



PUTUSAN

Nomor.538/PDT/2020/PT.DKI.

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

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

Hendra Lie selaku Direktur Utama PT. Mata Elang International Stadium, sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akte Pendirian tanggal 21 Juni 2011 Nomor 107 yang dibuat di hadapan Notaris Edison Djingga, S.H., Notaris di Jakarta, berkedudukan di Twin Plaza Hotel, lantai 12, Jl. S. Parman, Kav :93-94, Slipi, Jakarta Barat 11420, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Rudy Marjono, S.H., adalah Advokat pada Kantor Hukum Rudy Marjono & Partners yang beralamat di Gedung Graha APIC, Amarta Office Lt.2 Jalan H. Juanda Nomor 15 Kebun Kelapa Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, 4 Februari 2020 selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;

Melawan:

1. PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo, beralamat di Gedung Ancol Beach City lantai 1, Pantai Karnaval, Taman Impian Jaya Ancol, Jakarta Utara 14430, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hendra Wijaya, SH ; Suryo Wicaksono,SH. ; Ari Susanto,SH.,MH.; A.M.Adriansyah,SH.; David Marpaung,SH.; Jelferik Sitanggang,SH. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Maret 2020 selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;
2. PT. Pembangunan Jaya Ancol, beralamat di Ecovention Building Jl. Lodan Timur No: 7 Jakarta Utara 14430 selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca

DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 13 Nopember 2018 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 2018 dengan register perkara Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr. telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

TENTANG KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT

Hal.1 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah suatu Badan Hukum yang bergerak dalam bidang jasa hiburan, konsultasi bidang hiburan, promosi dan pemasaran di bidang musik, mendatangkan artis untuk mensupport acara (Event Organiser) dan menyewakan alat-alat acara Event Organiser, memproduksi sarana acara, membuat program acara (Event Organiser) ;
2. Bahwa Tergugat adalah sebuah badan Hukum Perseroan yang beralamat di Gedung Ancol Beach City lantai 1, Pantai Karnaval, Taman Impian Jaya Ancol, Jakarta Utara 14430 Jakarta Utara, yang mengelola bangunan/gedung untuk sebagai tempat diadakannya konser musik atau *event-event* lainnya, yang merupakan milik dari PT. Pembangunan Jaya Ancol (Turut Tergugat) ;
3. Bahwa Turut Tergugat adalah sebuah Perseroan Terbatas Terbuka yang sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dan tercatat sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Propinsi DKI Jakarta yang berkedudukan di jalan Lodan Timur No. 7 Jakarta Utara, dan Turut Tergugat adalah Pihak yang mempunyai hak dan menguasai tanah serta gedung dari ruangan yang disewa oleh Penggugat tersebut ;
TENTANG HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT
4. Bahwa, bermula dari tawaran Tergugat kepada Penggugat untuk menyewa Ruangan / BANGUNAN yang dikelola dan disewakan oleh Tergugat , yaitu ruangan 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/ Turut Tergugat ;
5. Bahwa, kerja sama antara Tergugat dan Turut Tergugat adalah dalam Sistem BTO (Build,Transfer,Operate), yaitu suatu sistem kerja sama berupa proyek pembangunan milik Turut Tergugat yang khusus dibuat untuk diadakannya suatu konser music, dan apabila pembangunan tersebut telah selesai, maka Tergugat ditunjuk oleh Turut Tergugat untuk mengelola dan mengambil uang sewa dari Penyewa gedung atau ruangan tersebut ;
6. Bahwa, karena tertarik dengan tawaran dan kondisi yang diajukan serta janji-janji Tergugat berikut gambaran atas keuntungan yang akan diperoleh, maka selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan yang terletak di Gedung Ancol Beach City (ABC) Mall, yang terletak di Pantai Carnival, Taman Impian Jaya Ancol, Jakarta Utara yaitu :

Hal.2 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



- a. 1(satu) lantai dari bangunan Ancol Beach City yang terletak di lantai 3 dengan luas \pm 8.787 M2 (delapan ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh meter persegi)
- b. lantai 4 (empat) seluas \pm 3.507 M2 (tiga ribu lima ratus tujuh meter persegi) ;
- c. lantai 5 (lima) seluas \pm 480 M2 (empat ratus delapan puluh meter persegi) selanjutnya dalam perkara ini dapat disebut Ruangannya sebagaimana tertuang dalam akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Eddison Djingga, SH Notaris di Jakarta. Untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Maret 2012 dan akan berakhir pada tanggal 1 Maret 2037 dengan NILAI SEWA Rp. 60.000.000.000,- (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 No : 78 tanggal 21 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH. Notaris di Jakarta ;
7. Bahwa, PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN SEWA sebelum dilakukan serah terima ruangan (tanggal 15 Agustus 2012) bahkan sebelum dibuat dan ditandatanganinya Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yaitu sebelum tanggal 21 Maret 2012, Penggugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang ditentukan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa dan tidak pernah melakukan keterlambatan.
8. Bahwa, Penggugat telah melakukan Pembayaran kepada TERGUGAT dengan jadwal pembayaran sebagai berikut :
- 8.1 Untuk tahap Pembayaran Rp.15.000.000.000,-(lima belas milyar rupiah) yang dibayarkan pada :
- | | |
|--|-----------------------------|
| - Tanggal 1 Juli 2011 sebesar | Rp.2.500.000.000,00 |
| - Tanggal 1 Agustus 2011 sebesar | Rp.2.500.000.000,00 |
| - Tanggal 1 September 2011 sebesar | Rp.2.500.000.000,00 |
| - Tanggal 1 Oktober 2011 sebesar | Rp.2.500.000.000,00 |
| - Tanggal 1 November 2011 sebesar | Rp.2.500.000.000,00 |
| - <u>Tanggal 1 Desember 2011 sebesar</u> | <u>Rp. 2.500.000.000,00</u> |
| Total | Rp.15.000.000.000,00 |
- (lima belas milyar rupiah) ;
- 8.2 Bahwa, Penggugat juga telah melakukan Pembayaran sebesar Rp.30.000.000.000,00 (tiga puluh milyar rupiah), dengan perincian sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 20 Februari 2012:
 - Cek No. CK 599387 Sebesar Rp.1.700.000.000,00
 - cek No. MG 912524 sebesar Rp.1.500.000.000,00
 - cek No. AAB 309711 sebesar Rp.1.800.000.000,00
 - Tanggal 15 Maret 2012 dengan cek No. CK 599364 Rp.2.000.000.000,00
 - Tanggal 26 Maret 2012 dengan cek No. CK 599367 Rp.2.000.000.000,00
 - 20 Desember 2012 dengan cek No. AAO451452 Rp.1.000.000.000,00
 - 20 Januari 2013 dengan cek No. GQ 174523 Rp.1.000.000.000,00
 - 5 Februari 2013 dengan cek No. GQ 174524 Rp.1.000.000.000,00
 - 5 April 2013 dengan cek No. AAO 451467 Rp.1.000.000.000,00
 - 10 Mei 2013 dengan cek No. AAO 451474 Rp.1.000.000.000,00
 - 27 Juni 2013 dengan cek No. AAI 225485 Rp.1.000.000.000,00
 - 31 Juli 2013 dengan cek No. AAI 225496 Rp.1.000.000.000,00
 - 30 Agustus 2013 dengan cek No. 2735353 Rp.1.000.000.000,00
 - 28 September 2013 dengan cek No. AAQ 735367 Rp.1.000.000.000,00
 - 8 Oktober 2013 dengan cek No. AAQ 735369 Rp.1.000.000.000,00
 - 28 November 2013 dengan cek No. AAP 818417 Rp.1.000.000.000,00
 - 7 Desember 2013 dengan cek No. AAP 818418 Rp.1.000.000.000,00
 - 9 Januari 2014 dengan cek No. AAR 087980 Rp.1.000.000.000,00
 - 22 Februari 2014 dengan cek No. AAR087998 Rp.1.000.000.000,00
 - 22 Maret 2014:
 - dengan cek No. AAJ 397558 sebesar Rp.1.000.000.000,00
 - dengan cek No. AAS 772251 sebesar Rp.1.000.000.000,00
 - 3 Mei 2014 dengan cek No. AAS772256 Rp.1.000.000.000,00
 - 10 Juni 2014 dengan cek No. AAS595153 Rp.1.000.000.000,00
 - 15 Juli 2014 cek No. BL 339453 yang ditransfer ke rekening BCA No:6020303661 a/n Freddie Tan Rp.1.000.000.000,00
 - 4 Agustus 2014 dengan cek No. BL 339463 yang ditransfer ke rekening BCA No:6020303661 a/n Freddie Tan Rp.1.000.000.000,00
 - 5 September 2014 yang ditransfer ke rekening BCA No : 6020303661 a/n Freddie Tan Sebesar Rp.1.000.000.000,00
- TOTAL Rp.30.000.000.000,00
(Tiga puluh milyar rupiah) ;

9. Bahwa, dengan demikian Pembayaran yang dilakukan Penggugat telah melebihi dari jumlah pembayaran sewa dari jangka waktu Penggunaan ruangan yang digunakan oleh Penggugat yaitu untuk pembayaran sewa hingga bulan September 2014 dengan jumlah pembayaran Rp45.000.000.000,00 (empat puluh lima milyar rupiah) ;

Hal.4 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



10. Bahwa, selain telah membayar uang sewa tersebut, Penggugat juga telah melakukan investasi pada bangunan tersebut yaitu, berupa:

- | | |
|--|-----------------------|
| 10.1. Investasi Pemasangan L I G nilai total sebesar | USD 1.297.497,46; |
| 10.2. Investasi Pemasangan R i g nilai Total sebesar | USD 1.096.704,00; |
| 10.3. Investasi Pemasangan L E D nilai total sebesar | USD 2.663.701,00 ; |
| 10.4. Investasi Pemasangan Sound nilai total sebesar | USD 3.364.608,22 ; |
| 10.5. Investasi Pemasangan Kursi Penonton/Chair | USD 1.401.700,00 ; |
| 10.6. Investasi Pemasangan Air Conditoner senilai | USD 464.500,00 ; |
| 10.7. Investasi Pemasangan Genset senilai | USD 237.300,00 ; |
| 10.8. Investasi Pemasangan Tribune senilai | Rp 3.400.000.000,00 ; |
| 10.9. Investasi Pemasangan Control senilai | EUR 1.550,00 ; |

11. Bahwa, dengan demikian total investasi yang telah dikeluarkan Penggugat untuk kepentingan penyewaan ruangan a quo di Gedung Ancol Beach City (ABC) Mall, yang terletak di Pantai Carnaval, Taman Impian Jaya Ancol, Jakarta Utara sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No : 78 tanggal 21 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH. Notaris di Jakarta adalah :

- Biaya sewa ruangan sebesar Rp. 45.000.000.000,00
- Biaya investasi pemasangan LIG, Rig, LED, Sound, kursi Penonton, AC dan Genset seluruhnya sebesar USD 10.525.810,70
- Biaya investasi Pemasangan Tribune sebesar Rp.3.400.000.000,00
- Biaya investasi Pemasangan Control sebesar EUR 1.550,00

TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT SEHINGGA PENGGUGAT MENGALAMI KERUGIAN

12. Bahwa, di kemudian hari ditemukan fakta hukum ternyata dalam perjanjian sewa a quo, Tergugat sengaja tidak mengikut sertakan Turut Tergugat sebagai pihak lain yang harusnya wajib mengetahui dan menyetujui perjanjian sewa a quo yang telah dibuat oleh Tergugat dengan Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam *Surat Perjanjian tanggal 28 Agustus 2009 Tentang 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* yaitu :

Pada pasal 1 Definisi angka 1.1.12 yang pada pokoknya 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 Notariel antara WAIP dan Pihak ketiga (tenant), dimana PJA (PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk) turut serta menandatangani perjanjian tersebut” ;

13. Bahwa, oleh karena PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk / Turut Tergugat selaku pemilik Gedung, oleh Tergugat tidak diikuti sertakan sebagai pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa a quo sebagai pihak ketiga yang seharusnya menandatangani dan menyetujui pula Perjanjian tersebut, maka dengan demikian Akta Perjanjian Sewa Menyewa No : 78 tanggal 21 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH. Notaris di Jakarta, jelas di sini Tergugat seharusnya tidak dapat melakukan tindakan sendiri tanpa melibatkan Turut Tergugat dengan demikian Tergugat telah melakukan tindakan melawan hukum sehingga produk Akta Perjanjian Sewa Menyewa No : 78 tanggal 21 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH. Notaris di Jakarta membuat Penggugat was-was dan dikuatirkan berdampak melemahkan posisi Penggugat selaku Penyewa dan beresiko perjanjian sewa tersebut menjadi tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

14. Bahwa, selain Tergugat tidak menyertakan Turut Tergugat sebagai pihak yang seharusnya dimintakan persetujuannya, Tergugat juga telah melakukan kebohongan dengan menyatakan dirinya sebagai Pemilik satu-satunya Ruang yang disewa oleh Penggugat padahal pemiliknya adalah Turut Tergugat / PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Hal tersebut dapat Penggugat buktikan karena di dalam Perjanjian dimaksud tertulis dengan jelas di dalam Pasal 4 menyatakan :

“Ruang yang disewakan tersebut betul adalah hak dan miliknya Pihak Pertama (Tergugat) dan selama sewa menyewa ini berlangsung, pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain..... dst”.

Dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan pernyataan bohong dan atau menerangkan hal yang tidak sebenarnya sehingga dikuatirkan perjanjian sewa aquo menjadi tidak sah , cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

15. Bahwa, selain hal tersebut di atas Penggugat dapat membuktikan pula dari Berita Acara Pengalihan Bangunan Music Stadium antara Tergugat dengan Turut Tergugat pada hari Rabu, tanggal 31 Juli 2013 (Kurang lebih 16 bulan kemudian), Tergugat BARU Menyerahkan bangunan yang dibangunnya

Hal.6 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sistem kerja sama BTO kepada Turut Tergugat, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Nomor 003/DIR-PJA/VII/2013 dan Berita Acara Nomor 003/BA/DIR-WAIP/VII/2013. Yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Tergugat menyerahkan kembali Bangunan beserta kelengkapannya kepada Turut Tergugat. Dengan demikian maka terbukti secara jelas dan nyata bahwa Tergugat bukan satu-satunya Pemilik dari Gedung yang Ruangannya disewa oleh Penggugat ;

- 16.** Bahwa, meskipun Tergugat terbukti melakukan tindakan sewenang-wenang yakni membuat perjanjian dengan tenant (Penggugat) tanpa harus memerlukan persetujuan dan melibatkan Turut Tergugat, namun hal tersebut tidak membuat Turut Tergugat melakukan tindakan evaluatif terhadap apa yang telah dibuat dalam perjanjian sewa a quo antara Penggugat dan Tergugat dan ada kesengajaan Turut Tergugat melakukan pembiaran dan tidak mau tahu apakah perjanjian sewa a quo yang nantinya dapat merugikan kepentingan Penggugat selaku tenant atau tidak, Turut Tergugat tidak pernah melakukan tindakan secara tegas ;
- 17.** Bahwa, tindakan pembiaran Turut Tergugat tanpa melakukan upaya protektif, pencegahan dan evaluatif terhadap segala tindakan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap kepentingan tenant (pihak ketiga) dalam hal ini salah satunya Penggugat, justru sebenarnya merugikan Turut Tergugat sendiri sebab selain tindakan Tergugat telah melanggar Surat Perjanjian tanggal 28 Agustus 2009 Tentang 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, tidak menutup kemungkinan Turut Tergugat juga akan dirugikan secara finansial dari income pendapatan atas jalinan kerja sama yang disepakati selama ini antara Tergugat dan Turut Tergugat, mengingat Turut Tergugat adalah merupakan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang bertanggung jawab atas segala kerugian dan keuntungan dalam jalinan kerjasamanya dengan pihak ketiga terhadap Pemerintah Daerah ;
- 18.** Bahwa, kelemahan Turut Tergugat yang tidak pro aktif inilah dapat dimanfaatkan Tergugat dalam mengolah sedemikian rupa kegiatan usahanya di area Ancol Beach City (ABC) Mall terhadap pihak tenant tanpa adanya koordinasi yang semestinya, salah satu bukti ialah jika ada perjanjian sewa jangka panjang hingga 25 (dua puluh lima) tahun antara pihak Tergugat

Hal.7 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



dengan tenant adalah wajib dalam hal tersebut diketahui dan disetujui serta ditanda tangani oleh Turut Tergugat (PT. Pembangunan Jaya Ancol) sehingga sudah harusnya menjadi kewajiban baik Tergugat dan Turut Tergugat dapat menjaga kepentingan tenant dalam memperoleh kepastian hukum sehubungan dengan perjanjian sewanya, dan bilamana ada permasalahan di waktu yang lain diharapkan Turut Tergugat dapat ikut andil dalam menengahi permasalahan yang terjadi. Faktanya Turut Tergugat selama ini tidak menjalankan hak dan kewenangannya untuk itu ;

19. Bahwa, terkait dengan space/ area ruangan yang diperlukan oleh Penggugat pada saat di awal sebelum perjanjian sewa dibuat, Penggugat berminat mau sewa bilamana space/ ruangan yang akan disewakan oleh Tergugat tersebut mampu menampung 20.000 penonton sesuai dengan harapan Penggugat, dan pada saat itu juga Tergugat menyanggupi penambahan space ruangan dengan konstruksi model bertingkat karena ruangan pada saat itu hanya mampu menampung 7000 penonton, setelah konstruksi penambahan tribun dibuat bertingkat akhirnya Tergugat hanya mampu membuat penambahan ruangan yang akan disewa Penggugat hanya berkapasitas maksimal 13.000 penonton dan meski tidak sesuai harapan penggugat namun akhirnya sewa ruangan a quo tetap direalisasikan, dan ketika kegiatan usaha Penggugat sudah berjalan namun alangkah kecewanya Penggugat pada saat dilakukan beberapa kali pertunjukkan dengan penonton yang jumlahnya hampir maksimal ternyata baru diketahui bahwa bangunan /konstruksi yang dibangun Tergugat ternyata tidak kuat, tidak sekokoh yang disampaikan kepada Penggugat dan beresiko rawan ambrol / runtuh sehingga sejak saat itu pulalah Penggugat tidak berani melakukan pertunjukkan konser dalam skala besar, dan komplain Penggugat kepada Tergugat namun Tergugat tidak mau bertanggung jawab. Akibat peristiwa tersebut Penggugat mencari cari tahu apa yang menjadi penyebab tidak kuatnya tribun yang dibangun Tergugat ternyata asal-asalan dan tidak dilakukan perhitungan konstruksi secara benar dan tanpa memikirkan faktor resiko dan keselamatan penggunaannya, dan hal tersebut yang membuat kesal dan kecewanya Penggugat, dengan tidak bertanggung jawabnya Tergugat atas pembuatan konstruksi penambahan space/ ruang yang tidak sebagaimana mestinya, Tergugat dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum;

TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERLANJUT YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT SEHINGGA MERUGIKAN KEPENTINGAN DAN HAK PENGGUGAT DALAM MENJALANKAN KEGIATAN USAHANYA

Hal.8 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



20. Bahwa, Tergugat dengan itikad buruk telah melakukan serangkaian perbuatan yang melawan hukum yang berlanjut dengan tujuan agar Penggugat tidak betah, sehingga Tergugat dapat mengalihkannya kepada pihak ketiga. Perbuatan tersebut antara lain :

a. Dengan surat Tergugat kepada Penggugat tanggal 5 Mei 2014 beserta lampirannya, pada pokoknya terhadap setiap penyelenggaraan konser yang bertaraf internasional, Tergugat meminta kepada Penggugat agar :

- Membebaskan kepada Promotor untuk membayar kepada Tergugat sebesar Rp.250.000.000,- (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 ;
- Tergugat mencampuri hal-hal yang merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat dan Promotor, yaitu menentukan hal-hal yang bersifat teknis yang sangat menyulitkan baik bagi Penggugat 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 ;

b. Dengan surat Tergugat kepada Penggugat tanggal 9 Mei 2014, pada pokoknya Tergugat mendesak Penggugat supaya membuat Safety Procedure Video seharga Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dan menentukan perusahaan yang akan membuat ;

c. Tergugat melalui suratnya kepada Penggugat No : 005/LO/ABC/MKT/VI/2014 tertanggal 11 Juni 2014 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat akan melakukan pengecekan dan pengawasan dalam ruangan yang disewa oleh Penggugat selama dilaksanakannya kegiatan One Fighting Championship. Dalam hal mana bukanlah kewenangan Tergugat untuk melakukan pengecekan tersebut ;

Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf a dan huruf b Akta No: 78 tentang Perjanjian Sewa Menyewa dimana Tergugat MEMBERIKAN JAMINAN kepada Penggugat, bahwa tidak akan mengganggu dan/atau tidak akan melakukan campur tangan dalam bentuk apapun juga atas pemakaian dan penggunaan ruangan yang disewa Penggugat dari Tergugat, serta WAJIB mengizinkan Penggugat dan/atau semua tamu yang mengunjungi ruangan yang disewa Penggugat dari Tergugat, dalam rangka

Hal.9 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



acara dan/atau kegiatan apapun juga yang diselenggarakan oleh Penggugat atau pihak yang mengadakan perjanjian dengan Penggugat untuk menyelenggarakan acara atau kegiatan di ruangan yang disewa Penggugat dari Tergugat berupa MENGGUNAKAN PINTU MASUK dan SEMUA FASILITAS milik Tergugat (termasuk pintu masuk, tangga, lift, eskalator, toilet dll). Tergugat TIDAK BOLEH dan TIDAK DAPAT MELARANG dengan cara apapun juga menghalang-halangi penggunaan fasilitas tersebut ;

- d. Bahwa, Tergugat pada tanggal 26 Mei 2014 Tergugat telah melakukan tindakan sewenang-wenang dan melawan hukum dengan cara menutup dan menggembok pintu portal ramp, yang dilakukan oleh karyawan Tergugat ;
- e. Bahwa, pada tanggal 3 Juni 2014 saat akan dilangsungkan event konser Alter Bridge, Tergugat membebankan biaya pemakaian entrance dan ticket box sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada penyelenggara kegiatan, sehingga untuk kegiatan itu penyelenggara diharuskan membayar sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Oleh karenanya penyelenggara telah mengajukan komplain kepada Penggugat ;
- f. Bahwa, dengan maksud untuk menggagalkan terselenggaranya One Fighting Championship (dengan promotor King's Entertainment) yang akan diselenggarakan di ruangan yang disewa Penggugat, pada tanggal 14 Juni 2014, Tergugat telah menyatakan keberatannya kepada Polres Jakarta Utara terhadap penggunaan ruangan tersebut, dengan berbagai alasan yang tidak sesuai dengan fakta. Tergugat juga meminta secara lisan kepada Polres Jakarta Utara agar tidak diberikan izin keramaian karena Penggugat tidak memiliki izin gangguan (Hinder Ordonantie) ;
- g. Bahwa, Tergugat juga telah "memprovokasi" Satpol PP Provinsi DKI Jakarta yang menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki izin gangguan, oleh karenanya Tergugat meminta pada Satpol PP agar melarang Penggugat menjalankan usaha sebelum memiliki Izin Gangguan. Padahal sebelumnya Penggugat telah melakukan berbagai kegiatan/event tanpa adanya kewajiban memiliki izin gangguan. Padahal berdasarkan ketentuan Bab II pasal 2 ayat (1), Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 101 tahun 2013, 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. Dan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 maupun Peraturan Gubernur Nomor 101 Tahun 2013 yaitu:

“segala Perbuatan dan/atau kondisi yang tidak menyenangkan atau mengganggu kesehatan, keselamatan, ketentraman dan/atau kesejahteraan terhadap kepentingan umum secara terus menerus”

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh Penggugat berupa MENYEWAKAN tempat (stadium) untuk dipergunakan sebagai tempat berbagai pertunjukan 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 sosial kemasyarakatan dan gangguan ekonomi dan tidak pula termasuk bidang usaha yang menimbulkan intensitas gangguan baik besar maupun kecil bagi masyarakat sekitarnya ;

Apabila memang Izin Gangguan Tersebut diperlukan dan Harus ada, akan tetapi yang mengurus izin tersebut bukanlah Penggugat selaku Penyewa Ruang melainkan Tergugat sebagai pihak pengelola gedung aquo ;

21. Bahwa, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana tersebut diatas, adalah melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat yaitu hilangnya kepercayaan dari Klien Penggugat baik dari dalam maupun dari luar negeri ;
22. Bahwa, alih-alih menyelesaikan masalah, Tergugat justru menuduh Penggugat telah melakukan wanprestasi pembayaran sewa menyewa berdasarkan Akta Nomor 78 tentang Perjanjian sewa menyewa pada tanggal 21 Maret 2012 ;
23. Bahwa, sejak bulan Juni 2014 Penggugat mencoba melakukan Pembayaran sewa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 2 angka 1 huruf a Akta Nomor 78, namun ditolak oleh Tergugat dengan cara menutup rekening yang selalu digunakan Tergugat untuk menerima pembayaran. Penutupan rekening mana tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Bahwa, pada tanggal 5 Juli 2014 Penggugat akan melakukan Pembayaran yang ke 29 kepada Tergugat 1, yaitu Pembayaran sewa sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan cara menyetor secara RTGS ke Rekening No : 01052207362 a/n PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo (TERGUGAT) pada PT.Bank Harda Internasional (Bank



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harda), akan tetapi PEMBAYARAN PENGGUGAT DITOLAK DENGAN ALASAN REKENING SUDAH DITUTUP ;

b. Bahwa, oleh karena rekening TERGUGAT pada bank tersebut ditutup sehingga pembayaran dari PENGGUGAT di Tolak, maka PADA HARI ITU JUGA (tanggal 5 Juli 2014) PENGGUGAT melakukan pembayaran uang sewa sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu Milyar rupiah) kepada PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo (TERGUGAT), dengan cara menyetor melalui RTGS ke Rekening No: 6370882299 a/n PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo (TERGUGAT 1) pada BANK BCA.

Dan ternyata REKENING TERSEBUT JUGA DITUTUP ;

c. Bahwa, akibat pembayaran tersebut diatas, ditolak / tidak berhasil membayar, maka pada tanggal 08 Juli 2014 PENGGUGAT kembali melakukan pembayaran untuk uang sewa tersebut sebesar Rp.1.000.000.000 (satu Milyar rupiah) kepada TERGUGAT 1, dengan cara menyetor melalui RTGS ke Rekening No : 01052207362 a/n PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo pada PT. Bank Harda Internasional (Bank Harda) akan tetapi pembayaran PENGGUGAT diatas kembali DITOLAK dengan alasan yang sama yaitu REKENING SUDAH DITUTUP.

d. Bahwa, kemudian akibat karena pembayaran tersebut diatas, ditolak / tidak berhasil membayar untuk ke sekian kalinya, maka pada tanggal 10 Juli 2014 PENGGUGAT melakukan pembayaran untuk uang sewa tersebut sebesar Rp.1.000.000.000 (satu Milyar rupiah) kepada TERGUGAT, dengan cara menyetor melalui RTGS ke Rekening lain milik TERGUGAT yaitu Rekening No : 6370185199 a/n PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo pada Bank BCA akan tetapi pembayaran PENGGUGAT diatas JUGA DITOLAK dengan alasan yang sama yaitu REKENING SUDAH DITUTUP ;

e. Bahwa, lagi-lagi pembayaran tersebut diatas, ditolak / tidak berhasil membayar, maka pada tanggal 14 Juli 2014 PENGGUGAT melakukan pembayaran untuk uang sewa tersebut sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu Milyar rupiah) kepada TERGUGAT , dengan cara menyetor melalui RTGS ke Rekening lain milik TERGUGAT , yaitu Rekening No : 6370882299 pada Bank BCA a/n PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo, akan tetapi pembayaran PENGGUGAT diatas JUGA DITOLAK dengan alasan yang sama yaitu REKENING SUDAH DITUTUP;

f. Bahwa, agar hal tersebut diatas TIDAK DIJADIKAN SEBAGAI ALASAN WANPRESTASI OLEH TERGUGAT, maka PENGGUGAT berupaya

Hal.12 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



mencari informasi Nomor Rekening Tergugat pada bank lainnya, dan Penggugat memperoleh satu Rekening a/n Freddie Tan (Direktur PT. WAIP / Tergugat) pada bank BCA (rekening yang pernah menerima pembayaran dari Penggugat untuk pembayaran sejumlah Rp. 15 Milyar sebagaimana diuraikan diatas), yaitu rekening Bank BCA Rekening No : 6020303661 atas nama Freddie Tan, dan selanjutnya pada tanggal 15 Juli 2014 Penggugat melakukan pembayaran untuk uang sewa tanggal 05 bulan Juli 2014 tersebut sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu Milyar rupiah) kepada PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo (Tergugat 1), dengan cara menyetor ke Rekening No: 6020303661 a/n Freddie Tan dan pembayaran tersebut telah masuk ke rekening dimaksud ;

- g. Bahwa, pada hari Senin tanggal 4 Agustus 2014 Penggugat melakukan kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal serta jumlah pembayaran sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akta yaitu melakukan pembayaran ke 30 kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) melalui rekening a/n. Tergugat (PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo) pada bank BCA Rekening No : 6370882299. Pembayaran tersebut DITOLAK DENGAN ALASAN YANG BERBEDA DENGAN ALASAN PENOLAKAN SEBELUMNYA (bulan lalu) yaitu ditolak dengan alasan "Nominal beda";
24. Bahwa, Perbuatan Tergugat yang dengan sengaja menutup semua Rekening yang biasa digunakan oleh Penggugat untuk melakukan pembayaran adalah merupakan SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan niat buruk agar Penggugat tidak dapat melakukan Pembayaran Sewa gedung setiap bulannya kepada Tergugat sehingga Tergugat dapat berdalih SEOLAH-OLAH Penggugat telah melakukan Wanprestasi tidak dapat memenuhi pembayaran sesuai yang diperjanjikan ;
25. Bahwa, atas Perbuatan penutupan sejumlah rekening yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat dengan tetap beritikad baik telah mengajukan permohonan Konsignasi terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Register Perkara No:01/Pdt.P/Kons/ 2015/PN. Jkt.Utr. Jo No:250/Pdt.P/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 21 April 2015 dan Permohonan Penetapan dimaksud telah dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 3 Juni 2015 . *Yang amar penetapannya pada pokoknya adalah sebagai berikut : Mengabulkan permohonan Pemohon konsignasi yaitu sebagai uang sewa atas ruangan dari bangunan ancil beach city yang*

Hal.13 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak dilantai 3, lantai 4 dan lantai 5 dalam kawasan ancol, sebesar Rp. 1 Miliar setiap tanggal 5 bulan yang berjalan terhitung sejak tanggal 5 Agustus 2014 s/d tanggal 5 November 2015 dan setiap tanggal 5 bulan yang berjalan terhitung sejak tanggal 5 Desember 2015 s/d tanggal 5 Maret 2037 sebesar US\$ 10.000 (sepuluh ribu dolar Amerika). Hal tersebut sesuai dengan cara pembayaran sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa ;

26. Bahwa, berdasarkan uraian posita poin 8.1., poin 8.2. tersebut diatas Penggugat telah mengalami kerugian pembayaran atas uang sewa sebesar Rp. 45.000.000.000,00 (empat puluh lima milyar rupiah) kepada Tergugat dan disisi lain Penggugat tidak dapat melakukan kegiatan usahanya sebagaimana mestinya karena perbuatan-perbuatan Tergugat yang sangat merugikan kepentingan Penggugat atas hak sewanya hingga gugatan ini diajukan Penggugat tidak dapat menjalankan usahanya sebagaimana mestinya dan terpaksa Penggugat menghentikan seluruh kegiatan usahanya di ruangan a quo yang disewa Penggugat tersebut ;
27. Bahwa berdasarkan uraian posita Penggugat tersebut di atas, akibat perbuatan Tergugat yang melakukan tindakan-tindakan Melawan hukum yang telah dilakukan terhadap Penggugat, maka mengakibatkan Penggugat menderita kerugian sebesar :

a. Kerugian Materiel :

Biaya sewa ruangan sudah diterima Tergugat sebesar Rp.45.000. 000.000, 00 (empat puluh lima milyar rupiah) ;

Biaya investasi pemasangan LIG, Rig, LED, Sound, kursi Penonton, AC, dan Genset seluruhnya kurang lebih sebesar USD 10.525. 810, 70 (sepuluh juta lima ratus dua puluh lima ribu delapan ratus sepuluh tujuh sen dolar Amerika Serikat)

Biaya investasi Pemasangan Tribune sebesar Rp.3.400.000.000,00 (tiga milyar empat ratus juta rupiah) ;

Biaya investasi Pemasangan Control sebesar .EUR 1.550,00 (seribu lima ratus lima puluh euro) ;

Bahwa akibat ditutupnya kegiatan tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, setidaknya kehilangan atas keuntungan yang dapat diharapkan dari kegiatan pertunjukan (konser) Penggugat yang meliputi antara lain keuntungan dari sewa ruangan konser/fasilitas, penggunaan Multi Media, Stage dan perlengkapan, Sound System, LED Screen system, Lighting system, Special Effect, Genset, Trassing and Rigging, Baricade system dan Team production serta keuntungan lain yang tidak dapat kami

Hal.14 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



sebutkan satu persatu sehingga secara kumulatif keuntungan diperoleh Penggugat besarnya bisa mencapai setidaknya-tidaknya kurang lebihnya Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) untuk 1 kali penyelenggaraan pertunjukan/konser (sebelum dipotong pajak), sedangkan dalam 1 (satu) bulan Penggugat secara rata-rata dapat mengadakan pertunjukan/konser sebanyak 2(dua) kali sehingga keuntungan yang di peroleh Penggugat dalam 1 (satu) bulan bisa mencapai Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).

Sehingga terhitung sejak tanggal 26 Juni 2014 hingga perjanjian berakhir pada Maret tahun 2037 keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat adalah sebesar Rp 2.730.000.000.000,00 (dua triliyun tujuh ratus tiga puluh milyar rupiah) dari perhitungan rincian: 273 Bulan x Rp 10.000.000.000,00 = Rp. 2.730.000.000.000,00;

b. Kerugian immateriel :

Bahwa, akibat ketidak nyamanan Penggugat selama menjalankan usahanya tersebut Penggugat merasa tidak tenang , cemas, merasa was-was dan sering kali kehilangan kepercayaan diri ketika mendapat peluang untuk bekerja sama dengan pihak lain, yang kesemuanya disebabkan oleh ulah Tergugat yang selalu menimbulkan permasalahan yang sebenarnya tidak perlu terjadi, sehingga Penggugat merasa dirugikan secara immateriel bilamana diperhitungkan dengan nominal uang maka kerugian immateriel Penggugat sebesar Rp. 100.000.000. 000,00 (seratus milyar rupiah) ;

28. Bahwa, oleh karena akibat perbuatan Tergugat yang melawan hukum sangat merugikan Penggugat, maka Tergugat wajib membayar seluruh kerugian yang diderita Penggugat dengan cara membayar tunai bilamana perlu dengan dilakukan penyitaan atas harta kekayaan Tergugat yang nantinya dijual melalui lelang guna memenuhi kurang bayar kepada Penggugat;

29. Bahwa, apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara a quo, oleh karenanya tidak berlebihan dan cukup alasan hukum kiranya PENGUGAT mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang sudi menerima, memeriksa dan mengadili perkara a quo dan berkenan untuk menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa atau dwangsom sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini ;



30. Bahwa, untuk menjamin agar putusan perkara a quo dapat dijalankan sebagaimana mestinya dan kepentingan hak-hak PENGGUGAT tidak dirugikan oleh Tergugat, maka Penggugat mohon dengan sangat Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan meletakkan sita sebagaimana berikut :

30.1. Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap Seluruh asset harta kekayaan milik Tergugat (PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo) baik berupa harta kekayaan bergerak maupun tidak bergerak ;

30.2. Sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap ruangan yang di sewa oleh Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No : 78 tanggal 21 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH. Notaris di Jakarta, selama perkara a quo belum memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap ;

30.3. Dan Sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap asset Tergugat selebihnya dengan permohonan tersendiri ;

31. Bahwa, berdasarkan Pasal 180 HIR serta oleh karena perkara aquo didukung dengan data-data dan bukti-bukti yang akurat, oleh karenanya tidak berlebihan dan cukup alasan hukum kiranya PENGGUGAT mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi (uitverbaar bij vorrad);

Berdasarkan alasan hukum sebagaimana diuraikan Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan yang amar Putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan segala bentuk perbuatan Tergugat yang dilakukan terhadap Penggugat sehingga Penggugat mengalami kerugian materiel dan immateriel akibat adanya hubungan sewa menyewa dalam perkara a quo adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar segala bentuk kerugian kepada Penggugat dengan perincian :

3.1. Kerugian materiel meliputi :

- a. Biaya sewa yang sudah diterima Tergugat sebesar Rp.45.000.000.000,00 (empat puluh lima milyar rupiah) ;

Hal.16 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



- b. Biaya investasi pemasangan LIG, Rig, LED, Sound, kursi Penonton, AC, dan Genset seluruhnya kurang lebih sebesar USD10.525.810,70 (sepuluh juta lima ratus dua puluh lima ribu delapan ratus sepuluh tujuh sen dolar Amerika Serikat) ;
 - c. Biaya investasi Pemasangan Tribune sebesar Rp. 3.400.000. 000, 00 (tiga milyar empat ratus juta rupiah) ;
 - d. Biaya investasi Pemasangan Control sebesar EUR 1.550, 00 (seribu lima ratus lima puluh euro) ;
 - e. Hilangnya atas keuntungan setiap bulan yang seharusnya didapat Penggugat terhitung sejak tanggal 26 Juni 2014 (sejak ditutupnya usaha Penggugat) hingga berakhirnya masa perjanjian sewa yaitu pada bulan Maret tahun 2037, sebesar Rp 10.000.000.000 milyar (sepuluh milyar rupiah) setiap bulan dengan jumlah total sebesar Rp 2.730.000.000.000,- (dua triliun tujuh ratus tiga puluh milyar rupiah) ;
- 3.2. Kerugian Immateriel Penggugat sebesar Rp.100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) ;
- yang kesemuanya harus dibayarkan secara tunai, sekaligus dan seketika selambat-lambatnya 7 (Tujuh) hari kerja, setelah putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap dan bilamana perlu dengan cara melelang atas sita jaminan harta kekayaan Tergugat ;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas :
- 4.1. Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap Seluruh asset harta kekayaan milik Tergugat (PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo) baik berupa harta kekayaan bergerak maupun tidak bergerak ;
 - 4.2. Sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap ruangan yang di sewa oleh Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No : 78 tanggal 21 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH. Notaris di Jakarta, selama perkara a quo belum memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap ;
5. Menghukum Tergugat untuk mernbayar uang paksa atau dwangsom sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat mematuhi putusan dalam perkara ini terhitung sejak mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini ;



6. Menyatakan putusan atas perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali (uitverbaar bij vorrad) ;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan atas perkara ini ;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Jika Ketua Pengadilan Jakarta Utara melalui Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 20 Maret 2019 ;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 22 Januari 2020 yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.417.000.-(satu juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 05 Pebruari 2020, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 05 Februari 2020, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Februari 2020 ;

Menimbang, bahwa tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Mei 2020 ;

Menimbang, bahwa tentang adanya Permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Bandingnya tertanggal 23 Maret 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 23 Maret 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Mei 2020 ;

Hal.18 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah menyerahkan Kontra memori bandingnya tertanggal 25 Juni 2020 dan telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 9 Juli 2020 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini, kepada para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 06 Mei 2020, kepada Terbanding semula Tergugat dan kepada turut Terbanding semula turut Tergugat, pada tanggal 13 Mei 2020,

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat yang pada pokoknya bahwa pertimbangan hukum Hakim Majelis pemeriksa perkara aquo yang dipakai untuk mematahkan gugatan Penggugat sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima hanya berdasarkan kepada pertimbangan dimana gugatan Penggugat Pembanding dianggap mencampur adukkan antara wan prestasi dan Perbuatan melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa apa yang dijadikan pertimbangan hukum Hakim Majelis tingkat pertama tersebut tidak memandang gugatan Penggugat secara utuh, sehingga dianggap gugatan Penggugat mengalami kekaburan (obscur) padahal konstruksi gugatan Penggugat dengan tegas dinyatakan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, yang mana Penggugat merasa dirugikan akibat tindakan Tergugat Terbanding yang sengaja menuangkan klausula keterangan yang tidak benar dan melakukan tindakan diluar yang diperjanjikan sehingga berdampak kerugian secara material dan imaterial kepada penggugat Pembanding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 22 Januari 2020 Nomor 638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr dan telah pula membaca serta memperhatikan

Hal.19 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat, dan ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui serta membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan sendiri sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 22 Januari 2020 Nomor 638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik ditingkat pertama maupun ditingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula penggugat ;

Memperhatikan pasal-pasal dalam HIR serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan :

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 22 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, sedangkan ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Rabu tanggal 4 November 2020 oleh kami Yonisman,SH.,MH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, Nyoman Dedy Triparsada,SH.,MH dan H.Ahmad Shalihin,SH.,MH. masing-masing

Hal.20 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 538/PEN/PDT/2020/PT.DKI tanggal 11 September 2020 yang ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 10 November 2020 dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Dra. Emmy Aneka,SH.,MH, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara,

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis hakim,

Nyoman Dedy Triparsada,SH.,MH

Yonisman,SH.,MH.

H.Ahmad Shalihin,SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Dra.Hj.Emmy Aneka,SH.,MH.

Rincian biaya banding:

Materai	Rp. 6.000,00,-
Biaya Redaksi	Rp. 10.000,00,-
Biaya Proses	<u>Rp. 134.000.00,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal.21 Put. Nomor 538/PDT/2020/PT.DKI.