada kegiatan : <i>Shinee World III International</i> . Kewajiban Tergugat	US \$ <u>1.650.-</u> (+)
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ 6.600.-</b>

(enam ribu enam ratus dollar Amerika Serikat)

Kewajiban menurut Pasal 6 huruf d Perjanjian sebagaimana huruf c ini harus dibayarkan sesuai mata uang US \$ (dollar Amerika Serikat).

**Kerugian Immateriil:**

- Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian secara immateriil, akibat Teguran dan Peringatan dari instansi pemerintah, dan sikap negatif masyarakat yang menilai Penggugat tidak professional dalam melakukan hubungan hukum dengan Tergugat dan bahkan akibat perilaku Tergugat tidak memiliki perizinan usaha berdasarkan Undang



Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*) adapun kerugian *immateriil* yang dialami Penggugat senilai **Rp1,- (satu rupiah)**.

**II. Permohonan Provisi**

Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* menetapkan untuk menunda pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 dan memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan segala macam kegiatan di ruangan objek sewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012;

**III. Permohonan Putusan Serta Merta serta dwangsom**

1. Bahwa mengingat dalil-dalil dalam surat gugatan ini merupakan dalil-dalil yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan sebagai suatu putusan yang isinya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dan peninjauan kembali atas putusan ini. (*uitvoerbaar bij voorraad*);
2. Bahwa untuk menghindari adanya itikad tidak baik lagi dari Tergugat, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*) /per setiap hari keterlambatan Tergugat dalam mematuhi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*);  
Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum di atas, mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

1. Mangabulkan tuntutan provisional dari Penggugat seluruhnya;
2. Menunda pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani para pihak dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta terhitung sejak tanggal 1 Juli 2014;
3. Memerintahkan Tergugat secara sukarela atau melalui upaya paksa untuk menghentikan usahanya di Ruangannya sebagaimana objek perjanjian dalam perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani para pihak dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta terhitung sejak tanggal 1 Juli 2014.

Hal. 14 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan **Wanprestasi** yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan **batal dan berakhir Perjanjian Sewa Menyewa** sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta terhitung sejak tanggal 1 Juli 2014;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali **Ruangan** yang disewakan oleh Penggugat a quo dalam keadaan kosong tanpa adanya barang milik Tergugat dan tidak dihuni atau ditempati lagi sebagai tempat usaha oleh Tergugat sejak adanya putusan ini;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan immateriil kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil:**

- a. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf h Perjanjian hak Penggugat sebesar 20% yakni:

- Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014 tanggal 25 Maret 2014 Catering acara HUT BTN	Rp 79.630.000,00
- Invoice Nomor 008/INV-ABC/4/2014 tanggal 28 April 2014 Catering Tupperware Ghatering	Rp140.392.600,00
- Invoice Nomor 010/INV-ABC/5/2014 tanggal 20 Mei 2014 Catering acara HUT Net TV	Rp <u>52.997.800,00 (+)</u>
<b>SUB TOTAL</b>	<b>Rp273.020.400,00</b>

- b. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf c Perjanjian

- Invoice Listrik Nomor 473/INV- ABC/6/2014 per 1 Juni 2014	Rp58.516.207,00
- Invoice Air Nomor 431/INV-ABC/6/2014 per 1 Juni 2014	Rp <u>8,708,400,00 (+)</u>
<b>SUB TOTAL</b>	<b>Rp67.224.607,00</b>
<b>TOTAL (a) &amp; (b) diatas</b>	<b>Rp340.245.007,00</b>



(tiga ratus empat puluh juta dua ratus empat puluh lima ribu tujuh rupiah).

c. Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf d sebagai berikut:

- Pada 4 Juni 2014 artis *Taylor Swift* kegiatan:

*The Red Tour International* Kewajiban

TERGUGAT

US \$ 1.650.-

- Pada 8 Juni 2014 artis *2NE1* kegiatan:

*AON All Or Nothing World Tour*

*International*. Kewajiban TERGUGAT

US \$ 1.650.-

- Pada 14 Juni 2014 pada acara:

*One Fighting Championship International*.

Kewajiban TERGUGAT

US \$ 1.650.-

- Pada 22 Juni 2014 artis *SHINee*

pada kegiatan :*Shinee World III*

*International*. Kewajiban Tergugat

US \$ 1.650.- (+)

**TOTAL**

**US \$ 6.600.-**

(enam ribu enam ratus dollar Amerika Serikat)

**Kerugian Immateriil:**

- Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian secara *immateriil*, akibat Teguran dan Peringatan dari instansi pemerintah, dan sikap negatif masyarakat yang menilai Penggugat tidak profesional dalam melakukan hubungan hukum dengan Tergugat dan bahkan akibat perilaku Tergugat tidak memiliki perizinan usaha berdasarkan Undang Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*) adapun kerugian immateriil yang dialami Penggugat senilai **Rp1,- (satu rupiah)**.

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)**/per setiap hari keterlambatan Tergugat dalam mematuhi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*);
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dan peninjauan kembali atas putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

**Mengenai gugatan yang kurang pihak.**

Bahwa menurut Hukum berdasarkan berbagai Yurisprudensi/Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain:

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 365K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang kaidah hukumnya menyatakan “*Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat*”

Bahwa gugatan dalam perkara a quo, *kurang pihak karena tidak menggugat semua orang yang terlibat*.

1. PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (sebagai pihak yang terlibat) tidak ditarik sebagai Turut Tergugat;
  - 1.1. Sebagaimana diakui dan didalilkan oleh Penggugat “bahwa yang menjadi Dasar Penggugat mengikatkan diri dengan Tergugat, adalah adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk; (Vide gugatan Penggugat halaman 2 angka 2 huruf a sampai dengan c dan angka 3 sampai dengan angka 5).
  - 1.2. Bahwa PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk adalah Pihak yang terlibat dalam Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat (oleh karenanya harus ditarik sebagai Turut Tergugat);
  - 1.3. Sebagai bukti keterlibatan PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, secara terang dan nyata terlihat dalam Surat Perjanjian tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada halaman 2 angka 2 huruf c gugatannya (vide halaman 17 angka 1.1.12 Surat Perjanjian dimaksud) tertulis dan dikutip sebagai berikut: “Sewa Jangka Panjang adalah sewa ruangan yang lamanya selama 25 (dua puluh lima) tahun yang dilakukan selama jangka waktu pengoperasian dengan pihak ketiga (tenant), yang wajib dibuat dalam bentuk Perjanjian yang Notariil antara WAIP dan Pihak ketiga (tenant), dimana PJA turut serta menandatangani perjanjian tersebut”;
  - 1.4. Bahwa Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat yang diajukan oleh Penggugat sebagai (Bukti P-1), adalah sewa jangka

Hal. 17 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



panjang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut pada angka 1.3 diatas, yang seharusnya Turut ditanda tangani oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk;

- 1.5. Dengan pengakuan dan dalil Penggugat tersPbut diatas, maka terang dan jelas bahwa dalam Perkara ini PT. Rembangunan Jaya Ancol Tbk selaku pemilik Gedung yang disewakan oleh Penggugat selaku Operator (yang menyewakan) kepada Tergugat (selaku Pihak yang Menyewa), yang dalam Akta Perjanjian Sewa menyewa antara Pengugat dengan Tergugat seharusnya ikut Ditandatangani Oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Maka Demi Hukum PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk Harus Ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat;

Bahwa oleh karena PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, tidak ditarik sebagai Turut Tergugat, maka Gugatan menjadi Kurang Pihak dan oleh karena Gugatan Pengugat Kurang Pihak, maka Demi Hukum Gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk Verklaar).

2. Tidak ditarik sebagai Turut tergugat

- Net TV;
- Indosiar TV;
- Trans 7 N;
- Bank Tabungan Negara;
- Penyelenggara Tupperware Gathering.

(Selaku penyelenggara kegiatan/yang terlibat langsung)

- 2.1. Halaman 4 sampai dengan halaman 5 huruf a, gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak membayar komisi 10% dari pemakaian lighting dan sound system milik Tergugat pada acara Agnez Academy yang diselenggarakan oleh Net TV selama 7 (tujuh) hari yaitu tanggal 10 dan 17 serta tanggal 24 November 2013, dan tanggal 1, tanggal 8 dan tanggal 15, serta tanggal 22 Desember 2013;

Selain daripada itu pada halaman 6 alinea ketiga, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak membayar komisi 20% dari omzet penjualan makanan dan minuman yang dibawa oleh pihak penyelenggara kegiatan (Quod-Non). Dalam hal ini makanan dan minuman yang dibawa sendiri oleh Net TV selaku penyelenggara kegiatan pada acara peringatan ulang tahun Net TV tanggal 20 Mei 2014;

Hal. 18 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



Oleh karena tuntutan dimaksud diajukan berdasarkan perhitungan atas pembayaran “yang seharusnya” diperoleh Penggugat dari Penyelenggara kegiatan dalam hat ini Net TV dan perhitungan atas nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Net N (Quod-Non), maka Net TV adalah merupakan orang yang terlibat dafam kaitannya dengan tuntutan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat yaitu perhitungan atas pembayaran “yang seharusnya” (Quod-Non) diperoleh Tergugat dari Penyelenggara kegiatan dimaksud;

Bahwa dengan tidak ditariknya Net TV sebagai Turut Tergugat, sedangkan Net TV selaku penyelenggara dan/atau orang yang terlibat dalam kegiatan yang menjadi dasar gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi Kurang Pihak;

Bahwa oleh karena Gugatan Pengugat Kurang Pihak, maka Demi Hukum Gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaar*).

- 2.2. Pada Halaman 5 huruf b gugatannya, Penggugat mendalihkan Tergugat tidak membayar Komisi 10% dari pemakaian lighting, LED, Rigging, dan Sound System selama 3 (tiga) hari, tanggal 7 dan tanggal 14 serta tanggal 21 Februari 2014, pada acara AFI yang diselenggarakan oleh Indosiar TV;

Oleh karena tuntutan dimaksud diajukan berdasarkan perhitungan atas pembayaran yang diperoleh Penggugat dari Penyelenggara kegiatan dalam hal ini Acara API yang diselenggarakan oleh Indosiar TV (Quod-Non), oleh karenanya maka Indosiar TV adalah merupakan orang yang terlibat dalam kaitannya dengan tuntutan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat yaitu perhitungan atas pembayaran yang diperoleh Penggugat dari Psnyelengrara kegiatan dimaksud;

Bahwa dengan tidak ditariknya Indosiar TV sebagai Turut Tergugat, sedangkan Indosiar TV selaku penyelenggara dan 1 atau orang yang terlibat dalam kegiatan yang menjadi dasar gugatan, maka Gugatan Penggugat menjadi Kurang Pihak;

Bahwa oleh karena gugatan Pengugat Kurang Pihak, maka Demi Hukum Gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaar*);

- 2.3. Pada halaman 5 huruf c, Penggugat mendalihkan bahwa “Tergugat tidak membayar Komisi 10%” dari pemakaian lighting dan Sound System

Hal. 19 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



milik Tergugat pada acara Saatnya Komedian Sekarang yang diselenggarakan oleh Trans 7 TV selama 13 (tiga belas) hari, tanggal 4, tanggal 11, tanggal 18, dan tanggal 25 Mei 2014, serta tanggal 1, tanggal 8, tanggal 15, dan tanggal 22, serta tanggal 29 Juni 2014, dan tanggal 6, serta tanggal 13 Juni 2014;

Oleh karena tuntutan dimaksud diajukan berdasarkan perhitungan atas pembayaran "yang seharusnya" diperoleh Penggugat dari Penyelenggara kegiatan dalam hal ini Acara Saatnya Komedian Sekarang yang diselenggarakan oleh Trans 7 TV (*Quod-Non*), oleh karenanya maka Trans 7 TV adalah merupakan pihak yang terlibat dalam kaitannya dengan tuntutan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat yaitu perhitungan atas pembayaran "yang seharusnya" diperoleh Penggugat dari Penyelenggara kegiatan dimaksud;

Bahwa dengan tidak ditariknya Trans 7 TV sebagai Turut Tergugat, sedangkan Trans 7 TV selaku penyelenggara dan/atau pihak yang terlibat dalam kegiatan yang menjadi dasar gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi Kurang Pihak;

Bahwa oleh karena gugatan Pengugat Kurang Pihak, maka Demi Hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaar*);

- 2.4. Bahwa pada halaman 5 huruf B s/d halaman 6 alinea ketiga gugatannya, Penggugat mendalilkan "Tergugat tidak membayar Komisi 20%" dari nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara Kegiatan senilai Rp248.150.000,00 pada Pelaksanaan hari ulang tahun Bank Tabungan Negara = Rp49.530.000,00. Dan atas pemakaian fasilitas gedung Rp30.000.000,00. Total Rp79.630.000,00;
- 2.5. Oleh karena tuntutan dimaksud diajukan berdasarkan perhitungan atas Nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara Kegiatan pada Pelaksanaan hari ulang tahun Bank Tabungan Negara (*Quod-Non*), oleh karenanya maka Bank Tabungan Negara atau Event Organizer (EO/selaku penyelenggara kegiatan) adalah merupakan pihak yang terlibat dalam kaitannya dengan tuntutan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat yaitu perhitungan atas nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara kegiatan dimaksud;

Hal. 20 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



Bahwa dengan tidak ditariknya Bank Tabungan Negara atau Event Organizer (EO/selaku penyelenggara kegiatan) yang menjadi dasar gugatan, maka Gugatan Penggugat menjadi Kurang Pihak;

Bahwa oleh karena gugatan Pengugat Kurang Pihak, maka Demi Hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaar*).

2.6. Bahwa pada halaman 6 alinea kedua gugatannya, Penggugat mendalilkan "Tergugat tidak membayar Komisi 20%" dari nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara Kegiatan senilai Rp701.963.000,00 = Rp140.392.600,00 pada Pelaksanaan kegiatan Tupperware Gathering;

Oleh karena tuntutan dimaksud diajukan berdasarkan perhitungan atas nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara Kegiatan pada acara Tupperware Gathering (Quod-Non), oleh karenanya maka Penyelenggara Kegiatan pada acara Tupperware Gathering atau Event Organizer (EO/selaku penyelenggara kegiatan) adalah merupakan Pihak yang terlibat dalam kaitannya dengan tuntutan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat yaitu perhitungan atas nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara kegiatan dimaksud;

Bahwa dengan tidak ditariknya Penyelenggara Kegiatan pada acara Tupperware Gathering atau Event Organizer (EO/selaku penyelenggara kegiatan) yang menjadi dasar gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi Kurang Pihak;

Bahwa oleh karena gugatan Pengugat Kurang Pihak, maka Demi Hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaar*).

#### **Mengenai Gugatan yang Kabur (*Obscuur Libel*).**

1. Halaman 4 huruf A, dan huruf a ssampai dengan huruf b serta halaman 5 huruf c gugatannya (Perubahan gugatan Wanprestasi) Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat, yaitu karena:

- a. Tidak membayar 10% dari penggunaan peralatan sound system selama 7 hari pada acara **Agnez Academy** yang diselenggarakan oleh Net TV;



- b. Tidak membayar 10% dari penggunaan lighting, LED, Rigging, sound system selama 3 hari pada acara AFI yang diselenggarakan oleh Indosiar TV;
- c. Tidak membayar 10% dari penggunaan lighting, LED, Rigging, sound system selama 13 hari pada acara Saatnya Komedian Sekarang yang diselenggarakan oleh Trans 7 TV;

Hal tersebut diatas, menurut Penggugat adalah berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf g Perjanjian yang berbunyi "*Pihak Pertama akan mengusahakan menggunakan jasa Pihak Kedua dalam hal pemakaian lighting dan sound system, bilamana ada pihak yang menggunakan tempat di A B C diluar ruangan dan atas biaya penggunaan jasa Pihak Kedua atas lighting & sound system oleh pihak lain pemakai tersebut, Pihak Kedua akan memberikan imbalan kepada Pihak Pertama minimal sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai kontrak*".

Bahwa uraian Penggugat pada huruf a sampai dengan huruf c dengan menunjuk pada ketentuan Pasal 4 huruf g kemudian menyimpulkan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi, adalah merupakan uraian yang kabur (*obscuur libel*), karena:

- Penggugat tidak menguraikan dan tidak dapat membuktikan Berapa Nilai Kontrak masing-masing kegiatan tersebut pada huruf a, huruf b, dan huruf c diatas;
- Penggugat tidak menyebutkan berapa nilari komisi yang dituntut oleh Penggugat (10% dari nilai kontrak);
- Penggugat tidak menyebutkan batas waktu Tergugat harus melaksanakan/ pelaksanaan pemenuhan prestasi (*quod-non*) Tergugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran komisi dimaksud. Dan tidak menyertakan bukti bahwa Penggugat telah melakukan teguran terhadap Tergugat sebagaimana di tentukan dalam Pasal 1328 KUH Perdata;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menguraikan dan tidak dapat membuktikan Berapa Nilai Kontrak masing-masing kegiatan, dan tidak menyebutkan Berapa Nilai Komisi yang dituntut, dan Tidak Menyebutkan Batas Waktu Tergugat harus melaksanakan/pelaksanaan pemenuhan prestasi serta Tidak Menyertakan Bukti bahwa Penggugat telah melakukan Teguran terhadap Tergugat, maka gugatan Penggugat adalah kabur

Hal. 22 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



(mengandung *obscuur libel*), oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaar*).

2. Pada halaman 5 huruf B (alinea ketiga) dan halaman 6 alinea pertama, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat Belum melaksanakan pembayaran atas hak Penggugat berupa komisi 20% dari omzet penjualan makanan dan minuman pada kegiatan ulang tahun Bank Tabungan Negara dan kegiatan Tupperware Gathering serta ulang tahun Net TV total keseluruhan berjumlah Rp273.020.400,00 (*dua ratus tujuh puluh tiga juta dua puluh ribu empat ratus rupiah*);

3. Bahwa tuntutan pembayaran tersebut pada angka 2 diatas, adalah berdasarkan ketentuan Pasai 6 huruf h Perjanjian, selengkapnya dikutip dan tertulis sebagai berikut:

*"bilamana terdapat pihak pengisi acara atau kegiatan pada ruangan ingin membawa makanan sendiri, maka Pihak pengisi acara atau kegiatan akan dikenakan charge atau beban biaya yang merupakan haknya pihak pertama dan charge atau beban tersebut adalah sebesar 20% (dua puluh persen) dari omzet penjualan atau makanan dan minuman yang dibawa tersebut seandainya dijual. Atau dengan kesepakatan bersama antara Pihak Pertama dengan pengisi acara atau pelaksana kegiatan tersebut"*.

Bahwa uraian Penggugat pada halaman 5 huruf B (alinea kedua) dan halaman 6 alinea pertama dengan menunjuk pada ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian kemudian menyimpulkan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi, adalah merupakan uraian gugatan Penggugat yang kabur (*obscuur libel*), karena:

- Penggugat tidak menguraikan darimana/atau berdasarkan apa Penggugat menghitung omzet penjualan makanan dan minuman dan tidak pula dijelaskan apakah makanan dan minuman pada 3 kegiatan (Ulang Tahun Bank Tabungan Negara, Tupperware Gathering, dan Ulang Tahun Net TV) itu dijual oleh pengisi acara/penyelenggara kegiatan atau dikonsumsi sendiri oleh mereka, serta tidak menyertakan bukti adanya kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Pengisi Acara atau Pelaksana masing-masing kegiatan tersebut;
- Penggugat tidak menyebutkan batas waktu Tergugat harus melaksanakan/ pelaksanaan pemenuhan prestasi (*quod-non*) Tergugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran komisi dimaksud. Dan tidak

Hal. 23 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



menyertakan bukti bahwa Penggugat telah melakukan teguran terhadap Tergugat;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menguraikan darimana/atau berdasarkan apa Penggugat menghitung omzet dan tidak menyertakan bukti adanya kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Pengisi Acara serta tidak menyebutkan batas waktu Tergugat harus melaksanakan/pelaksanaan pemenuhan prestasi (*quod-non*) Tergugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran Charge atau Beban Biaya dimaksud, dan tidak menyertakan bukti bahwa Penggugat telah melakukan teguran terhadap Tergugat, maka gugatan Penggugat adalah kabur (mengandung obscur libel), oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaar*).

#### **Mengenai Gugatan yang Salah Alamat.**

Bahwa apabila dasar hukum tuntutan pembayaran sebagaimana tersebut pada angka 2 dan angka 3 diatas dibaca secara cermat, maka nampak jelas bahwa uraian dan tuntutan pembayaran tersebut Salah Alamat, karena:

1. Ketentuan Pasal 6 huruf h, mengatur tentang "hak" Penggugat atas charge atau beban biaya sebesar 20% yang dikenakan kepada Pengisi Acara atau Pelaksana Kegiatan yang diadakan di ruang yang disewa oleh Tergugat dari Penggugat. Oleh karenanya charge/beban biaya itu merupakan kewajiban pengisi acara atau penyelenggara kegiatan dan/atau Bukan Merupakan Kewajiban Tergugat. Terlebih lagi dengan adanya kalimat "dengan kesepakatan bersama antara Pihak pertama dengan pengisi acara atau pelaksana kegiatan tersebut";
2. Senyatanya Tergugat Sama Sekali Tidak Mengetahui apakah dalam 3 (tiga) kegiatan dimaksud, Pengisi acara/penyelenggara kegiatan membawa makanan dan minuman sendiri atau tidak, dan walaupun membawa dan dijual, Tergugat juga tidak mengetahui berapa nilai/omzet penjualan makanan dan minuman itu. Tergugat juga tidak mengetahui apakah ada kesepakatan bersama atau tidak antara Penggugat dengan Pengisi acara/penyelenggara kegiatan dimaksud;

Berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat atas charge/beban biaya yang dikenakan kepada Pengisi Acara/ Penyelenggara Kegiatan adalah gugatan yang Salah Alamat, oleh karena itu Tergugat Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan

Hal. 24 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



memutus perkara ini agar berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaar*).

**Kesimpulan:**

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak, dan kabur serta salah alamat, maka demi hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

**Mengenai Gugatan yang diajukan dengan Iktikad yang sangat buruk.**

Bahwa oleh karena Hakim adalah merupakan tempat terakhir untuk mohon Keadilan, maka kepada Hakim dituntut untuk senantiasa bersikap arif, adil dan bijaksana, serta senantiasa menyelami rasa keadilan yang tumbuh dan hidup ditengah-tengah masyarakat. Terlebih lagi kedudukan Hakim sebagai Wakil Tuhan di muka bumi dalam memberikan keadilan (sebagaimana tertera dalam setiap Kepala Putusan Hakim) kalimat "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", maka Tergugat Mohon Perhatian Majelis Hakim terhadap hal yang akan diuraikan dibawah ini, uraian tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban Tergugat dalam pokok perkara;

1. Bermula dari tawaran Penggugat kepada Tergugat untuk menyewa sebuah gedung/Bangunan yang dikelola dan disewakan oleh Penggugat, yaitu bangunan yang dibangun dan dirancang secara khusus sebagai tempat untuk menyelenggarakan pertunjukan/konser musik yang bertaraf internasional, yang terletak di Kawasan Wisata Ancol, diatas tanah milik PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk;
2. Bahwa karena tertarik dengan tawaran dan kondisi yang diajukan serta janji-janji Penggugat berikut gambaran atas keuntungan yang akan diperoleh, maka Tergugat telah menyewa dari Penggugat sebagian gedung/bangunan dimaksud untuk jangka waktu 25 tahun lamanya (terhitung sejak tanggal 1 Maret 2012 dan akan berakhir pada tanggal 1 Maret 2037) dengan Nilai Sewa Rp60.000.000.000,00 (*enam puluh milyar rupiah*) ditambah US\$ 2.550.000 (*dua juta lima ratus lima puluh ribu dollar Amerika Serikat*), dengan cara dan jadwal pembayaran sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H. Notaris di Jakarta; (Vide bukti T-1).
3. Bahwa Tergugat Telah Melakukan Pembayaran Sewa tersebut pada angka 2 diatas, sebelum dilakukan serah terima ruangan (tanggal 15 Agustus 2012) bahkan sebelum dibuat dan ditandatanganinya Akta Perjanjian Sewa

Hal. 25 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



Menyewa (Bukti T-1) yaitu sebelum tanggal 21 Maret 2012, Tergugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang ditentukan dalam Akta Peijanjian Sewa Menyewa dan tidak pernah melakukan keterlambatan; Untuk masa sewa tanggal 05 Maret 2012 sampai dengan 05 Desember 2015 sebesar Rp60.000.000.000,00 (*enam puluh milyar rupiah*) telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan jadwal pembayaran sebagai berikut:

3.1. Pembayaran sebesar Rp15.000.000.000,00 (*lima belas milyar rupiah*) yang dibayarkan pada:

- Tanggal 1 Juli 2011 sebesar Rp2.500.000.000,00
- Tanggal 1 Agustus 2011 sebesar Rp2.500.000.000,00
- Tanggal 1 September 2011 sebesar Rp2.500.000.000,00
- Tanggal 1 Oktober 2011 sebesar Rp2.500.000.000,00
- Tanggal 1 November 2011 sebesar Rp2.500.000.000,00
- Tanggal 1 Desember 2011 sebesar Rp2.500.000.000,00

(*Vide bukti T-2.a sampai dengan T-2.f*)

3.2. Pembayaran sebesar Rp45.000.000.000,00 (*empat puluh lima milyar rupiah*) sesuai dengan jadwal yang disepakati dalam bukti T-1, yaitu dibayarkan 45 x pembayaran selama 45 bulan pada setiap tanggal 5 bulan berjalan sebesar Rp1.000.000.000,00 terhitung sejak 05 Februari 2012 sampai dengan 05 November 2015.

(*Vide Bukti T-3.1 sampai dengan T-3.28*)

4. Bahwa selain telah membayar uang sewa tersebut, Tergugat juga telah melakukan Investasi senilai tidak kurang sebesar Rp100.000.000.000,00 (*seratus milyar rupiah*) yaitu untuk melengkapi antara lain:

- Sound System;
- Lighting;
- Air Condition (AC);
- Genset dan
- Membangun Tribune serta;
- Melengkapi setidaknya 13.000 kursi untuk tempat duduk penonton, Dan kelengkapan lain sebagaimana layaknya keperluan dari suatu tempat penyelenggaraan Konser Musik yang bertaraf internasional.

(*Vide Bukti T-4.1 sampai dengan T-4.6*)

5. Bahwa dengan maksud yang jahat atau setidaknya dengan iktikad buruk yang tujuannya untuk membuat Tergugat tidak betah, dengan tujuan akhir



dari Penggugat adalah membuat Tergugat melepaskan usahanya kepada pihak ketiga, atau setidaknya usaha dari Tergugat dapat “dicaplok secara serakah” oleh Penggugat, seperti Modus yang sering dilakukan oleh Penggugat terhadap mitra bisnisnya yang lain, Penggugat telah melakukan berbagai perbuatan yang tidak terpuji terhadap Tergugat antara lain dapat dibuktikan dengan surat-surat Penggugat kepada Tergugat yang pada pokoknya mengajukan berbagai permintaan diluar hal yang telah diperjanjikan, permintaan mana sangat berlebihan bahkan bertentangan dengan Perjanjian serta sangat merugikan Tergugat antara lain yaitu:

- Dengan surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 5 Mei 2014 beserta lampirannya, pada pokoknya terhadap setiap penyelenggaraan konser yang bertaraf internasional, Penggugat meminta kepada Tergugat agar:
  - ✓ Membebaskan kepada Promotor untuk membayar kepada Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dan memberikan tiket VIP sebanyak 8 tiket serta mencantumkan lokasi venue sebagai MEIS-Ancol dalam seluruh media promosi konser baik cetak maupun elektronik;
  - ✓ Selain hal tersebut diatas, Penggugat mencampuri hal-hal yang merupakan hak sepenuhnya dari Tergugat dan Promotor, yaitu menentukan hal-hal yang bersifat teknis yang sangat menyulitkan baik bagi Tergugat maupun bagi Promotor seperti misalnya menentukan spesifikasi bahan untuk membuat umbul-umbul dan spanduk (termasuk cara menjahit dan finishing) bahkan menentukan bahan dasar dan ukuran seperti kain bahan flexi buatan Korea dengan berat 440 gram dan finishing mata ayam keliling per meter; (*Vide Bukti T-5.1*)
- Dengan surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 9 Mei 2014, pada pokoknya Penggugat mendesak Tergugat supaya membuat Safety Procedure Video seharga Rp85.000.000,00 (*delapan puluh lima juta rupiah*) dan menentukan perusahaan yang akan membuat; (*Vide Bukti T-5.2*)
- Bahwa selain melakukan perbuatan sebagaimana diuraikan pada butir pertama dan butir kedua tersebut diatas, Penggugat juga telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Perjanjian, sebagaimana ternyata dalam surat Penggugat kepada Tergugat Nomor 005/LO/ABC/MKT/VI/2014 tanggal 11 Juni 2014 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat akan melakukan pengecekan dan pengawasan dalam ruangan

Hal. 27 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



yang disewa oleh Tergugat selama dilaksanakannya kegiatan One Fighting Championship; (*Vide Bukti T-5.3*)

Bahwa keinginan Penggugat tersebut diatas bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 huruf J Akta Perjanjian Sewa Menyewa (bukti T1) yang tertulis dan dikutip sebagai berikut "bahwa Pihak Kedua (Tergugat) memberikan hak kepada Pihak Pertama (Penggugat) masuk ke dalam ruangan untuk melakukan pemeriksaan keadaan ruangan dengan pemberitahuan pada Pihak Kedua 3 (tiga) hari sebelumnya";

- Bahwa Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam hal ini perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 huruf a dan huruf b Perjanjian Sewa Menyewa (bukti T1), dimana Penggugat Memberikan Jaminan kepada Tergugat, bahwa tidak akan mengganggu dan/atau tidak akan melakukan campur tangan dalam bentuk apapun juga atas pemakaian dan penggunaan ruangan yang disewa Tergugat dari Penggugat, serta Wajib mengizinkan Tergugat dan/atau semua tamu yang mengunjungi ruangan yang disewa Tergugat dari Penggugat, dalam rangka acara dan/atau kegiatan apapun juga yang diselenggarakan oleh Tergugat atau pihak yang mengadakan perjanjian dengan Tergugat untuk menyelenggarakan acara atau kegiatan di ruangan yang disewa Tergugat dari Penggugat berupa Menggunakan Pintu Masuk dan Semua Fasilitas milik Penggugat (termasuk pintu masuk, tangga, lift, eskalator, toilet dll) Penggugat Tidak Boleh dan Tidak Dapat Melarang dengan cara apapun juga menghalang-halangi penggunaan fasilitas tersebut;

Bahwa dalam kenyataannya, Penggugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan perjanjian tersebut diatas antara lain yaitu:

- ✓ Pada tanggal 26 Mei 2014 Penggugat telah menutup dan menggembok pintu portal ramp, yang dilakukan oleh karyawan Penggugat bernama Edo dan Zakir atas perintah Bpk. AWI; (*Vide Bukti T-6.a*)
- ✓ Pada tanggal 3 Juni 2014 Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan perjanjian tersebut diatas, yaitu saat akan dilangsungkan event konser Alter Bridge, Tergugat membebaskan biaya pemakaian entrance dan ticket box sebesar Rp50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*) kepada penyelenggara kegiatan, sehingga untuk kegiatan itu penyelenggara diharuskan membayar sebesar Rp250.000.000,00 (*dua ratus lima puluh juta*)

Hal. 28 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



rupiah). Oleh karenanya penyelenggara telah mengajukan komplain kepada Tergugat; (Vide Bukti T-6.b)

- Bukti lain bahwa Penggugat telah mengganggu baik secara langsung maupun tidak langsung, Penggugat telah melakukan berbagai cara untuk menghalang-halangi terselenggaranya berbagai kegiatan yang akan diselenggarakan oleh berbagai Promotor yang menyewa tempat di ruangan yang disewa oleh Tergugat dari Penggugat, antara lain yaitu:

- ✓ Dengan maksud untuk menggagalkan terselenggaranya One Fighting Championship di ruangan yang disewa Tergugat dari Penggugat pada tanggal 14 Juni 2014 yang diselenggarakan oleh King's Entertainment selaku Promotor, Penggugat telah menyatakan keberatannya kepada Polres Jakarta Utara terhadap penggunaan ruangan yang disewa Tergugat dari Penggugat untuk dijadikan sebagai tempat penyelenggaraan kegiatan konser, dengan berbagai alasan yang tidak sesuai dengan fakta;

Dan atas keberatan itu pihak Polres Jakarta Utara tanpa melakukan pengecekan secara fisik (namun seolah-olah telah datang melakukan pengecekan), selanjutnya memberikan teguran kepada Tergugat dengan surat teguran No. B/2963A/W/2014/Res Ju tanggal 13 Juni 2014 perihal Teguran Standar Pengamanan; (Vide Bukti T-7.a)

- ✓ Bahwa selain melakukan perbuatan tersebut diatas, Penggugat juga meminta secara lisan kepada Polres Jakarta Utara agar tidak diberikan izin keramaian karena Tergugat tidak memiliki izin gangguan (*Hinder Ordonantie*).

Bahwa selain "memprovokasi" Polres Jakarta Utara, Penggugat juga telah "memprovokasi" Satpol PP Provinsi DKI Jakarta yang menyatakan bahwa Tergugat tidak memiliki izin gangguan, oleh karenanya Penggugat meminta pada Satpol PP agar melarang Tergugat menghentikan usaha sebelum memiliki Izin Gangguan;

Padahal sebelumnya telah dilakukan berbagai kegiatan/event (tanpa adanya izin gangguan).

Hal tersebut sebagaimana diakui Penggugat dalam gugatannya, yaitu dalam hubungannya dengan berbagai kegiatan yang dilaksanakan oleh penyelenggara dengan menggunakan ruangan yang disewa Tergugat dari Penggugat, Penggugat telah meminta komisi kepada Tergugat atas penggunaan lighting dan sound system milik Tergugat (di luar gedung)

Hal. 29 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



bahkan komisi atas nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh penyelenggara dalam berbagai kegiatan yang dilakukan dalam ruangan yang disewa Tergugat dari Penggugat;

Bahwa mengenai Perbuatan Penggugat tersebut diatas, dapat dibuktikan dengan Surat Kepala Satpol PP Provinsi DKI Jakarta Nomor 1535/1.777.5 tanggal 12 Juni 2014 yang pada pokoknya Satpol PP Meminta Tergugat agar dalam waktu 7 x 24 jam segera Menghentikan Usaha sebelum mengurus Izin Gangguan. (*Vide Bukti T-7.b*)

Bahwa terhadap Surat Kepala Satpol PP Provinsi DKI Jakarta tersebut diatas, Tergugat telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Menegaskan bahwa Undang-Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*) Staatsblad tahun 1926 Nomor 226 sebagaimana telah beberapa kali dirubah terakhir dengan Staatsblad tahun 1940 Nomor 450 pada dasarnya mengatur tentang bagian dari Izin untuk Mendirikan Bangunan (IMB) untuk kegiatan usaha dalam hubungannya dengan gangguan terhadap keselamatan masyarakat serta lingkungan sekitarnya;
- Bahwa Tergugat bukan Pemilik yang mendirikan bangunan tempat dimana Tergugat melakukan kegiatan usaha, melainkan Tergugat selaku Penyewa sebagian dari bangunan yang didirikan serta dimiliki oleh Penggugat, maka tidak ada kewajiban hukum bagi Tergugat untuk memiliki izin gangguan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*).
- Bahwa kewajiban untuk memiliki Izin Gangguan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bab II Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta, adalah kewajiban bagi seseorang atau badan usaha dalam hubungannya dengan Tempat Usaha di lokasi tertentu yang dapat menimbulkan bahaya, kerugian, dan gangguan, Tidak Termasuk tempat usaha/kegiatan yang telah ditentukan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah. Vide Pasal 1 angka 37 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 101 tahun 2013
- Bahwa yang dimaksud dengan Gangguan baik menurut *Hinder Ordonantie* maupun menurut Perda Provinsi DKI Jakarta Nomor 15 tahun 2011 maupun menurut Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 101 tahun 2013 adalah segala perbuatan dan/atau kondisi yang tidak menyenangkan atau mengganggu kesehatan, keselamatan, ketentraman

Hal. 30 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



dan/atau kesejahteraan terhadap kepentingan umum secara terus menerus. Vide Pasal 1 angka 38 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 101 tahun 2013

- Bahwa kegiatan usaha yang dilakukan oleh Tergugat, dalam hal ini adalah Menyewakan tempat (stadium) untuk dipergunakan sebagai tempat berbagai pertunjukan seperti konser dan pertunjukan lain yang tidak termasuk bidang usaha sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Jenis bidang usaha sebagaimana dimaksud dalam lampiran 1 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta tersebut diatas, dan juga tidak menimbulkan gangguan lingkungan serta tidak menimbulkan gangguan sosial kemasyarakatan dan gangguan ekonomi dan tidak pula termasuk bidang usaha yang menimbulkan intensitas gangguan baik besar maupun kecil bagi masyarakat sekitarnya;
- Quod Non Tergugat selaku Penyewa ruangan/sebagian dari bangunan, dan kemudian dalam menjalankan kegiatan usahanya menyewakan kembali ruangan itu secara insidental kepada pihak ketiga (Promotor pertunjukan) Diwajibkan untuk memiliki izin, maka izin yang diperlukan "terbatas" pada izin usaha dan izin-izin lain terkait dengan kegiatan usaha menyewakan ruangan dimaksud dan/atau tidak termasuk izin gangguan. Adapun untuk izin keramaian yang bersifat insidental (sebagaimana yang berjalan selama ini) diurus dan merupakan tanggung jawab dari Promotor atau Event Organizer. (*Vide Bukti T-7.c*)

Bahwa berbagai perbuatan Penggugat tersebut diatas, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dalam hal ini perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya yang telah disepakati dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat yaitu bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 huruf c Perjanjian Sewa Menyewa (bukti T1), yaitu "*bertentangan dengan kewajiban hukum Penggugat untuk Menjamin bahwa Penggugat tidak akan mengganggu dan/atau melakukan campur tangan dalam bentuk apapun juga atas pemakaian dan penggunaan ruangan tersebut selama sewa menyewa berlangsung*".

**Tergugat telah menutup dan menghentikan seluruh kegiatan pada gedung/ruangan yang disewanya dari Penggugat.**

Majelis Hakim Yang Mulia,

Bahwa selama Penggugat masih melakukan berbagai perbuatan yang mengganggu Tergugat dan yang merupakan perbuatan melawan hukum,

Hal. 31 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



selama itu pula Tergugat akan semakin kehilangan kepercayaan dari para promotor baik Nasional maupun Internasional, dan akan semakin merusak nama baik Tergugat dikalangan bisnis entertainment Nasional maupun Internasional;

Dan untuk menjaga kepercayaan serta nama baik Tergugat dengan mitra bisnisnya, Tergugat Terpaksa menutup dan menghentikan semua kegiatan serta menolak tawaran dari para promotor/event organizer yang akan menyewa ruangan dimaksud;

Bahwa penutupan kegiatan tersebut telah dilakukan terhitung sejak tanggal 26 Juni 2014 sebagaimana dinyatakan oleh Henry Yosodiningrat, S.H. sebagai salah satu pemegang saham PT Mata Elang International Stadium (Tergugat) dalam Conferensi Pers yang diselenggarakan di Twin Plaza Hotel pada tanggal 26 Juni 2014. (*Vide Bukti T-8*)

Bahwa akibat ditutupnya kegiatan tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat, setidaknya kehilangan atas keuntungan yang diharapkan dari sewa atas pemakaian ruangan, setidaknya tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (*satu milyar rupiah*) untuk 1 kali penyelenggaraan pertunjukan/konser, sedangkan dalam 1 bulan Tergugat dapat menyewakan ruangan dimaksud paling tidak sebanyak 10 kali pertunjukan = Rp 10 milyar setiap bulan, sehingga setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 Juni 2014 hingga Jawaban Tergugat dalam perkara ini disampaikan (selama 6 bulan) yaitu sebesar Rp60 milyar. Jumlah tersebut akan terus bertambah sebesar Rp10 milyar setiap bulan sampai Penggugat menghentikan segala bentuk gangguannya dan Tergugat membuka kembali usahanya;

Bahwa meskipun Tergugat telah Menutup Ruangan itu dan menghentikan seluruh kegiatan bisnis (tidak mengadakan pertunjukan apapun di ruangan yang disewa Tergugat dari Penggugat) dan/atau meskipun Tergugat telah menderita rugi, akan tetapi Tergugat Tetap Melaksanakan Kewajiban Membayar Sewa Sebagaimana Mestinya, yaitu sebesar Rp 1 Milyar setiap bulan;

Bahwa Dengan Iktikad Buruk Penggugat telah menolak untuk menerima pembayaran sewa dari Tergugat, dengan cara menutup semua rekening yang selama ini sebagai rekening untuk menampung pembayaran dari Tergugat, mengenai hal tersebut Tergugat telah mengajukan Permohonan Bantuan Penyampaian Uang Pembayaran Sewa Ruangan Diikuti dengan Konsignasi terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Register Perkara Nomor 250/Pdt.P/2014/PN.Jkt.Utr. (*Vide bukti T-10*)

Hal. 32 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



Bahwa Dengan Iktikad Yang Sangat Buruk dan dengan maksud untuk menguasai ruangan yang sesungguhnya merupakan hak Tergugat sampai dengan tahun 2037, dan dengan maksud untuk menguasai secara serakah seluruh aset milik Tergugat yang ada di ruangan itu yang nilainya tidak kurang dari Rp100 Milyar Penggugat telah berupaya untuk membatalkan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu dengan cara mengajukan gugatan dalam perkara aquo dengan dalil yang mengada-ada dan tidak masuk akal (sebagaimana diuraikan dalam gugatannya).

**Sangkalan Tergugat terhadap dalil Gugatan Penggugat.**

Bahwa Tergugat menyangkal seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

Bahwa seluruh dalil Tergugat dalam Eksepsi serta uraian Tergugat dalam pokok perkara "Mengenai gugatan yang diajukan dengan Iktikad yang sangat buruk" sebagaimana diuraikan diatas, mohon dianggap diuraikan sekali lagi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil sangkalan Tergugat terhadap dalil gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut:

1. Tergugat menyangkal dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 s/d halaman 4 angka 8 sampai dengan angka 10 gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi karena Tergugat tidak membayar denda atas keterlambatan 2 hari hingga 37 hari;

Tergugat Menyangkal Dalil Tersebut Dengan Alasan Hukum sebagaimana diuraikan berikut:

1.1. Bahwa ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Perjanjian dimaksud sama sekali tidak mengatur tentang keterlambatan pembayaran uang sewa, melainkan tentang jangka waktu sewa dan besarnya uang sewa serta cara pembayaran uang sewa dan mengatur tentang penyerahan ruangan dari Penggugat kepada Tergugat yaitu pada tanggal 1 Maret 2012 yang lalu;

1.2. Quod Non Tergugat telah mengalami keterlambatan 2 hingga 37 hari atas pembayaran sewa dimaksud, akan tetapi Tergugat tidak dapat dikatakan telah Wanprestasi, karena terhadap keterlambatan itu (quod non) Penggugat belum pernah memberikan peringatan kepada Tergugat atas keterlambatan dimaksud kepada Tergugat. Lagipula dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa (bukti T1) tidak terdapat klausul yang menyatakan bahwa "dengan lampaunya waktu yang telah ditentukan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya maka tanpa diperlukan

Hal. 33 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



adanya teguran, Tergugat harus dianggap lalai". (*Vide Pasal 1238 KUH Perdata*)

2. Tergugat menyangkal dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 angka 11 huruf A.a sampai dengan halaman 5 huruf B gugatannya, yang menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi karena tidak membayar komisi atas penggunaan peralatan sound system, lighting, LED, Rigging serta komisi atas penjualan makanan yang dibawa oleh penyelenggara kegiatan;

Tergugat Menyangkal Dalil Tersebut Dengan Alasan Hukum sebagaimana telah diuraikan pada halaman 3 angka 2 sampai dengan halaman 9 Jawaban Tergugat pada bagian Eksepsi;

Oleh karenanya seluruh Jawaban Tergugat pada bagian Eksepsi tersebut, mohon dianggap diuraikan sekali lagi dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban/Sangkalan Tergugat terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 angka 11 huruf A.a sampai dengan halaman 5 huruf B gugatannya;

3. Bahwa Tergugat menyangkal dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 huruf C gugatannya, yang mendalilkan bahwa Tergugat telah Wanprestasi karena tidak membayar rekening listrik sejumlah Rp58.516.207,00 (*lima puluh delapan juta lima ratus enam belas ribu dua ratus tujuh rupiah*) dan rekening air leideng sejumlah Rp8.708.400,00 (*delapan juta tujuh ratus delapan ribu empat ratus rupiah*).

Quod Non Tergugat telah mengalami keterlambatan membayar rekening listrik dan air leideng dimaksud, akan tetapi Tergugat tidak dapat dikatakan telah Wanprestasi, karena dalam Perjanjian Sewa Menyewa terhadap pembayaran rekening tersebut tidak ditentukan batas waktunya dan terhadap keterlambatan itu (quod non) Penggugat belum pernah memberikan teguran kepada Tergugat atas keterlambatan dimaksud. Lagipula dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa (bukti T1) tidak terdapat klausul yang menyatakan bahwa "dengan lampainya waktu yang telah ditentukan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya maka tanpa diperlukan adanya teguran, Tergugat harus dianggap lalai". (*Vide Pasal 1238 KUH Perdata*)

Majelis Hakim Yang Mulia,

**Tergugat mohon perhatian Majelis Hakim bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini, benar-benar diajukan dengan iktikad buruk dan dengan dalil yang mengada-ada, yang menuntut Pembatalan Perjanjian**

Hal. 34 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



Sewa Menyewa yang masa berlakunya baru akan berakhir pada tahun 2037 (selama 25 tahun) dimana Tergugat telah membayar sewa sebesar Rp45 Milyar ditambah investasi senilai Rp100 Milyar. Mengenai hal tersebut diatas, sebagaimana ternyata bahwa gugatan tentang Wanprestasi yang diajukan oleh kuasa Penggugat adalah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 23 Juni 2014. dan gugatan didaftar pada tanaaal 16 Juli 2014 dengan alasan bahwa Tergugat teriambat membavar rekenina listrik dan Rekening Air dan Rekening Leideng untuk Bulan Juni 2014 senilai Rp67.224.607,00 serta karena tidak membayar komisi atas penjualan makanan dan minuman yang dibawa oleh pihak penyelenggara kegiatan, yang sesungguhnya (berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf h Akta Perjanjian Sewa Menyewa) adalah merupakan beban biaya yang dikenakan pada pengisi acara atau pelaksana kegiatan dan/atau bukan kewajiban Tergugat.

Quod-Non Tergugat belum membayar kedua rekening tersebut, akan tetapi oleh karena terhadap "keterlambatan" itu Tergugat belum dapat dinyatakan lalai, maka terhadap keterlambatan itu Tidak Dapat Dijadikan Sebagai Alasan Hukum untuk membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa dalam perkara aquo, terlebih lagi apabila dilihat jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat secara tertib dan tepat waktu yang telah mencapai tidak kurang dari Rp45 Milyar ditambah biaya investasi tidak kurang dari Rp100 Milyar, maka pembatalan terhadap Perjanjian dengan alasan sebagaimana diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, adalah jauh dari rasa keadilan;

4. Tergugat juga menyangkal dalil gugatan Penggugat halaman 6 huruf D (i) dan (ii) yang menyatakan bahwa karena Tergugat belum membayar fee kepada Penggugat atas penjualan tiket dengan pengisi acara Internasional untuk kegiatan yang diselenggarakan pada bulan Juni 2014;

Bahwa dalil gugatan berdasarkan alasan tersebut diatas, juga menunjukkan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini, benar-benar diajukan dengan iktikad buruk dan dengan dalil yang mengada-ada;

Terlihat dengan jelas bahwa fee yang dituntut adalah fee atas penjualan tiket untuk pengisi acara Internasional yang diselenggarakan sekitar tanggal 4 sampai dengan tanggal 22 Juni 2014, sedangkan Gugatan diajukan berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 Juni 2014;

Quod Non Tergugat telah mengalami keterlambatan membayar fee atas penjualan tiket untuk kegiatan bulan Juni 2014 dimaksud, akan tetapi

Hal. 35 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



Tergugat tidak dapat dikatakan telah Wanprestasi, karena dalam Perjanjian Sewa Menyewa terhadap pembayaran fee tersebut tidak ditentukan batas waktunya dan terhadap keterlambatan itu (*quod non*) Penggugat belum pernah memberikan teguran kepada Tergugat atas keterlambatan dimaksud. Lagipula dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa (bukti T1) tidak terdapat klausul yang menyatakan bahwa “dengan lampaunya waktu yang telah ditentukan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya maka tanpa diperlukan adanya teguran, Tergugat harus dianggap lalai”. (*Vide Pasal 1238 KUH Perdata*)

5. Tergugat juga menyangkal dalil gugatan Penggugat halaman 7 huruf E yang menyatakan bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya memasang LED, walaupun Penggugat telah memperingati berulang kali;

Bahwa dalil gugatan berdasarkan alasan tersebut diatas, juga menunjukkan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini, benar-benar diajukan dengan iktikad buruk dan dengan dalil yang mengada-ada;

Quod Non Tergugat telah mengalami keterlambatan memasang LED dimaksud, akan tetapi Tergugat tidak dapat dikatakan telah Wanprestasi, karena dalam Perjanjian Sewa Menyewa terhadap pemasangan LED tersebut tidak ditentukan batas waktunya dan terhadap keterlambatan itu (*quod non*) Penggugat belum pernah memberikan teguran kepada Tergugat atas keterlambatan dimaksud. Lagipula dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa (bukti T1) tidak terdapat klausul yang menyatakan bahwa “dengan lampaunya waktu yang telah ditentukan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya maka tanpa diperlukan adanya teguran, Tergugat harus dianggap lalai”. (*Vide Pasal 1238 KUH Perdata*)

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 7 angka 12 sampai dengan halaman 10 angka 16 gugatannya, Tergugat menyampaikan tanggapan sebagai berikut “bahwa uraian yang merupakan dalil gugatan tersebut bukan merupakan alasan hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi, oleh karenanya Tergugat Menyangkal dengan dalil sangkalan sebagaimana telah diuraikan dalam Eksepsi dan dalam pokok perkara khusus “mengenai gugatan yang diajukan dengan iktikad yang sangat buruk”;

Oleh karenanya seluruh dalil Tergugat dalam Eksepsi serta uraian Tergugat dalam pokok perkara “Mengenai gugatan yang diajukan dengan Iktikad yang sangat buruk” sebagaimana telah diuraikan diatas, mohon dianggap diuraikan

Hal. 36 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



sekali lagi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil sangkalan Tergugat terhadap dalil gugatan Penggugat;

7. Dalil gugatan Penggugat pada halaman 10 angka 17 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "bila Tergugat dibiarkan terus melakukan usahanya di ruangan yang telah disewanya dari Penggugat, dan terus melakukan pelanggaran hukum maka berpotensi akan melakukan kejahatan atau tindak pidana terhadap pengunjung bahkan berpotensi menimbulkan korban jiwa"; Bahwa dalil tersebut bukan merupakan alasan hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi dalam perkara aquo, akan tetapi merupakan wujud nyata dari "kejahatan berpikir" yang ada di benak Penggugat untuk mencapai tujuan menguasai ruangan yang telah dibayar sewanya oleh Tergugat serta menguasai aset milik Tergugat yang nilainya tidak kurang dari Rp100 Milyar; Meskipun demikian, Tergugat merasa perlu untuk menegaskan bahwa Tidak Ada Kewajiban Tergugat untuk memiliki izin gangguan, dengan alasan sebagaimana telah diuraikan pada halaman 14 sampai dengan halaman 15 Jawaban Tergugat pada bagian Eksepsi;
8. Bahwa oleh karena dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak dapat dijadikan sebagai alasan untuk menyatakan Tergugat telah Wanprestasi, maka terhadap dalil gugatan Penggugat selebihnya tidak perlu ditanggapi.

#### **Kesimpulan dan Permohonan**

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka tidak terbukti bahwa Tergugat telah Wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, dan oleh karena gugatan Penggugat diajukan dengan iktikad buruk maka demi hukum dan Demi Keadilan dimohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

#### **Gugatan Rekonvensi.**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, pada bagian Eksepsi dan Jawaban dalam Pokok Perkara tersebut diatas, mohon dianggap diuraikan sekali lagi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan dalam Rekonvensi, serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Fundamentum Petendi gugatan Rekonvensi;
2. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi dihadapan Edison Jingga, S.H.

Hal. 37 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



Notaris di Jakarta sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, dibuat secara sah dan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, maka Perjanjian Sewa Menyewa dimaksud berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi. (Vide Bukti PR-1)

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf a dan huruf b Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut pada angka 1 diatas, Tergugat Rekonvensi Memberikan Jaminan kepada Penggugat Rekonvensi, bahwa tidak akan mengganggu dan/atau tidak akan melakukan campur tangan daiam bentuk apapun juga atas pemakaian dan penggunaan ruangan yang disewa Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi, serta Wajib mengizinkan Penggugat Rekonvensi dan/atau semua tamu yang mengunjungi ruangan yang disewa Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi, dalam rangka acara dan/atau kegiatan apapun juga yang diselenggarakan oleh Penggugat Rekonvensi atau pihak yang mengadakan perjanjian dengan Penggugat Rekonvensi untuk menyelenggarakan acara atau kegiatan di ruangan yang disewa Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi berupa Menggunakan Pintu Masuk dan Semua Fasilitas milik Tergugat Rekonvensi (termasuk pintu masuk, tangga, lift, eskalator, toilet dll) Tergugat Rekonvensi Tidak Boleh dan Tidak Dapat Melarang dengan cara apapun juga menghalang-halangi penggunaan fasilitas tersebut;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam hal ini melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sebagaimana tersebut pada angka 3 diatas, yaitu telah mengganggu dan melakukan campur tangan terhadap pemakaian dan penggunaan ruangan serta menghalangi Penggugat Rekonvensi dan/atau tamu mengunjungi ruangan, dengan cara sebagai berikut:
  - 4.1. Pada tanggal 26 Mei 2014 Tergugat Rekonvensi telah menutup dan menggembok pintu portal ramp, yang dilakukan oleh karyawan Tergugat Rekonvensi bernama Edo dan Zakir atas perintah Bpk. AWI. (Vide Bukti PR-2)
  - 4.2. Pada tanggal 3 Juni 2014 Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan perjanjian tersebut diatas, yaitu saat akan dilangsungkan event konser Alter Bridge, Tergugat Rekonvensi membebaskan biaya pemakaian entrance

Hal. 38 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



dan ticket box sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada penyelenggara kegiatan, sehingga untuk kegiatan itu penyelenggara diharuskan membayar sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Oleh karenanya penyelenggara telah mengajukan komplain kepada Tergugat. (Vide Bukti PR-3)

4.3. Dengan maksud untuk menggagalkan terselenggaranya One Fighting Championship yang akan diselenggarakan di ruangan yang disewa Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi pada tanggal 14 Juni 2014 (dengan promotor King's Entertainment), Tergugat Rekonvensi telah menyatakan keberatannya kepada Polres Jakarta Utara terhadap penggunaan ruangan tersebut, dengan berbagai alasan yang tidak sesuai dengan fakta;

Dan atas keberatan itu pihak Polres Jakarta Utara tanpa melakukan pengecekan secara fisik (namun seolah-olah telah datang melakukan pengecekan), selanjutnya memberikan teguran kepada Penggugat Rekonvensi dengan surat teguran Nomor B/2963A/I/2014/Res Ju tanggal 13 Juni 2014 perihal Teguran Standar Pengamanan. (Vide Bukti PR-4)

4.4. Bahwa selain melakukan perbuatan tersebut diatas, Tergugat Rekonvensi juga meminta secara tisan kepada Polres Jakarta Utara agar tidak diberikan izin keramaian karena Penggugat Rekonvensi tidak memiliki izin gangguan (Hinder Ordonantie).

4.5. Bahwa selain "memprovokasi" Polres Jakarta Utara, Tergugat Rekonvensi juga telah "memprovokasi" Satpol PP Provinsi DKI Jakarta yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi tidak memiliki izin gangguan, oleh karenanya Tergugat Rekonvensi meminta pada Satpol PP agar melarang Penggugat Rekonvensi menghentikan usaha sebelum memiliki Izin Gangguan;

Padahal sebelumnya telah dilakukan berbagai kegiatan / event (tanpa adanya izin gangguan).

Bahwa mengenai Perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut diatas, dapat dibuktikan dengan Surat Kepala Satpol PP Provinsi DKI Jakarta Nomor 1535/1.777.5 tanggal 12 Juni 2014 yang pada pokoknya Satpol PP Meminta Penggugat Rekonvensi agar dalam waktu 7 x 24 jam

Hal. 39 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



segera Menghentikan Usaha sebelum mengurus Izin Gangguan. (Vide Bukti PR-5)

5. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang melawan hukum tersebut diatas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi yaitu hilangnya kepercayaan para Promotor baik Promotor Nasional maupun Promotor Internasional;

Selagi Tergugat Rekonvensi masih terus mengganggu dan melakukan campur tangan terhadap pemakaian dan penggunaan ruangan serta menghalangi Penggugat Rekonvensi dan/atau tamu mengunjungi ruangan, Penggugat Rekonvensi akan terus kehilangan kepercayaan dan nama baik dihadapan para Promotor selaku mitra bisnisnya. Dan untuk menghindari agar Penggugat Rekonvensi tidak semakin rusak nama baiknya serta tidak semakin hilang kepercayaan dari mitra bisnisnya, maka Penggugat Rekonvensi Terpaksa menutup dan menghentikan semua kegiatan serta menolak tawaran dari para promotor/event organizer yang akan menyewa ruangan dimaksud;

Bahwa penutupan kegiatan tersebut telah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi terhitung sejak tanggal 26 Juni 2014 sebagaimana dinyatakan oleh Henry Yosodiningrat, S.H., sebagai salah satu pemegang saham PT Mata Elang International Stadium (Tergugat) dalam Conferensi Pers yang diselenggarakan di Twin Plaza Hotel pada tanggal 26 Juni 2014; (Vide Bukti PR-6)

6. Bahwa akibat ditutupnya kegiatan tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, setidaknya kehilangan atas keuntungan yang diharapkan dari sewa atas pemakaian ruangan, setidaknya tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) untuk 1 kali penyelenggaraan pertunjukan/konser, sedangkan dalam 1 bulan Penggugat Rekonvensi dapat menyewakan ruangan dimaksud paling tidak sebanyak 10 kali pertunjukan = Rp10 milyar setiap bulan, sehingga setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 Juni 2014 hingga Gugatan Rekonvensi ini diajukan (selama 6 bulan) yaitu sebesar Rp60 milyar. Jumlah tersebut akan terus bertambah sebesar Rp10 milyar setiap bulan sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, atau setidaknya sampai Tergugat Rekonvensi menghentikan segala bentuk gangguannya dan Penggugat Rekonvensi membuka kembali usahanya;

Hal. 40 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



7. Bahwa meskipun Penggugat Rekonvensi telah Menutup Ruang itu dan menghentikan seluruh kegiatan bisnis (tidak mengadakan pertunjukan apapun di ruangan yang disewa Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi) dan/atau meskipun Penggugat Rekonvensi telah menderita rugi, akan tetapi Penggugat Rekonvensi Tetap Melaksanakan Kewajiban Membayar Sewa Sebagaimana Mestinya, yaitu sebesar Rp1 Milyar setiap bulan;
8. Bahwa Dengan Itikad Buruk Tergugat Rekonvensi telah menolak untuk menerima pembayaran sewa dari Penggugat Rekonvensi, dengan cara menutup semua rekening yang selama ini sebagai rekening untuk menampung pembayaran dari Penggugat Rekonvensi, mengenai hal tersebut Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Permohonan Bantuan Penyampaian Uang Pembayaran Sewa Ruang Diikuti dengan Konsignasi terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Register Perkara Nomor 250/Pdt.P/2014/PN.Jkt.Utr; (Vide bukti PR-7)
9. Bahwa Dengan Itikad Yang Sangat Buruk dan dengan maksud untuk menguasai ruangan yang sesungguhnya merupakan hak Penggugat Rekonvensi sampai dengan tahun 2037, dan dengan maksud untuk menguasai secara serakah seluruh aset milik Penggugat Rekonvensi yang ada di ruangan itu yang nilainya tidak kurang dari Rp100 Milyar, Tergugat Rekonvensi telah berupaya untuk membatalkan Perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, yaitu dengan cara mengajukan Gugatan Konvensi dalam perkara aquo dengan dalil yang mengada-ada dan tidak masuk akal (sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Penggugat Rekonvensi).

#### PERMOHONAN

Berdasarkan alasan hukum sebagaimana diuraikan Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini agar berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 26 Mei 2014 menutup dan menggembok pintu portal ramp, yang dilakukan oleh

Hal. 41 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



karyawan Tergugat Rekonvensi bernama Edo dan Zakir atas perintah Bpk. AWI, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 3 Juni 2014 yaitu saat akan dilangsungkan event konser Alter Bridge, Tergugat Rekonvensi membebankan biaya pemakaian entrance dan ticket box sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada penyelenggara kegiatan, sehingga untuk kegiatan itu penyelenggara diharuskan membayar sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), adalah merupakan perbuatan melawan hukum'
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 14 Juni 2014 yaitu menyatakan keberatannya kepada Polres Jakarta Utara terhadap penggunaan ruangan tersebut, dengan berbagai alasan yang tidak sesuai dengan fakta, sehingga Polres Jakarta Utara telah memberikan teguran kepada Penggugat Rekonvensi dengan surat teguran Nomor B/2963/VI/2014/Res Ju tanggal 13 Juni 2014 perihal Teguran Standar Pengamanan, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang meminta secara lisan kepada Polres Jakarta Utara agar tidak diberikan izin keramaian karena Penggugat Rekonvensi tidak memiliki izin gangguan (Hinder Ordonantie), adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi "memprovokasi" Satpol PP Provinsi DKI Jakarta yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi tidak memiliki izin gangguan, dan meminta pada Satpol PP agar melarang Penggugat Rekonvensi menghentikan usaha sebelum memiliki Izin Gangguan, padahal sebelumnya telah dilakukan berbagai kegiatan/event (tanpa adanya izin gangguan), adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi menutup rekening Bank di Rekening Nomor 01052207362 a/n PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (Tergugat Rekonvensi) pada PT Bank Harda Internasional (Bank Harda) sehingga mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat melakukan pembayaran sewa, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk memberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi rekening bank atas nama Tergugat Rekonvensi sebagai tempat bagi Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pembayaran

Hal. 42 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



atas sewa sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;

9. Menyatakan bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi atau setidaknya kehilangan atas keuntungan yang diharapkan sebesar Rp10 milyar setiap bulan, terhitung sejak tanggal 26 Juni 2014 hingga gugatan Rekonvensi ini diajukan (selama 6 bulan) yaitu sebesar Rp60 milyar. Jumlah tersebut akan terus bertambah sebesar Rp10 milyar setiap bulan sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, atau setidaknya sampai Tergugat Rekonvensi menghentikan segala bentuk gangguannya dan Penggugat Rekonvensi membuka kembali usahanya;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp60 Milyar. Jumlah tersebut akan terus bertambah sebesar Rp10 Milyar setiap bulan terhitung sejak gugatan ini diajukan yaitu bulan Desember 2014 sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, atau setidaknya sampai Tergugat Rekonvensi menghentikan segala bentuk gangguannya dan Penggugat Rekonvensi membuka kembali usahanya;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Mengutip uraian tentang hal ini sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 18 Agustus 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

**MENGADILI:**

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Hal. 43 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan batal dan berakhir Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 Tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, terhitung sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali Ruangan yang disewakan oleh Penggugat kepada Tergugat, dalam keadaan kosong tanpa adanya barang milik Tergugat dan tidak dihuni atau ditempati lagi sebagai tempat usaha oleh Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp340.245.007,00 (tigaratus empatpuluh juta duaratus empatpuluh lima ribu tujuh rupiah) dan US \$ 6.600,00 (enamribu enamratus dollar Amerika Serikat), dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf h Perjanjian Sewa Menyewa dengan hak Penggugat sebesar 20%, yakni sebagai berikut:
    - Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014  
Tanggal 25 Maret 2014,  
Catering acara HUT Bank Tabungan Negara Rp 79.630.000,00
    - Invoice Nomor 008/INV-ABC/4/2014  
Tanggal 28 April 2014,  
Catering Tupperware Ghatering Rp140.392.600,00
    - Invoice Nomor 010/INV-ABC/5/2014  
Tanggal 20 Mei 2014,  
Catering HUT Net TV Rp 52.997.800,00
    - SUB TOTAL Rp273.020.400,00
  - b. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf c Perjanjian Sewa Menyewa sebagai berikut:
    - Invoice Listrik Nomor 473/INV-ABC/6/2014  
Tanggal 1 Juni 2014 Rp 58.516.207,00
    - Invoice Nomor 431/INV-ABC/6/2014  
Tanggal 1 Juni 2014 Rp 8.708.400,00

Hal. 44 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



- SUB TOTAL Rp 67.224.607,00
- TOTAL point (a) + (b) = Rp340.245.007,00  
(tiga ratus empat puluh juta dua ratus empat puluh lima ribu tujuh puluh rupiah).
- c. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf d Perjanjian Sewa Menyewa sebagai berikut:
  - Pada tanggal 4 Juni 2014 dengan artis Taylor Swift  
Pada kegiatan The Red Tour International  
Kewajiban Tergugat US \$ 1.650,00
  - Pada tanggal 8 Juni 2014 dengan artis 2NE1  
Pada kegiatan AON: All Or Nothing World Tour International  
Kewajiban Tergugat US \$ 1.650,00
  - Pada tanggal 14 Juni 2014  
Pada acara One Fighting Championship International  
Kewajiban Tergugat US \$ 1.650,00
  - Pada tanggal 22 Juni 2014 dengan artis SHINee Pada kegiatan Shinee World III International  
Kewajiban Tergugat US \$ 1.650,00
  - TOTAL kewajiban point (c) US \$ 6.600,00

1. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonpensi seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp726.000,00 (tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pernyataan Permohonan banding Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr, yang dibuat oleh RINA PERTWI, SH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara bahwa pada tanggal 28 Agustus 2015 Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 18 Agustus 2015,

Hal. 45 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada terbanding semula penggugat pada tanggal 13 Oktober 2015 ;

Menimbang bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 12 Oktober 2015 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 13 Oktober 2015 :

Menimbang bahwa, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 30 Desember 2015 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 13 Juni 2016 ;

Menimbang bahwa, pada Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara pada tanggal 18 Juni 2016 dalam jangka waktu 14 hari sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat diajukan dalam tenggat waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat – syarat yang ditentukan Undang – undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara serta Salinan resmi putusan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 18 Agustus 2015, memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar karena telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang cukup, maka oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan mengambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya tertanggal 12 Oktober 2015 setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan cermat, ternyata tidak cukup alasan untuk dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena tidak terdapat hal – hal yang baru dan ternyata hanya merupakan pengulangan dan bersifat penilaian terhadap pertimbangan dan fakta hukum yang sudah dipertimbangkan

Hal. 46 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



dengan seksama dan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu memori banding Pembanding semula Tergugat tidak cukup alasan untuk dipertimbangkan lagi, sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 18 Agustus 2015 yang dimohonkan banding haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding Semula Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Pembanding Semula Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan ;

Memperhatikan Undang – undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura serta peraturan – peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;-----
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 18 Agustus 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Kamis tanggal 15 Desember 2016** oleh Kami **H.ADAM HIDAYAT A, S.H.,M.H.**, Wakil Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang ditunjuk selaku Hakim Ketua Majelis, **JOHANES SUHADI, S.H.,M.H.**, dan **Dr.SISWANDRIYONO, S.H.,M.Hum.**, masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 629/PEN/PDT/2016/PT. DKI. tanggal 25 Oktober 2016, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, putusan mana pada hari **Jumat tanggal 16 Desember 2016** diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis yang di dampingi oleh Hakim-hakim Anggota Majelis tersebut, dan

Hal. 47 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh **SOBANDI, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut,tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS

**JOHANES SUHADI, S.H.,M.H.,**

**H.ADAM HIDAYAT A, S.H.,M.H.,**

**Dr.SISWANDRIYONO, S.H.,M.Hum.,**

PANITERA PENGGANTI,

**SOBANDI, S.H.,M.H.,**

Rincian biaya perkara :

- |                        |             |
|------------------------|-------------|
| 1. Meterai-----Rp.     | 6.000,-     |
| 2. Redaksi-----Rp.     | 5.000,-     |
| 3. Pemberkasan-----Rp. | 139.000.- + |
| Jumlah-----Rp.         | 150.000,-   |

Hal. 48 dari 48 hal Put.No.629/Pdt/2016/PT.DKI.

**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)