



PUTUSAN

Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO ("Persero")

sebuah badan hukum perseroan terbatas yang berdomisili hukum di Jakarta Utara dan didirikan berdasarkan akta pendirian tanggal 16 Nopember 2006 Nomor 35 serta telah mendapat pengesahan sebagai badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor W7-02741.HT.01-TH. 2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 13 Juli 2007 Nomor 56, Tambahan Nomor 7092/2007 dengan akta perubahannya dan akta perubahan terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Wahana Agung Indonesia Propertindo tanggal 14 Oktober 2009 Nomor 27 yang kesemuanya dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H. Notaris di Jakarta sebagaimana tercatat dalam database Siminbakum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana ternyata dalam surat tanggal 8 Desember 2009 Nomor AHU-AH.01.10.22121 berdomisili hukum di Ancol Beach City (ABC) Mall, Pantai Carnaval, Taman Impian Jaya Ancol, Jakarta Utara yang diwakili oleh FREDIE TAN selaku Direktur Perseroan, yang dalam hal ini semula memberikan Kuasa kepada Bob Hasan, S.H. M.H., Farid Mu'adz, S.H., dan Perhiasan Ginting, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Bob Hasan & Partners berkantor di Menara Anugrah, 16th Floor, Kantor Taman E.3.3, Kawasan Mega Kuningan Jalan D.R. Ide Anak Agung Gde Agung,

Halaman 1 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Jakarta Selatan 12950, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juli 2014, yang kemudian Kuasa tersebut dicabut dengan Surat Pencabutan Surat Kuasa tanggal 15 Desember 2014, dan selanjutnya memberikan kuasa kepada: Ari Susanto, SH., A.M. Adriansyah, SH., Hendra Wijaya, SH., Syakur, SH., Teguh Mutaqin, SH., dan Rezki Wirmandi, SH., Para Advokat dan Legal Konsultan pada Kantor Hukum HNW Advokat and Legal Consultants, berkantor di Jakarta, Patra Office Tower 17th floor Room 1702 Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 32-34 Jakarta Selatan 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2014;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan



PT MATA ELANG INTERNASIONAL STADIUM, berdomisili hukum di Jalan Kapuk Kamal Raya Nomor 139, Kamal Muara, Penjaringan Jakarta Utara, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada: H. KRH. Henry Yosodiningrat, SH., Hj. Kartika Yosodiningrat, SH. LLM., H. Radhitya Yosodiningrat, SH., H. Hizwansyah DIK, SH., H. Anang Alfiansyah, SH., dan H. Yuris Darmawan, SH., Advokat/Penasehat Hukum dari Law Firm Henry Yosodiningrat & Partners, beralamat di Twin Plaza Hotel, Office Tower 23rd Floor, Jalan S. Parman, Kav. 93-94, Slipi Jakarta Barat 11420, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2014;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

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

Halaman 2 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/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)



gugatan tertanggal 23 Oktober 2014, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

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

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat pada suatu Perjanjian Sewa Menyewa ("PERJANJIAN") sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani para pihak dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta. (Bukti P-1)
2. Bahwa yang menjadi dasar Penggugat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian dengan Tergugat adalah hubungan hukum Penggugat dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk adalah sebagaimana tertuang dalam (vide Bukti P-1 halaman 6 dan 7):
 - a. Akta Perjanjian Kerjasama tentang Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian Music Stadium di Area PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk Nomor 50 tertanggal 10 Agustus 2004, dan
 - b. Akta Perjanjian tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasioan Music Stadium di Area PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, Nomor 208 tertanggal 26 April 2007. Kedua akta tersebut dibuat dihadapan Sutjipto, S.H. M.Kn, Notaris di Jakarta, serta
 - c. Surat Perjanjian tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian Music Stadium (Build, Transfer, Operate) di Area PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk antara PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, PT. Wahana Agung Indonesia, dan PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo tertanggal 28 Agustus 2009, bermeterai cukup.
3. Bahwa sebagai tindak-lanjut dari perjanjian-perjanjian tersebut diatas, dengan Berita Acara Nomor 003/DIR-PJA/VII/2013 dan Nomor 003/BA/DIR-WAIP/VII/2013 tertanggal 31 Juli 2013 PENGGUGAT telah menyerahkan proyek bangunan Music Stadium kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk dan pada hari yang sama dengan Berita Acara Nomor 004/DIR-PJA/ VII/2013 dan Nomor 004/BA/DIR-WAIP/VII/ 2013 Tanggal 31 Juli 2013, PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk., telah pula menyerahkan pengoperasionalan gedung *Music Stadium* tersebut kepada PENGGUGAT. (Bukti P-2 dan Bukti P-3)

Halaman 3 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



4. Bahwa yang menjadi objek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat adalah hal mana Penggugat telah menyewakan kepada Tergugat ("RUANGAN") berupa:

1 (satu) lantai dari bangunan Ancol Beach City yang terletak di Lantai 3, dalam kawasan Ancol, yang terdiri dari beberapa bagian sebagai berikut:

- Lantai 3 (tiga) = 8.787 m² (delapan ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi);
- Lantai 4 (empat) 3.507 m² (tiga ribu lima ratus tujuh meter persegi)
- Lantai 5 (lima) = 480 m² (empat ratus delapan puluh meter persegi);

5. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang menyewakan Ruangannya *a quo* telah menyerahkan Ruangannya tersebut kepada Tergugat dan sudah diterima serta dipakai oleh Tergugat untuk menjalankan usahanya di bidang *music entertainment* atau *music stadium* terhitung sejak tanggal 15 Agustus 2012 berdasarkan Berita Acara Serah Terima antara pihak Penggugat dengan Tergugat. (Bukti P-4)

6. Bahwa jangka waktu sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat *a quo* adalah selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung mulai tanggal 01 Maret 2012 sampai dengan 01 Maret 2037. Pelaksanaan jangka waktu sewa-menyewa ini sudah berlangsung selama kurang lebih selama 28 (dua puluh delapan) bulan berjalan;

7. Bahwa sebagian kewajiban pembayaran sewa Ruangannya *a quo* pun sudah dijalankan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) (vide Bukti P-1, Pasal 2 ayat 1) ditambah Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan milyar rupiah) berjalan (vide Bukti P-1 Pasal 2 ayat 2 huruf a) sebagaimana ketentuan *termijn* pembayaran uang sebagaimana dimaksud Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa *a quo*. (Bukti P-5)

8. Bahwa Tergugat pun sering kali dalam hal waktu pembayaran yang seharusnya menurut Pasal 2 ayat 2 huruf ii Perjanjian *a quo* dijalankan kewajibannya per tanggal 05 (lima) namun sering lalai dan alpa (wanprestasi) atas kewajibannya tersebut, yakni dari mulai keterlambatan 2 (dua) hari hingga 37 (tiga puluh tujuh) hari keterlambatan, meskipun sudah diatur dalam Pasal 2 ayat 3 Perjanjian *a quo*, namun tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk membayar denda keterlambatan. (Bukti P-6)

Halaman 4 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



9. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 Perjanjian, Tergugat berhak untuk mempergunakan ruangan untuk acara dan kegiatan yang *legal* berupa apapun juga selama Perjanjian yang berlangsung. Dengan kata lain, bahwa Tergugat mempunyai kewajiban untuk menjalankan usaha dan/ atau kegiatannya secara legal menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 6 huruf b Perjanjian, Tergugat sebagai penyewa mempunyai kewajiban untuk : ***"tunduk dan mentaati semua peraturan dari yang berwajib terhadap penyewaan RUANGAN, serta menanggung segala akibat apabila Pihak Pertama mendapat teguran, gugatan atau denda dari yang berwajib karena kelalaian Pihak Kedua itu"***;

11. Bahwa kewajiban yang harus dipenuhi Tergugat kepada Penggugat bukan hanya mengenai **penyewaan uang sewa Ruangan** sesuai Pasal 2 ayat (2) Perjanjian (Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012), **akan tetapi juga menyangkut pembayaran lainnya** sebagai berikut:

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

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

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

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

a. Pada acara **Agnez Academy** dari Net TV telah memakai peralatan Sound System selama 7 (tujuh) hari pada tanggal 10,17, dan 24 November 2013 dan tanggal 1,8,15, dan 22 Desember 2013. Komisi 10 % dari acara tersebut merupakan hak Penggugat;

Halaman 5 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Utr.



- b. Pada acara AFI dari Indosiar TV, peralatan yang dipakai berupa pemakaian Lighting, LED, Rigging, Soundsystem selama 3 (tiga) hari pada tanggal 7,14, dan 21 Februari 2014. Komisi 10 % adalah menjadi hak Penggugat;
- c. Pada acara saatnya Komedian Sekarang Trans 7 TV peralatan yang dipakai berupa pemakaian Lighting, LED, Rigging, Soundsystem selama 13 (tiga belas) hari pada tanggal 20 dan 27 April 2014, tanggal 4,11,18, dan 25 Mei 2014, tanggal 1,8,15,22, dan 29 Juni 2014 dan tanggal 6 dan 13 Juli 2014. Komisi 10 % adalah menjadi hak Penggugat;

Dalam hal ini dan selama ini, Tergugat tidak pernah melakukan kewajibannya tersebut, bahkan terkesan tidak jujur dan berusaha menutupi nilai kontraknya, sehingga Penggugat mengalami kesulitan mengajukan invoice 10% yang merupakan hak Penggugat, tindakan seperti ini merupakan kelalaian dari Tergugat dalam memenuhi Pasal 4 huruf g dalam Perjanjian *a quo* Sehingga Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat.

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

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

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

- Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014 tanggal 25 Maret 2014 pada Pelaksanaan Hari Ulang Tahun Bank Tabungan Negara tanggal 25 Maret 2014 senilai Rp248.150.000,00 dikenai charge 20% dan Pemakaian fasilitas gedung senilai Rp30.000.000,00 sehingga hak PENGGUGAT adalah sebesar **Rp79.630.000,00** (Bukti P-7);
- Invoice Nomor 008/INV-ABC/4/2014 tanggal 28 April 2014 pada Pelaksanaan Tupperware Ghatering senilai Rp701.963.000,00

Halaman 6 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/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)



dikenai charge 20%, sehingga hak Penggugat adalah sebesar **Rp.140.392.600.-** (Bukti P-8);

- Invoice Nomor 010/INV-ABC/5/2014 tanggal 20 Mei 2014 pada Pelaksanaan Ulang Tahun Net TV senilai Rp264.989.000.00 dikenai charge 20%, sehingga hak Penggugat adalah sebesar **Rp52.997.800,00** (Bukti P-9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

- a. Bahwa senyatanya pula pada 12 Juni 2014 dengan menembuskannya kepada Tergugat, Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta melayangkan surat dengan Nomor 1535/-1.777.5 dengan hal: Peringatan I kepada Pemilik/ Penanggung Jawab Mata Elang International Stadium (MEIS), *in casu* Tergugat;
- b. Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta melayangkan surat peringatan kepada Tergugat sebagai tindak lanjut dari Berita Acara Pemeriksaan pada tanggal 9 Juni 2014 terhadap

Halaman 8 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



usaha yang Tergugat kelola. Menurut Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta *a quo*, Tergugat per tanggal 12 Juni 2014 **belum mempunyai izin usaha** berdasarkan Undang-Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*), bahkan pada surat tersebut Tergugat diminta dalam waktu 7 x 24 jam sesegera mungkin menghentikan usahanya sebelum mengurus izin dimaksud; (Bukti P-13)

- c. Bahwa Tergugat pada tanggal 14 Juni 2014 mendapat surat dari Kepala Polres Metro Jakarta Utara dengan Nomor B/2963/VI/2014/Res JU Perihal: Teguran Standar Pengamanan. Menurut Polres Metro Jakarta Utara, bahwa Tergugat telah melakukan kelalaian antara lain seperti tersebut pada Point 2.a.1 surat dimaksud yang menyatakan "tangga darurat (tangga beton) yang menghubungkan MEIS dengan areal service/luar yang seharusnya dipergunakan untuk pintu emergency ditutup dengan barikade dan kurangnya penerangan". (Bukti P-14)

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

- d. Bahwa terhadap fakta dan pelanggaran yang sama dilakukan oleh Tergugat, maka Direktorat Pengamanan Objek Vital Polda Metro Jaya melayangkan surat Nomor B/9068/VI/2014/Datro tertanggal 18 Juni 2014 Perihal: Pemberitahuan dan Himbauan Kelengkapan Ijin Usaha; (Bukti P-15).
- e. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang menyewakan terikat perjanjian dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, termasuk dan tidak terbatas pada tanggung jawab atas semua pelanggaran hukum atas pemakaian Ruang dan usaha Tergugat yang belum mempunyai izin berdasarkan Undang Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*).
- f. Bahwa Peringatan dari Polres Metro Jakarta Utara dan Teguran dari Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta dan Direktorat Pengamanan Objek Vital Polda Metro Jaya, bersumber kepada hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian disamping melanggar ketentuan Perjanjian yang telah mengikat seperti halnya undang-undang, Tergugat juga telah melanggar ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku seperti Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 15 tahun 2011 tentang Perizinan Tempat Usaha

Halaman 9 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/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)



Berdasarkan Undang-Undang Gangguan dan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 101 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perizinan Tempat Usaha Berdasarkan Undang-Undang Gangguan. Disamping berpotensi besar melakukan kejahatan dan tindak pidana terhadap pengunjung atau konsumen tempat hiburan sebagaimana ketentuan-ketentuan pidana yang terdapat dalam KUH Pidana maupun perundang-undangan lainnya yang terkait seperti halnya ketentuan Pasal 4 Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

- g. Bahwa karena melanggar ketentuan Pasal 6 huruf b Perjanjian dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka patut diduga kuat Tergugat **tidak menjalankan kewajibannya kepada Negara**, baik berupa Pajak Negara maupun Pajak Daerah yang berupa retribusi penerimaan asli daerah;
- h. Bahwa selama Tergugat menyewa Ruangan dan mengadakan berbagai macam acara, Tergugat telah melanggar isi Perjanjian Sewa Menyewa. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta dan mengingatkan Tergugat untuk memenuhi kewajibannya tersebut, akan tetapi permintaan tersebut sama sekali tidak dihiraukan oleh Tergugat, dengan demikian secara yuridis Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat atas Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012;
13. Bahwa berdasarkan Perjanjian sewa-menyewa, Tergugat wajib mematuhi isi Perjanjian Sewa Menyewa yang telah disepakati bersama Hal tersebut sejalan dengan bunyi ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dikutip sebagai berikut:

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

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

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

Halaman 10 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



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

"perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

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

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

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

16. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat dalam pelaksanaan perjanjian *a quo* dari semua fakta yang Penggugat paparkan di atas sudah memenuhi unsur doktrin dari Prof. Subekti, S.H. dan unsur-unsur dalam Pasal 1243 KUH Perdata (B.W.) dan oleh karenanya sudah patut dan meyakinkan Tergugat telah **Wanprestasi** kepada Penggugat yang berakibat merugikan Penggugat;

17. Bahwa Tergugat bila dibiarkan terus melakukan usahanya di Ruang yang dikelola Penggugat akan terus melakukan pelanggaran hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta berpotensi akan melakukan kejahatan atau tindak pidana terhadap pengunjung atau konsumen sarana hiburan karena tidak memiliki standar pengamanan yang baku dan bila itu terus berlanjut akan berpotensi menimbulkan korban jiwa atau minimal korban luka-luka, Penggugat sebagai penyewa Ruang akan terkena akibat hukum yang ditimbulkan oleh perilaku Tergugat kemarin, hari ini, dan yang akan datang;

18. Bahwa akibat Teguran dan Peringatan dari instansi pemerintah, dan sikap negatif masyarakat yang menilai Penggugat tidak profesional dalam melakukan hubungan hukum dengan Tergugat dan akibat perilaku Tergugat tidak memiliki perizinan usaha berdasarkan Undang Undang Gangguan (*Hinder Ordonantie*), Penggugat sangat merasa dirugikan waktu, tenaga, dan pikirannya dan sehingga tindakan Tergugat tersebut memberikan kerugian *immateriil* kepada Penggugat senilai **Rp.1,- (satu rupiah)**;

Halaman 11 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



19. Bahwa pengalihan pembangunan Music Stadium telah senyatanya diserahkan terimakan dari PT Wahana Agung Indonesia Propertindo kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, dan pengoperasionalannya pun telah diserahkan oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, kepada PT Wahana Agung Indonesia Propertindo, in casu Penggugat, pada 31 Juli 2013. Berita Acara ini merupakan kelanjutan serah terima tahap pertama pada 20 Desember 2012. (vide Bukti P-2 dan Bukti P-3)

20. Bahwa untuk menghentikan usaha perlu adanya putusan provisional dalam bentuk putusan sela dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara, adapun fakta-fakta yang dikemukakan di atas oleh Penggugat sangat beralasan hukum untuk dikabulkannya tuntutan provisional dari Penggugat a quo;

21. Bahwa sebagai akibat berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa atas dasar putusan pengadilan ini, sudah sewajarnya bila Tergugat diperintahkan untuk mengosongkan Ruangan dari segala benda milik Tergugat dan berlaku keadaan seperti sebelum adanya serah terima Ruangan antara Penggugat dengan Tergugat;

22. Bahwa tidak dipenuhinya isi perjanjian sewa menyewa oleh Tergugat secara yuridis telah membuktikan bahwa Tergugat Telah Melakukan Wanprestasi kepada Penggugat yang berakibat merugikan Penggugat dan karenanya sudah sepatutnya **Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012** yang dibuat oleh dan ditandatangani para pihak dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta harus Dibatalkan dan meminta Tergugat mengembalikan Ruangan sewa kepada Penggugat dalam keadaan kosong;

23. Bahwa walaupun Penggugat dan Tergugat telah melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata dalam Perjanjian, namun untuk mendapatkan kepastian hukum, maka Penggugat memandang perlu untuk mengajukan gugatan ini kepada Tergugat;

24. Bahwa perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

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

- Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014
tanggal 25 Maret 2014 Catering

Halaman 12 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



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



b. Kewajiban TERGUGAT menurut Pasal 6 huruf c Perjanjian

- Invoice Listrik Nomor 473/INV- ABC/6/2014 per 1 Juni 2014	Rp58.516.207,00
- Invoice Air Nomor 431/INV-ABC/6/2014 per 1 Juni 2014	Rp <u>8.708.400,00</u> (+)
SUB TOTAL	Rp67.224.607,00
TOTAL (a) & (b) diatas	Rp340.245.007,00

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

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

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

(enam ribu enam ratus dollar Amerika Serikat)

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



Kerugian Immateriil:

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

II. Permohonan Provisi

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

III. Permohonan Putusan Serta Merta serta dwangsom

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

DALAM PROVISI:

1. Mangabulkan tuntutan provisional dari Penggugat seluruhnya;
2. Menunda pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani para pihak dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta terhitung sejak tanggal 1 Juli 2014;

Halaman 14 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



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

DALAM POKOK PERKARA:

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

Kerugian Materiil:

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

- Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014 tanggal 25 Maret 2014 Catering acara HUT BTN	Rp 79.630.000,00
- Invoice Nomor 008/INV-ABC/4/2014 tanggal 28 April 2014 Catering Tupperware Ghaterring	Rp140.392.600,00
- Invoice Nomor 010/INV-ABC/5/2014 tanggal 20 Mei 2014 Catering acara HUT Net TV	Rp <u>52.997.800.00 (+)</u>
SUB TOTAL	Rp273.020.400,00

- b. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf c Perjanjian

- Invoice Listrik Nomor 473/INV-ABC/6/2014 per 1 Juni 2014	Rp58.516.207,00
--	-----------------

Halaman 15 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/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)



- Invoice Air Nomor 431/INV-ABC/6/2014
per 1 Juni 2014 Rp 8.708.400.00 (+)
SUB TOTAL Rp67.224.607,00
TOTAL (a) & (b) diatas Rp340.245.007,00

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

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

- Pada 4 Juni 2014 artis Taylor Swift kegiatan:

The Red Tour International Kewajiban

TERGUGAT

US \$ 1.650.-

- Pada 8 Juni 2014 artis 2NE1 kegiatan:

2NE1 All Or Nothing World Tour

International. Kewajiban Tergugat

US \$ 1.650.-

- Pada 14 Juni 2014 pada acara:

One Fighting Championship International.

Kewajiban Tergugat

US \$ 1.650.-

- Pada 22 Juni 2014 artis SHINee

pada kegiatan : *Shinee World III*

International. Kewajiban Tergugat

US \$ 1.650.- (+)

TOTAL

US \$ 6.600.-

(enam ribu enam ratus dollar Amerika Serikat)

Kerugian Immateriil:

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

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*)/per setiap hari keterlambatan Tergugat dalam mematuhi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*);

7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Vorbaar Bij Voorad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dan peninjauan kembali atas putusan ini;

Halaman 16 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat semula hadir kuasanya Bob Hasan, S.H., M.H., dan Farid Mu'adz, S.H., tetapi setelah ada pencabutan kuasa lalu hadir kuasanya yang baru yaitu Hendra Wijaya, S.H dan Rezki Wirmandi, S.H., sedangkan untuk Tergugat hadir Kuasanya Yuris Darmawan, S.H.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Penggugat dan Tergugat melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Usaha Ginting, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Oktober 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

Mengenai gugatan yang kurang pihak.

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

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

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

1. PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (sebagai pihak yang terlibat) tidak ditarik sebagai Turut Tergugat;

1.1. Sebagaimana diakui dan didalilkan oleh Penggugat "bahwa yang menjadi Dasar Penggugat mengikatkan diri dengan Tergugat, adalah adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk; (Vide gugatan Penggugat halaman 2 angka 2 huruf a sampai dengan c dan angka 3 sampai dengan 5).

Halaman 17 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Utr.



- 1.2. Bahwa PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk adalah Pihak yang terlibat dalam Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat (oleh karenanya harus ditarik sebagai Turut Tergugat);
 - 1.3. Sebagai bukti keterlibatan PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, secara terang dan nyata terlihat dalam Surat Perjanjian tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada halaman 2 angka 2 huruf c gugatannya (vide halaman 17 angka 1.1.12 Surat Perjanjian dimaksud) tertulis dan dikutip sebagai berikut:
"Sewa Jangka Panjang adalah sewa ruangan yang lamanya selama 25 (dua puluh lima) tahun yang dilakukan selama jangka waktu pengoperasian dengan pihak ketiga (tenant), yang wajib dibuat dalam bentuk Perjanjian yang Notariil antara WAIP dan Pihak ketiga (tenant), dimana PJA turut serta menandatangani perjanjian tersebut";
 - 1.4. Bahwa Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat yang diajukan oleh Penggugat sebagai (Bukti P-1), adalah sewa jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut pada angka 1.3 diatas, yang seharusnya Turut ditanda tangani oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk;
 - 1.5. Dengan pengakuan dan dalil Penggugat tersPbut diatas, maka terang dan jelas bahwa dalam Perkara ini PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk selaku pemilik Gedung yang disewakan oleh Penggugat selaku Operator (yang menyewakan) kepada Tergugat (selaku Pihak yang Menyewa), yang dalam Akta Perjanjian Sewa menyewa antara Pengugat dengan Tergugat seharusnya ikut Ditandatangani Oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Maka Demi Hukum PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk Harus Ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat;
- Bahwa oleh karena PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, tidak ditarik sebagai Turut Tergugat, maka Gugatan menjadi Kurang Pihak dan oleh karena Gugatan Pengugat Kurang Pihak, maka Demi Hukum Gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk Verklaar).
2. Tidak ditarik sebagai Turut tergugat
 - Net TV;
 - Indosiar TV;
 - Trans 7 N;
 - Bank Tabungan Negara;
 - Penyelenggara Tupperware Gathering.(Selaku penyelenggara kegiatan/yang terlibat langsung)

Halaman 18 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



2.1. Halaman 4 sampai dengan halaman 5 huruf a, gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak membayar komisi 10% dari pemakaian lighting dan sound system milik Tergugat pada acara Agnez Academy yang diselenggarakan oleh Net TV selama 7 (tujuh) hari yaitu tanggal 10 dan 17 serta tanggal 24 November 2013, dan tanggal 1, tanggal 8 dan tanggal 15, serta tanggal 22 Desember 2013; Selain daripada itu pada halaman 6 alinea ketiga, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak membayar komisi 20% dari omzet penjualan makanan dan minuman yang dibawa oleh pihak penyelenggara kegiatan (Quod-Non). Dalam hal ini makanan dan minuman yang dibawa sendiri oleh Net TV selaku penyelenggara kegiatan pada acara peringatan ulang tahun Net TV tanggal 20 Mei 2014;

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

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

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

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

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

Halaman 19 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



terlibat dalam kaitannya dengan tuntutan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat yaitu perhitungan atas pembayaran yang diperoleh Penggugat dari Penyelenggara kegiatan dimaksud;

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

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

2.3. Pada halaman 5 huruf c, Penggugat mendalilkan bahwa "Tergugat tidak membayar Komisi 10%" dari pemakaian lighting dan Sound System milik Tergugat pada acara Saatnya Komedian Sekarang yang diselenggarakan oleh Trans 7 TV selama 13 (tiga belas) hari, tanggal 4, tanggal 11, tanggal 18, dan tanggal 25 Mei 2014, serta tanggal 1, tanggal 8, tanggal 15, dan tanggal 22, serta tanggal 29 Juni 2014, dan tanggal 6, serta tanggal 13 Juni 2014;

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

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

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

2.4. Bahwa pada halaman 5 huruf B s/d halaman 6 alinea ketiga gugatannya, Penggugat mendalilkan "Tergugat tidak membayar Komisi 20%" dari nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara Kegiatan senilai Rp248.150.000,00 pada Pelaksanaan

Halaman 20 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



hari ulang tahun Bank Tabungan Negara = Rp49.530.000,00. Dan atas pemakaian fasilitas gedung Rp30.000.000,00. Total Rp79.630.000,00;

- 2.5. Oleh karena tuntutan dimaksud diajukan berdasarkan perhitungan atas Nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara Kegiatan pada Pelaksanaan hari ulang tahun Bank Tabungan Negara (*Quod-Non*), oleh karenanya maka Bank Tabungan Negara atau Event Organizer (EO/selaku penyelenggara kegiatan) adalah merupakan pihak yang terlibat dalam kaitannya dengan tuntutan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat yaitu perhitungan atas nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara kegiatan dimaksud;

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

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

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

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

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

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

Halaman 21 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.1



Mengenai Gugatan yang Kabur (*Obscuur Libel*).

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

- a. Tidak membayar 10% dari penggunaan peralatan sound system selama 7 hari pada acara **Agnez Academy** yang diselenggarakan oleh Net TV;
- b. Tidak membayar 10% dari penggunaan lighting, LED, Rigging, sound system selama 3 hari pada acara AFI yang diselenggarakan oleh Indosiar TV;

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

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

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

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

Halaman 22 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Bahwa oleh karena Penggugat tidak menguraikan dan tidak dapat membuktikan Berapa Nilai Kontrak masing-masing kegiatan, dan tidak menyebutkan Berapa Nilai Komisi yang dituntut, dan Tidak Menyebutkan Batas Waktu Tergugat harus melaksanakan/pelaksanaan pemenuhan prestasi serta Tidak Menyertakan Bukti bahwa Penggugat telah melakukan Teguran terhadap Tergugat, maka gugatan Penggugat adalah kabur (*mengandung obscur libel*), oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaar*).



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

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

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

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

- Penggugat tidak menguraikan darimana/atau berdasarkan apa Penggugat menghitung omzet penjualan makanan dan minuman dan tidak pula dijelaskan apakah makanan dan minuman pada 3 kegiatan (Ulang Tahun Bank Tabungan Negara, Tupperware Gathering, dan Ulang Tahun Net TV) itu dijual oleh pengisi acara/penyelenggara kegiatan atau dikonsumsi sendiri oleh mereka, serta tidak menyertakan bukti adanya kesepakatan bersama

Halaman 23 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



antara Penggugat dengan Pengisi Acara atau Pelaksana masing-masing kegiatan tersebut;

- Penggugat tidak menyebutkan batas waktu Tergugat harus melaksanakan/ pelaksanaan pemenuhan prestasi (*quod-non*) Tergugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran komisi dimaksud. Dan tidak menyertakan bukti bahwa Penggugat telah melakukan teguran terhadap Tergugat;

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

Mengenai Gugatan yang Salah Alamat.

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

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

Halaman 24 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat atas charge/beban biaya yang dikenakan kepada Pengisi Acara/ Penyelenggara Kegiatan adalah gugatan yang Salah Alamat, oleh karena itu Tergugat Mohon kepada Majelis Hakim yang merneriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaar*).

Kesimpulan:

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

DALAM POKOK PERKARA

Mengenai Gugatan yang diajukan dengan Iktikad yang sangat buruk.

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

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

Halaman 25 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



3. Bahwa Tergugat Telah Melakukan Pembayaran Sewa tersebut pada angka 2 diatas, sebelum dilakukan serah terima ruangan (tanggal 15 Agustus 2012) bahkan sebelum dibuat dan ditandatanganinya Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Bukti T-1) yaitu sebelum tanggal 21 Maret 2012, Tergugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang ditentukan dalam Akta Pejianjian Sewa Menyewa dan tidak pernah melakukan keterlambatan; Untuk masa sewa tanggal 05 Maret 2012 sampai dengan 05 Desember 2015 sebesar Rp60.000.000.000,00 (*enam puluh milyar rupiah*) telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan jadwal pembayaran sebagai berikut:

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

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

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

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

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

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

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

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

Halaman 26 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



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

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

Halaman 27 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Penggugat akan melakukan pengecekan dan pengawasan dalam ruangan yang disewa oleh Tergugat selama dilaksanakannya kegiatan One Fighting Championship; (*Vide Bukti T-5.3*)

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



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

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

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

Halaman 28 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



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

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

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

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

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

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

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

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

Halaman 29 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



penyelenggara dalam berbagai kegiatan yang dilakukan dalam ruangan yang disewa Tergugat dari Penggugat;

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

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

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

Halaman 30 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Utr.



menerus. Vide Pasal 1 angka 38 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 101 tahun 2013

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

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

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

Majelis Hakim Yang Mulia,

Bahwa selama Penggugat masih melakukan berbagai perbuatan yang mengganggu Tergugat dan yang merupakan perbuatan melawan hukum, selama itu pula Tergugat akan semakin kehilangan kepercayaan dari para promotor baik Nasional maupun Internasional, dan akan semakin merusak

Halaman 31 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



nama baik Tergugat dikalangan bisnis entertainment Nasional maupun Internasional;

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

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

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

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

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

Bahwa Dengan Iktikad Yang Sangat Buruk dan dengan maksud untuk menguasai ruangan yang sesungguhnya merupakan hak Tergugat sampai dengan tahun 2037, dan dengan maksud untuk menguasai secara serakah

Halaman 32 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



seluruh aset milik Tergugat yang ada di ruangan itu yang nilainya tidak kurang dari Rp100 Miliar Penggugat telah berupaya untuk membatalkan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu dengan cara mengajukan gugatan dalam perkara aquo dengan dalil yang mengada-ada dan tidak masuk akal (sebagaimana diuraikan dalam gugatannya).

Sangkalan Tergugat terhadap dalil Gugatan Penggugat.

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

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

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

Tergugat Menyangkal Dalil Tersebut Dengan Alasan Hukum sebagaimana diuraikan berikut:

- 1.1. Bahwa ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Perjanjian dimaksud sama sekali tidak mengatur tentang keterlambatan pembayaran uang sewa, melainkan tentang jangka waktu sewa dan besarnya uang sewa serta cara pembayaran uang sewa dan mengatur tentang penyerahan ruangan dari Penggugat kepada Tergugat yaitu pada tanggal 1 Maret 2012 yang lalu;
- 1.2. Quod Non Tergugat telah mengalami keterlambatan 2 hingga 37 hari atas pembayaran sewa dimaksud, akan tetapi Tergugat tidak dapat dikatakan telah Wanprestasi, karena terhadap keterlambatan itu (quod non) Penggugat belum pernah memberikan peringatan kepada Tergugat atas keterlambatan dimaksud kepada Tergugat. Lagipula dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa (bukti T1) tidak terdapat klausul yang menyatakan bahwa "dengan lampaunya waktu yang telah ditentukan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya maka tanpa diperlukan adanya teguran, Tergugat harus dianggap lalai". (*Vide Pasal 1238 KUH Perdata*)



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

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

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

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

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

Majelis Hakim Yang Mulia,

Tergugat mohon perhatian Majelis Hakim bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini, benar-benar diajukan dengan iktikad buruk dan dengan dalil yang mengada-ada, yang menuntut Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa yang masa berlakunya baru akan berakhir pada tahun 2037 (selama 25 tahun) dimana Tergugat telah membayar sewa sebesar Rp45 Milyar ditambah investasi senilai Rp100 Milyar. Mengenai hal tersebut diatas, sebagaimana ternyata bahwa gugatan tentang

Halaman 34 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Wanprestasi yang diajukan oleh kuasa Penggugat adalah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 23 Juni 2014. dan gugatan didaftar pada tanaaal 16 Juli 2014 dengan alasan bahwa Tergugat teriambat membavar rekenina listrik dan Rekening Air dan Rekening Leideng untuk Bulan Juni 2014 senilai Rp67.224.607,00 serta karena tidak membayar komisi atas penjualan makanan dan minuman yang dibawa oleh pihak penyelenggara kegiatan, yang sesungguhnya (berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf h Akta Perjanjian Sewa Menyewa) adalah merupakan beban biaya yang dikenakan pada pengisi acara atau pelaksana kegiatan dan/atau bukan kewajiban Tergugat.



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

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

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

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

Quod Non Tergugat telah mengalami keterlambatan membayar fee atas penjualan tiket untuk kegiatan bulan Juni 2014 dimaksud, akan tetapi Tergugat tidak dapat dikatakan telah Wanprestasi, karena dalam Perjanjian Sewa Menyewa terhadap pembayaran fee tersebut tidak ditentukan batas waktunya dan terhadap keterlambatan itu (*quod non*) Penggugat belum pernah memberikan teguran kepada Tergugat atas keterlambatan dimaksud. Lagipula dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa (bukti T1) tidak terdapat

Halaman 35 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



klausul yang menyatakan bahwa "dengan lampaunya waktu yang telah ditentukan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya maka tanpa diperlukan adanya teguran, Tergugat harus dianggap lalai". (*Vide Pasal 1238 KUH Perdata*)

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

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

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

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

Oleh karenanya seluruh dalil Tergugat dalam Eksepsi serta uraian Tergugat dalam pokok perkara "Mengenai gugatan yang diajukan dengan Iktikad yang sangat buruk" sebagaimana telah diuraikan diatas, mohon dianggap diuraikan sekali lagi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil sangkalan Tergugat terhadap dalil gugatan Penggugat;

7. Dalil gugatan Penggugat pada halaman 10 angka 17 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "bila Tergugat dibiarkan terus melakukan usahanya di ruangan yang telah disewanya dari Penggugat, dan terus melakukan

Halaman 36 dari 101 him Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



pelanggaran hukum maka berpotensi akan melakukan kejahatan atau tindak pidana terhadap pengunjung bahkan berpotensi menimbulkan korban jiwa”; Bahwa dalil tersebut bukan merupakan alasan hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi dalam perkara aquo, akan tetapi merupakan wujud nyata dari "kejahatan berpikir" yang ada di benak Penggugat untuk mencapai tujuan menguasai ruangan yang telah dibayar sewanya oleh Tergugat serta menguasai aset milik Tergugat yang nilainya tidak kurang dari Rp100 Milyar;

Meskipun demikian, Tergugat merasa perlu untuk menegaskan bahwa Tidak Ada Kewajiban Tergugat untuk memiliki izin gangguan, dengan alasan sebagaimana telah diuraikan pada halaman 14 sampai dengan halaman 15 Jawaban Tergugat pada bagian Eksepsi;

8. Bahwa oleh karena dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak dapat dijadikan sebagai alasan untuk menyatakan Tergugat telah Wanprestasi, maka terhadap dalil gugatan Penggugat selebihnya tidak perlu ditanggapi.

Kesimpulan dan Permohonan

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

Gugatan Rekonvensi.

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, pada bagian Eksepsi dan Jawaban dalam Pokok Perkara tersebut diatas, mohon dianggap diuraikan sekali lagi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan dalam Rekonvensi, serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Fundamentum Petendi gugatan Rekonvensi;
2. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi dihadapan Edison Jingga, S.H. Notaris di Jakarta sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, dibuat secara sah dan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, maka Perjanjian Sewa Menyewa dimaksud berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi. (Vide Bukti PR-1)

Halaman 37 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf a dan huruf b Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut pada angka 1 diatas, Tergugat Rekonvensi Memberikan Jaminan kepada Penggugat Rekonvensi, bahwa tidak akan mengganggu dan/atau tidak akan melakukan campur tangan daiam bentuk apapun juga atas pemakaian dan penggunaan ruangan yang disewa Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi, serta Wajib mengijinkan Penggugat Rekonvensi dan/atau semua tamu yang mengunjungi ruangan yang disewa Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi, dalam rangka acara dan/atau kegiatan apapun juga yang diselenggarakan oleh Penggugat Rekonvensi atau pihak yang mengadakan perjanjian dengan Penggugat Rekonvensi untuk menyelenggarakan acara atau kegiatan di ruangan yang disewa Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi berupa Menggunakan Pintu Masuk dan Semua Fasilitas milik Tergugat Rekonvensi (termasuk pintu masuk, tangga, lift, eskalator, toilet dll) Tergugat Rekonvensi Tidak Boleh dan Tidak Dapat Melarang dengan cara apapun juga menghalangi-penggunaan fasilitas tersebut;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam hal ini melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sebagaimana tersebut pada angka 3 diatas, yaitu telah mengganggu dan melakukan campur tangan terhadap pemakaian dan penggunaan ruangan serta menghalangi Penggugat Rekonvensi dan/atau tamu mengunjungi ruangan, dengan cara sebagai berikut:
 - 4.1. Pada tanggal 26 Mei 2014 Tergugat Rekonvensi telah menutup dan menggembok pintu portal ramp, yang dilakukan oleh karyawan Tergugat Rekonvensi bernama Edo dan Zakir atas perintah Bpk. AWI. (Vide Bukti PR-2)
 - 4.2. Pada tanggal 3 Juni 2014 Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan perjanjian tersebut diatas, yaitu saat akan dilangsungkan event konser Alter Bridge, Tergugat Rekonvensi membebankan biaya pemakaian entrance dan ticket box sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada penyelenggara kegiatan, sehingga untuk kegiatan itu penyelenggara diharuskan membayar sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Oleh karenanya penyelenggara telah mengajukan komplain kepada Tergugat. (Vide Bukti PR-3)

Halaman 38 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



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

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



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

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

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

Bahwa mengenai Perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut diatas, dapat dibuktikan dengan Surat Kepala Satpol PP Provinsi DKI Jakarta Nomor 1535/1.777.5 tanggal 12 Juni 2014 yang pada pokoknya Satpol PP Meminta Penggugat Rekonvensi agar dalam waktu 7 x 24 jam segera Menghentikan Usaha sebelum mengurus Izin Gangguan. (Vide Bukti PR-5)

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

Selagi Tergugat Rekonvensi masih terus mengganggu dan melakukan campur tangan terhadap pemakaian dan penggunaan ruangan serta

Halaman 39 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



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

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

6. Bahwa akibat ditutupnya kegiatan tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, setidaknya kehilangan atas keuntungan yang diharapkan dari sewa atas pemakaian ruangan, setidaknya tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) untuk 1 kali penyelenggaraan pertunjukan/konser, sedangkan dalam 1 bulan Penggugat Rekonvensi dapat menyewakan ruangan dimaksud paling tidak sebanyak 10 kali pertunjukan = Rp10 milyar setiap bulan, sehingga setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 Juni 2014 hingga Gugatan Rekonvensi ini diajukan (selama 6 bulan) yaitu sebesar Rp60 milyar. Jumlah tersebut akan terus bertambah sebesar Rp10 milyar setiap bulan sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, atau setidaknya sampai Tergugat Rekonvensi menghentikan segala bentuk gangguannya dan Penggugat Rekonvensi membuka kembali usahanya;
7. Bahwa meskipun Penggugat Rekonvensi telah Menutup Ruangan itu dan menghentikan seluruh kegiatan bisnis (tidak mengadakan pertunjukan apapun di ruangan yang disewa Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi) dan/atau meskipun Penggugat Rekonvensi telah menderita rugi, akan tetapi Penggugat Rekonvensi Tetap Melaksanakan Kewajiban Membayar Sewa Sebagaimana Mestinya, yaitu sebesar Rp1 Milyar setiap bulan;
8. Bahwa Dengan Iktikad Buruk Tergugat Rekonvensi telah menolak untuk menerima pembayaran sewa dari Penggugat Rekonvensi, dengan cara menutup semua rekening yang selama ini sebagai rekening untuk

Halaman 40 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



menampung pembayaran dari Penggugat Rekonvensi, mengenai hal tersebut Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Permohonan Bantuan Penyerahan Uang Pembayaran Sewa Ruang Diikuti dengan Konsignasi terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Register Perkara Nomor 250/Pdt.P/2014/PN.Jkt.Utr; (Vide bukti PR-7)

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

PERMOHONAN

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 26 Mei 2014 menutup dan menggembok pintu portal ramp, yang dilakukan oleh karyawan Tergugat Rekonvensi bernama Edo dan Zakir atas perintah Bpk. AWI, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 3 Juni 2014 yaitu saat akan dilangsungkan event konser Alter Bridge, Tergugat Rekonvensi membebankan biaya pemakaian entrance dan ticket box sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada penyelenggara kegiatan, sehingga untuk kegiatan itu penyelenggara diharuskan membayar sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 14 Juni 2014 yaitu menyatakan keberatannya kepada Polres Jakarta Utara terhadap penggunaan ruangan tersebut, dengan berbagai alasan yang tidak sesuai

Halaman 41 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



dengan fakta, sehingga Polres Jakarta Utara telah memberikan teguran kepada Penggugat Rekonvensi dengan surat teguran Nomor B/2963/VII/2014/Res Ju tanggal 13 Juni 2014 perihal Teguran Standar Pengamanan, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang meminta secara lisan kepada Polres Jakarta Utara agar tidak diberikan izin keramaian karena Penggugat Rekonvensi tidak memiliki izin gangguan (Hinder Ordonantie), adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi "memprovokasi" Satpol PP Provinsi DKI Jakarta yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi tidak memiliki izin gangguan, dan meminta pada Satpol PP agar melarang Penggugat Rekonvensi menghentikan usaha sebelum memiliki Izin Gangguan, padahal sebelumnya telah dilakukan berbagai kegiatan/event (tanpa adanya izin gangguan), adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi menutup rekening Bank di Rekening Nomor 01052207362 a/n PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (Tergugat Rekonvensi) pada PT Bank Harda Internasional (Bank Harda) sehingga mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat melakukan pembayaran sewa, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk memberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi rekening bank atas nama Tergugat Rekonvensi sebagai tempat bagi Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pembayaran atas sewa sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
9. Menyatakan bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi atau setidaknya kehilangan atas keuntungan yang diharapkan sebesar Rp10 milyar setiap bulan, terhitung sejak tanggal 26 Juni 2014 hingga gugatan Rekonvensi ini diajukan (selama 6 bulan) yaitu sebesar Rp60 milyar. Jumlah tersebut akan terus bertambah sebesar Rp10 milyar setiap bulan sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, atau setidaknya sampai Tergugat Rekonvensi menghentikan segala bentuk gangguannya dan Penggugat Rekonvensi membuka kembali usahanya;

Halaman 42 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp60 Milyar. Jumlah tersebut akan terus bertambah sebesar Rp10 Milyar setiap bulan terhitung sejak gugatan ini diajukan yaitu bulan Desember 2014 sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, atau setidaknya sampai Tergugat Rekonvensi menghentikan segala bentuk gangguannya dan Penggugat Rekonvensi membuka kembali usahanya;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa Penggugat menanggapi jawaban Tergugat tersebut dengan replik tanggal 15 Januari 2015 dan atas replik Penggugat tersebut Tergugat menanggapi dengan dupliknya tanggal 12 Pebruari 2015 yang kesemuanya telah termuat dalam berita acara sidang yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78, tanggal 21 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H. Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Nomor 003/DIR-PJA/VII/2013, Nomor 003/BA/DIR-WAIP/VII/2013, tanggal 13 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Nomor 004/DIR-PJA/VII/2013, Nomor 004/BA/DIR-WAIP/VII/2013, tanggal 13 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Berita Acara Serah Terima dari Penggugat ke Tergugat sebagai penyewa gedung music stadium, tanggal 15 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi/Tanda Terima Pembayaran Sewa Menyewa sejumlah Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) dan Rp27.000.000.000,00 (dua puluh tujuh milyar rupiah), selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Alat bukti surat bertanda P-6 tidak ada dan tidak jadi diajukan oleh Penggugat;

Halaman 43 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



7. Fotokopi Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014, tanggal 25 Maret 2014 sejumlah Rp79.630.000,00 (tujuh puluh sembilan juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Invoice Nomor 008/INV-ABC/4/2014, tanggal 28 April 2014 sejumlah Rp140.392.600,00 (seratus empat puluh juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu enam ratus rupiah), selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Invoice Nomor 010/INV-ABC/5/2014, tanggal 20 Mei 2014 sejumlah 52.997.800,00 (limapuluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah), selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Invoice Listrik Nomor 473/INV-ABC/6/2014, tanggal 1 Juni 2014 sejumlah Rp58.516.207,00 (limapuluh delapan juta lima ratus enam belas ribu dua ratus tujuh puluh rupiah), selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Invoice Air Nomor 431/INV-ABC/06/2014, tanggal 2 Juni 2014 sejumlah Rp8.708.400,00 (delapan juta tujuh ratus delapan puluh empat ratus rupiah), selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Invoice Nomor 004/INV-ABC/06/2014, tanggal 27 Juni 2014 sejumlah USD 6.600 (enam ribu enam ratus dolar Amerika), selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Peringatan I dari Satuan Polisi Pamong Praja Prov. DKI Jakarta tanggal 12 Juni 2014 yang ditujukan kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Teguran Standar Pengamanan dari Kepolisian Resort Metro Jakarta Utara Nomor B/2963/VI/2014/Res Ju, tanggal 13 Juni 2014 yang ditujukan kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan dan Himbauan untuk kelengkapan ijin usaha dari Polda Metro Jaya Nomor B/9068/VI/2014/Datro tanggal 18 Juni 2014, yang ditujukan kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT Wahana Agung Indonesia Propertindo Nomor 34, tanggal 6 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Yan Armin, S.H. Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Notulen rapat Koordinasi Dalam Rangka Pengamanan Kegiatan One Fighting Championship di MEIS Taman Impian Jaya Ancol, Juni 2014, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi foto foto kegiatan penyelenggaraan acara oleh Tergugat, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Tanda Terima Dokumen Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014, tanggal 25 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda P-19;

Halaman 44 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



20. Fotokopi Tanda Terima Dokumen Invoice Nomor 008/INV-ABC/4/2014, tanggal 28 April 2014, selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Tanda Terima Dokumen Invoice Nomor 010/INV-ABC/5/2014, tanggal 20 Mei 2014, selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Tanda Terima Dokumen Invoice Listrik Nomor 473/INV-ABC/6/2014, tanggal 1 Juni 2014, dan Tanda Terima Dokumen Invoice air Nomor 431/INV-ABC/6/2014, tanggal 1 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Fot Gedung Ancol Beach City Mall, selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Alat bukti surat bertanda P-24, berupa: Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 250/Pdt.P/2014/PN.Jkt.Utr, tanggal 1 Desember 2014, tidak jadi diajukan oleh Penggugat;
25. Fotokopi Hasil Asistensi Sistem Pengamanan Mata Elang International Stadium yang dikeluarkan oleh Polda Metro Jaya Direktorat Pengamanan Obyek Vital, tanggal 12 Nopember 2014, selanjutnya diberi tanda P-25;



Menimbang, bahwa fotokopi alat bukti surat-surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali alat bukti surat bertanda P-2, P-3, P-4, P-5, P-7, P-8, P-9, P-13, P-17, hanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan alat bukti Saksi sebanyak 5 (lima) orang, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokok sebagai berikut:

1. Saksi LIS SUPANDI:

- Bahwa Saksi tau dengan Penggugat, karena Saksi sebagai salah satu penyewa dari Penggugat dan tidak tau dengan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja di Toko Roti Gembul sebagai Koki;
- Bahwa Toko Roti Gembul tempat Saksi bekerja salah satu penyewa dari Penggugat yang lokasinya diwilayah Ancol dekat pintu utama bagian yang merupakan bagian dari Gedung Mall Ancol;
- Bahwa setahu Saksi nama Direktur PT Wahana Agung Indonesia (Penggugat) adalah pak Awi;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada masalah apa Penggugat dan Tergugat;
- bahwa setahu Saksi digedung tempat Saksi bekerja yang merupakan bagian dari Mall Ancol, ada yang dipergunakan untuk pagelaran musik yaitu dilantai 3 (tiga);

Halaman 45 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Utr.



- Bahwa Saksi tidak tahu gedung yang dipakai untuk pagelaran musik tersebut ada masalah dengan pihak lain;
- Bahwa setahu Saksi digedung tempat Saksi bekerja, tidak ada larangan untuk masuk;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat konser jika sedang ada konser di lantai 3(tiga) gedung tersebut, karena Saksi bekerja;
- Bahwa yang Saksi ketahui dalam permasalahan Penggugat dan Tergugat ini hanya masalah portal yang ada didalam gedung, tapi Saksi tidak tahu yang bikin portal tersebut siapa;
- Bahwa ada konser terakhir di gedung Mall Ancol tersebut, setahu Saksi sekitar 3 (tiga) bulan yang lalu dan jika ada konser setahu Saksi yang mengatur pengunjung adalah yang punya gedung;
- Bahwa Saksi diberikan surat tugas dari pimpinan Saksi untuk hadir menjadi Saksi didalam perkara ini;
- Bahwa Saksi bekerja di Toko Roti Gembul sudah 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan, dan salah satu tugas Saksi membawakan makanan dari luar gedung ke dalam gedung;
- Bahwa jika mau masuk gedung tempat pagelaran musik, harus diperiksa dulu dan ditanya dari tenan mana, baru disuruh masuk;
- Bahwa kalau Saksi mau naik kelantai atas digedung tersebut, Saksi lewat Ram, karena Saksi naik sepeda motor dan sampai dilantai 3 (tiga) tempat pagelaran musik diberhentikan lagi untuk pengecekan dan itu memang sudah peraturan yang telah ditetapkan oleh manajemen gedung;
- Bahwa meskipun Saksi sudah sering keluar masuk gedung, tapi Saksi tetap diperiksa walaupun Saksi sudah kenal;
- Bahwa digedung Mall Ancol tempat Saksi bekerja yang ada jalur evakuasi dari lantai 3 (tiga) ke lantai 2 (dua) dan dijaga oleh Scurity, Saksi melihat dari luar karena Saksi tidak pernah naik ke lantai 2 (dua) dan lantai 3 (tiga);
- Bahwa sejak bulan Juli 2013, selama Saksi bekerja di Toko Roti Gembul, pernah ada 2 (dua) kali konser, tapi siapa yang mengadakan konser Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu bagaimana kondisi lantai 2 (dua) dan lantai 3 (tiga) digedung tersebut, karena Saksi tidak pernah melihat lantai 2 (dua) dan lantai 3 (tiga);

Atas keterangan Saksi Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 46 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



2. Saksi AGUSTIAN:

- Bahwa Saksi tidak tau dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Scurity khusus di toko Factory Outlet sedangkan Scurity gedung Mall Ancol ada tersendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik Toko Factory Outlet menyewa dari siapa;
- Bahwa di Mall Ancol, ada tempat yang digunakan untuk pertunjukan musik ada dilantai atas, tapi lantai berapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi bekerja di toko Factory Outlet baru sekitar 4 (empat) bulan yang lalu karena toko Factory Outlet baru buka;
- Bahwa toko Factory Outlet tempat Saksi bekerja ada dilantai 2 (dua);
- Bahwa sejak Saksi bekerja di Toko Factory Outlet, tidak pernah ada pertunjukan musik di Mall Ancol tersebut;
- Bahwa setahu Saksi yang punya Mall Ancol adalah Pak Awi, tapi Saksi tidak tahu apa nama perusahaannya, setahu Saksi namanya hanya Mall Ancol;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan PT Mata Elang Internasional Stadium;
- Bahwa kalau Saksi bekerja masuk lewat pintu depan kalau pulang lewat pintu belakang, pintu depan untuk pejalan kaki kalau pintu belakang bisa untuk jalan kendaraan;
- Bahwa Setiap ada kendaraan masuk Mall Ancol ada pemeriksaan yang dilakukan oleh Scurity Mall Ancol dilantai 1 (satu) dan lantai 2 (dua) kalau dilantai 3 (tiga) Saksi tidak tahu karena Saksi tidak pernah naik;
- Bahwa Setahu Saksi di Mall Ancol tidak pernah ada penutupan Ram, hanya jika ada yang mau masuk dilakukan pemeriksaan, setelah diperiksa lalu dibuka dan dipersilakan naik;
- Bahwa sebagai scurity toko Factory Outlet, tugas yang Saksi lakukan mengecek barang keluar masuk dari toko Factory Outlet dan membawa barang dari bawah ke lantai 2 (dua) tempat toko Factory Outlet;
- Bahwa Saksi sebagai scurity toko Factory Outlet, juga mematuhi peraturan yang ditetapkan oleh pengelola gedung dan Saksi merasa nyaman dengan aturan aturan tersebut;

Atas keterangan Saksi Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi S.EDWARD W. WARNNE:

- Bahwa Saksi tau dengan Penggugat, karena Saksi sebagai karyawan Penggugat dan tau dengan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan Tergugat;

Halaman 47 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



- Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan Penggugat sejak tahun 2008;
 - Bahwa Saksi karyawan dari Penggugat dibagian operasional yang menyangkut kegiatan gedung Mall Ancol Beach City;
 - Bahwa yang menjadi pengelola Mall Ancol Big City adalah Penggugat;
 - Bahwa setahu Saksi hubungan antara Penggugat dan Tergugat yaitu Tergugat sebagai penyewa bangunan gedung yang ada di Mall Ancol Beach City yaitu di lantai 3 (tiga) seluas lebih kurang 8.000 M2;
 - Bahwa Tergugat menyewa bangunan gedung di Mall Ancol Beach City sejak tahun 2012 bulan berapa Saksi lupa, untuk jangka waktu 25 (duapuluh lima) tahun, tapi berapa nilai sewanya Saksi tidak tahu;
- Bahwa sewa menyewa antara Tergugat dan Penggugat sepengetahuan Saksi dibuatkan perjanjian secara tertulis, tapi Saksi tidak pernah melihat perjanjiannya, Saksi tahu ada perjanjian sewa menyewa dari Tergugat dan Penggugat karena ada tagihan-tagihan listrik kepada penyewa gedung;
- Bahwa setelah ruangan disewa oleh Tergugat selalu digunakan untuk konser musik baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri;
 - Bahwa sekarang menurut informasi dari direksi, ruangan yang disewa oleh Tergugat tersebut sudah tidak digunakan oleh Tergugat lagi untuk konser sejak bulan Juni 2014;
 - Bahwa setahu Saksi Tergugat tidak menggunakan ruangan tersebut untuk konser lagi, karena Tergugat tidak punya ijin untuk menyelenggarakan konser, Saksi tahu karena pernah ada surat dari Satpol PP bahwa Tergugat tidak punya ijin;
 - Bahwa yang menghentikan kegiatan konser musik tersebut adalah Tergugat sendiri dan pernah ada surat dari Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak menggunakan lagi ruangan tersebut dan menutup kegiatannya;
 - Bahwa Saksi tidak tahu sebelum ada surat penutupan dari Tergugat, apakah sebelumnya ada pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat menyangkut tempat konser tersebut;
 - Bahwa saat ini didalam ruangan gedung yang disewa oleh Tergugat sudah tidak ada lagi barang barang milik Tergugat;
 - Bahwa sejak Tergugat menyewa gedung di Mall Ancol Beach City, sudah sekitar lebih kurang 40 (empat puluh) kali konser, tapi surat perijinan undang undang gangguan tidak ada;





- Bahwa benar ada 2 (dua) jalur evakuasi yang ditutup oleh Tergugat pada waktu ada konser musik dan dari pihak pengelola gedung dan dari pihak Kepolisian sudah melakukan peneguran secara lisan;
- Bahwa ada peringatan kepada Tergugat dari Satpol PP kalau Tergugat tidak memiliki ijin Undang undang gangguan jauh sebelum konser berakhir yaitu sekitar bulan Juni 2014, tapi konser masih tetap berjalan;
- Bahwa didalam perjanjian sewa antara Penggugat dan Tergugat, ada disebutkan bahwa Penggugat dan Tergugat harus tunduk pada aturan yang dibuat oleh pengelola gedung dan instansi terkait;
- Bahwa setiap kali konser musik oleh Tergugat, dari pihak kepolisian selalu ada dan dari pihak kepolisian pernah duduk bersama dengan Tergugat untuk membicarakan masalah jalur evakuasi, yang seharusnya tidak ditutup sebagaimana bukti P-17;
- Bahwa didalam perjanjian, yang harus membayar tagihan listrik dan air adalah pihak Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi kegiatan konser musik dihentikan oleh Tergugat karena ijin Undang undang Gangguan tidak ada;
- Bahwa ruangan gedung yang disewa oleh Tergugat, sebelum disewa oleh Tergugat belum ada pihak lain yang menyewa dari Penggugat;
- Bahwa dengan adanya penghentian kegiatan oleh Tergugat, maka Penggugat jadi tidak ada pemasukan;
- Bahwa ijin Undang Undang Gangguan, sepengetahuan Saksi yang harus mengurus adalah penyewa;
- Bahwa setiap kali konser penontonnya rata rata 8.000 (delapan ribu) orang, sehingga harus ada Standar Operasional Prosedur;
- Bahwa dari teguran teguran yang dilakukan dari pihak Satpol PP dan dari Kepolisian kepada Tergugat, setahu Saksi dari pihak pengelola gedung ada memberikan Sanksi kepada Tergugat;
- Bahwa Tergugat mulai mengadakan konser musik di ruangan yang Tergugat sewa dari Penggugat sejak bulan Maret tahun 2012;
- Bahwa setahu Saksi konser konser yang dilakukan oleh Tergugat sampai akhir 2012 masih sesuai dengan Standar Operasional Prosedur, dan setelah tahun 2013 sampai tahun 2014 sudah tidak sesuai dengan Standar Operasional Prosedur, karena sudah tidak ada lagi sosialisasi menyangkut keamanan penonton;
- Bahwa dari 40 (empat puluh) kali konser, antara Penggugat dan Tergugat mulai ada masalah awal tahun 2013;

Halaman 49 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



- Bahwa benar Saksi pernah dilaporkan oleh Tergugat kepada Polisi karena penutupan Ram;
- Bahwa setiap konser yang diadakan oleh Tergugat, Saksi selalu ada dilokasi;
- Bahwa pada saat konser yang diadakan oleh Tergugat berlangsung, pernah ada Sidak dari Polda Metro Jaya pada saat konser acara NET TV, karena ada jalur evakuasi yang ditutup dengan bangunan temporeri dan alat alat sound system;
- Bahwa areal yang disewa Tergugat bisa untuk kapasitas 15.000 (lima belas ribu) orang penonton;
- Bahwa dari pihak pengelola gedung tidak pernah mengeluarkan Berita Acara Penutupan Gembok dan Saksi tidak pernah tanda tangan, kalau pada tanggal 27 Mei 2014 pernah ada penundaan masuk selama 1 (satu) jam, tapi bukan penutupan;
- Bahwa selama Saksi bekerja dengan Penggugat, gedung Mall Ancol Beach City tidak pernah mengalami perubahan bentuk;
- Bahwa sampai kegiatan konser ditutup oleh Tergugat, Saksi tidak pernah melihat ada layar berupa LED yang dipasang oleh Tergugat di lokasi gedung yang disewa oleh Tergugat;
- Bahwa setiap kali Tergugat mau mengadakan konser, selalu ajukan permohonan ijin area mana saja yang akan digunakan termasuk surat surat loding dan oleh Penggugat ada yang diberi ijin ada yang tidak;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Linda dia adalah Direktur Operasional Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi tagihan tagihan listrik, air, sebelum dilakukan penutupan oleh Tergugat, semuanya sudah dibayar oleh Tergugat;
- Bahwa yang membangun gedung yang disewa oleh Tergugat adalah Penggugat, tapi diareal Ancol, karena Penggugat bekerja sama dengan PT Pembangunan Jaya Ancol;
- Bahwa pada waktu gedung disewakan kepada Tergugat kondisi gedung dalam keadaan kosong dan Tergugat hanya mengisi kursi kursi, karpet, AC saja karena tribun tribun memang sudah ada dan lampu standar sedang, sudah disiapkan oleh Penggugat;

Atas keterangan Saksi Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 50 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



4. Saksi SYAMSUL KOMAR, S.H:

- Bahwa Saksi tidak tau dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi adalah anggota Satuan Polisi Pamong Praja pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang Saksi ketahu sehubungan dengan perkara ini, kaitannya ada temuan dilapangan bahwa diduga tempat usaha Tergugat tidak memiliki ijin undang undang gangguan;

Bahwa Saksi pernah melakukan pemeriksaan ketempat usaha Tergugat pada tanggal 9 Juni 2014 atas perintah dari Instansi;

- Bahwa lokasi tempat usaha Tergugat adalah di Mall Ancol Beach City;
- Bahwa setahu Saksi tempat usaha Tergugat menyewa, tapi menyewa dari siapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa pada waktu Saksi melakukan pemeriksaan ketempat usaha Tergugat, Saksi tidak bertemu dengan manajemen, hanya bertemu dengan Satpam, lalu dari pihak manajemen dipanggil ke kantor Saksi untuk datang pada tanggal 12 dan 13 Juli 2014, tapi pihak manajemen tidak ada yang datang, karena tidak datang maka dari Instansi Satpol PP memberikan peringatan pertama, lau dipanggil lagi dan tidak datang juga dan diberikan peringatan kedua baru pihak manajemen datang, namun tidak bertemu dengan Saksi yang hasilnya benar bahwa tempat usaha Tergugat tidak memiliki ijin undang undang gangguan dan Tergugat berjanji untuk mengurus namun sampai sekarang tidak diurus oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu dari membaca disurat kabar bahwa tempat usaha Tergugat sudah tutup dan setelah Saksi melakukan pengecekan ternyata benar sudah tutup;
- Bahwa usaha Tergugat bergerak dalam bidang konser konser musik;
- Bahwa Saksi tidak tahu Siapa pengelola gedung tempat Tergugat usaha tersebut, tapi Tergugat bukan pemilik gedung ia hanya penyewa;
- Bahwa dari pihak Satpol PP, tidak pernah memerintahkan agar tempat usaha Tergugat ditutup;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ijin ijin yang lain Tergugat sudah memiliki, karena bukan kewenangan Saksi yang kewenangan Saksi hanya ijin undang undang gangguan;

Halaman 51 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Utr.



- Bahwa kapan usaha Tergugat mulai tutup Saksi tidak tahu persis, karena Saksi tahu kalau tempat usaha Tergugat sudah tutup dari membaca disurat kabar;
- Bahwa peringatan yang dilakukan oleh Satuan Polisi Pamong Praja pertama pada tanggal 12 Juni 2014, karena pihak Tergugat tidak ada yang menghadap lalu diberikan peringatan kedua;
- Bahwa Saksi tidak tahu sudah berapa lama Tergugat mengadakan konser konser musik di lokasi yang disewanya tersebut;



Bahwa Ijin Undang Undang Gangguan kalau bahasa sehari harinya adalah Ijin Tempat Usaha;

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ada masalah kewajiban kewajiban yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa konsekwensi jika suatu usaha tidak memiliki ijin Undang Undang Gangguan, maka kegiatan usahanya harus dihentikan;
- Bahwa sebelum Saksi melakukan investigasi ketempat usaha Tergugat, Saksi sudah mengetahui kalau usaha Tergugat memang sudah berjalan, tapi sejak kapan usaha Tergugat mulai berjalan Saksi tidak tahu;
- Bahwa setelah dilakukan peringatan kedua jika Tergugat tidak mengindahkan peringatan tersebut, maka dilakukan peringatan ketiga, namun jika peringatan ketiga juga tidak diindahkan, maka usaha Tergugat akan disegel;
- Bahwa sampai sekarang Tergugat belum pernah sama sekali mengajukan permohonan ijin undang undang gangguan;

Atas keterangan Saksi Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi M. SUPRAYITNO:

- Bahwa Saksi tau dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi sebagai anggota Polri, bertugas di Polres Jakarta Utara;
- Bahwa yang Saksi ketahui sehubungan dengan perkara Penggugat dan Tergugat ini, yaitu terkait masalah surat yang diterbitkan oleh Kapolres Jakarta Utara berupa Surat Teguran terhadap penyelenggaraan suatu usaha dan kegiatan masyarakat yang ditujukan kepada Tergugat;
- Bahwa pihak kepolisian mengeluarkan surat teguran kepada Tergugat, karena sebelumnya ada temuan kondisi dilapangan tidak sesuai dengan kondisi pada waktu mengajukan ijin misalnya tidak tersedianya jalur evakuasi yang cukup;

Halaman 52 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



- Bahwa teguran dari pihak kepolisian persisnya Saksi lupa, tapi pada tahun 2014;
- Bahwa pada waktu tim diturunkan untuk melakukan investigasi kelapangan, Saksi tidak ikut karena Saksi bukan anggota tim yang diturunkan pada waktu investigasi lapangan dan Saksi juga tidak tahu persis kapan anggota tim diturunkan ke lapangan;



Bahwa Saksi pernah ke lokasi tempat Tergugat usaha sekitar bulan yang lalu, tapi sudah tidak ada kegiatan lagi dan Saksi tidak pernah masuk ke dalam gedung yang digunakan Tergugat untuk kegiatan usahanya;

- Bahwa Usaha Tergugat bergerak dalam bidang pertunjukan hiburan dengan konser konser musik;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pengelola gedung yang dipakai Tergugat untuk kegiatan usahanya tersebut
- Bahwa Saksi tidak tahu Apakah Poda Metro Jaya pernah menurunkan Timnya untuk investigasi ketempat kegiatan usaha Tergugat;
- Bahwa dari Pihak Polres Jakarta Utara melakukan teguran 1 (satu) kali kepada Tergugat, karena kegiatan usaha Tergugat tidak memiliki Standar Operasional Prosedur (SOP);
- Bahwa syarat jika akan mengadakan konser harus ada ijin dari Polres setempat namun jika konser dalam skub besar maka harus ijin dari Polda;
- Bahwa dalam setiap konser, jalur evakuasi harus ada;
- Bahwa untuk menentukan ijin dari Polres setempat atau dari Polda, apa yang menjadi acuan adalah melihat kapasitas pengunjung kalau kapasitas pengunjung lebih sedikit ijin dikeluarkan dari Polres setempat, tapi jika kapasitas pengunjung lebih banyak maka ijin dikeluarkan dari Polda;

Atas keterangan Saksi Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78, tanggal 21 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H. Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 13 Juni 2011, sejumlah Rp1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 20 Juni 2011, sejumlah Rp1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T-2a;



3. Fotokopi bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 18 Agustus 2011, sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T-2b;
4. Bukti T-2c, berupa bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 19 September 2011, sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), tidak jadi diajukan;
5. Fotokopi bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 5 Nopember 2011, sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T-2d;
6. Fotokopi bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 25 Nopember 2011, sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), dan bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 24 Desember 2011, sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T-2e;
7. Fotokopi bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 20 Pebruari 2012, sejumlah Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T-3.1;
8. Fotokopi bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 20 Pebruari 2012, sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T-3.2;
9. Fotokopi bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 20 Pebruari 2012, sejumlah Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T-3.3;
10. Fotokopi bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 13 Maret 2012, sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), selanjutnya diberi tanda T-3.4;
11. Fotokopi bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 23 Maret 2012, sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), selanjutnya diberi tanda T-3.5;
12. Fotokopi cek Nomor AAO 451452, tanggal 20 Desember 2012, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-11 untuk sewa ruangan bulan Januari 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.6;
13. Fotokopi cek Nomor GQ 174523, tanggal 20 Januari 2013, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-12 untuk sewa ruangan bulan Pebruari 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.7;

Halaman 54 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



14. Fotokopi cek Nomor GQ 174524, tanggal 5 Pebruari 2013, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-13 untuk sewa ruangan bulan Maret 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.8;
15. Fotokopi cek Nomor AAO 451467, tanggal 5 April 2013, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-14 untuk sewa ruangan bulan April 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.9;
16. Fotokopi cek Nomor AAO 451474, tanggal 10 Mei 2013, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-15 untuk sewa ruangan bulan Mei 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.10;
17. Fotokopi cek Nomor AAI 225485, tanggal 27 Juni 2013, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-16 untuk sewa ruangan bulan Juni 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.11;
18. Fotokopi cek Nomor AAI 225496, tanggal 31 Juli 2013, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-17 untuk sewa ruangan bulan Juli 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.12;
19. Fotokopi cek Nomor 2735353, tanggal 30 Agustus 2013, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-18 untuk sewa ruangan bulan Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.13;
20. Fotokopi cek Nomor AAQ 735367, tanggal 28 September 2013, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-19 untuk sewa ruangan bulan September 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.14;
21. Fotokopi cek Nomor AAQ 735369, tanggal 8 Oktober 2013, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-20 untuk sewa ruangan bulan Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.15;
22. Fotokopi cek Nomor AAP 818417, tanggal 28 Nopember 2013, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-21 untuk sewa ruangan bulan Nopember 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.16;

Halaman 55 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



23. Fotokopi cek Nomor AAP 818418, tanggal 7 Desember 2013, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-22 untuk sewa ruangan bulan Desember 2013, selanjutnya diberi tanda T-3.17;
24. Fotokopi cek Nomor AAR 087980, tanggal 9 Januari 2014, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-23 untuk sewa ruangan bulan Januari 2014, selanjutnya diberi tanda T-3.18;
25. Fotokopi cek Nomor AAR 087998, tanggal 22 Pebruari 2014, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-24 untuk sewa ruangan bulan Pebruari 2014, selanjutnya diberi tanda T-3.19;
26. Fotokopi cek Nomor AAJ 397558, tanggal 22 Maret 2014, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-25 untuk sewa ruangan bulan Maret 2014, selanjutnya diberi tanda T-3.20;
27. Fotokopi cek Nomor AAS 772251, tanggal 22 Maret 2014, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-26 untuk sewa ruangan bulan April 2014, selanjutnya diberi tanda T-3.21;
28. Fotokopi cek Nomor AAS 772256, tanggal 3 Mei 2014, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-27 untuk sewa ruangan bulan Mei 2014, selanjutnya diberi tanda T-3.22;
29. Fotokopi cek Nomor AAS 595153, tanggal 10 Juni 2014, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-28 untuk sewa ruangan bulan Juni 2014, selanjutnya diberi tanda T-3.23;
30. Fotokopi cek Nomor BL 339453, tanggal 15 Juli 2014, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-29 untuk sewa ruangan bulan Juli 2014, selanjutnya diberi tanda T-3.24;
31. Fotokopi cek Nomor BL 339463, tanggal 4 Agustus 2014, sejumlah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bukti pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang ke-30 untuk sewa ruangan bulan Agustus 2014, selanjutnya diberi tanda T-3.25;

Halaman 56 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/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)



32. Foto kopi bukti Investasi Tergugat untuk pembelian dan pemasangan sound system, lighting, pemasangan air condition, pemasangan genset serta melengkapi kursi pengunjung setidaknya tidaknya sebanyak 13.000 kursi, selanjutnya diberi tanda T-4;
33. Fotokopi Surat dari Penggugat tanggal 9 Mei 2014 yang ditujukan kepada Tergugat, hal Kesepakatan antara pihak Ancol Beach City Mall dengan pihak Tergugat, selanjutnya diberi tanda T-5.1;
34. Fotokopi Surat dari Penggugat Nomor 109/ABC/OPS/EXT/VI/2014, tanggal 5 Mei 2014 yang ditujukan kepada Tergugat, hal Safety Procedure Video, selanjutnya diberi tanda T-5.2;
35. Fotokopi Surat dari Penggugat Nomor 004/LO/ABC/MKT/VI/2014, tanggal 2 Juni 2014 yang ditujukan kepada Hendra Lie, hal Koordinasi Area MEIS, selanjutnya diberi tanda T-5.3;
36. Fotokopi Surat dari Penggugat Nomor 005/LO/ABC/MKT/VI/2014, tanggal 11 Juni 2014 yang ditujukan kepada Hendra Lie, hal Koordinasi Area MEIS, selanjutnya diberi tanda T-5.4;
37. Fotokopi Berita Acara Penutupan Portal Ramp, tanggal 27 Mei 2014, selanjutnya diberi tanda T-6.a;
38. Fotokopi Surat Nomor 041/LTR/ABC/MKT-CLS/III/2014, tanggal 6 Maret 2014 dari Penyelenggara event konser Alter Bridge kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda T-6.b;
39. Fotokopi Surat Nomor B/2963/VI/2014/Res Ju, tanggal 13 Juni 2014, dari Polres Jakarta Utara ditujukan kepada Tergugat, perihal Teguran Standar Pengamanan, selanjutnya diberi tanda T-7.a;
40. Fotokopi Surat Nomor 1535/-1.777.5, tanggal 12 Juni 2014, dari Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta ditujukan kepada Tergugat perihal peringatan I, selanjutnya diberi tanda T-7.b;
41. Fotokopi Keterangan Pers PT Mata Elang International Stadium (MEIS), tanggal 26 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda T-8;
42. Fotokopi Surat Nomor HY.RY.068.08.2014, tanggal 1 Agustus 2014 dari Law Firm Henry Yosodiningrat & Partners ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, perihal Permohonan Bantuan Penyampaian Uang Pembayaran Sewa Ruangan di Ikuti dengan Consignatie, selanjutnya diberi tanda T-9;
43. Fotokopi Surat dari Kuasa Perohon dari Law Firm Henry Yosodiningrat & Partners Nomor HY.TPH.Pdt.023.03.2015 tanggal 4 Maret 2015 perihal

Halaman 57 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



permohonan Konsignasi agar dinyatakan sah dan berharga, selanjutnya diberi tanda T-10;

44. Fotokopi Surat Permohonan Konsignasi Tergugat melalui Kuasa Hukumnya Law Firm Henry Yosodiningrat & Partners Nomor HY.TPH.Pdt. 023.03.2015 tanggal 21 April 2015 perihal permohonan Konsignasi agar dinyatakan sah dan berharga, selanjutnya diberi tanda T-11;

45. Fotokopi Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 15 Tahun 2011, tentang Perizinan Tempat Usaha Berdasarkan Undang Undang Gangguan, selanjutnya diberi tanda T-12;

46. Fotokopi Formulir untuk permohonan ijin Undang Undang Gangguan yang diajukan oleh Tergugat kepada Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta, tanggal 19 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda T-13;

47. Fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 01/Pdt.G/Kons/2015/PN.Jkt.Utr Jo Nomor 250/Pdt.P/2014/PN.Jkt.Utr, tanggal 3 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda T-14;

Menimbang, bahwa fotokopi alat bukti surat-surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan sesuai dengan asli, kecuali alat bukti surat bertanda T-2a, T-2b, T-2d, T-2e, T-3.1, T-3.2, T-3.3, T-3.4, T-3.5, T-3.6, T-3.7, T-3.8, T-3.9, T-3.10, T-3.11, T-3.12, T-3.13, T-3.14, T-3.15, T-3.16, T-3.17, T-3.18, T-3.19, T-3.20, T-3.21, T-3.22, T-3.23, T-3.24, T-3.25, T-12 dan T-13, hanya berupa fotokopi dari fotokopi tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan alat bukti Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 30 Juni 2015, sedangkan Tergugat mengajukan kesimpulan tanggal 7 Juli 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut:

1. Mengabulkan tuntutan provisional dari Penggugat seluruhnya;

Halaman 58 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/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)



2. Menunda pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditanda tangani para pihak dihadapan Edison Jingga, SH., Notaris di Jakarta terhitung sejak tanggal 1 Juli 2014;
3. Memerintahkan Tergugat secara sukarela atau melalui upaya paksa untuk menghentikan usahanya di ruangan sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditanda tangani para pihak dihadapan Edison Jingga, SH., Notaris di Jakarta terhitung sejak tanggal 1 Juli 2014;



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah suatu tuntutan agar dilakukan tindakan sementara yang sifatnya sangat mendesak untuk segera diputuskan oleh Hakim sebelum putusan akhir, mengenai hal-hal yang tidak menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah mengenai persoalan yang menyangkut masalah perjanjian sewa menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012, agar ditunda pelaksanaannya dan agar Tergugat diperintahkan untuk menghentikan usahanya di ruangan yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut, sedangkan yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam pokok perkara juga menyangkut masaiah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang tertuang dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012. Dengan demikian apa yang dituntut oleh Penggugat dalam provisi tersebut adalah sudah menyangkut pokok perkara. Disamping itu Majelis juga tidak melihat adanya suatu keadaan yang sangat mendesak untuk dilakukan tindakan sementara terkait dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan provisi Penggugat harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

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



Eksepsi Mengenai Gugatan yang Kurang Pihak;

Bahwa Gugatan dalam perkara a-quo Kurang Pihak karena tidak menggugat semua orang yang terlibat;

1. PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. (sebagai pihak yang terlibat) tidak ditarik sebagai Turut Tergugat;
 - 1.1. Bahwa sebagaimana diakui dan didalilkan oleh Penggugat bahwa yang menjadi dasar Penggugat mengikat diri dengan Tergugat adalah adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. (Vide Gugatan Penggugat halaman 2 angka 2 huruf a sampai dengan c angka 3 sampai dengan angka 5)
 - 1.2. Bahwa PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. adalah pihak yang terlibat dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;
 - 1.3. Bahwa keterlibatan PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk secara nyata terlihat dalam Surat Perjanjian tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada halaman 2 angka 2 huruf c gugatan (Vide halaman 7 angka 1.1.12 Surat Perjanjian dimaksud) tertulis dan dikutip sebagai berikut : "Sewa Jangka Panjang adalah sewa ruangan yang lamanya selama 25 (dua puluh lima) tahun yang dilakukan selama jangka waktu pengoperasian dengan pihak ketiga (tenant), yang wajib dibuat dalam bentuk Perjanjian yang Notariil antara WAIP dan Pihak Ketiga (tenant), dimana PJA turut serta menandatangani perjanjian tersebut";
 - 1.4. Bahwa Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah sewa jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut pada angka 1.3 diatas, yang seharusnya turut ditanda tangani oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk;
 - 1.5. Bahwa dengan pengakuan dan dalil Penggugat tersebut diatas, maka jelas bahwa PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk selaku pemilik gedung yang disewakan oleh Penggugat selaku Operator (yang menyewakan) kepada Tergugat (selaku pihak yang menyewa), yang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat seharusnya ikut ditanda tangani oleh PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, maka demi hukum PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk harus ditarik sebagai Turut Tergugat;
2. Tidak ditariknya sebagai Turut Tergugat:
 - Net TV, Indosiar, Trans 7 TV, Bank Tabungan Negara, dan Penyelenggara Tupperware Gathering;

Halaman 60 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/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)



(Selaku penyelenggara kegiatan/yang terlibat langsung);

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

Selain dari pada itu pada halaman 6 alinea ketiga, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak membayar komisi 20% dari omzet penjualan makanan dan minuman yang dibawa oleh penyelenggara kegiatan. Dalam hal ini makanan dan minuman yang dibawa sendiri oleh Net TV selaku penyelenggara kegiatan pada acara peringatan ulang tahun Net TV tanggal 24 Mei 2014;

Bahwa oleh karena tuntutan tersebut diajukan berdasarkan perhitungan pembayaran yang seharusnya diperoleh Penggugat dari Penyelenggara kegiatan, dalam hal ini Net TV dan perhitungan atas nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Net TV, maka Net TV adalah merupakan orang yang yang terlibat dalam kaitannya dengan tuntutan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat, yaitu perhitungan atas pembayaran yang seharusnya diperoleh Tergugat dari Penyelenggara kegiatan tersebut;

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

2.2. Bahwa pada halaman 5 huruf b gugatan, Penggugat mendalilkan Tergugat tidak membayar komisi 10 % dari pemakaian lighting, LED, Rigging, dan Sound System selama 3 (tiga) hari, tanggal 7 dan tanggal 14 serta tanggal 21 Februari 2014, pada acara AFI yang diselenggarakan oleh Indosiar TV;

Bahwa oleh karena tuntutan tersebut diajukan berdasarkan perhitungan atas pembayaran yang diperoleh Penggugat dari Penyelenggara kegiatan dalam hal ini acara AFI yang diselenggarakan oleh Indosiar TV, oleh karenanya maka Indosiar TV adalah merupakan orang yang terlibat dalam kaitannya dengan tuntutan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat yaitu perhitungan atas pembayaran yang diperoleh Penggugat dari Penyelenggara kegiatan tersebut;

Halaman 61 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Utr.



Bahwa dengan tidak ditariknya Indosiar TV sebagai Turut Tergugat, sedangkan Indosiar TV selaku Penyelenggara dan / orang yang terlibat dalam kegiatan yang menjadi dasar gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

- 2.3. Bahwa pada halaman 5 huruf c, Penggugat mendalihkan bahwa Tergugat tidak membayar komisi 10% dari pemakaian lighting dan sound system milik Tergugat pada acara Saatnya Komedian Sekarang yang diselenggarakan oleh Trans 7 TV selama 13 (tiga belas) hari, tanggal 4, tanggal 11, tanggal 18, dan tanggal 25 Mei 2014, serta tanggal 1, tanggal 8, tanggal 15, dan tanggal 22, serta tanggal 29 Juni 2014, dan tanggal 6 serta tanggal 13 Juni 2014;

Bahwa oleh karena tuntutan tersebut diajukan berdasarkan perhitungan atas pembayaran yang seharusnya diperoleh Penggugat dari Penyelenggara kegiatan dalam hal ini Acara Saatnya Komedian Sekarang yang diselenggarakan oleh Trans 7 TV, oleh karenanya maka Trans 7 TV adalah merupakan pihak yang terlibat dalam kaitannya dengan tuntutan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat yaitu perhitungan atas pembayaran yang seharusnya diperoleh Penggugat dari Penyelenggara kegiatan tersebut;

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

- 2.4. Bahwa pada halaman 5 huruf B sampai dengan halaman 6 alinea ketiga gugatan, Penggugat mendalihkan Tergugat tidak membayar komisi 20% dari nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara kegiatan senilai Rp248.150.000,00 pada pelaksanaan Hari Ulang Tahun Bank Tabungan Negara = Rp49.630.000,00 dan atas pemakaian fasilitas Gedung Rp30.000.000,00 Total Rp79.630.000,00; Bahwa oleh karena tuntutan tersebut diajukan berdasarkan perhitungan atas nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara Kegiatan pada pelaksanaan Hari ulang Tahun Bank Tabungan Negara, oleh karenanya maka Bank Tabungan Negara atau Event Organizer (EO/selaku penyelenggara kegiatan) adalah merupakan pihak yang terlibat dalam kaitannya dengan tuntutan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat yaitu perhitungan atas nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara kegiatan tersebut;

Halaman 62 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Bahwa dengan tidak ditariknya Bank Tabungan Negara atau Event Organizer (EO/selaku Penyelenggara kegiatan) yang menjadi dasar gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

- 2.5. Bahwa pada halaman 6 alinea kedua gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak membayar komisi 20% dari nilai makanan dan minuman yang dibawa oleh Penyelenggara kegiatan senilai Rp701.963.000,00 = Rp140.392.600,00 pada pelaksanaan kegiatan Tupperware Gathering;

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

Bahwa dengan tidak ditariknya Penyelenggara Kegiatan pada Acara Tupperware Gathering atau Event Organizer (EO/selaku penyelenggara kegiatan) yang menjadi dasar gugatan, maka Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Eksepsi Mengenai Gugatan yang Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa pada halaman 4 huruf A, dan huruf a sampai dengan huruf b serta halaman 5 huruf c gugatan (Perubahan Gugatan Wanprestasi), Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat, karena:
 - a. Tidak membayar 10% dari penggunaan peralatan sound system selama 7 hari pada acara AGNEZ ACADEMI yang diselenggarakan oleh Net TV;
 - b. Tidak membayar 10% dari penggunaan lighting, LED, Rigging, sound system selama 3 hari pada acara AFI yang diselenggarakan oleh Indosiar TV;
 - c. Tidak membayar 10% dari penggunaan lighting, LED, Rigging, sound system selama 13 hari pada acara Saatnya Komedian Sekarang yang diselenggarakan oleh Trans 7 TV;

Bahwa hal tersebut diatas, menurut Penggugat adalah berdasarkan Pasal 4 huruf g Perjanjian yang berbunyi "Pihak Pertama akan mengusahakan menggunakan jasa pihak Kedua dalam hal pemakaian lighting dan sound system, bilamana ada pihak yang menggunakan

Halaman 63 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



tempat di A B C diluar ruangan dan atas biaya penggunaan jasa Pihak Kedua atas lighting & sound system oleh pihak lain pemakai tersebut, Pihak Kedua akan memberikan imbalan kepada Pihak Pertama minimal sebesar 10 % (sepuluh persen) dari nilai kontrak”;

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

Penggugat tidak menguraikan dan tidak dapat membuktikan berapa nilai kontrak masing-masing kegiatan tersebut pada huruf a, huruf b, dan huruf c diatas;

- Penggugat tidak menyebutkan berapa nilai komisi yang dituntut oleh Penggugat (10 % dari nilai kontrak);
- Penggugat tidak menyebutkan batas waktu Tergugat harus melaksanakan/pelaksanaan pemenuhan prestasi Tergugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran komisi dimaksud. Dan tidak menyertakan bukti bahwa Penggugat telah melakukan teguran terhadap Tergugat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1328 KUHPerdara;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menguraikan dan tidak dapat membuktikan berapa nilai kontrak masing-masing kegiatan, dan tidak menyebutkan berapa nilai komisi yang dituntut, dan tidak menyebutkan batas waktu tergugat harus melaksanakan/pelaksanaan pemenuhan prestasi serta tidak menyertakan bukti bahwa Penggugat telah melakukan teguran terhadap Tergugat, maka gugatan Penggugat adalah kabur (mengandung obscuur libel);

2. Bahwa pada halaman 5 huruf B (alinea ketiga) dan halaman 6 alinea pertama, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat belum melaksanakan pembayaran atas hak Penggugat berupa komisi 20% dari omzet penjualan makanan dan minuman pada kegiatan Ulang Tahun Bank Tabungan Negara dan kegiatan Tupperware Gathering serta Ulang Tahun Net TV total keseluruhan berjumlah Rp273.020.400,00 (dua ratus tujuh puluh tiga juta dua puluh ribu empat ratus rupiah);
3. Bahwa tuntutan pembayaran tersebut pada angka 2 diatas, adalah berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian, selengkapnya dikutip dan tertulis sebagai berikut:

Halaman 64 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



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

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

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

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menguraikan darimana/berdasarkan apa Penggugat menghitung omzet dan tidak menyertakan bukti adanya kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Pengisi Acara serta tidak menyebutkan batas waktu Tergugat harus melaksanakan/pelaksanaan pemenuhan prestasi Tergugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran charge atau beban biaya dimaksud, dan tidak menyertakan bukti bahwa Penggugat telah melakukan teguran terhadap Tergugat, maka Gugatan Penggugat adalah kabur (mengandung obscuur libel);

Eksepsi Mengenai Gugatan yang Salah Alamat;

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

Halaman 65 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



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

Berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat atas charge/beban biaya yang dikenakan kepada Pengisi Acara/ Penyelenggara Kegiatan adalah gugatan yang Salah Alamat;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat mengenai gugatan yang kurang pihak, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa saja yang hendak digugat, dan mengenai apakah ada pihak lain yang harus ditarik dan dilibatkan sebagai pihak dalam perkara untuk lengkap dan sepenuhnya surat gugatan, hal itu tidak dapat diputuskan didalam eksepsi tetapi baru bisa diketahui dan diputuskan setelah mempertimbangkan materi pokok perkara. Demikian pula dalam perkara ini, apakah pihak PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Net TV, Indosiar TV, Trans 7 TV, Bank Tabungan Negara, dan Penyelenggara Tupperware Gathering harus ditarik dan dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini, hal itu baru bisa diketahui dan diputuskan setelah mempertimbangkan materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat mengenai Gugatan yang kurang pihak, harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat mengenai gugatan yang kabur (obscuur libel), Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang menjadi alasan Tergugat mengajukan eksepsi ini adalah karena adanya dalil gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran komisi

Halaman 66 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



atau charge yang seharusnya menjadi hak Penggugat, dimana menurut Tergugat dasar perhitungan komisi atau charge tersebut tidak jelas;

Menimbang, bahwa oleh karena yang dipersoalkan oleh Tergugat dalam eksepsinya tersebut adalah mengenai masalah pembayaran komisi atau charge yang dituntut oleh Penggugat, maka menurut Majelis hal itu adalah sudah masuk materi pokok perkara yang harus dibuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai gugatan yang kabur tersebut sudah masuk materi pokok perkara, maka eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat mengenai gugatan yang salah alamat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang menjadi alasan Tergugat mengajukan eksepsi ini adalah adanya tuntutan Penggugat untuk pembayaran charge atau beban biaya sebesar 20% yang menurut Tergugat tuntutan pembayaran tersebut adalah salah alamat karena menurut ketentuan Pasal 6 huruf h, yang mengatur tentang hak Penggugat atas charge atau beban biaya sebesar 20%, dikenakan kepada Pengisi Acara atau Pelaksana Kegiatan yang diadakan di ruang yang disewa oleh Tergugat dari Penggugat. Dengan demikian charge atau beban biaya itu merupakan kewajiban Pengisi Acara atau Penyelenggara Kegiatan, dan bukan merupakan kewajiban Tergugat;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat untuk pembayaran charge atau beban biaya yang dipersoalkan oleh Tergugat dalam eksepsinya tersebut, apakah menjadi kewajiban Tergugat atau kewajiban pihak lain, menurut Majelis hal itu adalah sudah masuk materi pokok perkara yang harus dibuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai Gugatan yang salah alamat tersebut sudah masuk materi pokok perkara, maka eksepsi tersebut harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan diatas, oleh karena semua eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ditolak, maka harus dinyatakan eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil



gugatannya, sebaliknya Tergugat berkewajiban pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-25 serta mengajukan 5 (lima) orang Saksi, sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-14 dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat serta Replik dan Duplik yang diajukan oleh para pihak, menurut Majelis hal-hal yang menjadi pokok permasalahan yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum sewa menyewa;
2. Apakah benar bahwa dalam hubungan hukum sewa menyewa tersebut Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa tentang pokok permasalahan yang pertama, yaitu apakah benar bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum sewa menyewa, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang sama dengan bukti T-1 bahwa 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 atau yang Menyewa;

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 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 (tiga ribu lima ratus tujuh meter persegi);
- Lantai 5 (lima) = 480 M2 dan 321 M2 (empat ratus delapan puluh meter persegi dan tiga ratus dua puluh satu meter persegi);

Dalam kawasan Ancol, yang disebut Ruangan yang didirikan diatas sebidang tanah dengan bangunan diatasnya, setempat dikenal sebagai Proyek Ancol Beach City;

Halaman 68 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa sewa menyewa Ruangan di Ancol Bech City antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa, adalah berlaku untuk jangka waktu 25 (duapuluh lima) tahun, terhitung mulai tanggal 1 Maret 2012 sampai dengan tanggal 1 Maret 2037;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai besarnya uang sewa telah ditetapkan sebesar Rp60.000.000.000,00 (enampuluh milyar rupiah) ditambah US \$ 2.550.000 (dua juta limaratus limapuluh ribu dollar Amerika Serikat), dengan cara dan jadwal pembayaran sebagaimana dituangkan dalam ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang sama dengan bukti T-1 tersebut Majelis berpendapat telah terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum sewa menyewa yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012, atas obyek berupa Ruangan di Ancol Bech City Lantai 3, untuk jangka waktu selama 25 (duapuluh lima) tahun, terhitung mulai tanggal 1 Maret 2012 sampai dengan tanggal 1 Maret 2037, dengan uang sewa sebesar Rp60.000.000.000,00 (enam puluh milyar rupiah) ditambah US \$ 2.550.000 (dua juta limaratus limapuluh ribu dollar Amerika Serikat), dengan cara dan jadwal pembayaran yang sudah ditentukan di dalam Akta Perjanjian Sewa menyewa;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang pokok permasalahan yang kedua, yaitu apakah benar bahwa dalam hubungan hukum sewa menyewa tersebut Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa menurut Penggugat sebagian kewajiban pembayaran uang sewa Ruangan sudah dijalankan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp15.000.000.000,00 (limabelas milyar rupiah), ditambah Rp28.000.000.000,00 (duapuluh delapan milyar rupiah) berjalan sebagaimana ketentuan termijn pembayaran uang sewa sebagaimana dimaksud Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa, akan tetapi Tergugat sering kali dalam melakukan kewajiban pembayaran yang seharusnya menurut Pasal 2 ayat 2 huruf ii Perjanjian Sewa Menyewa dilaksanakan per tanggal 5, namun Tergugat sering lalai dan alpa, yaitu sering ada keterlambatan mulai 2 (dua) hari hingga 37 (tiga puluh tujuh) hari keterlambatan, dan meskipun sudah diatur dalam Pasal 2 ayat 3 Perjanjian Sewa Menyewa, namun tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk membayar denda keterlambatan;

Halaman 69 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya juga mendalilkan bahwa kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat kepada Penggugat bukan hanya mengenai pembayaran uang sewa Ruang sesuai Pasal 2 ayat 2 Perjanjian Sewa Menyewa, akan tetapi juga menyangkut pembayaran lainnya sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan dalam gugatan, bahwa kewajiban pembayaran lainnya berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang menurut Penggugat tidak dipenuhi oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

1. **Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf g Perjanjian Sewa Menyewa;**

Bahwa kewajiban pembayaran Yang harus dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 4 huruf g Perjanjian Sewa Menyewa adalah:

- a. Pada Acara **Agnez Academi** dari Net TV telah memakai peralatan Sound System selama 7 (tujuh) hari pada tanggal 10, 17, dan 24 November 2013 dan tanggal 1, 8, 15, dan 22 Desember 2013. Komisi 10 % dari acara tersebut merupakan hak Penggugat;
 - b. Pada acara **AFI** dari Indosiar TV, pemakaian peralatan Lighting, LED, Rigging, dan Sound System selama 3 (tiga) hari pada tanggal 7, 14, dan 21 Pebruari 2014. Komisi 10 % adalah menjadi hak Penggugat;
 - c. Pada acara **Saatnya Komedian Sekarang** dari Trans 7 TV, pemakaian peralatan Lighting, LED, Rigging, dan Sound System selama 13 (tiga belas) hari pada tanggal 20 dan 27 April 2014, tanggal 4, 11, 18, dan 25 Mei 2014, tanggal 1, 8, 15, 22, dan 29 Juni 2014, serta tanggal 6 dan 13 Juli 2014. Komisi 10 % adalah menjadi hak Penggugat;
2. **Kewajiban Tergugat bedasarkan ketentuan Pasal 6 huruf h Akta Perjanjian Sewa Menyewa;**

Bahwa kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf h Akta Perjanjian Sewa Meyewa yang belum dilaksanakan dan menjadi hak Penggugat adalah:

- a. Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014 tanggal 25 Maret 2014 pada Pelaksanaan Hari Ulang Tahun Bank Tabungan Negara tanggal 25 Maret 2014 senilai Rp248.150.000,00 dikenai charge 20%, dan Pemakaian fasilitas gedung senilai Rp30.000.000,00, sehingga hak Penggugat adalah sebesar Rp79.630.000,00;

Halaman 70 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



- b. Invoice Nomor 008/INV-ABC/4/2014 tanggal 28 April 2014 pada Pelaksanaan Tupperware Gathering senilai Rp.701.963.000,00, dikenai charge 20% sehingga hak Penggugat adalah sebesar Rp140.392.000,00;
 - c. Invoice Nomor 010/INV-ABC/5/2014 tanggal 20 Mei 2014 pada Pelaksanaan Ulang Tahun Net TV senilai Rp264.989.000,00, dikenai charge 20%, sehingga hak Penggugat adalah sebesar Rp52.997.800,00;
- Total kewajiban berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf h Akta Perjanjian Sewa Menyewa adalah sebesar Rp273.020.400,00 (duaratus tujuh puluh tiga juta duapuluh ribu empat ratus rupiah);

3. Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf c Akta Perjanjian Sewa Menyewa;

Bahwa sampai tanggal 27 Juni 2014 kewajiban Tergugat berdasarkan Pasal 6 huruf c Perjanjian Sewa Menyewa yang belum dibayarkan kepada Penggugat berupa:

- a. Invoice Listrik Nomor 473/INV-ABC/6/2014 tanggal 1 Juni 2014 sejumlah Rp58.516.207,00;
- b. Invoice Air Nomor 431/INV-ABC/6/2014 tanggal 1 Juni 2014 sejumlah Rp8.708.400,00;

Total kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf c Perjanjian Sewa Menyewa adalah sebesar Rp67.224.607,00 (enam puluh tujuh juta duaratus duapuluh empat ribu enam ratus tujuh rupiah);

4. Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf d Akta Perjanjian Sewa Menyewa:

Bahwa Tergugat telah lalai dan belum melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud Pasal 6 huruf d Perjanjian sewa menyewa sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 4 Juni 2014 dengan artis Taylor Swift dengan kegiatan The Red Tour International. Kewajiban Tergugat yang belum dibayarkan kepada Penggugat sebesar US \$ 1.650;
- b. Pada tanggal 8 Juni 2014 pada kegiatan artis 2NE1 dengan kegiatan AON: All Or Nothing World Tour International. Kewajiban Tergugat yang belum dibayarkan kepada Penggugat sebesar US \$ 1.650;
- c. Pada tanggal 14 Juni 2014 pada acara One Fighting Championship International. Kewajiban Tergugat yang belum dibayarkan kepada Penggugat sebesar US \$ 1.650;

Halaman 71 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



d. Pada tanggal 22 Juni 2014 dengan artis SHINee pada kegiatan Shinee World III International. Kewajiban Tergugat yang belum dibayarkan kepada Penggugat sebesar US \$ 1.650;

Total kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf d Perjanjian Sewa Menyewa adalah sebesar US \$ 6.600;

5. Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf k Perjanjian Sewa Menyewa;

Bahwa sampai saat diajukan gugatan ini, Tergugat tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana ketentuan Pasal 6 huruf k Perjanjian Sewa Menyewa, yaitu memasang LED 6m x 8m di dinding luar Lantai 4, lampu Sky Light 8 (delapan) buah, dan lampu hias gedung;

6. Bahwa Tergugat juga melanggar ketentuan Pasal 6 huruf b Perjanjian Sewa Menyewa, yang mengatur kewajiban Tergugat untuk tunduk dan mentaati semua Peraturan dari yang berwajib terhadap penyewaan Ruang serta menanggung segala akibat apabila Pihak Pertama mendapat teguran, gugatan, atau denda dari yang berwajib karena kelalaian Pihak Kedua, yaitu:

a. Pada tanggal 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/Penanggung Jawab Mata Elang International Stadium (MEIS), in casu Tergugat;

Surat Peringatan dari Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta tersebut sebagai tindak lanjut dari Berita Acara Pemeriksaan pada tanggal 9 Juni 2014 terhadap usaha yang dikelola Tergugat, dimana menurut Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta, Tergugat per tanggal 12 Juni 2014 belum mempunyai Izin Usaha berdasarkan Undang-Undang Ganggguan (Hinder Ordonantie), dan Tergugat diminta dalam waktu 7 x 24 jam segera menghentikan usahanya sebelum mengurus izin tersebut;

b. Pada tanggal 14 Juni 2014 Tergugat mendapat Surat dari Kepala Polres Metro Jakarta Utara dengan Nomor B/2963/VI/2014/Res JU, perihal: Teguran Standar Pengamanan;

Menurut Polres Metro Jakarta Utara, bahwa Tergugat telah melakukan kelalaian antara lain tangga darurat (tangga beton) yang menghubungkan MEIS dengan areal servis/luar yang seharusnya dipergunakan untuk pintu emergency ditutup dengan barikade dan kurangnya penerangan;

Halaman 72 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



- Dengan kondisi tersebut Tergugat telah mengesampingkan pengamanan dan tidak memberikan perlindungan bagi masyarakat (penonton) akibat tidak standarnya fasilitas emergency dan fasilitas pendukung keamanan;
- c. Pada tanggal 18 Juni 2014 Direktorat Pengamanan Obyek Vital Polda Metro Jaya melayangkan Surat Nomor B/9068/VI/2014/Datro, Perihal: Pemberitahuan dan Himbauan Kelengkapan Ijin Usaha;
 - d. Bahwa Peringatan dari Polres Metro Jakarta Utara dan Teguran dari Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta dan Direktorat Pengamanan Obyek Vital Polda Metro Jaya adalah bersumber kepada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian diamping melanggar ketentuan Perjanjian yang telah mengikat seperti halnya undang-undang, Tergugat juga telah melanggar ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 15 Tahun 2011 tentang Perizinan Tempat Usaha Berdasarkan Undang-Undang Gangguan dan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 101 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perizinan Tempat Usaha Berdasarkan Undang-Undang Gangguan;

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

Menimbang, bahwa tentang kewajiban pembayaran uang sewa, yang menurut Penggugat sering ada keterlambatan pembayarannya dan tidak adanya itikad baik dari Tergugat untuk membayar denda keterlambatan, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa, bahwa sewa menyewa Ruangan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah berlaku untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun dihitung mulai tanggal 1 Maret 2012 sampai dengan tanggal 1 Maret 2037;

Menimbang, bahwa mengenai besarnya uang sewa yang telah ditentukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah sebagai berikut:



- Untuk jangka waktu terhitung mulai tanggal 5 Maret 2012 sampai dengan tanggal 5 Maret 2015 adalah sebesar Rp60.000.000.000,00 (enam puluh milyar rupiah) (Pasal 2 ayat 1 huruf a Perjanjian);
- Untuk jangka waktu tanggal 5 Maret 2015 sampai dengan tanggal 5 Maret 2037 setiap bulannya sebesar US \$ 10.000 (sepuluh ribu dollar Amerika Serikat) sehingga seluruhnya menjadi sebesar US \$ 2.550.000 (dua juta limaratus limapuluh ribu dollar Amerika Serikat) (pasal 2 ayat 1 huruf b Perjanjian);

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai cara pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah sebagai berikut:

- Untuk pembayaran harga sewa yang sebesar Rp60.000.000.000,00 (enam puluh milyar rupiah), yang sebesar Rp15.000.000.000,00 (limabelas milyar rupiah) dibayarkan mulai tanggal 1 Juli 2011 sampai dengan tanggal 1 Desember 2011 setiap bulan sebesar Rp2.500.000.000,00 yang dibayarkan pada setiap tanggal 1 bulan berkenaan (Pasal 2 ayat 2 huruf a butir (i) Perjanjian), dan untuk sisanya yang sebesar Rp45.000.000.000,00 (empat puluh lima milyar rupiah) akan dibayarkan selama 45 (empat puluh lima) bulan, pada setiap tanggal 5 dari bulan yang berkenaan, terhitung mulai tanggal 5 Pebruari 2012 sampai dengan tanggal 5 Nopember 2015 (Pasal 2 ayat 2 huruf a butir (ii) Perjanjian), sedangkan untuk pembayaran uang sewa yang sebesar US \$ 2.550.000 (dua juta limaratus limapuluh ribu dollar Amerika Serikat) dibayarkan terhitung mulai bulan ke 46 (empat puluh enam) sampai dengan bulan yang ke 300 (tiga ratus) pada setiap tanggal 5 dari bulan yang berkenaan, yang setiap bulannya sebesar US \$ 10.000 (sepuluh ribu dollar Amerika Serikat) (pasal 2 ayat 2 huruf b Perjanjian);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, Tergugat dalam melakukan pembayaran uang sewa dari bulan Maret 2012 sampai dengan bulan Juni 2014 yang seharusnya dibayar pada setiap tanggal 5 dari bulan yang berkenaan, sering dilakukan secara terlambat mulai dari 2 (dua) hari hingga 37 (tigapuluh tujuh) hari keterlambatan, dan ada 10 (sepuluh) kali pembayaran yang mengalami keterlambatan lebih dari 7 (tujuh) hari, yaitu pembayaran bulan Maret 2012, bulan Mei 2013, bulan Juni 2013, bulan Juli 2013, bulan Agustus 2013, bulan September 2013, bulan Nopember 2013, bulan Januari 2014, bulan Pebruari 2014, dan bulan Maret 2014;

Menimbang, bahwa mengenai adanya keterlambatan pembayaran uang sewa mulai dari 2 (dua) hari hingga 37 (tigapuluh tujuh) hari keterlambatan tersebut tidak dibantah oleh Tergugat;

Halaman 74 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 2 ayat 3 Perjanjian Sewa Menyewa disebutkan bahwa bilamana Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya pada waktu yang ditentukan, maka Pihak Kedua diberi waktu 7 (tujuh) hari untuk melakukan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama, dan bilamana lewat 7 (tujuh) hari Pihak Kedua tidak juga melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama, maka Pihak kedua diberi waktu 30 (tigapuluh) hari lagi untuk melaksanakan kewajibannya tersebut dengan dikenakan denda sebesar suku bunga pinjaman bank yang berlaku, dan bilamana lewat waktu 30 (tigapuluh) hari tersebut Pihak Kedua tidak juga melaksanakan kewajibannya, maka Perjanjian ini hanya berlaku untuk jangka waktu sesuai dengan jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat 3 Perjanjian sewa Menyewa tersebut maka apabila Tergugat dalam melaksanakan kewajiban pembayaran uang sewa kepada Penggugat ada keterlambatan yang lebih dari 7 (tujuh) hari, maka Tergugat akan dikenakan denda sebesar suku bunga pinjaman bank yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam melaksanakan kewajiban pembayaran uang sewa kepada Penggugat ternyata ada keterlambatan yang lebih dari 7 (tujuh) hari sebanyak 10 (sepuluh) kali pembayaran, dan Tergugat tidak pernah membayar denda keterlambatan kepada Penggugat seperti yang telah ditentukan dalam Perjanjian, maka dengan demikian menurut Majelis bahwa Tergugat dalam melaksanakan sebagian kewajiban pembayaran uang sewa kepada Penggugat tidak sesuai dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat 2 huruf a butir (ii), dan Pasal 2 ayat 3 Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang kewajiban pembayaran lainnya berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang menurut Penggugat tidak dipenuhi oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa tentang kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf g Perjanjian Sewa Menyewa, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 4 huruf g Perjanjian Sewa Menyewa disebutkan bahwa 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 dan sound system oleh pihak lain

Halaman 75 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt. G/2014/PN.Jkt.Utr.



pemakai tersebut, Pihak Kedua akan memberikan imbalan kepada Pihak Pertama minimal sebesar 10 % (sepuluh persen) dari nilai kontrak;

Menimbang, bahwa tentang telah diselenggarakannya acara **Agnez Academy** dari Net TV, acara AFI dari Indosiar TV, dan acara **Saatnya Komedian Sekarang** dari Tans 7 TV, yang telah menggunakan lighting dan sound system milik Tergugat, tidak dibantah oleh Tergugat dan Tergugat dalam bantahannya mengenai hal tersebut hanya menunjuk kepada apa yang telah diuraikan pada bagian eksepsi;

Menimbang, bahwa tentang telah diselenggarakannya acara **Agnez Academy** dari Net TV, acara AFI dari Indosiar TV, dan acara **Saatnya Komedian** dari Trans 7 TV, yang telah menggunakan lighting dan sound system milik Tergugat, oleh karena hal tersebut tidak dibantah oleh Tergugat, maka dalam hal ini menurut Majelis telah terbukti bahwa pada Ruangan yang telah disewa oleh Tergugat dari Penggugat telah diselenggarakan acara **Agnez Academy** dari Net TV yang menggunakan lighting dan sound system milik Tergugat selama 7 (tujuh) hari pada tanggal 10, 17, dan 24 Nopember 2013, dan pada tanggal 1, 8, 15, dan 22 Desember 2013, acara AFI dari Indosiar TV yang menggunakan lighting dan sound system milik Tergugat selama 3 (tiga) hari pada tanggal 7, 14, dan 21 Pebruari 2014, dan acara **Saatnya Komedian Sekarang** dari Trans 7 TV yang menggunakan lighting dan sound system milik Tergugat selama 13 (tigabelas) hari pada tanggal 20 dan 27 April 2014, tanggal 4, 11, 18, dan 25 Mei 2014, tanggal 1, 8, 15, 22, dan 29 Juni 2014, dan tanggal 6 dan 13 Juli 2014;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti telah diselenggarakan acara **Agnez Academy** dari Net TV, acara AFI dari Indosiar TV, dan acara **Saatnya Komedian Sekarang** dari Trans 7 TV yang menggunakan lighting dan sound system milik Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf g Perjanjian Sewa Menyewa, Tergugat seharusnya berkewajiban untuk memberikan imbalan (komisi) kepada Penggugat minimal sebesar 10 % (sepuluh persen) dari nilai kontrak;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang telah diajukan oleh Tergugat ternyata tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat telah memberikan imbalan (komisi) sebesar 10 % (sepuluh persen) dari nilai kontrak terkait dengan telah diselenggarakannya acara **Agnez Academy** dari Net TV, acara AFI dari Indosiar TV, dan acara **Saatnya Komedian Sekarang** dari Trans 7 TV tersebut;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut menurut Majelis telah terbukti bahwa terkait dengan penyelenggaraan acara **Agnez Academy** dari Net TV, acara AFI dari Indosiar TV, dan acara **Saatnya Komedian Sekarang** dari Trans 7 TV tersebut, Tergugat telah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 4 huruf g Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa tentang bantahan Tergugat mengenai hal tersebut sebagaimana diuraikan dalam Jawaban pada bagian eksepsi, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa oleh karena tuntutan Penggugat tersebut diajukan berdasarkan perhitungan atas pembayaran yang seharusnya diperoleh Penggugat dari penyelenggaraan kegiatan acara Agnes Academy yang diselenggarakan oleh Net TV, acara AFI yang diselenggarakan oleh Indosiar TV, dan acara Saatnya Komedian Sekarang yang diselenggarakan oleh Trans 7 TV, maka pihak Net TV, Indosiar TV, dan Trans 7 TV adalah merupakan pihak yang terlibat, dan oleh karenanya harus ditarik sebagai pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut Majelis berpendapat bahwa Perjanjian 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 tersebut, adalah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat. Dengan demikian sesuai ketentuan pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), maka Perjanjian Sewa Menyewa tersebut hanya berlaku mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya, yaitu Penggugat dan Tergugat, dan apabila dalam pelaksanaan perjanjian tersebut kemudian timbul persoalan, maka untuk menyelesaikan persoalan tersebut melalui Pengadilan tidak perlu melibatkan pihak lain diluar pihak yang membuat perjanjian;

Menimbang, bahwa mengenai kewajiban Tergugat untuk memberikan imbalan (komisi) sebesar 10% (sepuluh persen) atas penyelenggaraan kegiatan oleh pihak lain yang menggunakan lighting dan sound system milik Tergugat, oleh karena hal itu sudah disepakati dan ditentukan dalam Perjanjian, maka Tergugat berkewajiban untuk memenuhi Perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa tentang kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian Sewa Menyewa, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;



Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian Sewa Menyewa disebutkan bahwa 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 biaya tersebut adalah sebesar 20% (duapuluh persen) dari omset penjualan atas makanan dan minuman yang dibawa tersebut seandainya dijual atau dengan kesepakatan bersama antara Pihak Pertama dengan pengisi acara atau kegiatan tersebut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 6 huruf h tersebut adalah berkaitan dengan ketentuan Pasal 6 huruf f Perjanjian Sewa Menyewa yang menyatakan bahwa Semua penjualan makanan, minuman dan merchandise pada tamu yang datang ke acara atau kegiatan yang diselenggarakan oleh Pihak Kedua di Ruangan adalah merupakan haknya Pihak Pertama sepenuhnya dan untuk itu Pihak Kedua member ijin kepada Pihak Pertama untuk melakukan penjualan makanan, minuman dan merchandise tersebut ditempat sesuai dengan gambar yang diberi warna hijau, bermaterai cukup, dilekatkan pada minuta akta ini;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 6 huruf f dan huruf h Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, apabila pada Ruangan yang disewa oleh Tergugat dari Penggugat tersebut diselenggarakan acara atau kegiatan oleh Tergugat, maka yang diberi hak untuk melakukan penjualan makanan, minuman dan merchandise kepada tamu yang datang ke acara atau kegiatan adalah diberikan kepada Penggugat, akan tetapi apabila ada pihak pengisi acara atau kegiatan yang ingin membawa makanan dan minuman sendiri, maka pihak pengisi acara atau kegiatan tersebut akan dikenakan charge atau beban biaya sebesar 20% (duapuluh persen) dari omset penjualan atas makanan dan minuman yang dibawa tersebut seandainya dijual, atau dengan kesepakatan bersama antara Penggugat dengan pengisi acara atau kegiatan tersebut;

Menimbang, bahwa tentang telah diselenggarakannya acara Ulang Tahun Bank Tabungan Negara, acara Tupperware Gathering, dan acara Ulang Tahun Net TV, yang telah membawa makanan dan minuman sendiri, oleh karena tidak dibantah oleh Tergugat maka dalam hal ini menurut Majelis telah terbukti bahwa pada Ruangan di Ancol Bech City yang telah disewa oleh Tergugat dari Penggugat tersebut telah diselenggarakan kegiatan atau acara Ulang Tahun Bank Tabungan Negara, acara Tupperware Gathering, dan acara Ulang Tahun Net TV, dimana dalam acara tersebut pengisi acara telah membawa makanan dan minuman sendiri;

Halaman 78 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Utr.



Menimbang, bahwa dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian Sewa Menyewa, pengisi acara atau kegiatan pada acara Ulang Tahun Bank Tabungan Negara, acara Tupperware Gathering, dan acara Ulang Tahun Net TV yang membawa makanan dan minuman sendiri tersebut seharusnya dikenakan charge atau beban biaya sebesar 20% (duapuluh persen) dari omset penjualan makanan dan minuman yang dibawa tersebut seandainya dijual atau dengan kesepakatan bersama antara Penggugat dengan pengisi acara tersebut;

Menimbang, bahwa persoalannya adalah siapakah yang harus menarik atau menagih pembayaran charge atau beban biaya 20% (duapuluh persen) tersebut kepada pihak pengisi acara, apakah hal itu menjadi tanggung jawab Penggugat sendiri atau menjadi tanggung jawab Tergugat;

Menimbang, bahwa didalam ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian Sewa Menyewa tidak disebut secara jelas siapa yang harus bertanggung jawab untuk menarik atau menagih pembayaran charge atau beban biaya tersebut kepada pihak pengisi acara;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat pembayaran charge atau beban biaya tersebut adalah bukan kewajiban Tergugat tetapi kewajiban pengisi acara atau penyelenggara kegiatan, dan karenanya pihak pengisi acara adalah merupakan pihak yang terlibat yang seharusnya ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara, dan tuntutan pembayaran charge atau beban biaya atas makanan dan minuman yang dibawa sendiri oleh pengisi acara tersebut kepada Tergugat adalah merupakan tuntutan yang salah alamat;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Perjanjian Sewa Menyewa atas Ruangan di Ancol Beach City tersebut adalah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat, dan oleh karenanya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut hanya berlaku mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya, yaitu Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa, bahwa Ruangan di Ancol Beach City tersebut disewa oleh Tergugat dari Penggugat untuk jangka waktu selama 25 (duapuluh lima) tahun terhitung mulai tanggal 1 Maret 2012 sampai dengan tanggal 1 Maret 2037, dan selama dalam masa sewa, pengelolaan dan pengopersian atas Ruangan tersebut adalah berada pada penguasaan Tergugat. Dengan demikian apabila ada pihak yang akan mengadakan kegiatan atau acara di Ruangan tersebut, maka yang

Halaman 79 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Utr.



akan berhubungan langsung dengan pihak pengisi acara atau penyelenggara kegiatan untuk membuat kontrak dan lain-lain adalah Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pengelolaan dan pengoperasian Ruang tersebut berada pada penguasaan Tergugat, dan yang berhubungan langsung dengan pihak pengisi acara atau penyelenggara kegiatan juga Tergugat, maka dalam hal ini menurut Majelis bahwa yang bertanggung jawab untuk menarik atau menagih kepada pengisi acara atau penyelenggara kegiatan atas pembayaran charge atau beban biaya atas makanan dan minuman yang dibawa sendiri oleh pengisi acara atau penyelenggara kegiatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, adalah Tergugat dan menjadi kewajiban Tergugat, dan oleh karenanya seharusnya Tergugat menyampaikan tentang adanya kewajiban membayar charge atau beban biaya atas makanan dan minuman yang dibawa tersebut kepada pihak pengisi acara pada saat pembuatan kontrak dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pendapat Majelis tentang ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, bahwa dari bukti P-7, P-8, dan bukti P-9 ternyata terkait dengan penyelenggaraan acara Ulang Tahun Bank Tabungan Negara dan acara Tupperware Gathering serta acara Ulang Tahun Net TV tersebut, Tergugat telah menyampaikan Surat kepada Penggugat yang berisi tentang perhitungan pendapatan untuk Penggugat dari penyelenggaraan acara-acara tersebut, yaitu sebesar 20 % (duapuluh persen) dari nilai catering (makanan dan minuman) yang dibawa, dan Tergugat dalam surat tersebut mohon agar dibuatkan Invoice untuk penagihan, yaitu untuk acara Hari Ulang Tahun Bank Tabungan Negara dengan surat Tergugat tertanggal 20 Maret 2014, Nomor 015/SK/MEIS/ABC/III/2014, untuk acara Tupperware Gathering dengan Surat Tergugat tertanggal 22 April 2014, Nomor 016/SK/MEIS/ABC/VI/2014 dan untuk acara Hari Ulang Tahun Net TV dengan Surat Tergugat tertanggal 16 Mei 2014, Nomor 017/SK/MEIS/ABC/VI/2014, dan terhadap permohonan Invoice dari Tergugat tersebut, Penggugat telah menerbitkan Invoice yang ditujukan kepada Tergugat, yaitu untuk acara Ulang Tahun Bank Tabungan Negara dengan Invoice tertanggal 25 Maret 2014 Nomor 016/INV-ABC/3/2014 senilai Rp79.630.000,00 (tujuh puluh sembilan juta enam ratus tigapuluh ribu rupiah), untuk acara Tupperware Gathering dengan Invoice tertanggal 28 April 2014, Nomor 008/INV-ABC/4/2014 senilai Rp140.392.600,00 (seratus empat puluh juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu enam ratus rupiah), dan untuk acara Ulang Tahun Net TV dengan Invoice tertanggal 20 Mei 2014, Nomor 010/INV-ABC/5/2014 senilai Rp52.997.800,00

Halaman 80 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



(limapuluh dua juta sembilanratus sembilanpuluh tujuh ribu delapanratus rupiah), dan sesuai dengan bukti P-19, P-20, dan bukti P-21, bahwa Invoice-Invoice yang telah dikeluarkan oleh Penggugat tersebut sudah disampaikan kepada Tergugat, akan tetapi hingga saat ini charge atau beban biaya atas makanan dan minuman yang dibawa oleh pengisi acara tersebut belum dibayarkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut menurut Majelis telah terbukti bahwa Tergugat telah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 huruf h Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa tentang kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf c Perjanjian Sewa Menyewa, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didalam ketentuan Pasal 6 huruf c Perjanjian Sewa Menyewa disebutkan bahwa Pihak Kedua berkewajiban untuk selama perjanjian ini berlangsung/berlaku untuk menanggung dan wajib membayar rekening-rekening listrik, air leideng, telepon yang merupakan tanggung jawab Pihak Kedua dikarenakan penggunaan oleh Pihak Kedua;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf c tersebut, maka untuk pembayaran rekening listrik, air dan telepon selama perjanjian berlangsung adalah menjadi tanggung jawab Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-10 dan bukti P-11, bahwa untuk rekening pemakaian listrik dan air untuk bulan Mei 2014, Penggugat telah mengeluarkan Invoice yang ditujukan kepada Tergugat, yaitu untuk listrik Invoice tertanggal 1 Juni 2014, Nomor 473/INV-ABC/6/2014 senilai Rp58.516.207,00 (limapuluh delapan juta limaratus enambelas ribu duaratus tujuh rupiah), dan untuk air Invoice tertanggal 2 Juni 2014, Nomor 431/INV-ABC/06/14 senilai Rp8.708.400,00 (delapan juta tujuhratus delapan ribu empatratus rupiah), dan sesuai bukti P-22, Invoice-Invoice listrik dan air tersebut oleh Penggugat sudah disampaikan kepada Tergugat, akan tetapi dari bukti-bukti yang telah diajukan ke persidangan ternyata tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat sudah melakukan pembayaran atas rekening listrik dan air untuk bulan Mei 2014 tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa hingga gugatan perkara ini diajukan ke Pengadilan, Tergugat belum memenuhi kewajiban pembayaran rekening listrik dan air untuk bulan Mei 2014;

Halaman 81 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut menurut Majelis telah terbukti bahwa Tergugat telah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 huruf c Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa tentang kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf d Perjanjian Sewa Menyewa, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 6 huruf d Perjanjian Sewa Menyewa disebutkan bahwa Pihak Kedua berkewajiban untuk selama perjanjian ini berlangsung/berlaku untuk 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 enamratus limapuluh dollar Amerika Serikat) per kegiatan;
- (ii) acara dengan penjualan tiket dengan pengisi acara nasional sebesar US \$ 825 (delapanratus duapuluh lima dollar Amerika Serikat) per kegiatan;
- (iii) Bilamana dalam suatu kegiatan acara terdapat pengisi acara internasional dan nasional maka dihitung sebagai kegiatan acara internasional;

Menimbang, bahwa tentang telah diselenggarakannya acara dengan penjualan tiket dengan pengisi acara artis international dalam bulan Juni 2014, yaitu acara The Red Tour International dengan artis Taylor Swift pada tanggal 4 Juni 2014, acara AON: All Or Nothing World Tour International dengan artis 2NE1 pada tanggal 8 Juni 2014, acara One Fighting Championship International pada tanggal 14 Juni 2014, dan acara Shinee World III International dengan artis SHINee pada tanggal 22 Juni 2014, oleh karena tidak dibantah oleh Tergugat maka dalam hal ini menurut Majelis telah terbukti bahwa selama dalam bulan Juni 2014 telah sebanyak 4 (empat) kali diselenggarakan acara atau kegiatan dengan penjualan tiket dengan pengisi acara artis international, yaitu:

- Pada tanggal 4 Juni 2014 diselenggarakan acara The Red Tour International dengan artis Taylor Swift;
- Pada tanggal 8 Juni 2014 diselenggarakan acara AON: All Or Nothing World Tour International dengan artis 2NE1;
- Pada tanggal 14 Juni 2014 diselenggarakan acara One Fighting Championship International;
- Pada tanggal 22 Juni 2014 diselenggarakan acara Shinee World III International dengan artis SHINee;

Halaman 82 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa oleh karena terbukti selama dalam bulan Juni 2014 di Ruang yang telah disewa oleh Tergugat dari Penggugat tersebut telah diselenggarakan sebanyak 4 (empat) kali kegiatan atau acara dengan pengisi acara internasional, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf d butir (i) Perjanjian Sewa Menyewa, untuk acara-acara tersebut Tergugat berkewajiban membayar kepada Penggugat sebesar US \$ 1,650 (seribu enamratus limapuluh dollar Amerika Serikat) untuk setiap acara atau kegiatan, sehingga untuk 4 (empat) kali acara atau kegiatan tersebut Tergugat seharusnya membayar kepada Penggugat sebesar US \$ 6,600 (enamribu enamratus dollar Amerika Serikat), dan sesuai dengan P-12 untuk hal tersebut Penggugat telah mengeluarkan Invoice tertanggal 27 Juni 2014, Nomor 004/INV-ABC/06/2014 yang ditujukan kepada Tergugat, akan tetapi hingga gugatan perkara ini diajukan ke Pengadilan ternyata tidak ada bukti-bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat telah memenuhi kewajibannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut menurut Majelis telah terbukti bahwa Tergugat telah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 huruf d butir (i) Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa tentang kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf k Perjanjian Sewa Menyewa, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 6 huruf k Perjanjian Sewa Menyewa disebutkan bahwa Pihak Kedua harus memasang LED 6m x 8m di dinding luar lantai 4 (empat), lampu sky light 8 (delapan) buah dan lampu hias gedung;

Menimbang, bahwa tentang persoalan pemasangan LED 6m x 8m di dinding luar lantai 4 (empat) tersebut, Tergugat dalam jawabannya tidak membantah bahwa Tergugat belum melakukan pemasangan LED tersebut, dan alasan yang dikemukakan oleh Tergugat adalah karena dalam Perjanjian Sewa Menyewa terhadap pemasangan LED tersebut tidak ditentukan batas waktunya;

Menimbang, bahwa oleh karena persoalan tentang pemasangan LED tersebut tidak dibantah oleh Tergugat, maka dalam hal ini menurut Majelis telah terbukti bahwa hingga gugatan perkara ini diajukan ke Pengadilan Tergugat belum melakukan kewajiban pemasangan LED sebagaimana yang telah ditentukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa;

Halaman 83 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa tentang alasan Tergugat belum melakukan pemasangan LED tersebut karena dalam Perjanjian Sewa Menyewa terhadap pemasangan LED tersebut tidak ditentukan batas waktunya, Majelis tidak bisa menerima alasan tersebut karena Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut telah dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak pada tanggal 21 Maret 2012, akan tetapi hingga gugatan perkara ini diajukan ke Pengadilan pada tanggal 16 Juli 2014 dimana Perjanjian Sewa Menyewa tersebut sudah berjalan selama 2 (dua) tahun lebih, Tergugat masih belum melaksanakan kewajiban pemasangan LED yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang telah disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat. Hal ini menunjukkan bahwa Tergugat tidak punya itikad baik untuk melakukan pemasangan LED sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan perimbangan tersebut menurut Majelis telah terbukti bahwa Tergugat telah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 huruf k Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa tentang kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf b Perjanjian Sewa Menyewa, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 6 huruf b Perjanjian Sewa Menyewa disebutkan bahwa Pihak Kedua berkewajiban untuk selama perjanjian ini berlangsung/berlaku untuk tunduk dan mentaati semua peraturan dari yang berwajib terhadap Penyewaan Ruangan, serta menanggung segala akibat apabila Pihak Pertama mendapat teguran, gugatan atau denda dari yang berwajib karena kelalaian Pihak Kedua itu;

Menimbang, bahwa dari bukti P-13, P-15, dan bukti P-17 serta keterangan Saksi Syamsul Komar, S.H., ternyata dari hasil pemeriksaan Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta, bahwa hingga bulan Juni 2014, Tergugat yang sering menyelenggarakan kegiatan konser/event di ruangan yang disewa dari Penggugat tersebut masih belum memiliki Izin Tempat Usaha Berdasarkan Undang-Undang Gangguan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2, pasal 3, dan pasal 6 Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 15 Tahun 2011;

Menimbang, bahwa oleh karena tempat yang disebut Ruangan yang menjadi tempat Tergugat menjalankan usahanya tersebut telah disewa oleh Tergugat dari Penggugat selama 25 (duapuluh lima) tahun, sehingga

Halaman 84 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



pengelolaan dan pengoperasiannya sebagai tempat usaha berada dalam penguasaan Tergugat, maka dalam hal ini menurut Majelis yang berkewajiban untuk mengurus Izin Tempat Usaha Berdasarkan Undang-Undang Gangguan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 15 Tahun 2011 tersebut adalah menjadi kewajiban Tergugat;

Menimbang, bahwa disamping itu, dari bukti P-14, P-15, P-17, P-18 dan P-24 serta keterangan Saksi M. Suprayitno, bahwa dari hasil pemeriksaan yang telah dilakukan oleh Pihak Kepolisian terhadap beberapa kali konser yang diselenggarakan oleh Tergugat, sistim pengamanan yang dilaksanakan tidak memenuhi standart pengamanan dan tidak sesuai dengan Standart Operasional Prosedur yang berlaku terutama untuk jalur evakuasi dalam keadaan darurat, dimana dari hasil temuan pihak Kepolisian antara lain tangga darurat yang seharusnya digunakan untuk pintu emergency oleh Tergugat malah ditutup dengan barikade dan juga kurangnya penerangan, hingga atas temuannya tersebut Pihak Kepolisian telah melayangkan teguran kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, oleh karena Tergugat dalam menjalankan usahanya telah tidak memenuhi ketentuan perizinan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011, dan dalam pelaksanaan kegiatan/acara sistim pengamanan yang dilaksanakan juga tidak memenuhi standart pengamanan dan tidak sesuai dengan Standart Operasional Prosedur yang berlaku, maka dalam hal ini menurut Majelis telah terbukti bahwa Tergugat telah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 huruf b Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena telah terbukti bahwa Tergugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 78 Tanggal 21 Maret 2012 yang telah disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat, maka dalam hal ini menurut Majelis telah terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa tentang bantahan Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak dapat dikatakan telah Wanprestasi karena Penggugat belum pernah memberikan teguran kepada Tergugat, menurut Majelis bahwa dengan telah diajukannya gugatan perkara ini maka tidak diperlukan lagi adanya teguran tersebut;



Menimbang, bahwa disamping itu, dari bukti P-7, P-8, P-9, P10, P-11, dan P-12 dihubungkan dengan bukti P-19, P-20, P-21, dan P-22, bahwa untuk kewajiban pembayaran charge atau beban biaya atas makanan dan minuman yang dibawa sendiri oleh pengisi acara, yaitu pada acara Ulang Tahun Bank Tabungan Negara, acara Tupperware Gathering, dan acara Ulang Tahun Net TV, dan kewajiban pembayaran rekening listrik dan rekening air, serta kewajiban pembayaran untuk kegiatan dengan pengisi acara internasional, yaitu pada acara konser The Red Tour International dengan artis Taylor Swift, acara konser AON: All Or Nothing World Tour International dengan artis 2NE1, acara One Fighting Championship International, dan acara konser Shinee World III International dengan artis SHINee, Penggugat pernah melakukan penagihan kepada Tergugat dengan menyampaikan Invoice sebagaimana bukti P-7 sampai dengan P-12, dan menurut Majelis penagihan yang dikakukan oleh Penggugat dengan menyampaikan Invoice tersebut adalah dapat dianggap sebagai tegoran;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan diatas telah terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), maka tuntutan Penggugat agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Wanprestasi dalam petitum gugatan angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan Wanprestasi, maka tuntutan agar Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 78 Tanggal 21 Maret 2012 dinyatakan batal dan berakhir dalam petitum gugatan angka 3 dapat dikabulkan dan terhitung sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan batal dan berakhir, maka tuntutan agar Tergugat dihukum untuk menyerahkan kembali Ruang yang disewakan oleh Penggugat dalam keadaan kosong tanpa adanya barang milik Tergugat dalam petitum gugatan angka 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan kerugian dalam petitum gugatan angka 5, untuk tuntutan kerugian materiil sebagaimana dalam petitum gugatan, oleh karena perhitungannya didasarkan pada kewajiban pembayaran sebagaimana yang telah ditentukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa, maka tuntutan kerugian materiil tersebut dapat dikabulkan, sedangkan untuk tuntutan kerugian immateriil menurut Majelis tuntutan tersebut adalah tidak beralasan dan karenanya harus ditolak;

Halaman 86 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa tentang tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) dalam petitum gugatan angka 6, oleh karena Majelis tidak melihat adanya bukti yang menunjukkan bahwa hingga saat ini Tergugat masih menguasai Ruang yang disewa dari Penggugat, maka dalam hal ini menurut Majelis tuntutan uang paksa tersebut tidak cukup beralasan dan karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan peninjauan kembali dalam petitum gugatan angka 7, oleh karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka tuntutan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena tidak semua petitum gugatan dikabulkan, maka harus dinyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan untuk yang selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

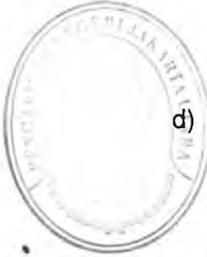
DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi tersebut, Tergugat Rekonpensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Gugatan Diajukan Secara Licik (Doli Prae Sintis Exceptie);
 - a) Bahwa pada Halaman 9 Jawaban milik Penggugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi telah menyampaikan bahwa Tergugat Rekonpensi-lah yang dianggap telah melakukan gugatan dengan itikad sangat buruk kepada Penggugat Rekonpensi karena telah mengajukan gugatan Pembatalan Akte Nomor 78 tentang Perjanjian Sewa Menyewa kepada Penggugat Rekonpensi;
 - b) Bahwa senyatanya Penggugat Rekonpensi-lah yang memiliki niat tidak baik kepada Tergugat Rekonpensi dengan gugatan aquo, yakni dengan memberikan alasan serta menggiring Tergugat Rekonpensi-lah yang tidak benar dalam menjalankan Akte Nomor 78 tentang Perjanjian Sewa Menyewa;
 - c) Bahwa senyatanya gugatan Rekonpensi diajukan dengan dalil akal-akalan agar dapat selalu menguasai Asset milik Tergugat Rekonpensi dan terlebih lagi agar Penggugat Rekonpensi mendapat pembenaran bahwa tindakan dan/atau pelaksanaan Acara yang Penggugat Rekonpensi

Halaman 87 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



- lakukan selama ini di Ruangannya milik Tergugat Rekopensi telah sesuai Akte Nomor 78 tentang Perjanjian Sewa Menyewa dan tidak melanggar prosedur keamanan maupun melanggar ketentuan dan undang-undang yang berlaku, sedangkan telah jelas dan tidak terbantahkan bahwa tindakan Penggugat Rekopensi sebagaimana diuraikan dalam dalil posita Gugatan Kompensi merupakan tindakan wanprestasi terhadap Akte Nomor 78 tentang Perjanjian Sewa Menyewa kepada Penggugat Rekopensi dan bahkan sebenarnya Penggugat Rekopensi-lah yang tidak mengindahkan prosedur keamanan maupun melanggar ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku;
- d) Bahwa atas kelicikan Penggugat Rekopensi tersebut, Tergugat Rekopensi telah menilai gugatan aquo merupakan gugatan yang licik (Doli Prae Sintis), karena walaupun Penggugat Rekopensi yang terbukti wan prestasi, Penggugat Rekopensi telah terbukti menggiring gugatan aquo untuk menyatakan Tergugat Rekopensi-lah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - e) Bahwa kemudian apabila melihat lebih dalam kepada nilai Kerugian yang diajukan dalam gugatan aquo, telah terlihat bahwa Penggugat Rekopensi memang benar bermaksud untuk mencari keuntungan finansial apabila Penggugat Rekopensi tidak bisa menggunakan kembali Ruangannya milik Tergugat Rekopensi/atau sampai dengan Penggugat Rekopensi bisa menggunakan Ruangannya milik Tergugat Rekopensi;
2. Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libel Exeptie), Atas Tindakan Edo & Zakir Dalam Menutup & Menggembok Portal Ramp;
- a) Bahwa pada halaman 22 Jawaban milik Penggugat Rekopensi, Penggugat Rekopensi telah menyampaikan bahwa pada tanggal 26 Mei 2014 Tergugat Rekopensi telah menutup & menggembok pintu portal ramp, yang dilakukan oleh karyawan Tergugat Rekopensi bernama Edo dan Zakir atas perintah Bpk. AWI;
 - b) Akan tetapi Posita "Tindakan Penutupan dan Penggembokkan Oleh Edo dan Zakir" Tidak Diuraikan Secara Jelas, Penggugat Rekopensi tidak menjelaskan alasan apa Edo dan Zakir menutup dan menggembok pintu portal ramp, dan kemudian kerugian apa yang didapatkan oleh Penggugat Rekopensi atas penutupan tersebut;
3. Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libel Exeptie), Atas "Petitum Pemberitahuan Rekening Bank Milik Tergugat Rekopensi" Tidak Diuraikan Dalam Posita;

Halaman 88 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



- a) Bahwa Penggugat Rekopensi dalam petitumnya yakni dalam halaman 26, yakni pada point 7 (tujuh) telah menyampaikan agar “Memerintahkan Tergugat Rekopensi untuk memberitahukan kepada Penggugat Rekopensi rekening bank atas nama Tergugat Rekopensi sebagai tempat bagi Penggugat Rekopensi untuk melakukan pembayaran atas sewa sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Rekopensi dengan Tergugat Rekopensi”;
- b) Bahwa tidak ada satu kalimatpun pada Posita gugatan aquo yang memerintahkan agar Tergugat Rekopensi memberikan rekening bank untuk pembayaran sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Rekopensi dengan Tergugat Rekopensi” namun secara tiba-tiba Penggugat Rekopensi meminta hal tersebut kepada Tergugat Rekopensi;
4. Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum Untuk Mengajukan Gugatan Atas Nama Penyelenggara (Disqualificatoire Exeption);
- a) Bahwa secara hukum penafsiran atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUHPerdara adalah terlahir akibat perbuatan seseorang yang melanggar hukum dan sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak yang merasa dirugikan;
- b) Bahwa pada halaman 22 Jawaban milik Tergugat Rekopensi/Penggugat Rekopensi, Penggugat Rekopensi telah menyampaikan adanya keberatan Penyelenggara konser Alter Bridge sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) atas pembebanan biaya atas pemakaian Entrance dan Tiket Box kepada penyelenggara atau bilamana disesuaikan frasa 1365 KUHPer diatas,
- c) Bahwa tanpa menjelaskan hubungan hukum antara Penyelenggara dengan Penggugat Rekopensi dalam gugatan aquo, namun secara tiba-tiba Penggugat Rekopensi meminta dalam Petitum bahwa pembebanan Rp250.000.000,00 kepada Penyelenggara Acara Alter Bridge adalah Perbuatan Melawan Hukum, yang nyata-nyatanya yang merasa dirugikan sehingga mengajukan keberatan adalah Penyelenggara Alter Bridge dan Penyelenggara Alter Bridge lah yang memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo kepada Penggugat Rekopensi;
- d) Bahwa dikarenakan Penggugat Rekopensi secara tiba-tiba meminta Petitum agar pembebanan Rp250.000.000,00 kepada Penyelenggara Acara Alter Bridge adalah Perbuatan Melawan Hukum, namun tanpa dibuktikan bentuk kolerasi kerugian antara Penyelenggara dengan

Halaman 89 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Utr.



Penggugat Rekopensi dan terlebih lagi tanpa dijelaskan hubungan hukum bagaimana Peggugat Rekopensi bisa mewakili Penyelenggara dalam gugatan aquo;

5. Gugatan Tidak Didukung Fakta & Peristiwa (Chicaneus Process Exeptie);
- a) Bahwa Posita dalam gugatan aquo halaman 22 dan 23 Jawaban milik Peggugat Rekopensi telah menyebutkan Tergugat Rekopensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan dalam hal (vide petitum gugatan Rekopensi point 4, 5 dan 6):
 - Menyatakan bahwa perbuatan tergugat rekopensi tertanggal 14 juni 2014 ...dst dan sehingga polres jakarta utara memberikan teguran kepada penggugat rekopensi ...dst adalah perbuatan melawan hukum
 - Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekopensi yang meminta secara lisan kepada Polres Jakarta Utara ...dst karena Peggugat Rekopensi tidak memiliki izin HO adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum
 - Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekopensi "memprovokasi" Satpol PP ...dst dan meminta pada Satpol PP agar melarang Peggugat Rekopensi menghentikan usaha sebelum memiliki izin Gangguan, ...dst adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
 - b) Akan tetapi posita yang diajukan Peggugat Rekopensi tidaklah mampu menggambarkan bagaimana Peristiwa tindakan yang telah dilakukan Tergugat Rekopensi yang sekiranya dapat memprovokasi pihak ketiga terkait dan sehingga membuat Polres Jakarta Utara maupun Satpol PP menegur Peggugat Rekopensi dalam surat teguran Nomor B/2963/VI/2014/RES JU tertanggal 13 Juni 2014 perihal Teguran Standar Pengamanan dan surat teguran Satpol PP Nomor 1535/1.777.5 tertanggal 12 Juni 2014 perihal permintaan penghentian usaha sebelum mengurus izin gangguan (HO);
 - c) Bahwa posita yang dimaksudkan Peggugat Rekopensi tidaklah menggambarkan Peristiwa tindakan "melakukan provokasi" kepada pihak-pihak terkait melainkan lebih kepada frasa "dugaan telah memprovokasi" sehingga dalam posita Peggugat Rekopensi tidak dapat membuktikan petitum-petitum point 4, 5 dan 6;
 - d) Maka dengan demikian sudah sepatutnya gugatan aquo yang tidak dapat menggambar Peristiwa "memprovokasi" pihak terkait tersebut sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

Halaman 90 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



- e) Bahwa selanjutnya Penggugat Rekopensi pun telah menyatakan dalam positanya bahwa akibat Tergugat Rekopensi melakukan perbuatan-perbuatan melawan hukum tersebut, maka Tergugat Rekopensi telah menghilangkan “keuntungan yang diharapkan” milik Penggugat Rekopensi sebesar Rp10 Miliar setiap bulannya/atau sesuai gugatan a quo, sejak 26 Juni 2014 sampai dengan gugatan a quo diajukan sebesar Rp60 Milyar dan terus bertambah setiap bulannya;
- f) Bahwa penilaian atas nilai keuntungan tersebut tidaklah tepat dibebankan kepada Tergugat Rekopensi, karena senyatanya Fakta nilai keuntungan Penggugat Rekopensi masihlah dipertanyakan kebenarannya !!!, mengingat Penggugat Rekopensi tidak sedikitpun menjabarkan/ menjelaskan bagaimana menilai keuntungan tersebut didapat dan standar apakah yang telah diterapkan dalam mendapatkan keuntungan???
- g) Bahwa “kehilangan keuntungan” yang Penggugat Rekopensi sebutkan dalam posita seperti “berandai-andai” dan menggiring kepada pemikiran “apabila mendapat keuntungan Rp1 Milyar sebulan, maka Tergugat Rekopensi berkewajibandst”, sehingga dengan demikian pembebanan agar Tergugat Rekopensi berkewajiban untuk mengganti “proyeksi keuntungan sebesar Rp1 Milyar x 10 Pertunjukan/per setiap bulannya atau sebesar Rp10 Milyar/per setiap bulan adalah mengada-ada;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat Rekopensi pada point 1 Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa adalah hak Penggugat Rekopensi untuk mengajukan gugatan rekopensi dengan dalil-dalil sebagaimana diuraikan dalam gugatan rekopensi, dan mengenai persoalan apakah dalil-dalil gugatan Penggugat Rekopensi tersebut dapat dibuktikan kebenarannya atau tidak, hal itu akan dipertimbangkan di dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat Rekopensi pada point 1 harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat Rekopensi pada point 2 Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai masalah tentang penutupan dan pengembokan pintu portal ramp yang dipersoalkan oleh Tergugat Rekopensi tersebut menurut Majelis adalah merupakan bagian dari materi perkara yang didalilkan oleh Penggugat Rekopensi, dan oleh karenanya maka mengenai hal tersebut akan dipertimbangkan didalam pokok perkara;

Halaman 91 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat Rekonsensi pada point 2 harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat Rekonsensi pada point 3 Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Rekonsensi pada point 7 atau point 8 yang dipersiapkan oleh Tergugat Rekonsensi, menurut Majelis adalah didasarkan pada posita gugatan pada point 8, dan mengenai Penggugat Rekonsensi yang mengajukan petitum seperti tersebut, hal itu adalah menjadi hak dari Penggugat Rekonsensi, dan petitum tersebut akan dipertimbangkan didalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat Rekonsensi pada point 3 harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat Rekonsensi pada point 4 Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai apa yang dipersiapkan oleh Tergugat Rekonsensi dalam eksepsinya pada point 4, yaitu tentang pembebanan sebesar Rp250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah) kepada Penyelenggara acara Alter Bridge yang menurut Penggugat Rekonsensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum, hal itu adalah sudah masuk bagian dari materi perkara yang didalilkan oleh Penggugat Rekonsensi yang akan dipertimbangkan didalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat Rekonsensi pada point 4 harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat Rekonsensi pada point 5 Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari apa yang diuraikan oleh Tergugat Rekonsensi dalam eksepsinya pada point 5, ternyata semuanya sudah menyangkut bagian dari materi pokok perkara yaitu tentang dalil gugatan Penggugat Rekonsensi terkait dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi, dan oleh karenanya maka mengenai hal-hal tersebut akan dipertimbangkan didalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat Rekonsensi pada point 5 harus pula ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 92 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi tersebut dibantah oleh Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya sebaliknya Tergugat Rekonpensi berkewajiban pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, kecuali mengenai hal-hal yang diakui atau yang tidak dibantah oleh pihak lawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti T-1 sampai dengan T-14, sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat Rekonpensi telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-25 serta mengajukan 5 (lima) orang Saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi dalam gugatan Rekonpensinya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi telah membuat Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, dimana menurut ketentuan Pasal 4 huruf a dan huruf b Perjanjian Sewa Menyewa, Tergugat Rekonpensi memberikan jaminan kepada Penggugat Rekonpensi bahwa tidak akan memngganggu dan/atau tidak akan melakukan campur tangan dalam bentuk apapun juga atas pemakaian dan penggunaan ruangan yang disewa Penggugat Rekonpensi dari Tergugat Rekonpensi, serta wajib mengizinkan Penggugat Rekonpensi dan/atau semua tamu yang mengunjungi ruangan yang disewa Penggugat Rekonpensi dalam rangka acara dan/atau kegiatan apapun juga yang diselenggarakan oleh Penggugat Rekonpensi atau Pihak yang mengadakan perjanjian dengan Penggugat Rekonpensi untuk menyelenggarakan acara atau kegiatan di ruangan yang disewa oleh Penggugat Rekonpensi, berupa menggunakan pintu masuk dan semua fasilitas milik Tergugat Rekonppensi, dan Tergugat Rekonpensi tidak boleh melarang dengan cara apapun juga menghalang-halangi penggunaan fasilitas tersebut;

Bahwa akan tetapi Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam hal ini melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yaitu telah mengganggu dan melakukan campur tangan terhadap pemakaian dan penggunaan ruangan serta menghalangi Penggugat rekonpensi dan/atau tamu yang mengunjungi ruangan, dengan cara sebagai berikut:

1. Pada tanggal 26 Mei 2014 Tergugat Rekonpensi telah menutup dan menggeblok pintu portal ramp, yang dilakukan oleh karyawan Tergugat Rekonpensi yang bernama Edo dan Zakir atas perintah Bpk. Awi;

Halaman 93 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



2. Pada tanggal 3 Juni 2014 Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan perjanjian, yaitu saat dilangsungkan event konser Alter Bridge, Tergugat Rekonpensi membebankan biaya pemakaian entrance dan ticket box sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) kepada penyelenggara kegiatan, sehingga untuk kegiatan itu penyelenggara diharuskan membayar sebesar Rp250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah), dan penyelenggara telah mengajukan complain kepada Penggugat Rekonpensi;
3. Tergugat Rekonpensi bermaksud untuk menggagalkan terselenggaranya acara One Fighting Championship yang akan diselenggarakan di ruangan yang disewa Penggugat Rekonpensi pada tanggal 14 Juni 2014 (dengan Promotor King's Entertainment) dengan mengajukan keberatan kepada Polres Jakarta Utara terhadap penggunaan ruangan tersebut dengan berbagai alasan, sehingga Pihak Polres Jakarta utara tanpa melakukan pengecekan secara fisik telah memberikan teguran kepada Penggugat Rekonpensi dengan Surat Nomor B/2963/VI/2014/Res Ju tanggal 13 Juni 2014 perihal Teguran Standar Pengamanan;
4. Tergugat Rekonpensi juga meminta secara lesan kepada Polres Jakarta Utara agar tidak diberikan izin keramaian karena Penggugat Rekonpensi tidak memiliki izin gangguan (Hinder Ordonantie);
5. Tergugat Rekonpensi juga memprovokasi Satpol PP Provinsi DKI Jakarta dengan menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi tidak memiliki izin gangguan, dan meminta kepada Satpol PP agar melarang dan menyuruh Penggugat Rekonpensi menghentikan usahanya sebelum memiliki izin gangguan;
6. Karena Tergugat Rekonpensi terus mengganggu dan melakukan campur tangan terhadap pemakaian dan penggunaan ruangan serta menghalangi Penggugat rekonpensi dan/atau tamu mengunjungi ruangan, Penggugat Rekonpensi akan terus kehilangan kepercayaan dan nama baik dihadapan para Promotor selaku mitra bisnisnya, dan untuk menghindari agar Penggugat Rekonpensi tidak semakin rusak nama baiknya serta tidak semakin hilang kepercayaan dari mitra bisnisnya, maka Penggugat Rekonpensi terpaksa menutup dan menghentikan semua kegiatan serta menolak tawaran dari para promoter/event organizer yang akan menyewa ruangan tersebut, tetapi meskipun Penggugat Rekonpensi telah menutup ruangan dan menghentikan seluruh kegiatan bisnis dan telah menderita rugi, Penggugat Rekonpensi tetap melaksanakan kewajiban membayar sewa

Halaman 94 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



sebagaimana mestinya sebesar Rp.1 Milyar setiap bulan, akan tetapi Tergugat Rekonpensi dengan itikad buruk menolak untuk menerima pembayaran sewa dari Penggugat Rekonpensi, dengan cara menutup semua rekening yang selama ini digunakan untuk menampung pembayaran dari Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang dalil-dalil Penggugat Rekonpensi tersebut, yaitu apakah benar bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Rekonpensi, dan apakah perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi pada tanggal 26 Mei 2014 telah menutup dan menggembok pintu portal ramp, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat Rekonpensi mengajukan bukti T-6.a yang berupa Berita Acara Penutupan Portal Ramp;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat Rekonpensi tindakan Tergugat Rekonpensi menutup dan menggembok pintu portal ramp pada tanggal 26 Mei 2014 tersebut adalah dilakukan semata-mata untuk memaksimalkan keamanan barang-barang yang akan keluar masuk;

Menimbang, bahwa apabila bukti T-6.a tersebut dihubungkan dengan dalil gugatan rekonpensi yang kedua, ternyata pada tanggal 3 Juni 2014 Penggugat Rekonpensi bersama penyelenggara kegiatan telah menyelenggarakan acara konser Alter Bridge. Demikian pula sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian Konpensi, bahwa dalam bulan Juni 2014 tersebut Penggugat Rekonpensi telah beberapa kali menyelenggarakan acara konser, yaitu konser dengan artis Taylor Swift pada tanggal 4 Juni 2014, konser dengan artis 2NE1 pada tanggal 8 Juni 2014, acara One Fighting Championship International pada tanggal 14 Juni 2014, dan konser dengan artis SHINee pada tanggal 22 Juni 2014. Hal ini menunjukkan bahwa setelah adanya penutupan portal ramp pada tanggal 26 Mei 2014 tersebut Penggugat Rekonpensi masih tetap bisa menggunakan ruangan yang disewa dari Tergugat Rekonpensi untuk menyelenggarakan kegiatan. Dengan demikian penutupan portal ramp pada tanggal 26 Mei 2014 tersebut adalah bukan penutupan yang permanen, dan jika dilihat dari pembicaraan antar security yang dilakukan melalui Handy Talky sebagaimana ditulis dalam Berita Acara Penutupan Portal Ramp tersebut,

Halaman 95 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/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)



bahwa tidak boleh ada yang naik loading kecuali barang bongkaran eks acara Hari Ulang Tahun Net TV, dan itupun harus lapor dulu ke pos security, maka dalam hal ini menurut Majelis bahwa tindakan penutupan portal ramp pada tanggal 26 Mei 2014 tersebut adalah merupakan tindakan untuk pengaturan keamanan keluar masuknya barang, karena saat itu masih ada barang bongkaran eks acara Hari Ulang Tahun Net TV;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa tindakan penutupan portal ramp tersebut oleh karena dilakukan untuk pengaturan keamanan keluar masuknya barang, maka bukan merupakan perbuatan melawan hukum;



Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum karena pada saat akan dilangsungkan event konser Alter Bridge Tergugat Rekonpensi membebankan biaya pemakaian entrance dan tiket box sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) kepada penyelenggara kegiatan, sehingga untuk kegiatan itu penyelenggara diharuskan membayar sebesar Rp250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah), Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti T-6.b;

Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti T-6.b yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi, ternyata hal itu adalah merupakan penawaran biaya yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi kepada penyelenggara kegiatan karena adanya permintaan dari penyelenggara kegiatan untuk pemakaian area di Mall Ancol Beach City untuk entrance, ticket box, dan parkir motor;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonpensi yang mengajukan penawaran biaya kepada penyelenggara kegiatan untuk pemakaian area entrance, ticket box, dan parkir motor tersebut menurut Majelis adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, dan soal apakah penawaran biaya yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi tersebut akan diterima atau tidak oleh penyelenggara kegiatan, hal itu adalah urusan antara Tergugat Rekonpensi dengan penyelenggara kegiatan, dan walaupun dari hal tersebut timbul masalah maka yang punya hak untuk mempersoalkan adalah penyelenggara kegiatan dan bukan Penggugat Rekonpensi, karena area yang akan dipakai entrance, ticket box, dan parkir motor tersebut bukan di Ruang yang disewa oleh Penggugat Rekonpensi;

Halaman 96 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa pada saat akan diselenggarakan acara One Fighting Championship Tergugat Rekonpensi telah menyatakan keberatan kepada Polres Jakarta Utara terhadap penggunaan ruangan tersebut dengan berbagai alasan yang tidak sesuai dengan fakta, sehingga Pihak Polres Jakarta Utara dengan Suratnya telah memberikan teguran kepada Penggugat Rekonpensi mengenai Standar Pengamanan, dan juga dalil Penggugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah memprovokasi Satpol PP Provinsi DKI Jakarta dengan menyatakan bahwa Penggugat rekonpensi tidak memiliki Izin Gangguan dan meminta kepada Satpol PP agar memerintahkan Penggugat Rekonpensi supaya menghentikan usahanya sebelum memiliki Izin Gangguan, sehingga Satpol PP dengan Suratnya telah meminta Penggugat Rekonpensi agar dalam waktu 7 x 24 jam segera menghentikan usahanya sebelum mengurus Izin Gangguan, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti T-7.a dari T-7.b yang berupa Surat Teguran Standar Pengamanan dari Polres Jakarta Utara dan Surat Peringatan dari Satpol PP Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut menurut Majelis bahwa dengan adanya Surat Teguran Standar Pengamanan dari Polres Jakarta Utara dan Surat Peringatan dari Satpol PP Provinsi DKI Jakarta tersebut menunjukkan bahwa Penggugat Rekonpensi dalam menjalankan usahanya menyelenggarakan kegiatan atau acara di Ruang yang disewa oleh Penggugat Rekonpensi dari Tergugat Rekonpensi tersebut terkait dengan sistim pengamanan yang dijalankan tidak memenuhi Standar Pengamanan yang baik dan Penggugat Rekonpensi juga belum memiliki Izin Tempat Usaha Berdasarkan Undang-Undang Gangguan (Izin Gangguan) sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 15 Tahun 2011, dan sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian Kompensi bahwa mengenai hal tersebut Penggugat Rekonpensi telah dinyatakan terbukti tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 huruf b Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa walaupun benar pihak Polres Jakarta Utara yang memberikan Teguran Standar Pengamanan dan Satpol PP Provinsi DKI Jakarta yang memberikan Peringatan kepada Penggugat Rekonpensi tersebut adalah karena adanya pernyataan atau laporan dari Tergugat Rekonpensi, tetapi karena faktanya sistim pengamanan yang dijalankan oleh Penggugat

Halaman 97 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Utr.



Rekonpensi tidak memenuhi standar pengamanan yang baik dan Penggugat Rekonpensi juga tidak memiliki Izin Gangguan, maka dalam hal ini menurut Majelis apa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi tersebut adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi yang telah menutup Rekening Bank yang dimiliki sehingga Penggugat Rekonpensi tidak dapat melakukan pembayaran uang sewa, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai masalah Rekening Bank yang dimiliki oleh seseorang, apakah Rekening tersebut akan ditutup atau akan dibiarkan aktif, hal itu adalah merupakan hak sepenuhnya dari Pemilik Rekening tersebut. Demikian pula dengan Rekening Bank yang dimiliki oleh Tergugat Rekonpensi, apakah Rekening tersebut akan ditutup atau akan dibiarkan aktif, hal itu adalah merupakan hak dari Tergugat Rekonpensi selaku pemilik Rekening, dan apabila penutupan Rekening milik Tergugat Rekonpensi tersebut telah mengakibatkan Penggugat Rekonpensi tidak dapat melakukan pembayaran uang sewa kepada Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi bisa mengajukan permohonan konsignasi ke Pengadilan seperti yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi sebagaimana dalam bukti T-14;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa Tergugat Rekonpensi yang telah menutup Rekening Bank miliknya tersebut adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa Penggugat Rekonpensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terbukti bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan-tuntutan Penggugat Rekonpensi sebagaimana disebutkan pada bagian petitum gugatan, tidak perlu dipertimbangkan dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi dikabulkan sebagian sedangkan gugatan Penggugat Rekonpensi ditolak seluruhnya, maka Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi berada dipihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 98 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



Memperhatikan ketentuan Pasal-Pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) serta Pasal-Pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR) yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan batal dan berakhir Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 Tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, terhitung sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali Ruangan yang disewakan oleh Penggugat kepada Tergugat, dalam keadaan kosong tanpa adanya barang milik Tergugat dan tidak dihuni atau ditempati lagi sebagai tempat usaha oleh Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp340.245.007,00 (tigaratus empat puluh dua ratus empat puluh lima ribu tujuh rupiah) dan US \$ 6.600,00 (enamribu enamratus dollar Amerika Serikat), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf h Perjanjian Sewa Menyewa dengan hak Penggugat sebesar 20%, yakni sebagai berikut:
 - Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014
Tanggal 25 Maret 2014,
Catering acara HUT Bank Tabungan Negara Rp 79.630.000,00
 - Invoice Nomor 008/INV-ABC/4/2014
Tanggal 28 April 2014,
Catering Tupperware Ghatering Rp140.392.600,00
 - Invoice Nomor 010/INV-ABC/5/2014
Tanggal 20 Mei 2014,
Catering HUT Net TV Rp 52.997.800.00

Halaman 99 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/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)



- SUB TOTAL Rp273.020.400,00

b. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf c Perjanjian Sewa Menyewa sebagai berikut:

- Invoice Listrik Nomor 473/INV-ABC/6/2014
Tanggal 1 Juni 2014 Rp 58.516.207,00

- Invoice Nomor 431/INV-ABC/6/2014
Tanggal 1 Juni 2014 Rp 8.708.400,00

- SUB TOTAL Rp 67.224.607,00

TOTAL point (a) + (b) = Rp340.245.007,00

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

c. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf d Perjanjian Sewa Menyewa sebagai berikut:

- Pada tanggal 4 Juni 2014 dengan artis Taylor Swift
Pada kegiatan The Red Tour International
Kewajiban Tergugat US \$ 1.650,00

- Pada tanggal 8 Juni 2014 dengan artis 2NE1
Pada kegiatan AON: All Or Nothing World Tour
International Kewajiban Tergugat US \$ 1.650,00

- Pada tanggal 14 Juni 2014
Pada acara One Fighting Championship
International Kewajiban Tergugat US \$ 1.650,00

- Pada tanggal 22 Juni 2014 dengan artis
SHINee Pada kegiatan Shinee World III
International Kewajiban Tergugat US \$ 1.650,00

- TOTAL kewajiban point (c) US \$ 6.600,00

6. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonpensi seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Kamis, tanggal 6 Agustus 2015,

Halaman 100 dari 101 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.



oleh Kami, ABD. Rosyad, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sucipto, S.H., dan Windarto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr, tanggal 12 Maret 2015, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2015, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Syahmisar, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Sucipto, S.H.

Windarto, S.H.

Hakim Ketua,

ABD. Rosyad, S.H.

Panitera Pengganti,

Syahmisar, S.H., M.H.

Perincian biaya :

- 1. PNBP..... Rp 30.000,00
 - 2. A.T.K Rp 75.000,00
 - 3. Panggilan..... Rp600.000,00
 - 4. PNBP Panggilan Penggugat Rp 5.000,00
 - 5. PNBP Panggilan Tergugat... Rp 5.000,00
 - 6. Redaksi Rp 5.000,00
 - 7. Materai..... Rp 6.000,00
 - Jumlah Rp726.000,00
- (tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah)

Stempel Pengadilan Negeri Jakarta Utara
 Panitera Pengganti
 Tri Mandoyo, SH.MHum