



**PUTUSAN**  
Nomor 2448 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**KHOE SENG SENG**, bertempat tinggal di Gedung ITC Mangga Dua Blok B, Lantai II, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

1. **HENDRY S. CANDRA**, selaku Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Non Hunian ITC Mangga Dua, bertempat tinggal di Gedung ITC Mangga Dua, Lantai VI, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Hokli H. Lingga, S.H., dan kawan, Advokat pada Law Firm "Lingga Sampurno & Partners", berkantor di Gedung Jiwasraya Gondangdia, Lantai D, Jalan R. P. Soeroso Nomor 41, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2016;
2. **DIREKTUR UTAMA PT JAKARTA SINAR INTERTRADE**, selaku Badan Pengelola Gedung ITC Mangga Dua, berkedudukan di Gedung ITC Mangga Dua, Lantai VI dan VII, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara, diwakili oleh Gandi Salistjanto dan Bambang Handojo, Direktur Utama dan Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Hokli H. Lingga, S.H., dan kawan, Advokat pada Law Firm "Lingga Sampurno & Partners", berkantor di Gedung Jiwasraya Gondangdia, Lantai D, Jalan R. P. Soeroso Nomor 41, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2016;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL cq PT PLN (PERSERO) DIS JAYA TANGGERANG**, berkedudukan di Jalan Muhammad Ikhwan Ridwan Rais Nomor 1, Jakarta Pusat, diwakili oleh Ir Haryanto, WS, General Manager PT PLN (Persero) Distribusi Jaya Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Randi Rubiantoro, S.H., pegawai PT PLN (Persero) Distribusi Jaya

Halaman 1 dari 34 hal. Put. Nomor 2448 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang dan kawan-kawan, berkantor di Jalan M.I.R Rais  
Nomor 1, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tanggal 26 Mei 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;  
Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang  
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding di muka  
persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah kios "Kumala Sakti" yang terletak di  
ITC Mangga Dua Lantai 2 Blok B/42, Jakarta Utara yang dibeli pada Tahun  
2003 berdasarkan menang lelang BPPN Nomor Aset E 006600 dengan  
bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli Notaris Arikanti Natakusumah,  
S.H.  
Nomor 666/Penjaringan/1995 tanggal 25 Agustus 1995, Akta Jual Beli  
Notaris-PPAT Mardijono, S.H., Nomor 201/2003 tanggal 13 Mei 2003,  
Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 818/II/B/42 seluas  
7,54 m<sup>2</sup> (tujuh koma lima puluh empat meter persegi), atas nama Khoe  
Seng Seng (Penggugat);
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 46 ayat 1 Undang Undang Nomor 20 Tahun  
2011 tentang Rumah Susun, menyebutkan, "hak kepemilikan atas satuan  
rumah susun merupakan hak milik yang bersifat perseorangan dan tidak  
terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan  
tanah bersama;
3. Bahwa lebih jauh sesuai dengan Pasal 46 ayat 2 Undang Undang Nomor  
20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyebutkan, "hak atas bagian  
bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud  
pada ayat (1) dihitung berdasarkan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional);
4. Bahwa berdasarkan uraian pada posita sebagaimana nomor 2 dan 3  
tersebut diatas, maka Penggugat adalah pemilik atas bagian bersama,  
benda bersama dan tanah bersama dengan NPP (Nilai Perbandingan  
Proporsional) sebesar 0,02; karenanya Penggugat berhak atas bagian  
bersama atau benda bersama termasuk berupa aliran/sambungan listrik;
5. Bahwa ihwal dari perkara ini bermula dari perbuatan Tergugat I dan II yang  
secara bertahap sejak Tahun 2010 sampai Tahun 2013 terus menaikkan  
tariff *service charge* dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 2 dari 34 hal. Put. Nomor 2448 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pada bulan April 2010, Tergugat I dan II menaikkan tarif *service charge* dari tarif semula sebesar Rp55.000,00/m<sup>2</sup>/bulan menjadi Rp63.000,00/m<sup>2</sup>/ bulan+PPN 10%+bea materai Rp3000,00+*sinking fund* sebesar 10% dari tarif *service charge* atau sebesar Rp5.500,00/m<sup>2</sup>/bulan;
- b. Selama kurun waktu antara Tahun 2011 sampai Tahun 2012, Tergugat I dan II kembali menaikkan tarif *sinking fund* dan tarif semula sebesar 10% (sepuluh persen) dari tarif *service charge* atau sebesar Rp5.500/M2/bulan naik sebesar 30% (tiga puluh persen) dari tarif *service charge* atau sebesar Rp16.500,00/m<sup>2</sup>/bulan (enam belas ribu lima ratus rupiah per meter persegi perbulan);
- c. Pada Januari 2013, Tergugat I dan II kembali menaikkan tarif *sinking fund* dari tarif semula sebesar 30% (tiga puluh persen dari tarif *service charge* atau sebesar Rp16.500/m<sup>2</sup>/bulan naik sebesar 50% (lima puluh persen) dari tarif *service charge* atau naik sebesar Rp27.500/m<sup>2</sup>/bulan (dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah per meter persegi perbulan);
- d. Pada bulan April 2013, Tergugat I dan II kembali menaikkan tarif *service charge* dari tarif semula Rp63.000,00/m<sup>2</sup>/bulan menjadi Rp80.000,00/m<sup>2</sup>/bulan + PPN 10% + bea materai Rp3000,00 + *sinking fund* sebesar 50% (lima puluh persen) dari tarif *service charge* atau sebesar Rp40.000,00/m<sup>2</sup>/bulan (empat puluh ribu rupiah per meter persegi perbulan);
- e. Pada bulan Mei, Juni dan Juli 2013, Tergugat I dan II tetap memberlakukan *service charge* sebesar Rp80.000,00/m<sup>2</sup>/bulan + PPN 10% + ditambah bea materai Rp3000,00 + *sinking fund* sebesar 50% (lima puluh persen) dari tarif *service charge* atau sebesar Rp40.000/m<sup>2</sup>/bulan (empat puluh ribu rupiah per meter persegi perbulan);
6. Bahwa kenaikan tarif tersebut, "tidak sah" karena dilakukan tidak melalui kesepakatan yang diputuskan dalam rapat umum atau rapat anggota, hal tersebut melanggar ketentuan sebagaimana Akta Nomor 5 tentang "Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Bukan Hunian Jakarta *International Trade Center I A Mangga Dua*" tanggal 7 Januari 1993 yang dibuat oleh Ny Sulami Mustafa. S.H., Notaris di Jakarta dan disahkan di Jakarta pada tanggal 8 Januari 1993 oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta), Suryadi Soedirdja;

Halaman 3 dari 34 hal. Put. Nomor 2448 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa kenaikan tarif *service charge* tersebut diatas sebagaimana *posita* Nomor enam "melanggar" anggaran dasar dalam Akta Pendirian PPRS bukan hunian Jakarta *Internasional Trade Center* I A Mangga Dua Nomor 9 tanggal 7 Januari 1993 yang dibuat oleh Ny Sulami Mustafa, S.H., Notaris di Jakarta khususnya Pasal 8 yakni, "kewenangan tertinggi dari perhimpunan terletak ditangan anggota dan dilaksanakan sepenuhnya oleh Rapat Umum Perhimpunan Penghuni Bukan Hunian Jakarta *International Trade Center* (JITC)/XA";
8. Bahwa selain melanggar anggaran dasar sebagaimana *posita* Nomor tujuh di atas, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II juga melanggar Pasal 55 ayat 3 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi, "dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara";
9. Walau Penggugat keberatan dengan tindakan Tergugat I dan II yang terus menerus menaikkan tarif *service charge*, namun demikian Penggugat tetap membayar *service charge* berdasarkan tarif "lama" yakni sebesar Rp60.000,00/m<sup>2</sup>/bulan + PPN 10% + bea materai Rp3000,00 + *sinking fund* sebesar 10% (sepuluh persen) dari tarif *service charge*;
10. Bahwa saat melakukan pembayaran *service charge*, PPN 10% (sepuluh persen), bea materai dan *sinking fund*, Penggugat juga selalu membayar tagihan listrik, sehingga sangat tidak berdasar bagi Tergugat I dan II untuk memutus aliran listrik ke kios Penggugat;
11. Bahwa sebagaimana uraian pada *posita* Nomor tujuh di atas ternyata dalam Akta Nomor 9 tentang Anggaran Dasar PPRS Bukan Hunian Jakarta *International Trade Center* I A Mangga Dua khususnya Pasal 36 mengenai larangan-larangan sebagaimana tertera pada point satu sampai sembilan "Jelas" bahwa tidak ada satupun larangan yang mengatur atau menjelaskan soal pelanggaran terhadap *service charge* yang dapat dikenai sanksi-sanksi sebagaimana ketentuan ketentuan Pasal 37;
12. Bahwa tindakan Penggugat sebagaimana uraian *posita* Nomor sembilan tersebut di atas ternyata didukung oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemprov DKI Jakarta sebagaimana surat pemberitahuan tanggal 30 April 2013 yang pada pokoknya meminta kepada salah satunya pengurus PPRS

Halaman 4 dari 34 hal. Put. Nomor 2448 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ITC Mangga Dua agar untuk sementara waktu tetap memberlakukan tarif lama sampai adanya penjelasan kepada pemilik yang disampaikan dalam pertemuan bersama antara Pengurus PPRS, perwakilan pemilik/penghuni dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;\

13. Walau kenaikan tarif *service charge* banyak mendapatkan penolakan dari pemilik/penghuni, namun Tergugat I dan II tidak memperdulikan penolakan tersebut hingga puncaknya pada 18 Juli 2013, Tergugat I dan II mematikan listrik di 26 (dua puluh enam) kios namun pada hari yang sama aliran listrik dihidupkan/disambungkan kembali oleh Tergugat I dan II;
14. Selanjutnya pada tanggal 19 Juli 2013, Tergugat I dan II kembali mematikan listrik di 14 (empat belas) kios, dan akibat pemutusan aliran listrik tersebut oleh para pemilik/penghuni kios yang dimatikan dilaporkan ke Polsek Pademangan dan saat itu oleh Kapolsek segera ditindak lanjuti dengan mendatangi ITC Mangga Dua dan saat itu Kapolsek meminta agar tidak ada lagi pemadaman;
15. Pada tanggal 16 Agustus 2013, Kapolres Metro Jakarta Utara berusaha memediasi Tergugat I dan II dengan para pemilik/penghuni termasuk di dalamnya Penggugat serta berupaya membentuk tim kecil untuk menyelesaikan masalah dan Kapolres Metro Jakarta Utara meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan tindakan apapun selama proses mediasi;
16. Bahwa belum selesai proses mediasi, pada tanggal 19 Agustus 2013, Tergugat I dan II kembali mematikan listrik di 277 (dua ratus dua puluh tujuh) kios;
17. Kemudian pada mediasi terakhir yang dilaksanakan tanggal 2 September 2013, Tergugat I dan II kembali memutus aliran listrik di 667 (enam ratus enam puluh tujuh) kios, saat itu Kapolres-Metro Jakarta Utara mengundang Tergugat I dan II serta pemilik/penghuni untuk melanjutkan mediasi, namun saat itu Tergugat I malah menantang para pemilik/penghuni untuk menuntut melalui jalur hukum;
18. Bahwa setelah beberapa hari pasca pemadaman listrik, banyak pemilik/penghuni yang tidak kuat hingga akhirnya mengikuti kehendak Tergugat I dan II; Namun ada beberapa pemilik kios yang hingga saat ini listriknya masih dimatikan oleh Tergugat I dan II lantaran bertahan tidak





mau mengikuti kehendak Tergugat I dan II dan salah satunya adalah Penggugat;

19. Bahwa sejak aliran listrik ke kios Penggugat dimatikan, hingga saat ini Penggugat masih tetap bersabar menunggu ada itikad baik dari Tergugat I selaku wali amanah untuk menyelesaikan masalah atau mengundang Penggugat untuk menyelesaikan/membahas masalah namun ternyata Tergugat I tidak sedikitpun berniat untuk menyelesaikan masalah;
20. Bahwa perbuatan Tergugat I dan II yang memutus aliran listrik ke kios milik Penggugat merupakan tindakan sepihak yang dilakukan tanpa pemberitahuan, serta izin Penggugat; Karenanya Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dan menurut hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Istilah "melanggar" menurut MA Moegni Djodirdjo hanya mencerminkan sifat aktifnya saja sedangkan sifat pasifnya diabaikan. Pada istilah "melawan" itu sudah termasuk pengertian perbuatan yang bersifat aktif maupun pasif. Karenanya jika seseorang dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, maka nampaklah dengan jelas sifat aktif dari istilah melawan tersebut. Sebaliknya kalau seseorang dengan sengaja tidak melakukan sesuatu atau diam saja padahal mengetahui bahwa sesungguhnya harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain atau dengan lain perkataan bersikap pasif saja, maka telah "melawan" tanpa harus menggerakkan badannya. Inilah sifat pasif dari istilah melawan;
21. Bahwa yang dimaksud dengan gugatan perbuatan melawan hukum dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah gugatan ganti rugi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum (PMH) yang mengakibatkan kerugian pada orang lain; Demikian pula Pasal 1365 KUHPerdara telah mengakomodasi ketentuan tersebut yakni "bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu perbuatan melawan hukum yang merugikannya";
22. Bahwa Pasal 1365 BW kemudian dipertegas kembali dengan Pasal 1366 BW yaitu, "setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Berdasarkan ketentuan dan uraian pada Nomor 20, 21 dan 22 di atas menegaskan bahwa suatu perbuatan melawan hukum tidak saja mencakup suatu perbuatan, tetapi juga mencakup "tidak berbuat";
24. Selanjutnya berdasarkan ketentuan dan uraian pada Nomor 20, 21, 22 dan 23 di atas, maka perbuatan Tergugat III yang telah membiarkan Tergugat I dan II atau tidak melakukan sesuatu padahal mengetahui bahwa perbuatan tersebut merugikan orang. Karenanya Tergugat III juga dapat dipandang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan menurut hukum wajib membayar ganti rugi kepada Penggugat;
25. Untuk selanjutnya berdasarkan uraian pada Nomor 20, 21, 22, 23 dan 24 di atas, Penggugat juga menuntut Tergugat III bersama dengan Tergugat I dan II selanjutnya disebut para Tergugat secara bersama-sama dengan segera dan tanpa syarat/beban apapun juga untuk memulihkan /mengembalikan dalam keadaan semula hak dasar Penggugat yakni dengan menyambung kembali aliran listrik ke kios milik Penggugat dan selanjutnya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *cq* Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Tergugat I, II dan III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum dan memutuskan terlebih dahulu tuntutan dalam provisi dengan memerintahkan Para Tergugat untuk memenuhi/memulihkan/mengembalikan dalam keadaan semula hak dasar Penggugat akan sambungan/aliran listrik yakni dengan menghidupkan menyambungkan kembali aliran listrik ke kios milik Penggugat mendahului putusan pokok dalam perkara ini;
26. Agar tuntutan ini tidak sia-sia, akibat para Tergugat (Tergugat I, II dan III) tidak dengan segera memulihkan/mengembalikan dalam keadaan semula hak dasar Penggugat atas aliran/sambungan listrik, karenanya Penggugat menuntut para Tergugat untuk membayar "uang paksa" (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari yang dapat ditagih secara tunai dan sekaligus oleh Penggugat karena lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini. Selanjutnya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum Para Tergugat secara bersama- sama membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, karena lalai melaksanakan putusan dalam *provisi* ini;
27. Selain menuntut Para Tergugat dalam *provisi*, Penggugat juga menuntut Para Tergugat (Tergugat I, II dan III) untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada Para Tergugat;

Halaman 7 dari 34 hal. Put. Nomor 2448 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa menginggat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan II membawa kerugian langsung pada Penggugat maka sudah selayaknya berdasarkan kepatutan dan keadilan untuk membebaskan ganti rugi materiil dan imateriil kepada Tergugat I dan II secara tanggung renteng, tunai, seketika dan sekaligus lunas;
29. Adapun kerugian-kerugian yang diderita Penggugat akibat pemutusan aliran listrik ke kios milik Penggugat adalah selama 10 (sepuluh) hari pertama terhitung sejak tanggal 2 September 2013, Penggugat tidak dapat berdagang lantaran tidak terdapat penerangan di kios milik Penggugat, selain itu telepon dan fax serta mesin otorisasi di kios milik Penggugat-tidak dapat berfungsi. Hal ini mengakibatkan selama 10 (sepuluh)hari pertama pasca pemutusan aliran listrik, Penggugat menderita kerugian akibat pesanan dan telpon dan fax tidak dapat diterima dan demikian pula Penggugat tidak dapat bertransaksi dengan mesin otorisasi ; Akibatnya Penggugat yang rata-rata perharinya mendapat pemasukan dari penjualan sebesar Rp500 000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari selama 10 (sepuluh) hari pasca pemutusan aliran listrik sama sekali tidak mendapat pemasukan sehingga total kerugian yang dialami Penggugat adalah 10 hari x Rp500.000.00 = Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
30. Bahwa akibat pemutusan aliran listrik oleh Tergugat I dan II, menyebabkan Penggugat tidak dapat berusaha sehingga Penggugat mengkompensasi penerangan di kios milik Penggugat dengan menggunakan aki dan untuk itu Penggugat mengeluarkan sejumlah biaya untuk membeli aki yakni pertama Penggugat membeli dua (buah) aki senilai Rp2.600.000,00 (dua juta enam ratus ribu rupiah) dan yang kedua Penggugat kembali membeli dua (buah) akisenilai Rp2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah). Jadi total pengeluaran Penggugat untuk membeli aki adalah sebesar Rp2.600.000,00 + Rp2.400.000,00 = Rp5.000.000,- (lima juta rupiah). Selain itu Penggugat juga harus mengeluarkan biaya, untuk mencas aki yakni sebesar Rp10.000,00/hari (sepuluh ribu rupiah perhari) dan biaya jasa untuk menjemput dan mengantar aki sebesar Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) perhari sehingga total kerugian penggugat akibat kompensasi penerangan tersebut perharinya adalah Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) terhitung sejak tanggal 12 September 2013 hingga gugatan ini diajukan pada tanggal 30 April 2014 adalah 235 hari x Rp30.000,00 =

Halaman 8 dari 34 hal. Put. Nomor 2448 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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

Halaman 8





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp7.050.000,00 (tujuh juta lima puluh ribu rupiah); Jadi total kerugian Penggugat adalah  $Rp5.000.000 + Rp7.050.000,00 - Rp12.050.000,00$  (dua belas juta lima puluh ribu rupiah);

31. Bahwa akibat penerangan di kios milik Penggugat tidak maksimal, maka kios milik Penggugat menjadi sepi pengunjung, untuk itu Penggugat menyewa kios di tempat lain sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan terhitung sejak bulan September 2013 hingga gugatan ini diajukan pada bulan Mei 2014 adalah delapan bulan  $\times$  Rp5.000.000,00 = Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
32. Berdasarkan uraian Nomor 29, 30 dan 31 di atas, maka total seluruh kerugian Penggugat adalah  $Rp5.000.000,00 + Rp12.050.000,00 + Rp40.000.000,00 = Rp52.050.000,00$  (lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah);
33. Berdasarkan uraian pada Nomor 32 diatas, Penggugat menuntut Tergugat I dan II untuk mengganti kerugian Penggugat sebesar Rp52.050.000,00 (lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng tunai seketika dan sekaligus lunas. Selanjutnya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *cq* Majelis Hakim yang mulia menghukum Tergugat I dan II membayar ganti rugi materiil sebesar Rp52.050.000,00 (lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng, tunai.seketika dan sekaligus lunas;
34. Bahwa selain menderita kerugian material, Penggugat juga mengalami kerugian imaterial yakni hilangnya peluang-peluang yang dapat diraih sebagai akibat pemutusan aliran listrik ke kios milik Penggugat sehingga sebagai pedagang, Penggugat dipandang tidak bonafit yang berakibat hilangnya kepercayaan perbankan terhadap Penggugat sehingga Penggugat tidak lagi memperoleh pinjaman. Selain itu juga banyak timbul pandangan sinis dan merendahkan Penggugat dan pembunuhan karakter terhadap eksistensi, keberadaan dan nama baik Penggugat sebagai akibat tindakan-tindakan Tergugat I dan II, kerugian ini sangatlah tinggi nilainya, tetapi berdasarkan kepatutan dan keadilan dapatlah kiranya ditaksir sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
35. Berdasarkan uraian pada Nomor 34 di atas, Penggugat menuntut Tergugat I dan II untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Pengggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tanggung renteng, tunai, seketika dan sekaligus lunas. Selanjutnya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeh Jakarta Utara *cq* Majelis Hakim yang mulia



menghukum Tergugat I dan II membayar ganti rugi Imateriil kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tanggung renteng, tunai, seketika dan sekaligus lunas;

36. Untuk menghindari Tergugat I dan II tidak memberikan ganti rugi materiil dan imateriil tersebut dan agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, maka cukup beralasan bagi Penggugat menuntut Tergugat I dan II untuk membayar "uang paksa" (*dwangsom*) dengan cara menitipkannya di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan ini dibacakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Selanjutnya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *cq* Majelis Hakim yang mulia menghukum Tergugat I dan II membayar "uang paksa" (*dwangsom*) dengan cara menitipkannya di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, jika lalai melaksanakan putusan ini;
37. Bahwa selama Penggugat menunggu putusan perkara ini dibacakan baik dalam provisi maupun dalam pokok perkara, Penggugat akan terus mengeluarkan sejumlah biaya untuk kompensasi penerangan di kios milik Penggugat yakni sebesar Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per hari. Karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta *cq* Majelis Hakim yang mulia menghukum Tergugat I dan II untuk membayar "uang kompensasi penerangan kios" kepada Penggugat sebesar Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) setiap harinya, terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai putusan perkara ini dibacakan baik dalam *provisi* atau hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap;
38. Bahwa selama Penggugat menunggu putusan ini dibacakan, Penggugat akan terus mengeluarkan sejumlah biaya untuk menyewa kios di tempat lain akibat penerangan di kios Penggugat tidak maksimal yakni sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan. Karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta *cq* Majelis Hakim yang mulia menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
39. Bahwa selain hal-hal tersebut di atas, pemutusan aliran listrik oleh Tergugat I dan II dengan dalih konflik luran pengelolaan dan pemeliharaan lingkungan (IPL) tidak mempunyai dasar hukum dan tidak ada aturan, norma, kaidah maupun sanksi di Peraturan Perundangan di Negara Republik Indonesia;



40. Bahwa pemutusan listrik adalah perbuatan melanggar hukum, cacat hukum dan melanggar hak asasi manusia (HAM) serta melanggar Pasal 33 UUD 1945 serta Pasal 2 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan, yang berbunyi pembangunan ketenagalistrikan bertujuan untuk menjamin ketersediaan tenaga listrik dalam jumlah yang cukup, kualitas yang baik, dan harga yang wajar dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara adil dan merata serta mewujudkan pembangunan berkelanjutan;
41. Berdasarkan keseluruhan uraian dalam gugatan ini, "jelas dan nyata" bahwa perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat terjadi akibat perbuatan Tergugat I dan II yang "telah dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian" serta akibat perbuatan Tergugat III yang telah dengan sengaja "tidak melakukan sesuatu atau diam saja padahal mengetahui bahwa sesungguhnya harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain", maka sudah selayaknya dan sepatutnya untuk membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng dan selanjutnya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *cq* Majelis Hakim yang mulia menghukum Para Tergugat (Tergugat I, II dan III) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
42. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti autentik dan cukup, maka kiranya berkenanlah Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menerima gugatan ini dan mengambil putusan dengan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini baik dalam *provisi* maupun dalam pokok perkara dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, *verzet*, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menghukum Para Tergugat untuk segera memulihkan hak dasar Penggugat berupa aliran listrik dalam keadaan semula, baik dan tanpa beban/syarat apapun setelah putusan *provisi* ini diucapkan;
2. Memerintahkan Para Tergugat untuk menyambungkan kembali aliran listrik ke kios milik Penggugat, agar Penggugat dapat berusaha secara bebas



tanpa ada gangguan dari pihak manapun, setelah putusan provisi ini diucapkan;

3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, karena lalai melaksanakan putusan ini;
4. Menyatakan putusan dalam *provisi* ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, *verzet*, banding ataupun maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp52.050.000,00 (lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah), secara tanggung renteng, tunai, seketika dan sekaligus lunas;
4. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar ganti rugi imateriil kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), secara tanggung renteng, tunai, seketika dan sekaligus lunas;
5. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar "uang paksa" (*dwangsom*) dan menitipkannya di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, jika lalai melaksanakan putusan perkara ini;
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar "uang kompensasi penerangan kios" kepada Penggugat sebesar Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) setiap harinya, terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan, *verzet*, banding ataupun kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, II dan III) secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain maka Penggugat mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

*Eksepsi Error In Persona:*

Bahwa adapun dasar gugatan Penggugat dalam gugatannya adalah tuduhan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dalam melakukan pembiaran terhadap perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah memutuskan aliran listrik di Kios Penggugat yang terletak di dalam Gedung ITC Mangga Dua;

Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan *error in persona*, karena yang semestinya digugat oleh Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum dalam permasalahan pemutusan aliran listrik di kios Penggugat yang terletak di dalam Gedung ITC Mangga Dua adalah Tergugat I dan Tergugat II, bukannya Tergugat III yang sesungguhnya tidak mempunyai hubungan hukum keperdataan berupa jual beli tenaga listrik dengan Penggugat. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294.K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang pada intinya bahwa "gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum";

Bahwa penyaluran tenaga listrik yang dilakukan oleh Tergugat III pada Gedung ITC Mangga Dua merupakan pelaksanaan terhadap perjanjian jual beli tenaga listrik antara Tergugat III sebagai penjual tenaga Listrik dengan PT Duta Pertiwi sebagai Pembeli tenaga listrik berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik (SPJBTL) Nomor 006/DIS.JAYA/2003 tanggal 9 Mei 2003 antara PT PLN (Persero) Distribusi Jakarta Raya dan Tangerang dengan PT Duta Pertiwi (bukti T3-1). Oleh karena itu dalam penyaluran tenaga listrik, Tergugat III tidak pernah membuat perikatan dengan Penggugat;

Bahwa Penggugat telah keliru menyatakan Tergugat III telah melakukan pembiaran terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang telah memutuskan aliran listrik di Kios Penggugat sehingga menurut Penggugat termasuk dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 dan Pasal 1366 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, karena persoalan pengelolaan fasilitas dalam Gedung ITC Mangga Dua meliputi aliran listrik, sepenuhnya merupakan kewenangan Tergugat I selaku wakil dan Penggugat yang disebut Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Non Hunian ITC Mangga Dua dan Tergugat II selaku Badan Pengelola Gedung ITC, sehingga Tergugat III seharusnya tidak dilibatkan dalam kesepakatan yang dilakukan





oleh Penggugat melalui wakilnya PPRS Non Hunian ITC Mangga Dua yaitu Tergugat I dan Badan Pengelola (Tergugat II) yang ditunjuk untuk mengelola fasilitas umum maupun fasilitas khusus dalam Gedung ITC Mangga Dua. Hal tersebut sesuai dengan asas kepribadian yang menjelaskan bahwa asas ini berhubungan dengan subjek yang terikat dalam suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Pernyataan ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya;

Bahwa selain itu Penggugat juga telah keliru menafsirkan pembiaran dalam perbuatan melawan hukum dimaksud pada Pasal 1365 dan Pasal 1366 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, karena sesungguhnya pembiaran tidak dikenal dalam ranah Hukum Perdata, melainkan pembiaran dikenal dalam hukum pidana yang merupakan hukum publik yang mengatur hubungan antara setiap individu maupun antara individu dengan negara. Pembiaran dalam hukum pidana atau disebut *delik ommisionis* merupakan tindak pidana yang berupa perbuatan pasif yakni tidak melakukan yang diperintahkan, contohnya terdapat dalam Bab V Pasal 164 KUHPidana tentang kejahatan terhadap ketertiban umum;

Bahwa berdasarkan fakta dan bukti sebagaimana diuraikan di atas, sangat jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III adalah gugatan yang salah alamat atau *error in persona*;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam Konvensi dalam gugatan ini sama sekali tidak terbukti sementara itu akibat gugatan Penggugat dalam Konvensi telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat III dalam Konvensi baik kerugian materiil maupun imateriil dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil berupa biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat III dalam Konvensi dalam menyelesaikan perkara ini dengan rincian sebagai berikut:

Pengadilan Tingkat Pertama

- Akomodasi : Rp1.000.000,00/sidang x 36 sidang =  
Rp36.000.000,00;
- Transportasi : Rp1.000 000,00/sidang x 36 sidang =  
Rp36.000.000,00;
- Penggandaan Dokumen : Rp1.000.000,00/sidang x 36 sidang =



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp18.000.000,00;

Total : Rp. 90.000.000,00;

Pengadilan Tingkat Banding = Rp100.000.000,00;

Pengadilan Tingkat Kasasi = Rp150.000.000,00;

- b. Kerugian imateriil berupa tercemarnya nama baik Tergugat III dalam Konvensi dimana hal tersebut sangat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat kepada Tergugat III apalagi mitra bisnis Tergugat III baik Nasional maupun *international*, sehingga untuk memulihkan ketidakpercayaan tersebut, Tergugat III dalam Konvensi harus mengeluarkan biaya yang diperkirakan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Apabila majelis hakim memutuskan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap permohonan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 175/Pdt.G/2014/PN Jkt.Ut tanggal 13 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat III *error in persona*;

B. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat Konvensi;

C. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi:

Halaman 15 dari 34 hal. Put. Nomor 2448 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan tuntutan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi (Tergugat III dalam Konvensi) tidak dapat diterima;

### III. Dalam Konvensi Dan Rekonsensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi (Tergugat Rekonsensi) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp1.036.000,00 (satu juta tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 400/PDT/2015/PT DKI, tanggal 19 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 16 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 175/Pdt.G/2014/PN Jkt.Ut yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada :

- Tergugat I,II /Terbanding I,II pada tanggal 5 Januari 2016
- Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 31 Desember 2015;

Kemudian Termohon Kasasi I,II /Tergugat I,II / Terbanding I,II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 19 Januari 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut:

#### A. Kekeliruan *Judex Facti* Dalam Memutus Perkara *A Quo*

Bahwa, alasan Pemohon Kasasi mengajukan permohonan Kasasi serta mengajukan memori kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 400/PDT/2015/PT DKI, berdasarkan pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang termuat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada halaman 14 sampai dengan halaman 18 tentang pertimbangan hukumnya yang tidak sesuai fakta yang menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding /Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh undang-undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat mengajukan memori banding pada tanggal 20 Januari 2015 yang menyatakan keberatan atas putusan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa akta perubahan ART yang menjadi dasar *Judex Facti* menolak gugatan *a quo* ini belum mendapat persetujuan dari pemerintah, karena Terbanding I tidak dapat menunjukan bukti atas persetujuan dari pemerintah;
- Bahwa pembuatan akta perubahan AD dan ART PPRS ITC Mangga Dua dilakukan Terbanding I tanpa melalui rapat umum atau rapat luar biasa PPRS ITC Mangga Dua;
- Bahwa akta perubahan ART dibuat tanpa mengikuti pedoman pembuatan ART Keputusan Kementerian Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N /1995;
- Bahwa perubahan ART tidak sah dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan untuk menolak gugatan Penggugat;
- Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan jawaban dari Terbanding I dan II ketika menjawab mengenai pelanggaran terhadap PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun Pasal 55 ayat (3), karena kenyataannya tidak ada satupun putusan rapat umum yang menyatakan kenaikan iuran *service charge*;
- Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak membahas dan mempertimbangkan bukti-bukti yang pembanding ajukan;
- Bahwa putusan *Judex Facti* yang mengabulkan eksepsi Terbanding III hanya didasarkan pada fotocopy surat perjanjian kontrak antara Terbanding III dengan PT Duta Pertiwi Tbk, bahwa pemilik gedung ITC Mangga dua adalah para anggota PPPRS ITC Mangga Dua, seharusnya perjanjian kontrak jual beli tenaga listrik untuk Gedung ITC Mangga Dua seharusnya atas nama PPRS ITC Mangga Dua bukan atas nama PT Duta Pertiwi Tbk.;

Halaman 17 dari 34 hal. Put. Nomor 2448 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari uraian diatas terlihat perbuatan melawan hukum dari Terbanding III yang melakukan pembiaran pemutusan aliran listrik di kios/toko milik Pemanding;
- Bahwa berdasarkan uraian keberatan tersebut di atas, mohon menerima permohonan banding Pemanding dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 175/Pdt.G/2014/PN Jkt.Ut tanggal 13 Januari 2013 serta mengadili sendiri dengan mengabulkan permohonan banding Pemanding secara keseluruhan sebagaimana dalam gugatan;

Menimbang, bahwa Terbanding III/Tergugat III mengajukan kontra memori banding pada tanggal 4 Agustus 2015 yang pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menolak gugatan Pemanding dan menyatakan gugatan Pemanding terhadap Terbanding III *error in persona* adalah sudah tepat dan benar, karena Pemanding dan Terbanding III tidak mempunyai hubungan jual beli tenaga listrik;
- Bahwa keberadaan dan penyediaan aliran listrik pada kios-kios di gedung Mangga Dua adalah tanggung jawab dan kewenangan pengelola gedung yaitu Terbanding II;
- Bahwa tanggung jawab dan kewenangan Terbanding III pada gedung di Mangga Dua sesuai perjanjian jual beli tenaga listrik (SPJBL) Nomor 006/DISJAY/2003 tanggal 9 Mei 2003 (bukti T.3-1) dengan ID pelanggan 5422000697 adalah sebatas mulai dari instalasi gardu listrik sampai dengan alat pengukur dan pembatas (APP) milik Terbanding III, sedangkan tanggung jawab dan kewenangan instalasi yang terpasang setelah alat pengukur dan pembatas (APP) milik Terbanding III adalah tanggung jawab dan kewenangan instalasi pelanggan Terbanding III yaitu Terbanding II;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan risalah banding sebagaimana tersebut diatas dihubungkan dengan pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Pemanding/Penggugat mendalilkan, bahwa Penggugat adalah pemilik kios di Mangga Dua lantai dua Blok B/42 yang diberi nama Kumala Sakti, bahwa Tergugat I adalah Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) non hunian ITC Mangga Dua, yang kewajibannya mengurus kepentingan bersama bagi





pemilik dan penghuni di gedung ITC Mangga Dua, sedangkan Tergugat II sebagai badan pengelola yang ditunjuk oleh Tergugat I untuk menyelenggarakan pengelolaan pada Rumah Susun bukan hunian di ITC Mangga Dua, bahwa Pembanding sebagai salah satu penghuni di Rumah Susun ITC Mangga Dua mempunyai kewajiban antara lain membayar tarif listrik dan *service charge* kepada pengelola, pembayaran tarif listrik dan *service charge* mengalami beberapa kali kenaikan dan Penggugat keberatan, Penggugat tetap membayar tapi dengan tarif lama, akibatnya listriknya dimatikan oleh karena itu Penggugat menyatakan perbuatan Para Tergugat tersebut melawan hukum, karena dilakukan tanpa melalui kesepakatan bersama yang diputuskan dalam rapat umum atau rapat anggota;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan tanggapan, bahwa keputusan kenaikan tarif *service charge* tersebut sesuai dengan kesepakatan dan hasil keputusan rapat umum tahunan/rapat anggota perhimpunan penghuni, bukan perbuatan sepihak, bahwa pemutusan aliran listrik yang dilakukan Tergugat II sesuai dengan kewenangan Tergugat II sebagaimana AD/ART PPRS lingkungan IA ITC Mangga Dua Jakarta;

Menimbang, bahwa Tergugat III atas gugatan Penggugat memberikan jawaban, bahwa Tergugat III tidak mempunyai hubungan keperdataan (jual beli listrik) dengan Penggugat, penyaluran listrik yang dilakukan Tergugat III pada gedung ITC Mangga Dua merupakan perjanjian jual beli listrik antara Tergugat III sebagai penjual tenaga listrik dengan PT Duta Pertiwi sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-32 dan empat orang saksi, bahwa untuk mendukung sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan enam bukti surat, bahwa untuk mendukung sangkalannya Tergugat III mengajukan bukti surat T.III-1 dan T.III-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat III dan bukti surat Penggugat, bahwa antara Penggugat dan Tergugat III tidak ada hubungan keperdataan jual beli tenaga listrik;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat maupun saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II mendapatkan bukti, bahwa tindakan yang dilakukan oleh pengelola gedung ITC Mangga Dua adalah sudah sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah



Tangga pada Akta Nomor 21 tanggal 4 Maret 1997, bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa alasan keberatan Pembanding/Penggugat yang dituangkan dalam memori banding sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga tidak perlu diulang untuk dipertimbangkan, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih dan menjadi bagian dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding yang sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 175/Pdt.G/2014/PN Jkt.Ut tanggal 13 Januari 2015, harus dipertahankan untuk dikuatkan;

Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding yang sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 175/Pdt.G/2014/PN Jkt.Ut tanggal 13 Januari 2015, karena itu dikuatkan, Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak putusan Majelis Hakim Tinggi ini;

## B. Dasar Hukum Pengajuan Permohonan Kasasi

Bahwa, alasan penolakan Pemohon Kasasi terhadap putusan *Judex Facti* adalah sebagai berikut:

Bahwa, menurut M. Yahya Harahap, fungsi utama peradilan kasasi adalah untuk mengoreksi kesalahan peradilan bawahan (*to correct error or mistake by trial court or lower court*), adapun mengenai kesalahan yang diperbaiki itu adalah mengenai:

- i. Kesalahan mengenai proses (*procedural error*);
- ii. Kesalahan mengenai fakta (*factual error*);
- iii. Kesalahan mengenai penerapan hukum (*error in application of law*);

(M.Yahya Harahap, S.H., kekuasaan Mahkamah Agung pemeriksaan kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata, Sinar Grafika Jakarta, 2008, halaman 289–290);

Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding telah melanggar ketentuan hukum karena tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan layak (*onvoldoende gemotiveerd*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, *Judex Facti* tingkat banding dalam mengadili dan memutus perkara Nomor 400/PDT/2015/PT DKI., terbukti telah tidak menerapkan peraturan hukum atau menerapkan tidak sebagaimana mestinya,. *Judex Facti* tingkat banding berpendapat “bahwa alasan keberatan Pembanding/Penggugat dalam memori banding sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan tingkat pertama sehingga tidak perlu diulang untuk dipertimbangkan”. Hal tersebutlah yang menyebabkan *Judex Facti* tingkat banding tidak memberikan pertimbangan hukumnya. Pertimbangan hukum yang demikian adalah pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak benar, dimana hal tersebut didasarkan ketentuan–ketentuan berikut ini:

- a. Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 *juncto* Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan:

“Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang–undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang menyatakan:

“Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan–pengadilan dalam semua lingkungan peradilan karena:

- Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- Lalai memenuhi syarat–syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang–undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969, yang menyatakan:

“Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiverd*)”;

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970, yang menyatakan:

“Putusan Pengadilan harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiverd*) yaitu karena dalam putusannya



itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja”;

d. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 1974, yang menyatakan:

- Adalah suatu kenyataan, bahwa putusan-putusan yang diambil oleh pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi kadang-kadang tidak disertai pertimbangan yang tidak dikehendaki oleh undang-undang;
- Dengan tidak/kurang memberi pertimbangan dan alasan, bahkan apabila alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lainnya, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan kasasi;

e. Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 19 Agustus 1972 Nomor 9 K/sip/1972, yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang lainnya hanya menyetujui keputusan Pengadilan Negeri dan menjadikan alasan sendiri atau mengambil alih pertimbangan tersebut adalah tidak cukup”;

f. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/Sip/1973, yang menyatakan:

“Cara pemeriksaan di tingkat banding seharusnya Hakim Banding mengulang memeriksa kembali suatu perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai penerapan hukumnya”;

Bahwa telah jelas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 400/PDT./2015/PT DKI., yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 175/Pdt.G/2014/PN Jkt.Ut dengan cara mengadopsi seluruh pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama tanpa disertai adanya pertimbangan-pertimbangan yang cukup mengenai alasan dikuatkannya putusan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut, secara hukum telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka telah tepat pengajuan memori kasasi yang ditujukan kepada Mahkamah Agung RI, sebagai lembaga peradilan yang mempunyai tingkatan tertinggi guna memeriksa kesalahan-kesalahan dari penerapan hukum yang dilakukan



oleh *Judex Facti* pada peradilan tingkat dibawahnya. Hal tersebut sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, yang menyatakan bahwa fungsi utama peradilan kasasi adalah untuk mengoreksi kesalahan peradilan bawahan yang salah satunya kesalahan mengenai fakta dan proses;

Bahwa kesalahan proses, fakta dan penerapan hukum yang dilakukan *Judex Facti* yang telah mengambil putusan tanpa disertai ataupun kurang mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan maka Pemohon Kasasi mohon kepada *Judex Juris* untuk menyatakan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* dibatalkan;

Adapun alasan-alasan kasasi diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yakni sebagai berikut:

“Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dalam semua lingkungan peradilan karena;

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang tertuang di dalam putusan Nomor 400/PDT/2015/PT DKI., tertanggal 19 Oktober 2015 tersebut secara hukum adalah pertimbangan hukum yang salah dalam penerapan hukumnya, sehingga menyebabkan Mahkamah Agung harus membatalkan putusan-putusan *Judex Facti* sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Bahwa, adapun kesalahan *Judex Facti* dalam menerapkan hukum sehingga melanggar hukum yang berlaku, Pemohon Kasasi uraikan dalam keberatan-keberatan Pemohon Kasasi atas Putusan *Judex Facti* baik Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 175/Pdt.G/2014/PN Jkt.Ut maupun Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 400/PDT/2015/PT DKI.;

Bahwa, *Judex Facti* tingkat pertama maupun tingkat banding telah melanggar serta tidak memperhatikan Peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama Undang Undang Rumah Susun, Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

Keberatan Pemohon Kasasi Terhadap Putusan *Judex Facti*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum Pemohon Kasasi menguraikan keberatan atas putusan *Judex Facti* ada baiknya Pemohon Kasasi mengulangi lagi kronologis perkara yang Pemohon Kasasi alami;

## I. Kronologis Perkara Pemohon Kasasi

Perkara *a quo* timbul di mulai dari tindakan Termohon Kasasi I dan II (dahulu Terbanding/Tergugat I dan II) yang memutus aliran listrik di kios/toko yang Pemohon Kasasi miliki di ITC Mangga Dua yang dibiarkan Termohon Kasasi III (dahulu Terbanding/Tergugat III);

Alasan Termohon Kasasi I dan II memutus aliran listrik disebabkan karena Pemohon Kasasi dinyatakan kurang dalam membayar iuran *service charge* yang Termohon Kasasi I dan II tetapkan secara sepihak, sehingga diputuslah aliran listrik ke kios/toko milik Pemohon Kasasi, padahal Pemohon Kasasi tidak pernah terlambat ataupun menunggak pembayaran pemakaian tenaga listrik di kios/toko milik Pemohon Kasasi dimana antara iuran *service charge* dan iuran pembayaran penggunaan pemakaian tenaga listrik ini tidak ada kaitan dan terpisah;

iuran *service charge* biasa disebut juga dengan istilah iuran pemeliharaan lingkungan (IPL) ini seperti iuran terhadap keamanan dan kebersihan yang ditagihkan ketua Rukun Tetangga/Rukun Warga (RT/RW) dilingkungan tempat tinggal masing-masing warga yang mana jika warga tidak membayar ataupun kurang membayar iuran keamanan dan kebersihan ini pihak RT/RW tidak bisa dan tidak diperkenankan memutus aliran listrik warga karena tenaga listrik ini bukan milik pihak RT/RW tempat tinggal warga tetapi milik PLN dan PLN lah yang berhak melakukan pemutusan aliran listrik warga jika warga tidak membayar ataupun menunggak membayar pemakaian tenaga listrik;

Tindakan Termohon Kasasi I dan II yang memutus aliran listrik ini akibat Pemohon Kasasi tidak mengikuti pemaksaan kehendak dari Termohon Kasasi I dan II untuk membayar iuran *service charge* yang dinaikan Termohon Kasasi I dan II secara sepihak dimana Pemohon Kasasi membayar iuran *service charge* sesuai harga sebelum iuran *service charge* ini dinaikan oleh Termohon Kasasi I dan II;

Adapun alasan Pemohon Kasasi tidak bersedia membayar iuran *service charge* sesuai dengan yang ditetapkan oleh Termohon Kasasi I dan II karena Termohon Kasasi I sebagai pengurus PPRS ITC Mangga Dua telah melanggar peraturan dan perundang-undangan tentang rumah susun yang ada dimana untuk menentukan kenaikan iuran *service charge* harus



didasarkan pada putusan rapat umum anggota rumah susun ITC Mangga Dua tempat Pemohon Kasasi berusaha yang diatur pada PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun Pasal 55 ayat 3 yang berbunyi “dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghuni rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara”, sementara Termohon Kasasi I sebagai pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) dalam menentukan kenaikan ini tidak pernah mengadakan Rapat Umum PPRS dan Termohon Kasasi I ini duduk sebagai pengurus karena menerima kuasa dari anggota PPRS dimana Termohon Kasasi I tidak mempunyai unit/kios/toko di ITC Mangga Dua dan Termohon Kasasi I bisa jadi pengurus melalui Rapat Umum PPRS yang direkayasa, Termohon Kasasi I hanya penerima kuasa dari PT Duta Pertiwi Tbk anak perusahaan Sinar Mas Group bukan anggota PPRS ITC Mangga Dua yang mana pengangkatan Termohon Kasasi I sebagai pengurus PPRS ini telah melanggar PP Nomor 4 Tahun 1988 Pasal 57 ayat 1 yang berbunyi “pengurus perhimpunan, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut”;

Dan pihak Termohon Kasasi III sebagai pemilik tenaga listrik telah membiarkan tindakan Termohon Kasasi I dan II memutus aliran listrik di kios/toko milik Pemohon Kasasi padahal Termohon Kasasi III ini tahu yang memutus aliran listrik adalah Termohon Kasasi II yang adalah pihak luar yang tidak mempunyai kontrak penjualan tenaga listrik dengan Termohon Kasasi III;

Demikian kronologis singkat perkara *a quo* dan Pemohon Kasasi berharap Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Kasasi yang akan memeriksa dan memutus gugatan *a quo* mau memutus berdasarkan hati nurani dan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sesuai dengan kalimat yang selalu dituliskan dalam setiap putusan pada halaman pertama yaitu demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

## II. Keberatan-keberatan Atas Putusan *Judex Facti*

### 1. Sangkalan Yang Tidak Dipertimbangkan *Judex Facti*

Bahwa, untuk lebih jelasnya tidak ada salahnya Pemohon Kasasi menguraikan kembali sangkalan Pemohon Kasasi yang dalam dua tingkat peradilan ini tidak pernah dipertimbangkan *Judex Facti* yang dapat mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi, yaitu:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, *Judex Facti* memutuskan menolak gugatan yang Pemohon Kasasi/Penggugat ajukan hanya didasarkan pada Akta Perubahan Anggaran Rumah Tangga (ART) ITC Mangga Dua Lingkungan 1 A Nomor 21 tanggal 4 Maret 1997 (bukti T.I,T.II-3) Pasal 25 angka 2, pasal 35 dan pasal 45 padahal Pemohon Kasasi/Penggugat telah membantah mengenai tidak sahnya AD dan ART PPRS ITC Mangga Dua ini yang tidak pernah dipertimbangkan *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat Banding yang sangat jelas dituliskan dalam AD dan ART Perubahan ini untuk meminta persetujuan pemerintah dimana permintaan persetujuan pemerintah ini telah dituliskan didalam pasal 43 untuk AD Perubahan dan di dalam Pasal 48 untuk ART Perubahan yang Termohon Kasasi I dan II tidak bisa membuktikan bahwa AD/ART perubahan ini sudah mendapat persetujuan pemerintah;
- Bahwa, disamping belum mendapat persetujuan pemerintah seperti yang Pemohon Kasasi/Penggugat sampaikan AD/ART perubahan ITC Mangga Dua Lingkungan I A ini, juga dibuat tidak sesuai aturan yang telah Pemohon Kasasi sangkal dalam duplik Pemohon Kasasi dan termuat juga dalam putusan *Judex Facti* tingkat banding pada halaman 15 yang diputus *Judex Facti* tingkat banding, sangkalan Pemohon Kasasi/Penggugat ini pun tidak dipertimbangkan Majelis Hakim tingkat pertama dan banding;
- Bahwa, *Judex Facti* kemudian menyimpulkan bahwa apa yang telah dilakukan Termohon Kasasi/Tergugat I dan II sudah benar sesuai Akta perubahan ART sehingga perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat I dan II ini tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang tanpa mau mempertimbangkan sangkalan Pemohon Kasasi/Penggugat yang Pemohon Kasasi/Penggugat sampaikan bahwa AD/ART perubahan ini tidak sah karena belum mendapat persetujuan pemerintah dan pembuatan ini tidak melalui rapat umum ataupun rapat luar biasa PPRS;

Bahwa, *Judex Facti* juga mengabulkan eksepsi Termohon Kasasi/Tergugat III mengenai *error in persona* dengan menyatakan tidak ada hubungan keperdataan antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat III dikarenakan kontrak perjanjian jual beli tenaga listrik terjadi antara Termohon Kasasi/Tergugat III dengan PT Duta Pertiwi Tbk yang tidak ada aslinya (bukti T III-1) tapi menurut *Judex*

Halaman 26 dari 34 hal. Put. Nomor 2448 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



*Facti* sudah bersesuaian dengan bukti *print out* tagihan pemakaian listrik gedung ITC Mangga Dua untuk tiga bulan yaitu bulan Agustus, September dan Oktober 2014 (bukti T III-2) dimana *Judex Facti* ini juga tidak mempertimbangkan sangkalan Pemohon Kasasi mengenai pihak yang memutus aliran listrik ini yaitu Termohon Kasasi/Tergugat II adalah pihak yang bukan pihak yang melakukan kontrak pembelian listrik dengan Termohon Kasasi/Tergugat III;

## 2. Kesalahan Putusan *Judex Facti*

Bahwa, Pemohon Kasasi dengan tegas menolak putusan *Judex Facti* karena *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dalam memutus perkara *a quo*, sebagai berikut:

### A. Kesalahan Putusan *Judex Facti* Terhadap Termohon Kasasi/Tergugat I Dan II

#### A.1 *Judex Facti* Memutus Perkara Menggunakan Bukti Surat Yang Tidak Sah

- Bahwa, *Judex Facti* telah memutus menolak gugatan *a quo* didasarkan pada Akta Perubahan ART yang tidak sah;
- Bahwa, adapun alasan Pemohon Kasasi menyatakan Akta Perubahan ART ini tidak sah adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, Akta Perubahan ART yang menjadi dasar *Judex Facti* menolak gugatan *a quo* ini belum mendapatkan persetujuan dari Pemerintah seperti yang Pemohon Kasasi telah uraikan baik dalam replik maupun dalam memori banding yang Pemohon telah tuliskan dalam dua tingkat peradilan yang tidak dipertimbangkan *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama dan pada tingkat banding;
2. Bahwa, pembuatan Akta Perubahan AD dan ART PPRS ITC Mangga Dua ini dilakukan oleh Termohon Kasasi I tanpa melalui rapat umum ataupun rapat umum luar biasa PPRS ITC Mangga Dua yang sudah Pemohon Kasasi sampaikan pada Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada Kesimpulan dan pada Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memori banding yang Pemohon Kasasi ajukan yang tidak dipertimbangkan *Judex Facti* pada dua tingkat peradilan ini;
3. Bahwa, Akta Perubahan ART ini dibuat tidak mengikuti pedoman pembuatan ART yang disusun oleh Kementerian Perumahan Rakyat melalui keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor



06/KPTS/BKP4N/1995 dimana pedoman pembuatan ART ini wajib diikuti ketika akan membuat ataupun merubah ART, seperti yang Pemohon Kasasi telah sampaikan pada bagian kesimpulan pada tingkat Pengadilan Tingkat Pertama dan pada memori banding pada Pengadilan Tingkat Banding;

- Bahwa, dari tiga alasan yang diuraikan diatas sangat jelas sudah terlihat bahwa Akta Perubahan ART yang dijadikan dasar putusan *Judex Facti* adalah Akta Perubahan ART yang tidak sah dan tidak bisa dijadikan sebagai dasar pertimbangan untuk menolak gugatan Pemohon Kasasi dengan menyatakan tidak ada perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Termohon Kasasi I dan II;

A.2 *Judex Facti* tidak mempertimbangkan pelanggaran PP Nomor 4 Tahun 1988

- Bahwa, *Judex Facti* tidak mempertimbangkan jawaban dari Termohon/Terbanding/Tergugat I dan II ketika menjawab gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengenai pelanggaran terhadap 3 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun Pasal 55 ayat 3 yang berbunyi “dalam hal perhimpunan memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara” dimana Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I menyatakan bahwa kenaikan iuran *service charge* sudah diputuskan dalam rapat umum dan dalam undangan rapat yang dibagikan kepada anggota PPRS ITC Mangga Dua dikatakan telah dicantumkan agenda acara untuk membahas kenaikan iuran *service charge* ini, padahal kenyataannya tidak ada satupun putusan rapat umum yang menyatakan kenaikan iuran *service charge* dan tidak ada agenda acara yang membahas mengenai kenaikan *service charge* ini didalam undangan Rapat Umum Anggota PPRS ITC Mangga Dua yang sudah Pemohon Kasasi/Penggugat tuliskan dalam duplik pada Pengadilan Tingkat Pertama dan juga sudah Pemohon Kasasi/Penggugat tuliskan dalam memori banding dimana *Judex Facti* di dua tingkat peradilan ini tidak mempertimbangkan apa yang telah Pemohon Kasasi ajukan yang mana Pemohon Kasasi/Penggugat telah membuktikan dengan mengajukan bukti surat undangan Rapat





Umum Anggota PPRS ITC Mangga Dua yang tidak ada agenda acara membahas mengenai kenaikan iuran *service charge* (bukti P-5) dan bukti surat pemberitahuan putusan Rapat Umum Anggota PPRS ITC Mangga Dua yang tidak ada putusan mengenai kenaikan iuran *service charge* (bukti P-16);

A.3 *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti-bukti Pemohon Kasasi ajukan

- Bahwa, untuk mendukung dalil-dalil gugatan *a quo*, Pembanding telah mengajukan bukti-bukti autentik yang Pemohon Kasasi/Penggugat sangat sayangkan *Judex Facti* sama sekali tidak membahas dan mempertimbangkan bukti-bukti yang Pemohon Kasasi/Penggugat ajukan yang sudah Pemohon Kasai ajukan pada Pengadilan Tingkat Pertama dan sudah Pemohon Kasasi/Penggugat tuliskan dalam memori banding yang Pemohon coba ulangi lagi dalam permohonan kasasi ini, antara lain bukti-bukti tersebut adalah:

1. Bukti P-1, bukti ini mengenai permintaan penundaan rapat umum pemilihan pengurus PPRS oleh Pembina Rumah Susun yaitu Pemerintahan Daerah Provinsi DKI Jakarta seperti yang dimaksudkan dalam Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun melalui surat dari Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 9580/-1.796.71 dimana surat dari Kepala Dinas ini tidak digubris Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I;
2. Bukti P-5, bukti ini mengenai surat undangan Rapat Umum Anggota PPRS ITC Mangga Dua yang tidak ada agenda acara untuk membahas kenaikan *service charge* seperti yang didalilkan Termohon Kasasi/Terbading/Tergugat I dan II dalam jawabannya terhadap gugatan Pembanding, bukti ini menunjukan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I dan II telah menyampaikan keterangan yang tidak benar (keterangan palsu) kepada *Judex Facti*;
3. Bukti P-6, bukti ini mengenai surat dari pembina rumah susun yaitu Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta yang meminta kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I untuk menunda segala kenaikan iuran yang dilakukan yang salah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satunya adalah kenaikan IPL/iuran Pengelolaan Lingkungan/iuran *service charge* sampai adanya kesepakatan dengan anggota PPRS. Bukti surat dari Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan Nomor 1688/-1.796.71 ini, tidak digubris oleh Termohon/Terbanding/Tergugat I dan II dimana negeri ini seolah-olah tidak ada aturan hukumnya yang bisa seenaknya saja dilanggar;

4. Bukti P-11, bukti ini mengenai Putusan Mahkamah Agung Nomor 2379 K/PID.SUS/2010 yang sudah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan dalam pertimbangan hukumnya bahwa yang berhak memutus aliran listrik adalah PLN karena PLN lah pemilik listrik dan jika ada yang menolak membayar kenaikan *service charge* tersebut, pengelola tidak berhak melakukan pemutusan aliran listrik (pertimbangan hukum ini bisa dilihat/dibaca pada halaman 10);
5. Bukti P-16, bukti ini mengenai surat Pemberitahuan Putusan Rapat Umum PPRS ITC Mangga Dua yang sama dengan bukti dari Termohon/Terbanding/Tergugat I (Bukti T.I-4) dimana bukti aslinya sudah ditunjukkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding /Tergugat I. Bukti ini menunjukkan bahwa Rapat Umum PPRS ITC Mangga Dua tidak memutuskan kenaikan iuran *service charge* seperti yang didalilkan Termohon/Terbanding/Tergugat I ketika menjawab gugatan dimana bukti ini telah menunjukkan bahwa Termohon/Terbanding/Tergugat I telah menyampaikan keterangan palsu (keterangan yang tidak benar) ke *Judex Facti*;
6. Bukti P-17, P-18, P-19 dan P-20, bukti ini mengenai bukti surat tagihan *service charge*, listrik dan air dari Terbanding II (bukti P -17), bukti kwitansi Terbanding II (bukti P-20), bukti surat PT PLN No. 3552/532/DISJAYA/2013 (bukti P-18) dan bukti brosur PT PLN mengenai tarif tenaga listrik (bukti P-19), keempat bukti ini menunjukkan bahwa Termohon/Terbanding /Tergugat II telah menaikan harga listrik dan mengenakan PPN 10 % (sepuluh persen) padahal yang berhak menaikan harga listrik adalah Pemerintah bersama-sama DPR RI,

Halaman 30 dari 34 hal. Put. Nomor 2448 K/Pdt/2016



sementara Termohon/Terbanding/Tergugat II bukan penjual tenaga listrik dan bukan produsen tenaga listrik;

Termohon/Terbanding/Tergugat II telah mengenakan PPN 10 % (sepuluh persen) (bukti P-20) sementara PT PLN tidak mengenakan PPN pada konsumen (bukti P-18) dan Termohon/Terbanding/Tergugat II mengenakan tarif Rp1.308/Kwh (seribu tiga ratus delapan *kilowatt hour*) (bukti P-17) sementara PT PLN hanya mengenakan tarif Rp1.020/Kwh (seribu dua puluh *kilowatt hour*) (bukti P-19) yang mana bukti-bukti ini telah menunjukkan bahwa Termohon/Terbanding /Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

7. Bukti P-28, bukti ini menunjukkan bahwa ribuan pedagang menolak atas kenaikan iuran *service charge* yang dilakukan Termohon/Terbanding/Tergugat I dan pedagang menolak pinjaman 100 miliar rupiah hasil putusan rapat pada tanggal 5 November 2012 yang dilakukan Termohon/Terbanding /Tergugat I dimana rapat pada tanggal 5 November 2012 ini oleh pembina rumah susun yaitu Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta telah diminta untuk ditunda (bukti P-1) tapi tidak digubris dan anehnya Termohon/Terbanding/Tergugat I malah meminjam uang 100 miliar rupiah kepada Termohon /Terbanding/Tergugat II dengan mengatasnamakan para pedagang ITC Mangga Dua;

8. Bukti P-30, bukti ini menunjukkan bahwa Ketua DPR RI periode 2009-2014 mengetahui telah terjadi penginjakan terhadap undang-undang di ITC Mangga Dua dan memerintahkan pembentukan PPRS baru untuk penyelesaian kisruh antara Termohon/Terbanding/Tergugat I dan ribuan pemilik/penghuni pedagang di ITC Mangga Dua;

Bahwa dari uraian diatas mengenai kekeliruan yang telah dilakukan *Judex Facti* dalam memutus menyatakan Termohon /Terbanding/Tergugat I dan II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka patutlah putusan ini dibatalkan;

B. Kekeliruan putusan *Judex Facti* terhadap Termohon Kasasi/Terbanding /Tergugat III



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, putusan *Judex Facti* yang mengabulkan eksepsi Termohon /Tergugat III hanya didasarkan pada fotocopy surat perjanjian kontrak antara Termohon/Tergugat III dengan PT Duta Pertiwi Tbk yang tidak bisa ditunjukkan aslinya dan bukti *print out* tagihan listrik Gedung ITC Mangga Dua yang tertulis atas nama PT Duta Pertiwi Tbk sungguh sangat keliru karena PT Duta Pertiwi Tbk bukan pemilik Gedung ITC Mangga Dua;
  - Bahwa, pemilik Gedung ITC Mangga Dua adalah para anggota PPRS ITC Mangga Dua dimana *print out* tagihan atas nama PT Duta Pertiwi Tbk jelas tidak benar;
  - Bahwa, demikian pula seharusnya perjanjian kontrak jual beli tenaga listrik untuk Gedung ITC Mangga Dua seharusnya ke atas nama PPRS ITC Mangga Dua bukan ke atas nama PT Duta Pertiwi Tbk karena yang membayar biaya pemakaian tenaga listrik Gedung ITC Mangga Dua adalah ribuan pemilik/penghuni/pedagang di ITC Mangga Dua bukan pihak PT Duta Pertiwi Tbk ataupun Termohon/Terbanding/Tergugat II;
  - Bahwa, yang membayar tagihan pemakaian listrik adalah para pemilik/penghuni/pedagang di ITC Mangga Dua, jelas Termohon /Tergugat III ketahui;
  - Bahwa, mengenai pemutusan aliran listrik ini telah ada putusan dari Mahkamah Agung Nomor 2379 K/PID.SUS/2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa yang berwenang memutus aliran listrik adalah Termohon/Tergugat III karena Termohon/Termohon III lah pemilik tenaga listrik (dapat dibaca pada bukti P-11 halaman 10) dimana tenaga listrik yang Pembanding bayar bukan milik Termohon/Tergugat II ataupun milik PT Duta Pertiwi Tbk;
  - Bahwa, dari uraian diatas terlihat jelas perbuatan melawan hukum dari Termohon/Tergugat III yang melakukan pembiaran pemutusan aliran listrik di kios/toko milik Pemohon Kasasi/Penggugat dimana Pemohon Kasasi/Penggugat dan ribuan pemilik/penghuni/pedagang di ITC Mangga Dua lah yang secara bersama-sama membayar pemakaian tenaga listrik di Gedung ITC Mangga Dua;
- Bahwa, dari apa yang telah Pemohon Kasasi/Penggugat uraikan ini maka patut dan layaklah putusan *Judex Facti* yang mengabulkan eksepsi Termohon Kasasi/Tergugat III ini dibatalkan;
- Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah

Halaman 32 dari 34 hal. Put. Nomor 2448 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung berpendapat;

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, tidak ada satupun alat bukti yang dapat membenarkan dalil gugatan Penggugat;
- Tindakan Tergugat cs yang menaikkan *service charge* yang ternyata Penggugat merasa keberatan dan tidak mau membayar tarif sesuai kenaikan sampai akhirnya oleh Para Tergugat memberi sanksi berupa penjatuhan denda serta pemutusan dan penghentian fasilitas listrik adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang diatur pada anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan. Sehingga perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi KHOE SENG SENG, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KHOE SENG SENG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 31 Oktober 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum

Biaya-biaya :

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

NIP. 196103131988031003