



**PUTUSAN**

Nomor.638/PDT.G/2018/PN JKT.UTR.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara para pihak:

**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 bernama: Kurniawan Adi Nugroho, S.H., Rudy Marjono, S.H., dan Rizky Dwi Cahyo Putra, S.H., Adalah Advokat dan Konsultan Hukum berkewarganegaraan Indonesia pada KANTOR BOYAMIN SAIMAN LAW FIRM yang beralamat di Jl. Budi Swadaya No. 133 Kemanggisan, Jakarta Barat, email : [bslf.law@gmail.com](mailto:bslf.law@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Nopember 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **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 sebagai **TERGUGAT**;
2. **PT. Pembangunan Jaya Ancol**, beralamat di Ecovention Building Jl. Lodan Timur No: 7 Jakarta Utara 14430 sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah memeriksa dan meneliti bukti-bukti dalam perkara ini;

Setelah mendengar keterangan saksi dari Penggugat dan Tergugat;

Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara;

Hal.1 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



**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**

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 Ruang / 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

Hal.2 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



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 :

- 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 Ruangan 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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>
<b>Total</b>	<b>Rp.15.000.000.000,00</b>

(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 :

- 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

Hal.4 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 September 2014 yang ditransfer ke rekening BCA

No : 6020303661 a/n Fredie 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) ;

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 Carnival, 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 :

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

Hal.5 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### 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)



*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 Ruangan 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 :

*“Ruangan 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 a quo 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 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 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 kewenagannya 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

Hal.8 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



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**

**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 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 Ruangan 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 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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";

Hal.13 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



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 ancol beach city yang 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 :**

Hal.14 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



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 sebutkan satu persatu sehingga secara kumulatif keuntungan diperoleh Penggugat besarnya bisa mencapai setidaknya 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 trilyun 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 PENGGUGAT mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang sudi menerimanya, 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kehadapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan menyatakan putusan dalam perkara a quo 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) ;
    - 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 dihitung 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) ;

Hal.17 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 membayar 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 pada hari yang telah ditentukan pihak Penggugat telah hadir kuasanya bernama: Rudy Mardjono, SH.,MH, sedangkan pihak Tergugat telah hadir kuasanya bernama Wiwid Nurcahyadi, S.H., M.H. dan David Marpaung, S.H. Para Advokat dari Kantor HNW *Advocates and Legal Consultants* beralamat di Jalan Pejaten Raya Komplek Depdikbud Blok A5 No. 5, Pejaten Barat - Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 019/SK-PMH/HNW/XII/2018, tanggal 19 Desember 2018, pihak Turut Tergugat hadir

Hal.18 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



kuasanya bernama: Adinda Aditha, S.H.,M.H. Advokat pada Kantor Hukum Dafi Munir & Partners, berkedudukan di Jakarta, beralamat kantor di Gedung Gandaria 8 Office Tower, Lantai 3, Unit 3E, Jalan Sultan Iskandar Muda Kebayoran Lama, Jakarta 12240, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum memeriksa pokok perkara terlebih dahulu mendamaikan para pihak melalui mediasi yang dipimpin oleh seorang Hakim Mediator bernama: OLOAN HARIANJA, SH.,MH., akan tetapi perdamaian tidak tercapai/gagal maka sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 20 Maret 2019 sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN KURANG PIHAK (Exeptione Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa sebagaimana dalil gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dan menjadi dasar permasalahan dalam perkara *a quo* adalah antara lain mengenai :

a. Akta No. 78 Tahun 2012 yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H. pada tanggal 21 Maret 2012, dimana menurut PENGGUGAT di dalam Perjanjian Sewa tersebut adalah menjadi dasar hubungan hukum(*recht betrekking*)antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ;

b. 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, yang dibuat dan ditandatangani tanggal 28 Agustus 2008;

2. Bahwa kemudian di dalam perkara *a quo* PENGGUGAT hanya menarik PT Wahana Agung Indonesia Propertindo dan PT Pembangunan Jaya Ancol sebagai pihak yang berperkara sedangkan Notaris Edison Jingga, S.H. selaku Notaris yang membuat Akta No. 78 Tahun 2012 dan PT Wahana Agung Indonesia yang merupakan sebagai pihak dalam Perjanjian Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian Music Stadium (*Build, Transfer, Operate*) di area PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk. tertanggal 28 Agustus 2008 tersebut yang



dalam hal ini kedua Perjanjian itu (*vide posita angka 1huruf a dan huruf b*) menjadi objek gugatan *a quo* dan memiliki relevansi dengan objek gugatan tidak ditarik sebagai pihak / tidak ikut digugat oleh PENGGUGAT;

3. Bahwa gugatan yang semacam ini telah mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi tidak lengkap karena gugatan *a quo* kurang pihak, demikian terbukti secara yuridis gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Notaris Edison Jingga, selaku Notaris yang membuat Akta No. 78 Tahun 2012 dan PT Wahana Agung Indonesia sebagai TERGUGAT;
4. Bahwa oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak. Hal ini sesuai dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yakni sebagai berikut :
  - Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan: "*Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (plurium litis consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai TERGUGAT*";
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 378/K/Pdt/1985, tanggal 11 Maret 1986 yang menyatakan "*Gugatan yang tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima*";
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 201 K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976 menyatakan dengan tegas "*Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima*"

#### B. GUGATAN SUDAH PERNAH DIPERKARAKAN SEBELUMNYA DAN TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP (*Exceptie Ne bis in idem*)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *quosenyatanya* sudah pernah diperiksa sebelumnya dan telah diputus serta berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
2. Bahwa gugatan *a quo* bila dihubungkan dengan gugatan dalam Perkara Nomor 2430 K/Pdt/2018Jo. Nomor 629/PDT/2016/PT.DKI Jo. Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utrsenyatanya sama dan serupa, baik objeknya, pihaknya maupun dasar tuntutan, kesemuanya sama dan merupakan pengulangan semata. Singkatnya substansi gugatan *a quo* sudah pernah diperiksa pada *Judex Factie* tingkat pertama dan

Hal.20 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



kedua serta *Judex Juries* pada tingkat Kasasi yang oleh karenanya telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

3. Bahwa ketentuan mengenai perkara *ne bis in idem* telah diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, yang berbunyi :

*“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanyamenge-nai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.”*

4. Bertitik tolak dari uraian di atas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, terlihat jelas bahwa dalam suatu putusan melekat *ne bis in idem*, harus terpenuhi secara kumulatif syarat-syarat :

- Gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya ;
- Gugatan perkara terdahulu telah dijatuhkan putusan dan putusan telah memiliki kekuatan hukum tetap (*res judicata, gezaag van gewijsde*) ;
- Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu bersifat positif, berupa :
  - Menolak gugatan seluruhnya ;
  - Mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan ;
- Subjek yang menjadi pihak sama ;
- Objek perkara sama ;

5. Bahwa kemudian terhadap gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dan sedikit menjadi pembeda adalah dengan ditariknya PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL sebagai Turut Tergugat, namun demikian, penambahan pihak tersebut oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* TIDAK MENIADAKAN/ MENGHILANGKAN KEBERLAKUANNYA AZAS *NEBIS IN IDEM* DALAM PERKARA *A QUO* KARENA SECARA SUBSTANSI DAN MATERI GUGATAN *A QUO* ADALAH SAMA DENGAN PERKARA YANG TELAH DIPUTUS SEBELUMNYA DAN PENAMBAHAN PIHAK TERSEBUT TIDAK SEDIKITPUN MEMPENGARUHI SUBSTANSI GUGATAN *A QUO* ;

Hal.21 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



6. Bahwa kemudian secara *lex specialis* mengenai *nebis in idem*, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menerbitkan SEMA Nomor : 03 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Perkara *Nebis in idem*, diterbitkan pada bulan September 2002 dengan Nomor Surat : MA/KUMDIL/SR/056/IX/K/2002, yang menyebutkan sebagai berikut :

*Agar azas nebis in idem dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, maka :*

*I. Proses di Pengadilan yang sama*

- a. Panitera harus cermat memeriksa berkas perkara dan melaporkan kepada Ketua Pengadilan apabila terdapat perkara serupa yang telah diputus dimasa lalu ;*
- b. Ketua Pengadilan wajib memberi catatan untuk Majelis Hakim mengenai keadaan tersebut ;*
- c. Majelis Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus dimasa lalu.*

*II. Proses di Pengadilan yang berbeda lingkungan*

- a. Panitera Pengadilan yang bersangkutan wajib memberitahukan kepada Pengadilan dimana perkara tersebut pernah diputus ;*
- b. Melaporkan kepada Ketua Pengadilan yang bersangkutan adanya perkara yang berkaitan dengan nebis in idem;*

*III. Proses pengiriman ke Mahkamah Agung*

- Pengadilan yang bersangkutan wajib melaporkan kepada Mahkamah Agung tentang adanya perkara yang berkaitan dengan Azas Nebis in idem.*

7. Bahwa dengan dikeluarkannya SEMA Nomor : 03 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Perkara *Nebis in idem*, pada September 2002 dengan Nomor Surat : MA/KUMDIL/SR/056/IX/K/2002, secara *de jure* Mahkamah Agung RI sangat menekankan kepada institusi peradilan yang berada dibawahnya untuk memperhatikan dan/atau menerapkan Azas *nebis in idem* dengan baik pada perkara-perkara yang diperiksa dan diadilinya agar tercapai kepastian hukum bagi pencari keadilan (*justitia belen*), sehingga para pencari keadilan dapat terhindarkan dari putusan pengadilan yang berbeda ;
8. Bahwa selanjutnya menjadi beralasan menurut hukum bagi TERGUGAT untuk menjelaskan kedudukan hukum perkara a quo



yang telah diputus oleh *judex factie* pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 6 Agustus 2016 dan *judex factie* tingkat Banding pada tanggal 16 Desember 2017 serta *judex juris* tingkat Kasasi pada tanggal 30 Oktober 2018 dalam perkara No.297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. Jo. No. 629/PDT/2016/PT.DKI Jo. No. 2430 K/Pdt/2018 telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan perkara No. 638/Pdt.G/2018/ PN.Jkt.Utr. yang diajukan oleh PENGGUGAT saat ini ;

9. Bahwa pada faktanya (*das sein*) gugatan yang diajukan PENGGUGAT saat ini telah memenuhi unsur-unsur azas *nebis in idem* antara lain sebagai berikut :

a. Penggugat dan Tergugat / Subyek Gugatan Utama Sama

Bahwa Subyek / Para Pihak, khususnya Para Pihak Utama yang bersengketa (*main dispute parties*) dalam gugatan perkara Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) pada tingkat kasasisebagai berikut :

- 1) PT WAHANA AGUNG PROPERTINDO INDONESIA sebagai PENGGUGAT;
- 2) PT MATA ELANG INDONESIA STADIUM sebagai TERGUGAT;

Adapun pada gugatan perkara Nomor 638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr yang saat ini sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menjadi pihak dalam perkara *a quo* adalah antara lain:

- 1) PT MATA ELANG INDONESIA STADIUM sebagai PENGGUGAT;
- 2) PT WAHANA AGUNG PROPERTINDO sebagai TERGUGAT;
- 3) PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL sebagai TURUT TERGUGAT;

Fakta hukum di atas menunjukkan Pihak yang bersengketa, jika dibandingkan dengan Pihak yang bersengketa pada Perkara Perdata di tingkat Pengadilan Negeri, tingkat Banding hingga tingkat Kasasi yang sudah diputus dan telah *inkracht* tersebut dengan pihak yang bersengketa dalam perkara yang sedang diperiksa saat ini di Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah sama Penambahan pihak berperkara, dalam hal ini PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL sebagai Turut Tergugat dalam

Hal.23 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



gugatan perkara Nomor:638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr *a quo* hanyalah bersifat tambahan (*accessoir*) atau akal-akalan untuk terhindar dari Asas *Nebis in idem* dan/atau hanya mengulur-ulur waktu *ansich* serta mengelabui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

- b. Obyek/alasan-alasan dari tuntutan secara garis besar sama pada Posita (*fundamentum petendi*)

Alasan-alasan dari tuntutan perdata PENGGUGAT dan/atau obyek dalam gugatan baik yang diajukan di dalam gugatan saat ini, yakni Perkara Perdata No.638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr., dengan Perkara Perdata No.297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.Jo. No. 629/PDT/2016/PT.DKI Jo. No.2430 K/Pdt/2018 yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) adalah sama;

Adapun alasan-alasan dari tuntutan perdata PENGGUGAT dan/atau obyek dalam gugatan *a quo* yang sama antara lain adalah sebagai berikut :

- 1) Akta Perjanjian Sewa No. 78 Tahun 2012 antara PT MATA ELANG INDONESIA STADIUM *in casu* PENGGUGAT dengan PT WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO *in casu* TERGUGAT yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H. tanggal 21 Maret 2012, hal tersebut sebagaimana posita PENGGUGAT pada halaman 3 (tiga) alinea pertama gugatan *a quo* yang menyatakan :

*".....sebagaimana tertuang dalam akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Eddison Djingga, S.H. 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 Eddison Djingga,SH. Notaris di Jakarta ;"*

Dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT tersebut di atas juga memiliki substansi yang sama sebagaimana

Hal.24 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada halaman 68 (enam puluh delapan) Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. yang menyatakan :

*“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang sama dengan T-1 antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum sewa menyewa yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 Tanggal 21 Maret 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Edison Jingga, S.H. Notaris di Jakarta, dimana Penggugat sebagai Pihak Pertama atau yang menyewakan dan Tergugat sebagai Pihak Kedua yang menyewa” ;*

2) Ruang yang terletak di Gedung Ancol Beach City Mall yang terletak di Pantai Karnival, Taman Impian Jaya Ancol- Jakarta Utara, yakni :

- 1 lantai dari bangunan Gedung Ancol Beach City yang terletak di lantai 3 (tiga) dengan luas +/- 8.878 m<sup>2</sup> ;
- Lantai 4 (empat) seluas +/- 3.507 m<sup>2</sup> ;
- Lantai 5 (lima) seluas +/- 480 m<sup>2</sup> ;

Dalil tersebut sebagaimana posita yang dikemukakan oleh PENGGUGAT pada halaman 2 (dua) posita poin 6 (enam) gugatan *a quo*;

Dalil tersebut pula sama halnya dengan pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada halaman 68 (enam puluh delapan) Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. yang menyatakan :

*“Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, bahwa yang menjadi obyek sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat adalah berupa : 1 (satu) lantai dari bangunan Ancol Beach City yang terletak di di lantai 3, dengan luas kurang lebih :*

- *Lantai 3 (tiga) = 8.787 M2 (delapanribu tujuh ratus delapan puluh tujuh meter persegi) ;*
- *Lantai 4 (empat) = 3.507 M2 (tigaribu limaratus tujuh meter persegi) ;*
- *Lantai 5 (lima) = 480 M2 (empat ratus delapan puluh meter persegi) ;”*

Hal.25 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



- 3) Pembayaran uang sewa sebesar Rp 15.000.000.000,- (*lima belas milyar rupiah*) terhitung sejak tanggal 1 Juli 2011 hingga tanggal 1 Desember 2011, sebagaimana yang telah didalilkan oleh PENGGUGAT pada posita poin 7 (tujuh) halaman 3 (tiga) gugatan *a quo* yang menyatakan :

*“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”*

Dalil tersebut juga merupakan dalil yang sama yang diajukan oleh PENGGUGAT yang pada saat itu kedudukannya sebagai TERGUGAT KONVENSİ/PENGGUGAT REKONVENSİ dalam perkara No. 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr., sebagaimana tertuang pada halaman 26 (dua puluh enam) alinea pertama Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/ PN.Jkt. Utr. yang menyatakan :

*“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 Menyewa (Bukti T-1), yaitu sebelum tanggal 21 Maret 2012, Tergugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang ditentukan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa dan tidak pernah melakukan keterlambatan” ;*

Berikut ini merupakan uraian singkat tentang fakta-fakta hukum berupa putusan pengadilan tersebut terkait dengan permasalahan yang dapat ditambahkan sebagai alasan Eksepsi *Nebis in idem* dari TERGUGAT, diantaranya sebagai berikut :

- a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr., tanggal 6 Agustus 2015 pada pokoknya :
- (1). Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
  2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang merugikan Penggugat ;

Hal.26 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



3. Menyatakan batal dan berakhir Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat DAN Tergugat dihadapan Edison Jingga, S.H. Notaris di Jakarta, terhitung sejak gugatan ini diajukan di 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 usaha oleh Tergugat ;
5. dst,...;
- b. Putusan Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 629/PDT/2016/PT.DKI., tanggal 16 Desember 2017 Amar putusannya, pada pokoknya : (1) Menerima Permohonan Banding PT MATA ELANG INDONESIA STADIUM ; (2) Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;
- c. Putusan tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung RI No. 2430 K/Pdt/2018, tanggal 30 Oktober 2018 amar putusannya, pada pokoknya Menolak Permohonan Kasasi dari PT MATA ELANG INDONESIA STADIUM ;

10. Bahwa terhadap gugatana *quoyang* diajukan PENGGUGAT saat ini adalah gugatan untuk kedua kalinya sebagai ulangan terhadap perkara yang sama yang telah diperkarakan sebelumnya dan telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga dengan demikian gugatan tersebut sudah patut menurut hukum dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 588 K /Sip/1973 yang menyebutkan sebagai berikut : "*karena perkara sekarang sama dengan perkara terdahulu, sedangkan perkara terdahulu telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan kasasi No.350 K/Sip/1073, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima*";

#### C. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*Obscuur Libel*)

Hal.27 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



11. GUGATAN A QUO MENCAMPURADUKKAN ANTARA  
WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

a) Bahwa yang menjadi salah satu dasar dalil PENGGUGAT mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H., sebagaimana dinyatakan oleh PENGGUGAT dalam posita ke-13 pada halaman 6 (enam) gugatan a quo yang menyatakan :

*"Bahwa, oleh karena PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk. / Turut Tergugat selaku pemilik Gedung, oleh Tergugat tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa a quo sebagai pihak ketiga yang seharusnya menandatangani dan meyetujui pula perjanjian tersebut, maka dengan demikian Akta Perjanjian Sewa Menyewa No : 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H. Notaris di Jakarta, jelas disini Tergugat seharusnya tidak dapat melakukan tindakan sendiri tanpa melibatkan Turut Tergugat dengan demikian Tergugat telah melakukan tindakan melawan hukum,... dst."*

b) Bahwa PENGGUGAT dalam petitumnya pula masih mempermasalahkan Perjanjian Sewa Menyewa Akta No. 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H., sebagaimana dinyatakan PENGGUGAT pada halaman 15 gugatan a quo menyatakan :

*"Menghukum Tergugat untuk membayar segala bentuk kerugian kepada Penggugat dengan perincian :*

*Kerugian Materil meliputi :*

- a. Biaya sewa yang sudah diterima Tergugat sebesar Rp 45.000.000.000,- (empat puluh lima milyar rupiah) ;
- b. 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 puluh sen dolar amerika serikat) ;

Hal.28 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



- c. *Biaya pemasangan tribune sebesar Rp 3.400.000.000,- (tiga milyar empat ratus juta rupiah) ;*
- d. *Biaya investasi pemasangan control sebesar EUR 1.550,- (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 2.730.000.000.000,- (dua triliun tujuh ratus tiga puluh milyar rupiah) ;*

c) Bahwa yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum namun faktanya dalam posita dan petitum PENGGUGAT tersebut masih memperlakukan Perjanjian Sewa Menyewa Akta No. 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H., dimana dalam hal ini PENGGUGAT senyatanya secara eksplisit telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum ;

d) Bahwa penggabungan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum tersebut tidak dibenarkan oleh hukum acara perdata, dimana gugatan yang demikian mengakibatkan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sebagaimana telah ditegaskan di dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 879 K/Pdt/1997, yang menyebutkan "... *penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum*"

#### 12. PERINCIAN GANTI KERUGIAN DALAM PETITUM TIDAK JELAS

a. Bahwa terhadap posita PENGGUGAT pada halaman 13 point ke-27 huruf b , yang didalilkan oleh PENGGUGAT terkait kerugian IMMATERIIL yang sangat fantastis tersebut adalah TIDAK BERDASARKAN HUKUM dikarenakan tidak dengan perincian yang jelas tentang kerugian yang diderita. Hal tersebut sangatlah bertentangan dengan hukum, dimana dalam Yurisprudensi

Hal.29 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



Mahkamah Agung RI No. 650/PK/Pdt/1994, tanggal 29 Oktober 1994 yang esensi dalam putusan tersebut *“Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan”*.

- b. Oleh karena petitum yang diajukan oleh PENGGUGAT TIDAK JELAS, maka sudah sepatutnya menurut hukum harus DITOLAK, sebagaimana juga telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 tertanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan *“Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*.

## II. DALAM POKOK PERKARA

**A.** PENGGUGAT telah melakukan WANPRESTASI kepada TERGUGAT atas Perjanjian Sewa Menyewa dalam Akta No. 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani para pihak dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta.

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian eksepsi di atas secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini. Selanjutnya TERGUGAT dengan ini menyatakan menolak seluruh dalil maupun argumentasi hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT sebagaimana uraian berikut:
  - a. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah terikat pada suatu Perjanjian Sewa Menyewa (**“Perjanjian”**) sebagaimana tertuang dalam Akta No. 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani para pihak dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta ;
  - b. Bahwa yang menjadi objek perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah hal mana PENGGUGAT telah menyewakan kepada TERGUGAT (**“Ruangan”**) berupa :

Hal.30 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



Satu lantai dari bangunan Ancol Beach City yang terletak di Lantai 3, dengan luas kurang lebih :

- Lantai 3 (tiga) = 8.787 m<sup>2</sup> (delapan ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi);
- Lantai 4 (empat) 3.507 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus tujuh meter persegi)
- Lantai 5 (lima) = 480 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh meter persegi);

- c. Bahwa TERGUGAT sebagai pihak yang menyewakan Ruangan *a quo* telah menyerahkan Ruangannya tersebut dan sudah diterima serta dipakai oleh PENGGUGAT untuk menjalankan usahanya di bidang *music entertainment atau music stadium* ;
  - d. Bahwa jangka waktu sewa-menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung mulai tanggal 01 Maret 2012 sampai dengan 01 Maret 2037. Pelaksanaan jangka waktu sewa-menyewa ini sudah berlangsung selama kurang lebih selama 27 (dua puluh tujuh bulan) berjalan ;
3. Bahwa selama PENGGUGAT menyewa RUANGAN dan mengadakan berbagai macam acara, PENGGUGAT telah melanggar isi Perjanjian Sewa Menyewa. TERGUGAT telah berulang kali meminta dan mengingatkan PENGGUGAT untuk memenuhi kewajibannya tersebut, akan tetapi permintaan tersebut sama sekali tidak dihiraukan oleh PENGGUGAT, dengan demikian secara yuridis PENGGUGAT telah melakukan WANPRESTASI kepada TERGUGAT atas Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta No. 78 tanggal 21 Maret 2012 ;
4. Bahwa faktanya PENGGUGAT telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.78 tanggal 21 Maret 2012 dan atas pelanggaran tersebut TERGUGAT telah mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT yang perkaranya telah diputus dan berkekuatan hukum tetap, yaitu:
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr., tanggal 6 Agustus 2015 pada pokoknya :
    - (1). Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
    2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan Penggugat ;

Hal.31 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



3. Menyatakan batal dan berakhir Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Dan Tergugat dihadapan Edison Jingga, S.H. Notaris di Jakarta, terhitung sejak gugatan ini diajukan di 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 usaha oleh Tergugat ;
5. dst,...;
- Putusan Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 629/PDT/2016/PT.DKI., tanggal 16 Desember 2017 Amar putusannya, pada pokoknya: (1) Menerima Permohonan Banding PT MATA ELANG INDONESIA STADIUM; (2) Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
- Putusan tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung RI No. 2430 K/Pdt/2018, tanggal 30 Oktober 2018 amar putusannya, pada pokoknya Menolak Permohonan Kasasi dari PT MATA ELANG INDONESIA STADIUM ;

**B. PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA No. 78 Tahun 2012 SUDAH DIBATALKAN**

5. Bahwa PENGGUGAT dalam posita gugatan telah mendalilkan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta No. 78 tanggal 21 Maret 2012 tidak menyertakan TURUT TERGUGAT;
6. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut adalah dalil yang bertentangan dengan fakta-fakta yang telah terjadi sebagaimana yang TERGUGAT jelaskan diatas dimana Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dan Mahkamah Agung RI telah Menyatakan batal dan berakhir Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat DAN Tergugat dihadapan Edison Jingga, S.H. Notaris di Jakarta ;

Hal.32 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



7. Bahwa tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum mengajukan gugatan dengan mendalilkan suatu yang aturan yang tidak berlaku lagi. Kepentingan hukum PENGGUGAT mengajukan gugatan aquo terhadap TERGUGAT dengan berdasarkan ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 telah melanggar asas hukum "No Interest No Action". yang artinya tidak ada gugatan apabila tidak ada kepentingan, nyatanya tidak ada kepentingan PENGGUGAT untuk menggugat TERGUGAT ;
8. Bahwa lebih lanjut ketiadaan TURUT TERGUGAT dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 sejak Perjanjian ditandatangani sampai dengan dibatalkan oleh Pengadilan tidak sedikitpun dipermasalahan oleh PENGGUGAT. Faktanya PENGGUGAT mengajukan dalil-dalil gugatan dalam suatu pasal yang perjanjiannya sendiri sudah dinyatakan sudah tidak berlaku lagi oleh Pengadilan ;
9. Bahwa dalil yang semacam itu itu senyatanya merupakan dalil yang menyesatkan dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menolak gugatan PENGGUGAT atau menyatakan setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima ;

**C. TERGUGAT MEMILIKI HAK MENGOPERASIKAN/MENGELOLA BERDASARKAN SISTEM "BTO" (BUILD, TRANSFER, OPERATE)**

10. Bahwa TERGUGAT mempunyai Hak untuk mengoperasikan Bangunan Music Stadium berdasarkan Surat Perjanjian tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian (Build, Transfer, Operate) Music Stadium di area PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk antara PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, PT. Wahana Agung Indonesia dan PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo tanggal 28 Agustus 2019 ;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan Perjanjian tersebut, maka TERGUGAT memiliki kekuasaan dan wewenang penuh untuk menyewakan ruangan kepada siapapun atau kepada pihak manapun yang ingin menyewa untuk kegiatan bisnis termasuk kepada PENGGUGAT ;
12. Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan kebohongan dengan mengaku sebagai Pemilik bangunan yang disewakan adalah dalil yang berlebihan dan senyetanya

Hal.33 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



PENGGUGAT salah menafsirkan ketentuan Pasal 4 Perjanjian Sewa menyewa No.78 tanggal 21 Maret 2012 ;

13. Bahwa perlu TERGUGAT sampaikan ketentuan Pasal tersebut merujuk pada hak dan kewenangan TERGUGAT sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian (Build, Transfer, Operate) Music Stadium di area PT.Pembangunan Jaya Ancol, Tbk antara PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, PT.Wahana Agung Indonesia dan PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo tanggal 28 Agustus 2019 ;
14. Bahwa kemudian perlu TERGUGAT tegaskan, dalam kalimat “hak dan miliknya Pihak Pertama” dalam Pasal 4 Perjanjian Sewa menyewa No.78 tanggal 21 Maret 2012 dimaksudkan PENGGUGAT sebagai satu-satunya pihak yang memiliki hak untuk mengoperasikan dan atau mengelola bangunan tersebut ;
15. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian diatas senyatanya dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan kebohongan sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

**D. TENTANG PERBUATAN HUKUM BERLANJUT SEBAGAIMANA YANG PENGGUGAT DALILKAN.**

16. Bahwa PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya halamam 8 telah menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum secara berlanjut terhadap PENGGUGAT, dalil ini tidak benar dan menyesatkan ;
17. Bahwa selama TERGUGAT menjalin Kesepakatan sewa mneyewa dengan PENGGUGAT, TERGUGAT tidak pernah melakukan perbuatan yang sifatnya merugikan PENGGUGAT, karena dalam Perjanjian Sewa Menyewa telah diatur secara tegas hak-hak dan kewajiban Para Pihak ;
18. Bahwa sebagaimana TERGUGAT uraikan diatas bahwa semua dalil-dalil gugatan PENGGUGAT dalam gugatan aquo bersumber dan berdasarkan pada Perjanjian Sewa menyewa No.78 tanggal 21 Maret 2012, yang Notabene telah dinyatakan batal dan berakhir oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dan Mahkamah Agung R.I. ;
19. Bahwa sangat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum mengajukan suatu permasalahan yang sudah tidak aa dasarnya lagi, bahwa

Hal.34 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



dengan diputusnya perkara yang amarnya menyatakan Perjanjian Sewa menyewa No.78 tanggal 21 Maret 2012 batal dan berakhir, maka secara yuridis pula telah punah hak dan kewajiban masing-masing Pihak dalam Perjanjian tersebut ;

**20.** Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr., tanggal 6 Agustus 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 629/PDT/2016/PT.DKI., tanggal 16 Desember 2017 Jo Putusan tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung RI No. 2430 K/Pdt/2018, tanggal 30 Oktober 2018 telah melakukan wanprestasi yang merugikan TERGUGAT serta menyatakan batal dan berakhir Perjanjian Sewa menyewa No.78 tanggal 21 Maret 2012 ;

**21.** Bahwa perkara tersebut terbukti, PENGGUGAT sendirilah yang tidak taat dan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa menyewa No.78 tanggal 21 Maret 2012, yang telah dinyatakan batal oleh Pengadilan sebagaimana uraian berikut:

**a.** PENGGUGAT Wanprestasi atas ketentuan Pasal 4 huruf g:

*“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 PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebagaimana ketentuan Pasal 4 huruf g perjanjian sewa menyewa

- Pada acara AGNEZ ACADEMY dari Net TV;
- Pada acara AFI dari Indosiar TV;
- Pada acara SAATNYA KOMEDIAN SEKARANG Trans 7 TV.

Bahwa sebagaimana Penggugat uraikan pada Gugatan aquo, PENGGUGAT tidak pernah memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya memberikan imbalan sebesar 10 % kepada TERGUGAT;

**b.** PENGGUGAT Wanprestasi atas ketentuan Pasal 6 huruf h:

Hal.35 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



*“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”*

Kewajiban Pembayaran yang harus dilakukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebagaimana ketentuan Pasal 6 huruf perjanjian sewa menyewa

- Pelaksanaan Hari Ulang Tahun Bank Tabungan Negara tanggal 25 Maret 2014 senilai Rp.248.150.000,- dikenai charge 20%, sehingga hak PENGGUGAT adalah sebesar Rp.79.630.000,-
- Pelaksanaan Tupperware Ghaterring senilai Rp.701.963.000,- dan Pemakaian fasilitas gedung senilai Rp.30.000.000,- dikenai charge 20%, sehingga hak PENGGUGAT adalah sebesar Rp.140.392.000,-
- Pelaksanaan Ulang Tahun Net TV senilai Rp.264.989.000,- dikenai charge 20%, sehingga hak PENGGUGAT adalah sebesar Rp 52.997.800,-

**c. PENGGUGAT Wanprestasi Tatas ketentuan Pasal 6 huruf c**

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

Kewajiban PENGGUGAT tersebut belum dibayarkan dibayarkan kepada Penggugat berupa :

- Invoice Listrik No.473/INV-ABC/6/2014 tanggal 1 Juni 2014 sejumlah Rp 58,516,207.00; (Bukti P-15)
- Invoice Air No.431/INV-ABC/6/2014 tanggal 1 Juni 2014 sejumlah Rp 8,708,400.00 (Bukti P-16)

TOTAL kewajiban berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf c adalah sejumlah Rp 67,224,607.00 (*enam puluh tujuh juta dua ratus dua puluh empat ribu enam ratus tujuh ribu rupiah*).

**d. PENGGUGAT Wanprestasi atas ketentuan Pasal 6 huruf d**

Hal.36 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



*"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 ribu lima ratus 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 PENGGUGAT telah lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud Pasal 6 huruf d Perjanjian Sewa Menyewa dengan belum dilaksanakan kewajibannya sebagai berikut :

- Pada 4 Juni 2014 dengan artis Taylor Swift dengan kegiatan The Red Tour International . Kewajiban Tergugat yang belum dibayarkan kepada Penggugat sebesar US \$ 1,650.00
- Pada 8 Juni 2014 pada kegiatan artis 2NE1 dengan kegiatan AON: All Or Nothing World Tour International. Ada kewajiban PENGGUGAT yang belum dibayarkan kepada TERGUGAT yakni sejumlah US \$ 1,650.00
- Pada 14 Juni 2014 pada acara One Fighting Championship International. Ada kewajiban PENGGUGAT yang belum dibayarkan kepada TERGUGAT sebesar US \$ 1,650.00
- Pada 22 Juni 2014 dengan artis SHINee pada kegiatan Shinee World III International. Ada kewajiban PENGGUGAT yang belum dibayarkan kepada Penggugat sebesar US\$ 1,650.00.

Sehingga TOTAL kewajiban PENGGUGAT yang lalai terhadap ketentuan Pasal 6 huruf d Perjanjian adalah US\$ 6,600.00;

- e. PENGGUGAT Wanprestasi atas ketentuan Pasal 6 huruf K

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

22. Bahwa selain melakukan wanprestasi sebagaimana pasal-pasal tersebut diatas, PENGGUGAT juga telah wanprestasi atas ketentuan Pasal 6 huruf b Perjanjian Sewa Menyewa No. 78 tanggal 21 Maret 2012, yaitu sebagai berikut:

- a. Bahwa senyatanya pula pada 12 Juni 2014 Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta melayangkan surat dengan Nomor 1535/1-777.5 dengan Hal: Peringatan I kepada Pemilik/

Hal.37 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



Penanggung Jawab Mata Elang International Stadium (MEIS), *in casu* PENGGUGAT. Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta melayangkan surat peringatan kepada PENGGUGAT sebagai tindak lanjut dari Berita Acara Pemeriksaan pada tanggal 9 Juni 2014 terhadap usaha yang PENGGUGAT kelola. Menurut Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta *a quo*, PENGGUGAT per tanggal 12 Juni 2014 *belum mempunyai izin usaha* berdasarkan Undang-Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*).

- b. Bahwa PENGGUGAT pun selaku pengelola PT. Mata Elang International Stadium (MEIS) 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, Ruangan yang dijadikan tempat usaha hiburan oleh PENGGGUGAT tidak layak dari segi pengamanan dan tidak melindungi masyarakat akibat fasilitas emergency dan fasilitas pendukungnya tidak sesuai standar keamanan bagi masyarakat serta disamping penyelenggara kegiatan hiburan sering memasukkan pengunjung atau penonton kegiatan hiburan yang melebihi kapasitas.
- c. Bahwa terhadap fakta dan pelanggaran yang sama dilakukan oleh PENGGUGAT, 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.

**23.** Bahwa berdasarkan fakta-fakta *a quo*, PENGGUGAT senyatanya telah melanggar ketentuan Pasal 6 huruf b Perjanjian, yang mengatur kewajiban PENGGUGAT 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”.*

**24.** Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas terbukti secara yuridis PENGGUGAT telah melakukan waprestasi terhadap Penggugat atas pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa No. 78 tanggal 21 Maret 2012. Bahwa akibat terjadinya wanprestasi, maka TERGUGAT berhak menuntut pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa No. 78 tanggal 21 Maret 2012 tersebut ;

Hal.38 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



25. Bahwa apabila PENGGUGAT bila dibiarkan terus melakukan usahanya di Ruang yang disewa dari TERGUGAT dikhawatirkan 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, TERGUGAT akan terkena akibat hukum yang ditimbulkan oleh Tergugat kemarin, hari ini, dan yang akan datang ;

**E. PERMOHONAN PENGGUGAT UNTUK MELAKUKAN PENAWARAN ATAS UANG CONSIGNATIE TIDAK DITERIMA OLEH PENGADILAN**

26. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan aquo menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menutup rekening sehingga PENGGUGAT melakukan Consignatie ke Pengadilan. Bahwa hal tersebut merupakan urusan internal TERGUGAT dan tidak ada hubungannya dengan PENGGUGAT ;

27. Bahwa lebih lanjut, Permohonan PENGGUGAT untuk melakukan Penawaran atas uang Consignatie senyatanya tidak diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Perkara No.250/Pdt.P/2014/PN. Jkt.Utr tanggal 1 Desember 2014 dengan Amar sebagai berikut:

**MENETAPKAN**

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Termohon tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara kepada Pemohon sejumlah Rp.221.000,- (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah)

28. Bahwa berdasarkan Penetapan tersebut terbukti secara yuridis PENGGUGAT tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dan karenanya dalil PENGGUGAT menhenai penutupan Rekening PENGGUGAT sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* ;

**F. PERMOHONAN SITA JAMINAN DAN DWANGSOM TIDAK BERDASARKAN HUKUM**

29. Berdasarkan uraian diatas, senyatanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT. Faktanya semua kerugian yang didalilkan PENGGUGAT



dalam gugatan aquo adalah akibat dari kesalahan PENGGUGAT sendiri yang melakukan pelanggaran atas Perjanjian Sewa Menyewa No. 78 tanggal 21 Maret 2012, sehingga Perjanjian tersebut dinyatakan batal oleh Pengadilan ;

- 30.** Bahwa berdasarkan ketentuan yurisprudensi MARI No.791 K/Sip/1972 yang berbunyi sebagai berikut:

*“Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.*

- 31.** Bahwa permohonan PENGGUGAT untuk meletakkan sita jaminan dan dwangsom, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo, terlebih lagi, PENGGUGAT dalam gugatan aquo patut diduga beritikad tidak baik terhadap TERGUGAT ;

**G.** Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

- 32.** Bahwa mengenai posita dan petitum PENGGUGAT (gugatan *a quo*) tentang permohonan PENGGUGAT kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk menjatuhkan Putusan yang dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya verzet, banding ataupun kasasi, TERGUGAT dengan TEGAS MENOLAKNYA ;

- 33.** Bahwa syarat putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu menurut Yahya Harahap dalam Bukunya Hukum Acara Perdata pada halaman 902 menyatakan :

*“Mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mengabulkan dan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, dapat dijelaskan sebagai berikut :*

- 1) Menurut versi Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBG dan Pasal 54 Rv, syarat yang harus dipenuhi terdiri dari :
  - a. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik;
  - b. Didasarkan atas akta di bawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek;
  - c. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;”

Dan selanjutnya menurut Yahya Harahap dalam Bukunya Hukum Acara Perdata pada halaman 903 menyatakan :



"Syarat putusan yang dapat dijalankan yang diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBG, maupun Pasal 54 Rv dan SEMA No. 03 Tahun 1971 :

- Tidak bersifat kumulatif;
- Tetapi bersifat alternatif

Apabila salah satu dari syarat terpenuhi, sudah dapat dijadikan dasar menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu. Syarat yang paling mendasar apabila gugatan didukung alat bukti akta otentik atau akta di bawah tangan yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijs kracht*)."

34. Bahwa kemudian yang menjadi salah satu dasar objek gugatan a quo adalah Akta No. 78 tahun 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H. sudah dinyatakan batal dan berakhir oleh keputusan hukum yang bersifat tetap (*inkracht van gewijsde*), maka alasan PENGGUGAT sangatlah tidak berdasar menurut hukum ;
35. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, tuntutan PENGGUGAT agar putusan perkara a quo dijalankan lebih dahulu sudah sepatutnya menurut hukum untuk DITOLAK ;

Selanjutnya, bahwa berdasarkan seluruh uraian yang telah TERGUGAT sampaikan di atas, TIDAK ADA satu dalil pun yang terbukti secara hukum jika TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa pada faktanya Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT memiliki substansi yang sama dengan perkara perdata Nomor 297/Pdt.G/ 2014/PN.Jkt.Utr. Jo. No. 629/PDT/2016/PT.DKI Jo. No. 2430 K/Pdt/2018 yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga sudah sepatutnya menurut hukum untuk kemudian diterapkan asas *nebis in idem* pada gugatan a quo ;

Bahwa kemudian senyatanya TIDAK TERBUKTI dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana yang telah didalilkan PENGGUGAT, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara menolak gugatan a quo dan/atau setidaknya Gugatan a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) serta putusan perkara/gugatan yang terkena asas *nebis in idem* haruslah bersifat positif, yaitu dengan amar mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT sebagai Pengaju Eksepsi (*excipient*) dalam perkara a quo ;

Hal.41 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan yang telah TERGUGAT sampaikan di atas, maka kami mohon agar kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan PENGGUGAT atau Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 13 Maret 2019 sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Setelah mencermati Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, perkenankanlah Turut Tergugat menyampaikan cacat atau pelanggaran formil yang Turut Tergugat temukan di dalam Gugatan.

Adapun cacat dan pelanggaran formil tersebut Turut Tergugat sampaikan dalam Eksepsi sebagai berikut:

Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)

1. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat menyatakan menarik Turut Tergugat dalam perkara *a quo* dikarenakan menurut Penggugat, Turut Tergugat merupakan pemilik dari Gedung Ancol Beach City (ABC) Mall yang terletak di Pantai Carnaval, Taman Impian Jaya Ancol, Jakarta Utara, dimana terdapat ruangan yang disewa oleh Penggugat untuk menyelenggarakan pertunjukan/konser musik (selanjutnya disebut sebagai "**Ruangan**"). Sebagaimana dalil Penggugat dalam Gugatannya, Ruangan tersebut oleh Penggugat dari Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.78 tertanggal 21 Maret 2012, dibuat dihadapan Eddison Djingga, S.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Sewa Menyewa MEIS-WAIP**"), dimana disepakati bahwa Penggugat akan menyewa ruangan tersebut dari Tergugat untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Maret 2012 sampai dengan 1 Maret 2037;

Hal.42 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



2. Dalil Penggugat terkait alasan ditariknya Turut Tergugat dalam perkara a quo tersebut diatas adalah merupakan sesuatu yang tidak tepat. Jikalaupun Turut Tergugat benar merupakan pemilik dari ruangan yang disewa Penggugat, pada faktanya sewa menyewa tersebut adalah antara Penggugat dan Tergugat dan tidak melibatkan Turut Tergugat. Turut Tergugat tidak mengetahui ketika perikatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut dibuat. Dengan demikian, Turut Tergugat tidak tepat untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.
3. Ditariknya Turut Tergugat dalam perkara a quo tentunya menyebabkan Gugatan menjadi salah pihak (*error in persona*). Adapun Gugatan yang salah pihak bertentangan dengan yurisprudensi-yurisprudensi dari Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :
  - a. Putusan Mahkamah Agung RI No.1260K/SIP/1980 tanggal 31 Maret 1982 yang kaidah hukumnya menyatakan :

*“Gugatan tidak dapat diterima karena ditujukan terhadap kuasa dari Ny. Soekarlin, sedang yang seharusnya digugat adalah Ny. Soekarlin.”*
  - b. Putusan Mahkamah Agung RI No.74K/SIP/1974 tanggal 6 Maret 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan:

*“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan ditujukan terhadap Tergugat pribadi, sedang gugatan itu mengenai tindakan-tindakannya yang dilakukannya sebagai pejabat.”*
  - c. Putusan Mahkamah Agung RI No.601K/SIP/1975 tanggal 20 April 1977 yang kaidah hukumnya menyatakan:

*“Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik Yayasan, seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan.”*
4. Dengan demikian, berdasarkan yurisprudensi-yurisprudensi sebagaimana tersebut diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memutus dan memeriksa perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat telah salah pihak atau keliru sehingga Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

Hal.43 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



5. Turut Tergugat mohon agar dalil-dalil Turut Tergugat yang telah diuraikan dalam Bagian Eksepsi diatas secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Bagian Dalam Pokok Perkara dalam Jawaban a *quo*.
6. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat, benar Tergugat dan Turut Tergugat telah sepakat untuk melakukan kerja sama dalam pembangunan, pengalihan dan pengoperasian *Music Stadium (Build, Transfer, Operate)* di area milik Turut Tergugat. Dalam hal ini, Tergugat merupakan pihak penerus yang sah dari perjanjian-perjanjian kerja sama Turut Tergugat dengan pihak-pihak sebelumnya, sehingga saat ini segala hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian-perjanjian tersebut adalah merupakan hak dan kewajiban dari Tergugat dan Turut Tergugat. Adapun perjanjian-perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :
  - a. Akta Perjanjian Kerja Sama No.50 tertanggal 10 Agustus 2004 tentang Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian *Music Stadium* di Area PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., antara PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., (*in casu* Turut Tergugat) dan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana, dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
  - b. Akta Perjanjian Kerja Sama No.208 tertanggal 26 April 2007 tentang Pengalihan Kerja Sama, Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian *Music Stadium* di Area PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., antara PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., (*in casu* Turut Tergugat), PT Paramitha Bangun Cipta Sarana dan PT Wahana Agung Indonesia dibuat dihadapan Sutjipto, S.H.,M.Kn, Notaris di Jakarta;
  - c. Perjanjian tentang Pengalihan Kerja Sama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian *Music Stadium (Build, Transfer, Operate)* di Area PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., tertanggal 28 Agustus 2009 antara PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., (*in casu* Turut Tergugat), PT Wahana Agung Indonesia dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (*in casu* Tergugat);
  - d. Addendum I Perjanjian tentang Pengalihan Kerja Sama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian *Music Stadium (Build, Transfer, Operate)* di Area PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., tertanggal 29 Agustus 2011 antara PT Pembangunan Jaya Ancol,

Hal.44 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



Tbk., (*in casu* Turut Tergugat), PT Wahana Agung Indonesia dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (*in casu* Tergugat); dan  
e. Addendum II Perjanjian tentang Pengalihan Kerja Sama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian *Music Stadium (Build, Transfer, Operate)* di Area PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., tertanggal 18 Desember 2012 antara PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., (*in casu* Turut Tergugat), PT Wahana Agung Indonesia dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (*in casu* Tergugat).

(selanjutnya seluruhnya disebut sebagai "Perjanjian Kerja Sama WAIP-PJA").

Kerja sama antara Turut Tergugat dan Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Kerja Sama WAIP-PJA tersebut di atas hanya melibatkan Turut Tergugat dan Tergugat selaku pihak yang menandatangani perjanjian tersebut dan tidak menyebutkan adanya keterlibatan pihak lain.

7. Bahwa kemudian, sebagaimana dinyatakan dalam Gugatan, Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa MEIS-WAIP. Atas Perjanjian tersebut, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menutup rekening Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran sewa sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian. Lebih lanjut, Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa MEIS-WAIP. Pada faktanya, Turut Tergugat tidak memiliki kaitan apapun dengan permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat. Jikalau Turut Tergugat benar merupakan pemilik dari gedung tempat ruangan yang disewa oleh Penggugat sebagaimana dalil dari Penggugat, pada faktanya Turut Tergugat bukan merupakan pihak pada Perjanjian Sewa Menyewa MEIS-WAIP, sehingga segala hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut sepenuhnya merupakan hak dan kewajiban dari Penggugat dan Tergugat sendiri. Dengan demikian, Turut Tergugat tidak dapat ditarik dan dimintakan pertanggungjawaban atas hal-hal yang timbul dari adanya kerja sama antara Penggugat dan Tergugat.
8. Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, telah terbukti bahwa Turut Tergugat tidak memiliki kaitan dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan karenanya Turut Tergugat tidak dapat

Hal.45 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



dimintakan pertanggungjawaban atas Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menerima Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*); dan
3. Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Turut Tergugat tidak memiliki kaitan dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam Gugatan; dan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat pihak Penggugat mengajukan Replik tertanggal 27 Maret 2019 dan atas Replik dari Penggugat pihak Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 10 April 2019;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. MATA ELANG INTERNASIONAL STADIUM, Nomor : 107, Tanggal 21 Juni 2011, yang dibuat dihadapan EDISON JINGGA, S.H., Notaris di Jakarta;
2. Bukti P-2 : Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO dengan PT. MATA ELANG INTERNASIONAL STADIUM, Nomor : 78, Tanggal 21 Maret 2012, dibuat dihadapan EDISON JINGGA, S.H., Notaris di Jakarta;
3. Bukti P-3 : Akta bawah tangan Perjanjian Tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan, dan

Hal.46 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengoperasian Music Stadium (*BUILD, TRANSFER, OPERATE*) DI AREA PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL antara PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, PT. WAHANA AGUNG INDONESIA, dan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO, tertanggal 28 Agustus 2009;

4. Bukti P-4a : Kwitansi Pembayaran tahap ke-1 (satu) untuk sewa ruangan di Ancol Beach City selama 25 Tahun senilai Rp.15.000.000.000,- Nomor kwitansi: 0/18/FIN/ABC/12/2012 Tertanggal 24 Desember 2012, Diterima oleh : RAHARDJO DJALI (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);
5. Bukti P-4b : Kwitansi Pembayaran sewa ruangan di Ancol Beach City Periode Sewa (Mar'12 s/d Des'12) @Rp.1.000.000.000/ bln Pembayaran dimuka diskon 1 bulan senilai :  
Rp 10.000.000.000  
Rp (1.000.000.000)  
Rp 9.000.000.000;  
(Pembayaran dimuka untuk Angsuran ke-1 s/d 10 Periode Sewa Maret 2012 s/d Desember 2012)  
Nomor Kwitansi:019/FIN/ABC/12/2012 Tertanggal 24 Desember 2012, Diterima oleh : SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);
6. Bukti P-4c : Kwitansi Pembayaran sewa ruangan di Ancol Beach City Periode Sewa Januari 2013 senilai Rp 1.000.000.000,- (Pembayaran Ke-11), Nomor Kwitansi : 020/FIN/ABC/12/2012 Tertanggal 20 Desember 2012, Diterima oleh PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO); (: SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan).
7. Bukti P-4d : Kwitansi Pembayaran Sewa Ruangan di Ancol Beach City Periode Sewa Februari 2013 senilai Rp 1.000.000.000,- (Pembayaran Ke-12), Nomor Kwitansi : 001/FIN/ABC/2/2013 Tertanggal 06 Februari 2013, Diterima oleh: SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);
8. Bukti P-4e : Kwitansi Pembayaran Sewa Ruangan di Ancol Beach City Periode Sewa Februari 2013 senilai Rp 1.000.000.000,-

Hal.47 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pembayaran Ke-13), Nomor Kwitansi: 003/FIN/ABC/2/2013 Tertanggal 06 Februari 2013, Diterima oleh: SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);

9. Bukti P-4f : Kwitansi Pembayaran Sewa Ruang di Ancol Beach City Periode Sewa April 2013 senilai Rp 1.000.000.000,- (Pembayaran Ke-14), Nomor Kwitansi : 001/FIN/ABC/3/2013 Tertanggal 07 Maret 2013, Diterima oleh : SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);
10. Bukti P-4g : Tanda Terima Bilyet Giro No. AAO 45147 Bank CIMB Niaga untuk pembayaran ke-15, atas Sewa Ruang MEIS di Ancol Beach City Tanggal Giro: 10 Mei 2013, Nominal : Rp 1.000.000.000,- Tertanggal 10 Mei 2013, Diterima oleh: SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);
11. Bukti P-4h : Kwitansi Pembayaran Sewa ke-16 Ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Juni 2013 senilai Rp 1.000.000.000,- Nomor Kwitansi : 002/FIN/ABC/6/2013 Tertanggal 01 Juni 2013, Diterima oleh : SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);
12. Bukti P-4i : Kwitansi Pembayaran Sewa ke-17 Ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Juli 2013 senilai Rp 1.000.000.000,- Nomor Kwitansi : 001/FIN/ABC/7/2013 Tertanggal 04 Juli 2013, Diterima oleh : SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);
13. Bukti P-4j : Kwitansi Pembayaran Sewa ke-18 Ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Agustus 2013 senilai Rp 1.000.000.000,- Nomor Kwitansi : 002/FIN/ABC/8/2013 Tertanggal 02 Agustus 2013, Diterima oleh : SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);
14. Bukti P-4k : Kwitansi Pembayaran Sewa ke-19 Ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa September 2013 senilai Rp 1.000.000.000,- Nomor Kwitansi : 003/FIN/ABC/9/2013

Hal.48 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 02 September 2013, Diterima oleh : SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);

15.Bukti P-4l : Kwitansi Pembayaran Sewa ke-20 Ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Oktober 2013 senilai Rp 1.000.000.000,- Nomor Kwitansi : 001/FIN/ABC/10/2013 Tertanggal 01 Oktober 2013, Diterima oleh : SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);

16.Bukti P-4m : Kwitansi Pembayaran Sewa ke-21 Ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa November 2013 senilai Rp 1.000.000.000,- Nomor Kwitansi : 002/FIN/ABC/11/2013 Tertanggal 04 November 2013, Diterima oleh : LENNY NURCAHYANI (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);

17.Bukti P-4n : Kwitansi Pembayaran Sewa ke-22 Ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Desember 2013 senilai Rp 1.000.000.000,- Nomor Kwitansi : 001/FIN/ABC/12/2013 Tertanggal 02 Desember 2013, Diterima oleh : LENNY NURCAHYANI (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);

18.Bukti P-4o : Kwitansi Pembayaran Sewa ke-23 Ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Januari 2014 senilai Rp 1.000.000.000,- Nomor Kwitansi : 003/FIN/ABC/12/2014 Tertanggal 07 Januari 2014, Diterima oleh : SALIM SAPUTRA (Direktur Keuangan PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO);

19.Bukti P-4p : Kwitansi Pembayaran sewa ke-24 ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Februari 2014 senilai Rp.1.000.000.000. Nomor kwitansi:001/FIN/ABC/2/2014 tertanggal :04 Februari 2014 diterima oleh Salim Saputra (Direktur Keuangan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo);

20.Bukti P-4q : Kwitansi Pembayara sewa ke-25 ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Maret 2014 senilai Rp.1.000.000.000.- Nomor Kwitansi:001/FIN/ABC/3/2014 tertanggal 06 Maret 2014 Diterima oleh Salim Saputra

Hal.49 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



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

(Direktur Keuangan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo);

21. Bukti P-4r : Kwitansi Pembayaran Sewa ke-26 ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa April 2014 senilai Rp.1.000.000.000.- Nomor Kwitansi:013/FIN/ABC/3/2014 tertanggal 22 Maret 2014 Diterima oleh Salm Saputra (Direktur Keuangan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo);
22. Bukti P-4s : Kwitansi Pembayaran sewa ke-27 ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Mei 2014 senilai Rp.1.000.000.000.-Nomor Kwitansi 001/FIN/ABC/5/2014 tertanggal :3 Mei 2014 Diterima oleh Salim Saputra (Direktur Keuangan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo);
23. Bukti T-4t : Pembayaran Sewa ke-28 Ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Juni 2014 senilai Rp 1.000.000.000,- berupa Bukti Transfer Rek. CIMB Niaga dengan Nomor Rekening 01052207362 atas nama PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO), tertanggal 10 Juni 2014;
24. Bukti P-4u : Pembayaran Sewa ke-29 Ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Juli 2014 senilai Rp 1.000.000.000,- berupa Bukti Transfer Cek. No. BL 339453 yang ditransfer ke rekening BCA No: 6020303661 a/n Freddie Tan, Tertanggal 15 Juli 2014;
25. Bukti P-4v : Pembayaran Sewa ke-30 Ruang MEIS di Ancol Beach City Periode Sewa Agustus 2014 senilai Rp 1.000.000.000,- berupa Bukti Transfer Cek. No. BL 339463 yang ditransfer ke rekening BCA No: 6020303661 a/n Freddie Tan, Tertanggal 4 Agustus 2014;
26. Bukti P-5a : INVOICE dari GUANGZHOU HONGCAI STAGE EQUIPMENT CO., LTD, untuk pembelian L I G, dengan Nomor INVOICE: HC-20110929, Tertanggal 29 September 2011, senilai : (USD) \$253,961.90;
27. Bukti P-5b : INVOICE dari GUANGZHOU HONGCAI STAGE EQUIPMENT CO., LTD, untuk pembelian L I G, dengan Nomor INVOICE : HC-20111029, Tertanggal 29 Oktober 2011, senilai : (USD) \$155,200.00;
28. Bukti P-5c : INVOICE dari GUANGZHOU HONGCAI STAGE EQUIPMENT CO., LTD, untuk pembelian L I G, dengan

Hal.50 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor INVOICE : HC-20111008, Tertanggal 08 Oktober 2011, senilai : (USD) \$220,472.44;

29. Bukti P-5d : INVOICE dari GUANGZHOU HONGCAI STAGE EQUIPMENT CO., LTD, untuk pembelian L I G, dengan Nomor INVOICE : HC-20120107, Tertanggal 07 Januari 2012, senilai : (USD) \$260,000.00;
30. Bukti P-5e : INVOICE dari Fly Dragon Lighting Equipment CO., LTD untuk pembelian L I G, dengan Nomor INVOICE : 201112201, Tertanggal 20 Desember 2011, senilai : (USD) \$277,180.00;
31. Bukti P-5f : INVOICE dari Fly Dragon Lighting Equipment CO., LTD untuk pembelian L I G, dengan Nomor INVOICE : 2011050803, Tertanggal 08 Mei 2011, senilai : (USD) \$370,317.46;
32. Bukti P-5g : INVOICE dari Fly Dragon Lighting Equipment CO., LTD untuk pembelian LIG, dengan Nomor INVOICE : 2012110408, Tertanggal 04 Januari 2012, senilai : (USD) \$650,000.00;
33. Bukti P-5h : INVOICE dari ICTC (Guangzhou Infinity Case And Truss CO., LTD), untuk pembelian peralatan RIG, dengan Nomor INVOICE : 1120110312, Tertanggal 12 Maret 2011, senilai : (USD) \$179,990.00;
34. Bukti P-5i : INVOICE dari ICTC (Guangzhou Infinity Case And Truss CO., LTD), untuk pembelian peralatan RIG, dengan Nomor INVOICE : 1120110512, Tertanggal 15 Mei 2011, senilai : (USD) \$112,717.00;
35. Bukti P-5j : INVOICE dari ICTC (Guangzhou Infinity Case And Truss CO., LTD), untuk pembelian peralatan RIG, dengan Nomor INVOICE : 1120110725, Tertanggal 25 Juli 2011, senilai : (USD) \$145,139.00;
36. Bukti P-5k : INVOICE dari ICTC (Guangzhou Infinity Case And Truss CO., LTD), untuk pembelian peralatan RIG, dengan Nomor INVOICE : 1120110811, Tertanggal 11 Agustus 2011, senilai : (USD) \$121,545.00;
37. Bukti P-5l : INVOICE dari ICTC (Guangzhou Infinity Case And Truss CO., LTD), untuk pembelian peralatan RIG, dengan Nomor

Hal.51 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- INVOICE : 1120111128, Tertanggal 28 November 2011, senilai : (USD) \$134,269.00;
- 38.Bukti P-5m : INVOICE dari ICTC (Guangzhou Infinity Case And Truss CO., LTD), untuk pembelian peralatan RIG, dengan Nomor INVOICE : 1120120122, Tertanggal 22 Januari 2012, senilai : (USD) \$129,376.00;
- 39.Bukti P-5n : INVOICE dari ICTC (Guangzhou Infinity Case And Truss CO., LTD), untuk pembelian peralatan RIG, dengan Nomor INVOICE : 1120111128, Tertanggal 15 Maret 2012, senilai : (USD) \$119,872.00;
- 40.Bukti P-5o : INVOICE dari ICTC (Guangzhou Infinity Case And Truss CO., LTD), untuk pembelian peralatan RIG, dengan Nomor INVOICE : 1120120405, Tertanggal 5 April 2012, senilai : (USD) \$153,796.00;
- 41.Bukti P-5p : INVOICE dari JM (TAISHAN) Optoelectronic LTD, untuk pembelian peralatan LED (*light-emitting diode*), dengan Nomor INVOICE : 20110311, Tertanggal 11 Maret 2011, senilai : (USD) \$211,276.00;
- 42.Bukti P-5q : INVOICE dari JM (TAISHAN) Optoelectronic LTD, untuk pembelian peralatan LED (*light-emitting diode*), dengan Nomor INVOICE : 20110622, Tertanggal 22 Juni 2011, senilai : (USD) \$440,910.00;
- 43.Bukti P-5r : INVOICE dari JM (TAISHAN) Optoelectronic LTD, untuk pembelian peralatan LED (*light-emitting diode*), dengan Nomor INVOICE : 20120102, Tertanggal 2 Januari 2012, senilai : (USD) \$259,610.00;
- 44.Bukti P-5s : INVOICE dari JM (TAISHAN) Optoelectronic LTD, untuk pembelian peralatan LED (*light-emitting diode*), dengan Nomor INVOICE : 20120212, Tertanggal 12 Februari 2012, senilai : (USD) \$612,946.00;
- 45.Bukti P-5t : INVOICE dari JM (TAISHAN) Optoelectronic LTD, untuk pembelian peralatan LED (*light-emitting diode*), dengan Nomor INVOICE : 201206060, Tertanggal 6 Juni 2012, senilai : (USD) \$223,506.00;
- 46.Bukti P-5u : INVOICE dari CHAINZONE TECHNOLOGY (FOSHAN), CO.,LTD, untuk pembelian peralatan LED (*light-emitting*

Hal.52 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

- diode), dengan Nomor INVOICE : MATA1202, Tertanggal 26 April 2011, senilai : (USD) \$79,165.00;
47. Bukti P-5v : INVOICE dari Shenzhen Only Electronic CO.,LTD., untuk pembelian peralatan LED (*light-emitting diode*), dengan Nomor INVOICE : SO240611-2, Tertanggal 24 Juni 2011, senilai : (USD) \$371,775.00;
48. Bukti P-5w : INVOICE dari Shenzhen Only Electronic CO.,LTD., untuk pembelian peralatan LED (*light-emitting diode*), dengan Nomor INVOICE : SO180112-3, Tertanggal 18 Januari 2012, senilai : (USD) \$275,692.00;
49. Bukti P-5x : INVOICE dari Shenzhen Only Electronic CO.,LTD., untuk pembelian peralatan LED (*light-emitting diode*), dengan Nomor INVOICE : S0050413-1, Tertanggal 5 April 2013, senilai : (USD) \$267,692.00.
50. Bukti P-5y : INVOICE dari Clair Bros, Audio Systems, Inc., untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE:1069, tertanggal 23 Oktober 2011, senilai (USD) \$1.000,000,00;
51. Bukti P-5z : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1069, Tertanggal 24 Oktober 2011, senilai : (USD) \$82,648.00;
52. Bukti P-5aa : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1073, Tertanggal 19 Januari 2012, senilai : (USD) \$2,100.00;
53. Bukti P-5ab : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1083, Tertanggal 24 Maret 2012, senilai : (USD) \$74,400.00;
54. Bukti P-5ac : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1093, Tertanggal 2 Agustus 2012, senilai : (USD) \$783,935.80;
55. Bukti P-5ad : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE :

Hal.53 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1100, Tertanggal 10 Desember 2012, senilai : (USD)  
\$64,770.00;
- 56.Bukti P-5ae : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1102, Tertanggal 12 Desember 2012, senilai : (USD) \$4,542.00;
- 57.Bukti P-5af : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1101, Tertanggal 12 Desember 2012, senilai : (USD) \$872.00;
- 58.Bukti P-5ag : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1105, Tertanggal 20 Desember 2012, senilai : (USD) \$212,000.00;
- 59.Bukti P-5ah : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1104, Tertanggal 19 Desember 2012, senilai : (USD) \$677,507.00;
- 60.Bukti P-5ai : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1106, Tertanggal 20 Desember 2012, senilai : (USD) \$6,972.00;
- 61.Bukti P-5aj : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1107, Tertanggal 30 Januari 2013, senilai : (USD) \$4,244.00;
- 62.Bukti P-5ak : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1111, Tertanggal 25 Maret 2013, senilai : (USD) \$1,372.00;
- 63.Bukti P-5al : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1112, Tertanggal 25 Maret 2013, senilai : (USD) \$30,329.00;
- 64.Bukti P-5am : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1127, Tertanggal 11 Juli 2013, senilai : (USD) \$259,823.00;

Hal.54 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

65. Bukti P-5an : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1128, Tertanggal 1 Agustus 2013, senilai : (USD) \$22,518.42;
66. Bukti P-5ao : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1151, Tertanggal 4 Februari 2014, senilai : (USD) \$33,045.00;
67. Bukti P-5ap : INVOICE dari Clair Bros. Audio Systems, Inc, untuk pembelian peralatan SOUND, dengan Nomor INVOICE : 1152, Tertanggal 11 Februari 2014, senilai : (USD) \$103,530.00;
68. Bukti P-5aq : INVOICE dari YES OPTOELECTRONIC TECHNOLOGY LIMITED, untuk pembelian peralatan CHAIR, dengan Nomor INVOICE : YES-SP20120415, Tertanggal 15 April 2012, senilai : (USD) \$388,850.00;
69. Bukti P-5ar : INVOICE dari YES OPTOELECTRONIC TECHNOLOGY LIMITED, untuk pembelian peralatan CHAIR, dengan Nomor INVOICE : YES-SP20120629, Tertanggal 22 Juni 2012, senilai : (USD) \$624,000.00;
70. Bukti P-5as : INVOICE dari YES OPTOELECTRONIC TECHNOLOGY LIMITED, untuk pembelian peralatan CHAIR, dengan Nomor INVOICE : YES-SP20120501, Tertanggal 01 Mei 2012, senilai : (USD) \$388,850.00;
71. Bukti P-5at : INVOICE dari PT. WAHANA TEKNIK, untuk pembelian peralatan AC, dengan Nomor INVOICE : 001/SPH/R.5/IX/11, Tertanggal 01 Oktober 2011, senilai : (USD) \$190,000.00;
72. Bukti P-5au : INVOICE dari PT. WAHANA TEKNIK, untuk pembelian peralatan AC, dengan Nomor INVOICE : PRN/017/SPH/R.0/X/11, Tertanggal 17 Oktober 2011, senilai : (USD) \$76,000.00;
73. Bukti P-5av : INVOICE dari BETHEL ELECTRONIC, untuk pembelian peralatan AC, dengan Nomor INVOICE : 0061/KWI/R/IX/11, Tertanggal 29 September 2011, senilai : (USD) \$198,500.00;

Hal.55 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

74. Bukti P-5aw : INVOICE dari PT. INTI POWER, untuk pembelian peralatan GENSET, dengan Nomor INVOICE : IP\_PP\_000055/XI/11, Tertanggal 17 November 2011, senilai : (USD) \$237,300.00;
75. Bukti P-5ax : INVOICE dari PT. KARYA BAJATAMA RAYA, untuk pembelian peralatan TRIBUN, dengan Nomor INVOICE :-, Tertanggal 29 Oktober 2011, senilai : (USD) Rp 2.050.000.000;
76. Bukti P-5ay : INVOICE dari PT. KARYA BAJATAMA RAYA, untuk pembelian peralatan TRIBUN, dengan Nomor INVOICE :-, Tertanggal 5 Maret 2012, senilai : (USD) Rp 1.350.000.000;
77. Bukti P-5az : INVOICE dari MA Lighting International GmbH, untuk pembelian peralatan CONTROL, dengan Nomor INVOICE : AN21100291, Tertanggal 30 September 2011, senilai : EUR 73.100,00;
78. Bukti P-5ba : INVOICE dari MA Lighting International GmbH, untuk pembelian peralatan CONTROL, dengan Nomor INVOICE : AN21101722, Tertanggal 9 Desember 2011, senilai : EUR 28,450.00;
79. Bukti P-6 : Berita Acara Serah Terima Pengalihan Bangunan Music Stadium Antara PT. Pembangunan Jaya Ancol dengan PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo Nomor 003/DIR-PJA/VII/2013, dan Nomor 003/ BA/DIR-WAIP/VII/ 2013;
80. Bukti P-7 : Laporan Akhir Pekerjaan Perkuatan Balok dan Kolom Eks Void dan Wing Kiri & Kanan Bangunan Ancol Beach City Jakarta Utara, tertanggal 8 Desember 2011;
81. Bukti P-8 : Surat Tergugat (PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo) kepada Penggugat (PT. Mata Elang International Stadium), dengan Hal: Kesepakatan antara pihak Ancol Beach City Mall dengan pihak Mata Elang International Stadium, tertanggal 5 Mei 2014 beserta lampirannya;
82. Bukti P-9 : Surat Tergugat (PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo) kepada Penggugat (PT. Mata Elang International Stadium), dengan No. 109/ABC/OPS/EXT/V/ 2014, Hal: Safety Procedure Video, tertanggal 9 Mei 2014;

Hal.56 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 83.Bukti P-10a : Cek Bank CIMB NIAGA, tanggal Cek 5 July 2014, No.Cek AAS595162, senilai Rp.1.000.000.000, dan Slip Setoran BANK HARDA INTERNATIONAL , tanggal 7 July 2014;
- 84.Bukti P-10b : Cek BANK INDEX, tanggal Cek 08 Juli 2014, Nomor Cek CQ210267, senilai Rp.1.000.000.000.-dan Form Permohonan Pengiriman uang Bank Index, tanggal 08 Juli 2014;
- 85.Bukti P-10c : Cek BANK INDEX , tanggal Cek 10 Juli 2014, Nomor Cek CQ210269, senilai Rp.1.000.000.000.- dan Form Permohonan Pengiriman Uang BANK INDEX , tanggal 10 Juli 2014;
- 86.Bukti P-10d : Cek BANK INDEX , tanggal Cek 14 Juli 2014, Nomor Cek CQ210270 senilai Rp.1.000.000.000.- dan Form Permohonan Pengiriman Uang BANK INDEX, tanggal 10 Juli 2014;
- 87.Bukti P-11 : Penetapan Konsignasi terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Register Perkara No.01/Pdt.P/ Ons/2015/PN.Jkt.Utr, jo.No.250/Pdt.P/2014/PN. Jkt.Utr, tanggal 21 April 2015;
- 88.Bukti P-12 : Surat TR Partnership sebagai kuasa hukum PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, kepada Wahana Agung Propertindo, dengan Perihal:Peringatan Pemenuhan Kewajiban dan Pelaksanaan Pasal 17.5 Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian Music Stadium (Build, Transfer,Operate) di Area Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, tanggal 28 Agustus 2009, tertanggal 19 Juni 2015;
- 89.Bukti P-13 : Surat Tanda Terima Laporan, Nomor:STTL/1252/XI/2018/BARESKRIM, berdasarkan Laporan Polisi Nomor: LP/B/1553/XI/2018/BARESKRIM tanggal 28 November 2018;
- 90.Bukti P-14 : Surat Pemberitahuan dimulainya Penyidikan (SPDP) Nomor:B/2246-Subdit/I/III/2019/Dit Tipidum, tertanggal 4 Februari 2019;
- 91.Bukti P-15 : Penyegehan dari BARESKRIM berdasarkan Surat Perintah Penyegehan/Pelabelan dan Police Line Nomor:SP.SEGEL/35.a/III/2019/Dit Tipidum, tanggal 12 Maret 2019;

Hal.57 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

92.Bukti P-16 : Foto Lokasi Penyegehan dari BARESKRIM POLRI;  
Dimana bukti-bukti tersebut diperlihatkan di depan persidangan dan dicocokkan dengan aslinya ternyata untuk bukti P-2, P-5a,P-5b, P-5c, P-5d, P-5e, P-5f, P-5g, P-5h, P-5i, P-5j, P-5k, P-5l, P-5m, P-5n, P-5o,P-5p, P-5q, P-5r, P-5s, P-5t,P-5u, P-5v, P-5w, P-5x, P-5y, P-5z, P-5aa, P-5ab, P-5ac, P-5ad, P-5ac,P-5af, P-5ag, P-5ah, P-5ai, P-5aj, P-ak, P-5al, P-5am, P-5an, P-5ao, P-5ap, P-5aq, P-5ar,P-5as, P-5z, P-5ba, P-10a, P-10b, P-10d, dan bukti P-5at, P-5au, P-5av, P-5aw, P-5ax, P-5ay, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10c, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, dan P-16 adalah copi dari copi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya pihak Tergugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

- 1.Bukti T.1 : Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2002 tentang Penanganan perkara yang berkaitan dengan Nibis In Idem, tanggal 30 Januari 2002, sumber [http://bawas\\_doc/doc/sema\\_no\\_3\\_tahun\\_2002.pdf](http://bawas_doc/doc/sema_no_3_tahun_2002.pdf).
- 2.Bukti T.2-A : Pasal 1917 KUH Perdata berbunyi “Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula” sumber <https://www.hukumonline.com/pusatdata/download/lt5243d51900ee3/node/17229>;
- 3.Bukti T.2-B : tidak jadi diajukan sebagai bukti;
- 4.Bukti T.3 : Gugatan No.638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr,
- 5.Bukti T.4 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.
- 5.Bukti T.5 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.629/Pdt/2016/PT.DKI;
- 6.Bukti T.6 : Putusan Mahkamah Agung No.2430K/Pdt/2018;
- 7.Bukti T-7 : Penetapan Pengadilan No.250/Pdt.P/2014/PN.jkt.Utr;
- 8.Bukti T-8 : Jawaban dari Turut Tergugat dalam No.638/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr;
- 9.Bukti T.9-A : Tanda Terima Uang No.3420-00046/II/2012;
- 10.Bukti T.9-B : Tanda Terima Uang No.3420-00047/II/2012;

Hal.58 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T.9-C : Tanda Terima Uang No.3420-00088/IV/2012;
12. Bukti T.9-D : Tanda Terima Uang No.3420-00089/IV/2012;
13. Bukti T.9-E : Tanda Terima Uang No.3420-00491/X/2014;
14. Bukti T.9-F : Tanda Terima Uang No.3420-00490/X/2014;
15. Bukti T.9-G : Tanda Terima Uang No.4320-00302/XI/2012;
16. Bukti T.9-H : Tanda Terima Uang No.3420-00203/IV/2014;
17. Bukti T.9-I : Tanda Terima Uang No.3420-00408/VIII/2014;
18. Bukti T.9-J : Tanda Terima Uang No.3420-00562/XII/2014;
19. Bukti T.9-K : Tanda Terima Uang No.3420-00238/VIII/2015;
20. Bukti T.9-L : Tanda Terima Uang No.3420-00239/VIII/2015;
21. Bukti T.9-M : Tanda Terima Uang No.3420-00241/VIII/2015;
22. Bukti T.10.A: Laporan Keuangan Tahun 2012;
23. Bukti T.10-B : Laporan Keuangan Tahun 2013;
24. Bukti T.10-C : Laporan Keuangan Tahun 2014;
25. Bukti T.10-D : Laporan Keuangan Tahun 2015 dan 2016;
26. Bukti T.11-A : Tanda Terima No.08279, tanggal 26 Oktober 2015 Laporan Keuangan & Laporan Auditor Independen 31 Desember 2012 & 2011, 31 Desember 2014 & 2013, 31 Desember 2013 & 2012;
27. Bukti T.11-B : Tanda Terima No.01817 tanggal 16 Juni 2014 Laporan Tentant (penyewa) Tahun 2013 beserta SPSM Tahun 2014 beserta SPSM;
28. Bukti T-11C: Tanda Terima No.10196 tanggal 3 Mei 2017 (satu) jilid Laporan Pendapatan Tahun 2016;
29. Bukti T.12-A: Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan tanggal 23 Februari 2015 dari Kepolisian Republik Indonesia, tembusan kepada Freddi Tan (semula Dirut PT.WAIP) in casu Tergugat;
30. Bukti T.12-B: Surat Ketetapan No.S.Tap/105/II/2015/Ditreskrim tanggal 23 Februari 2015 tentang Penghentian Penyidikan dikeluarkan oleh Kepolisian Republik Indonesia;

Dimana bukti-bukti tersebut diperlihatkan di depan persidangan dan dicocokkan dengan aslinya untuk bukti T.3, T.4, T.5, T.6, T.7, T.8, T.9-A, T.10-A, T.10-B, T.10-C, T.10-D, T.11-A, T.11-B, T.11C, T.12-A dan T.12-B, cocok dan sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti T.1, T.2-A, print out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

Hal.59 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti TT- 1: Akta Perjanjian Kerja Sama No.50 tertanggal 10 Agustus 2004 tentang Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian *Music Stadium* di Area PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., antara PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., (*in casu* Turut Tergugat) dan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana, dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
2. Bukti TT-2: Akta Perjanjian Kerja Sama No.208 tertanggal 26 April 2007 tentang Pengalihan Kerja Sama, Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian *Music Stadium* di Area PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., antara PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., (*in casu* Turut Tergugat), PT Paramitha Bangun Cipta Sarana dan PT Wahana Agung Indonesia dibuat dihadapan Sutjipto, S.H.,M.Kn, Notaris di Jakarta;
3. Bukti TT-3: Perjanjian tentang Pengalihan Kerja Sama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian *Music Stadium (Build, Transfer, Operate)* di Area PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., tertanggal 28 Agustus 2009 antara PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., (*in casu* Turut Tergugat), PT Wahana Agung Indonesia dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (*in casu* Tergugat);
4. Bukti TT-4: Addendum I Perjanjian tentang Pengalihan Kerja Sama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian *Music Stadium (Build, Transfer, Operate)* di Area PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., tertanggal 29 Agustus 2011 antara PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., (*in casu* Turut Tergugat), PT Wahana Agung Indonesia dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (*in casu* Tergugat); dan
5. Bukti TT-5: Addendum II Perjanjian tentang Pengalihan Kerja Sama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian *Music Stadium (Build, Transfer, Operate)* di Area PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., tertanggal 18 Desember 2012 antara PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., (*in casu* Turut Tergugat), PT Wahana Agung Indonesia dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (*in casu* Tergugat).

Dimana bukti-bukti tersebut diperlihatkan di depan persidangan dan dicocokkan dengan aslinya untuk bukti TT-1, TT-2, TT-5, cocok dan sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti TT-3, dan TT-4 copy dari copi;

Hal.60 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa pihak Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat juga menghadirkan 2(dua) orang saksi dan 1(satu) orang ahli di depan persidangan dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1.Saksi Tn. Yosafat Lima;**

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Security di Ancol Beach City sejak tahun 2011 s/d 2014 dimana tugas Saksi mengabsen dan mengamankan kegiatan yang dilakukan di gedung tersebut ;
- Bahwa Saksi menyatakan Tergugat menghambat Penggugat saat melakukan persiapan acara musik yang dibuat Penggugat, Hambatan tersebut antara lain mempersulit kegiatan loading dan unloading dengan menutup akses jalan dengan menggunakan portal, Saksi tidak mengetahui alasan dilakukannya hambatan tersebut ;
- Bahwa Saksi menyampaikan ditutupnya akses jalan tersebut menyebabkan persiapan terganggu, namun hal tersebut tidak menyebabkan acara konser menjadi batal, setelah koordinasi dengan manajemen / Tergugat, portal dibuka kembali sehingga konser tetap dapat berlangsung ;
- Bahwa Saksi tahu bahwa portal ramp ditutup oleh pegawai Tergugat yang bernama Edo dan Zakir;
- Bahwa Saksi mengaku bahwa hambatan yang dilakukan oleh Tergugat dilakukan tidak hanya sekali tetapi beberapa kali ;
- Bahwa Saksi juga mengaku bahwa Saksi telah diminta pihak Penggugat untuk mengantarkan uang sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) untuk Tergugat sesuai permintaan dari Tergugat. Namun, Saksi tidak mengetahui dasar permintaan uang tersebut apakah terkait konser yang diselenggarakan oleh Penggugat, Saksi telah mengantar uang tersebut kepada Pak Salim selaku Direktur Keuangan dan Pengelolaan Tergugat namun tidak terdapat bukti kwitansi ;
- Bahwa Saksi mengetahui sejak tahun 2014 Penggugat sudah tidak lagi melakukan kegiatan di Ancol Beach City;
- Bahwa Saksi mendapatkan informasi bahwa gedung dimiliki oleh Turut Tergugat akan tetapi dikelola oleh Tergugat, akan tetapi Saksi tidak mengetahui dasar kerja sama antara Tergugat dengan Penggugat maupun antara Turut Tergugat dengan Tergugat;

Hal.61 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui sekitar tahun 2014 telah terjadi konflik antara Tergugat dan Penggugat namun pada saat itu mendapatkan informasi bahwa konflik tersebut karena salah satunya penutupan portal ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada Polisi yang datang saat acara konser untuk pengamanan acara saja ;
- Bahwa untuk masalah adanya komplain dari Tergugat kepada Penggugat Saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat Komplain;
- Bahwa Saksi menyatakan bahwa tidak mengetahui adanya penutupan area yang semestinya merupakan *emergency exit* menjadi tribun panggung.

## 2. Saksi Tn. Esa Tjatur Setiawan;

- Bahwa Saksi merupakan seorang Jurnalis dari media Lampu Merah ([www.lampumerah.id](http://www.lampumerah.id));
- Bahwa Saksi mengenal Direktur Utama Penggugat dan Saksi berdasarkan menerima informasi-informasi yang berkaitan dengan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dari Direktur Utama Penggugat;
- Bahwa Saksi telah menerima dokumen berkaitan perkara *a quo* dari kuasa hukum Penggugat , Sementara Saksi mengaku tidak pernah mendapat keterangan dari pihak Tergugat;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui ditandatangani perjanjian sewa menyewa dari kuasa/Penggugat berdasarkan dokumen yang dipelajarinya, namun Saksi tidak pernah menyaksikan penandatanganan perjanjian-perjanjian tersebut, Saksi berpendapat bahwa dalam perjanjian tersebut Penggugat adalah selaku pihak ketiga/penyewa, sedangkan Tergugat mengaku sebagai pemilik, padahal Tergugat hanya pengelola ;
- Bahwa Setelah membaca dokumen bahwa Saksi menerangkan bahwa perjanjian antara Tergugat dan Penggugat ditandatangani pada tanggal 12 Maret 2012 dan serah terima objek dilakukan pada tanggal 13 Juli 2013;
- Bahwa kewajiban-kewajiban Tergugat kepada Penggugat sehubungan dengan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat. Penggugat wajib membayar sebesar biaya sewa sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) setiap 1 (satu) bulan kepada Tergugat, Penggugat telah melakukan pembayaran kewajibannya sebelum ditandatanganinya perjanjian, yaitu pada tanggal 1 Maret 2012 dan Penggugat terus melakukan pembayaran hingga sebesar Rp. 45.000.000.000,- (empat puluh lima milyar Rupiah);

Hal.62 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



- Bahwa dalam perjanjian tersebut tidak terdapat klausul yang mengatur mengenai pengakhiran perjanjian, kecuali dalam hal Penggugat tidak melakukan pembayaran;
- Bahwa Saksi menyampaikan bahwa objek sewa berdasarkan perjanjian adalah lantai 3,4,5 gedung Ancol Beach City. Tergugat wajib untuk menyediakan objek yang dapat menampung 20.000 (dua puluh ribu) orang, akan tetapi hingga tahun 2013 WAIP hanya menyanggupi untuk menampung 13.000 (tiga belas ribu) orang ;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa penghentian acara UFC (pertandingan bela diri) berdasarkan informasi dari Penyidik yang dikenalnya;
- Bahwa Saksi "*berpendapat*" bahwa tindakan Tergugat yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat adalah berkenaan hal teknis;
- Saksi mengetahui bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh TERGUGAT terhadap Penggugat sebagaimana tercatat dalam perkara No.297/Pdt.G /2014/PN.JKT.UTR yang telah diperiksa s/d tingkat kasasi dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Kemudian Saksi menyampaikan bahwa perkara tersebut bahwa status hukum perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat telah batal demi hukum.

**3. Ahli Indriati, S.E, S.H, M.M, M.Kn**, dibawah sumpah di depan persidangan memberikan pendapat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Ahli menerangkan mengenai perbedaan antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ("PMH"), dimana menurut keterangan Ahli, PMH adalah suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lainnya, sehingga pihak yang menimbulkan kerugian tersebut wajib untuk mengganti kerugian dimaksud. Menurut Ahli dalam PMH harus ada unsur, kerugian dan ada hubungan sebab akibat. Adapun wanprestasi menurut Ahli adalah suatu perbuatan dimana satu pihak tidak melakukan apa yang sudah diperjanjikan sebelumnya;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa dari suatu perbuatan wanprestasi juga dapat menimbulkan PMH. PMH menurut keterangan Ahli bukan hanya pelanggaran terhadap ketentuan Undang-undang, tetapi juga pelanggaran terhadap hak subyektif maupun kesusilaan;
- Bahwa Menurut Ahli perbedaan lain dari wanprestasi dan PMH adalah dalam hal terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan harus mengirimkan peringatan/somasi terlebih dahulu kepada pihak yang melakukan wanprestasi agar pihak tersebut dapat segera menjalankan kewajibannya sebelum diajukan gugatan ke Pengadilan. Hal ini berbeda dengan PMH,

Hal.63 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



dimana menurut Ahli dalam hal sudah dapat dibuktikan satu pihak melakukan PMH, pihak lainnya tidak perlu mengirimkan somasi/peringatan terlebih dahulu sebelum pihak tersebut mengajukan gugatan ke pengadilan;

- Bahwa Ahli menerangkan dalam hal legal standing para pihak dalam perjanjian tidak sah, maka perjanjian tersebut menjadi cacat karena syarat subjektifnya tidak terpenuhi;
- Bahwa Ahli menerangkan apabila dalam suatu perjanjian satu pihak mengaku sebagai pemilik dari suatu gedung, padahal pada faktanya pihak tersebut hanyalah pengelola dari gedung tersebut, dan pihak ini tidak mendapatkan persetujuan atau kuasa khusus dari pemilik untuk bertindak selaku pemilik, maka telah terjadi PMH karena tindakan yang dilakukan pengelola tersebut tidak dibenarkan oleh hukum;
- Bahwa Ahli juga menegaskan bahwa apabila satu pihak tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dalam perjanjian, bisa dikatakan pihak tersebut melakukan PMH;
- Bahwa Ketika ditanyakan mengenai apakah Notaris harus bertanggungjawab apabila terdapat keterangan yang tidak benar dalam akta otentik perjanjian yang dibuat oleh Notaris tersebut, Ahli menegaskan bahwa Notaris hanya bertugas untuk mencatat dan membuat akta otentik sehingga tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban atas isi dari perjanjian tersebut dikarenakan ia hanya membuat akta berdasarkan apa yang disampaikan oleh para pihak. Terkait *legal standing* para pihak. Notaris memang harus melakukan pengecekan. Akan tetapi, Notaris tidak berhak untuk menguji materi atau menyatakan substansi ataupun dokumen yang disampaikan kepadanya tidak benar;
- Bahwa Ketika ditanyakan bagaimana jika pemilik suatu bangunan memutuskan sewa secara sepihak sebelum jangka waktu berakhir padahal penyewa telah membayar lunas uang sewa, Ahli menegaskan bahwa perjanjian harus dijalankan sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Dengan demikian, penyewa dapat menuntut kerugian yang ia alami;
- Bahwa Ketika ditanyakan apakah pihak yang dirugikan dapat menuntut kerugian imateriil dan hilangnya keuntungan di masa yang akan datang, Ahli menegaskan hal tersebut dapat dituntut;
- Bahwa Ketika ditanyakan mengenai apakah yang dimaksud dengan *Nebis in idem*, Ahli menyatakan bahwa *Nebis in idem* adalah ketika suatu perkara yang sudah pernah dituntut dan telah berkekuatan hukum tetap, dituntut

Hal.64 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



lagi untuk kedua kalinya. Akan tetapi Ahli menambahkan dalam hal suatu perkara wanprestasi telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal terkait perkara tersebut dituntut lagi dengan dasar PMH, maka hal tersebut bukan merupakan *Nebis in idem*.

- Bahwa Ketika ditanyakan apakah termasuk *Nebis in idem* apabila kerugian sudah pernah dituntut dan kemudian dituntut kembali, Ahli menolak untuk menjawab;
- Bahwa mengenai perbuatan hukum persetujuan diam-diam, Ahli mengakui bahwa dalam Pasal 1347 KUHPer diatur mengenai persetujuan diam-diam, dimana apabila salah satu pihak tidak membantah atau berkeberatan terhadap suatu tindakan pihak lainnya, maka hal tersebut dapat dianggap sebagai persetujuan atas tindakan tersebut.

Menimbang, bahwa pihak Tergugat selain mengajukan bukti-bukti surat juga menghadirkan 1(satu) orang saksi dan 1(satu) orang Ahli yaitu:

1. Saksi **Tn. Salim Saputra** dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi merupakan Direksi PT Wahana Agung Indonesia, *holding company* yang membawahi Tergugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui terdapat perkara terdahulu antara Tergugat dan Penggugat yaitu perkara No.297/Pdt.G/2014/PN.JKT.UTR, alasan gugatan Tergugat kepada Penggugat karena Tergugat wanprestasi dan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan sedang diproses aanmaning dan eksekusi, saksi tahu bahwa Putusan perkara tersbut telah menyatakan Penggugat terbukti telah melakukan wanprestasi, namun pada saat perkara tersebut berlangsung, Penggugat juga mengajukan gugatan Rekopensi (Perbuatan Melawan Hukum) kepada Tergugat dan isi putusannya ditolak oleh majelis hakim ;
  - Bahwa setahu saksi sebab Tergugat mengajukan gugatan No.297/Pdt. G/2014/PN.JKT.UTR kepada Penggugat karena Penggugat telah melakukan wanprestasi, yaitu terkait kewajiban finansial serta melakukan tindakan-tindakan yang melanggar ketentuan, salah satunya yaitu menutup jalur evakuasi sampai hal tersebut ditegur oleh keamanan dan pihak yang berwajib ;
  - Bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat karena Penggugat merupakan penyewa/*tenant* di Ancol Beach City, dimana Penggugat menyewa RUANGAN berdasarkan perjanjian sewa yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga SH, Saksi menyampaikan bahwa Tergugat adalah "*pemilik*

Hal.65 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



ruangan” yang disewa oleh Penggugat, sedangkan Turut Tergugat adalah pemilik dari bangunan, perbedaan perihal Pemilik Ruangan dan Pemilik Bangunan dan itu bisa diketahui didalam perjanjian sewa antar Tergugat dengan Penggugat ;

- Bahwa berdasarkan pertemuan dengan notaris yang membuat perjanjian sewa telah menyampaikan bahwa Turut Tergugat tidak diikutsertakan didalam perjanjian sewa antara Tergugat dan Penggugat adalah “kesepakatan” dari kedua belah pihak (Penggugat & Tergugat) ;
- Saksi menyampaikan bahwa PT Wahana Agung Indonesia mengetahui tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat untuk mengajukan gugatan perdata wanprestasi kepada Penggugat ;
- Saksi menyampaikan bahwa frase ‘kami’ yang digunakan oleh saksi selama pemeriksaan di persidangan merupakan satu pihak yang sama antara Tergugat dengan PT. Wahana Agung Indonesia, karena komposisi saham kepemilikan Tergugat 100% dimiliki oleh PT. Wahana Agung Indonesia ;
- Bahwa pada tahun 2014 Penggugat juga mengajukan laporan ke Kepolisian terkait permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat, Adapun yang dilaporkan adalah Bapak Freddie Tan. Freddie Tan adalah pihak yang mewakili Tergugat dalam menandatangani perjanjian dengan PENGGUGAT, Saat itu Tn, Freddie Tan merupakan Direktur Utama dari Tergugat dan saat ini yang menjabat sebagai Direktur Utama Tergugat adalah Bapak Frans;
- Saksi menyampaikan bahwa Tergugat selalu membayar kewajibannya kepada Turut Tergugat sejak dari tahun 2009 berdasarkan perjanjian sistem bagi hasil yakni sebesar 5% (lima persen) dan terdapat ketentuan pembayaran minimum sekalipun pendapatan Tergugat selalu merugian dan sebagai bentuk *pengawasan* diruangan setiap tahun Tergugat juga menyampaikan laporan keuangan kepada Turut Tergugat ;
- Saksi menyampaikan bahwa setelah Tergugat mengajukan gugatan kepada Penggugat (No.297/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR), maka pendapatan Tergugat *menurun* drastis dikarenakan konser tidak lagi ada, sedangkan Tergugat tetap harus memenuhi kewajiban pembayarannya ke Turut Tergugat (minimum payment)

2. Ahli **DR. Gindo Lumban Tobing, S.H., M.H.** didepan sidang dibawah sumpah memberikan pendapat sebagai berikut:

Hal.66 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



- Bahwa PMH harus memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, adanya kerugian yang diderita dan harus ada ganti rugi yang dapat dihitung dengan rupiah. Sedangkan pengertian wanprestasi adalah adanya klausula yang dilanggar serta adanya prestasi yang tidak dilakukan oleh satu pihak maupun terlambat melakukan prestasi atau melakukan prestasi tapi tidak sempurna. Prestasi adalah berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu;
- Bahwa Obscur libel adalah gugatan kabur atau tidak jelas, oleh karena itu apa yang digugat harus mempunyai bukti yang kuat. Apabila dalam suatu gugatan antara posita dengan petitumnya tidak ada kesesuaian maka gugatan tersebut *obscur libel*;
- Bahwa Ketika ditanyakan apakah melakukan upaya hukum seperti halnya mengajukan gugatan wanprestasi adalah merupakan perbuatan hukum? ahli berpendapat bahwa gugatan wanprestasi adalah berbeda dengan PMH, yang membedakan adalah *perjanjian*, maka sepanjang memang ada kerugiannya akibat perbuatan wanprestasi maka hal tersebut bukan merupakan PMH bagi pihak *lainnya* dan sepanjang memang dapat dibuktikan adanya suatu perbuatan yang merugikan maka gugatan PMH boleh-boleh saja ;
- Bahwa suatu perjanjian sudah ditentukan segala sesuatunya secara jelas, Namun dalam KUHPer, juga dikenal dengan “perjanjian diam-diam” sesuai Pasal 1347 KUHPer, yaitu apabila suatu pihak *tidak* turut menandatangani suatu perjanjian/atau tidak memberikan persetujuannya secara jelas, akan tetapi yang bersangkutan tetap mendapatkan hak serta *tidak* mengajukan keberatan, maka pihak tersebut “dianggap” telah memberikan persetujuan diam-diam kepada pihak lainnya ;
- Bahwa apabila terdapat suatu Perusahaan katakanlah A merupakan pemilik bangunan dan B adalah pengelola bangunan tersebut dan kemudian B menyewakan tempat kepada C, namun ternyata ada ketentuan bahwa untuk menyewakan tempat kepada C harus ada persetujuan dari A, maka ditanyakan apakah perbuatan B menyewakan tempat kepada C merupakan PMH, atas keadaan demikian Ahli berpendapat bahwa sepanjang pada saat B melakukan penyewaan kepada C pihak A selalu mendapatkan pembayaran/keuntungan atas sewa tersebut dan ternyata A tidak dirugikan dan B tetap bisa melakukan usahanya maka tindakan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai PMH,

Hal.67 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



karena telah terjadi kesepakatan diam-diam oleh A dan B atas perbuatan sewa kepada C tersebut ;

- Bahwa Suatu gugatan apabila diajukan dengan subjek yang sama, dengan objek yang sama dan bahkan dengan alasan yang sama dan bahkan telah mempunyai keputusan tetap, maka Ahli berpendapat gugatan yang diajukan dikategorikan sebagai nebis in idem, sekalipun pihak-pihaknya dibolak balik seperti halnya dahulu adalah Tergugat sekarang menjadi Penggugat ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa para pihak mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 04 Desember 2019;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini maka segala sesuatu yang termuat di dalam berita acara sidang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini;

#### PERTIMBANGAN HUKUMNYA

##### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat:

- Gugatan Kurang Pihak (*Exeptie Plurium Litis Consortium*) ;
- Gugatan sudah pernah diperkarakan sebelumnya dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Exceptie Ne bis in idem*) ;
- Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) ;
  - Gugatan *a quo* mencampuradukkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;
  - Perincian ganti kerugian dalam petitum tidak jelas

Eksepsi Turut Tergugat :

- Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dipertimbangkan Majelis Hakim sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat mengenai gugatan kurang pihak, Tergugat menyatakan bahwa dengan tidak ditariknya Notaris Edison Jingga, S.H. hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak ;

Menimbang, bahwa untuk menarik pihak kedalam suatu gugatan adalah pihak yang mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan perbuatan-perbuatan yang menjadi dasar gugatan yang dinilai oleh Penggugat telah

Hal.68 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



merugikan Penggugat, sedangkan pihak yang tidak mempunyai hubungan langsung dan tidak mengakibatkan kerugian tidak perlu untuk ditarik sebagai Pihak dalam gugatan. Dalam hal ini kapasitas Notaris Edison Jingga, S.H. hanya sebatas pembuat akta dan yang mengakomodir kemauan dan kepentingan kedua belah pihak untuk dituangkan dalam Akta tersebut, sehingga perbuatan Notaris Edison Jingga, S.H lebih cenderung bersifat administratif saja dan dalam gugatan Penggugat tidak menerangkan adanya perbuatan Notaris yang melawan hukum, yang merugikan Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim menilai, bahwa tidak perlu menarik Notaris Edison Jingga, S.H sebagai pihak dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim menilai bahwa para pihak dalam perkara a quo adalah sudah tepat, dengan demikian eksepsi Tergugat tentang hal tersebut sudah sepatutnya menurut menurut hukum untuk dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai gugatan sudah pernah diperkarakan sebelumnya dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Exceptie Ne bis in idem*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi nebis in idem didasarkan pada ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara. Rumusan Pasal 1917 KHUPerdara adalah *"kekuatan suatu putusan hukum yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula"* ;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk menentukan adanya gugatan nebis in idem ada persyaratan-persyaratan formal yang telah ditentukan secara imperative dalam Pasal 1917 KUHPerdara, yang harus dipenuhi secara kumulatif, dengan demikian, menurut hemat Majelis Hakim, untuk menentukan apakah gugatan tersebut bersifat nebis in idem atau tidak haruslah dipenuhi persyaratan sebagai berikut, yaitu :

- a) Perkara yang terdahulu apakah sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
- b) Hal yang digugat sudah pernah disengketakan sebelumnya;
- c) Peristiwa atau alasan adalah sama;
- d) Subyek atau pihak yang berperkara adalah sama;
- e) Objek yang digugat adalah sama;

Hal.69 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa melihat persyaratan-persyaratan gugatan nebis in idem adalah seperti diatas, maka menurut hemat Majelis Hakim, eksepsi Tergugat masih memerlukan pembuktian lebih lanjut berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena eksepsi nebis in idem masih memerlukan pembuktian, maka hal tersebut sudah masuk kedalam ranah pembuktian dalam pokok perkara, dan oleh karenanya eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara.

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai Gugatan pengugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), didasarkan pada adanya gugatan Perbuatan melawan hukum yang dicampur adukan dengan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, ditemukan fakta-fakta sebagai berikut, bahwa dalam posita gugatan Penggugat tercantum adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akta No. 78 Tahun 2012 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H. pada tanggal 21 Maret 2012. Dan Penggugat menguraikan segala perbuatan-perbuatan Penggugat yang didasari oleh Perjanjian sewa menyewa tersebut dinilai oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum. Dan dalam petitum nomor 2 dalam gugatan Penggugat dinyatakan bahwa "*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*"

Menimbang, bahwa Perjanjian adalah merupakan sumber hukum bagi kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian (*pacta sun servanda*), dan apabila terjadi sengketa diantara kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut akan diselesaikan berdasarkan perjanjian yang telah disepakati bersama. Jika segala hal yang telah diperjanjikan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh salah satu pihak, perbuatan tersebut dapat dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa berangkat dari adanya perjanjian apakah dimungkinkan akan terjadi adanya perbuatan yang dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum? terhadap permasalahan ini dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut :

- Bahwa, perikatan harus memenuhi syarat sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :



- a) Adanya kecakapan ;
  - b) Adanya kesepakatan kedua belah pihak ;
  - c) Adanya hal yang diperjanjikan ;
  - d) Adanya causa yang halal ;
- Bahwa, dari syarat-syarat perikatan tersebut dimungkinkan terjadinya perbuatan pemalsuan atau penipuan atau yang lainnya, dan dari perbuatan-perbuatan ini barulah muncul adanya perbuatan yang bersifat melawan hukum;
  - Bahwa, dengan adanya perbuatan yang dikualifisir sebagai perbuatan yang melawan hukum yang timbul dari syarat-syarat sahnya perikatan, dan jika perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka untuk mengajukan gugatan tersebut dapat disatukan antara perbuatan melawan hukum dengan gugatan mengenai perjanjian atau wanprestasi;
  - Bahwa, berbeda dengan perbuatan melawan hukum yang sama sekali terlepas dari adanya perjanjian, hal yang demikian tidak dapat disatukan dengan gugatan dengan titel wanprestasi;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta dalam gugatan Penggugat telah ternyata bahwa gugatan Penggugat menguraikan tentang adanya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, dan adanya uraian perbuatan Tergugat berdasarkan perjanjian sewa menyewa tersebut, dinilai oleh Penggugat sebagai Perbuatan melawan hukum, tetapi Penggugat tidak menjelaskan persyaratan perikatan mana yang dinilai telah cacat hukum yang diakibatkan dari adanya perbuatan melawan hukum, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum tersebut tidak diakibatkan dari salah satu syarat perikatan yang melahirkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu berdasarkan Akta No. 78 Tahun 2012 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H.. Dengan demikian gugatan perbuatan melawan hukum dari Penggugat tersebut tidak dapat disatukan dengan gugatan wanprestasi. Meskipun secara eksplisit Penggugat tidak menggunakan kata Wanprestasi dalam gugatannya, namun setelah dikaji bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak dapat berjalan dengan sempurna, atau secara tegasnya dikatakan telah terjadi perbuatan ingkar janji / wanprestasi. Demikian pula dalam Petitem nomor 2 dari gugatan Penggugat, Penggugat tidak dapat menyebutkan secara spesifik perbuatan mana yang dinilai oleh Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan keragu-raguan atau ketidak tegasan Penggugat dalam memformulasikan perbuatan Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa dasar-dasar gugatan Penggugat menjadi rancu atau tidak jelas, hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) maka sudah sepatutnya menurut hukum eksepsi Tergugat dinyatakan dapat diterima dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang gugatan kabur (obscuur libel) dari Tergugat telah dikabulkan maka terhadap eksepsi lainnya baik dari Tergugat maupun dari Turut Tergugat tidak dipertimbangkan lagi;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai didepan ;

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, dianggap telah dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan dalam pertimbangan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka segala dalil-dalil Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat beserta alat-alat bukti yang diajukan dalam perkara a quo tidak dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Tergugat berada pada pihak yang kalah dan oleh karena itu dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini ;

Mengingat Bab IX HIR dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel);

### DALAM POKOK PERKARA:

Hal.72 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari: Jumat, tanggal 17 Januari 2020 oleh kami: TAUFAN MANDALA, S.H.,M.Hum. sebagai Ketua, AGUS DARWANTA, S.H. dan AGUNG PURBANTORO, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari : Rabu, Tanggal 22 Januari 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh RUSTIANI,S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti tersebut dengan dihadiri oleh pihak Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat tanpa hadirnya Kuasa Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

1.AGUS DARWANTA, S.H.

TAUFAN MANDALA, S.H.,M.Hum.

2.AGUNG PURBANTORO,S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI

RUSTIANI,S.H..M.H.

Rincian biaya-biaya:

1.PNBP	:	Rp.	30.000.-
2.A.T.K.	:	Rp.	75.000.-
3.Panggilan	:	Rp.	1.275.000.-
4.PNBP PanggilanP:	:	Rp.	5.000.-
5.PNBP PanggilanT:	:	Rp.	10.000.-
6.Redaksi	:	Rp.	10.000.-
7.Materai	:	Rp.	12.000.-
Total	:	Rp.	1.417.000.-

Hal.73 dari 73 hal, Putusan Nomor 638/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### 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)