



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

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

**CINDYA VIANNEY SUHARDJO**, bertempat tinggal di Rukan Griya Kemayoran R-72, Jalan Industri Raya Nomor 9-11, RT 013 RW 001, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **ARIEF BUDIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Makaliwe 11/61, RT 004 RW 006, Kelurahan Grogol, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
2. **PT. TUNAS DIPTA PERSADA**, berkedudukan di Kantor Pengelola Rukan Griya Kemayoran, Jalan Industri Raya Nomor 9-11, Jakarta Pusat;  
Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Penggugat sebagai penyewa yang sah;
3. Menetapkan Penggugat sebagai pembayar jasa *service charge* yang beritikad baik;
4. Menetapkan perbuatan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa dikarenakan perbuatan melawan hukum Tergugat II yaitu berupa dimatikannya aliran air PAM dan dicopotnya pintu depan serta merusak kaca depan rukan tempat Penggugat tinggal dan berusaha, maka

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3369 K/Pdt/2018*



**Direktori** Penggugat mengalami kerugian materiil kurang lebih Rp 50.000.000,00 **ia**  
**putusan.m** (lima puluh juta rupiah) per bulan karena Penggugat menjadi tidak bisa

bekerja diakibatkan klien yang selama ini menjadi rekanan kerja Penggugat dan selalu memberikan pekerjaan dengan nilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per bulan lantas mengalihkan pekerjaan yang biasa diberikan kepada Penggugat ke tempat lain.

Selain itu Penggugat pun mengalami kerugian imateriil karena dengan dimatikannya PAM, dicopotnya pintu depan dan pengrusakan kaca depan rukan Penggugat, membuat rukan tempat Penggugat tinggal dan berusaha menjadi tempat yang tidak layak huni, dengan tidak adanya pintu depan dan kaca depan maka pada malam hari Penggugat tidak dapat istirahat dengan baik karena khawatir rumah dimasuki pencuri dan menimbulkan rasa malu bagi Penggugat jika ada teman, kerabat, bahkan klien Penggugat datang berkunjung. Bahkan kaca depan rukan terpaksa diganti dengan plastik, sehingga suhu dari *Air Conditioner* (AC) tidak maksimal, sehingga mengganggu aktifitas usaha Penggugat dan pada saat siang hari saat Penggugat bekerja sinar matahari langsung terpapar sehingga menyebabkan rasa tidak nyaman bagi Penggugat dalam bekerja dan jika berlangsung secara terus menerus maka dapat mengakibatkan menurunnya semangat kerja Penggugat dan yang paling *vital bonafiditas* perusahaan milik Penggugat menjadi jelek di mata para klien, akibatnya Penggugat mengalami kerugian imateriil sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

6. Bahwa mengharuskan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari jika Tergugat II terlambat membayar ganti rugi sebagaimana tuntutan pada point 8 gugatan ini;
7. Menetapkan untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat II yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Buni Nomor 22, Tomang, Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat 11430 dan sebidang tanah beserta semua bangunan yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai Kompleks Griya Kemayoran, Jalan Industri Raya Nomor 9-11, Jakarta Pusat 10720;
8. Menetapkan sita jaminan dapat dilakukan terlebih dahulu;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3369 K/Pdt/2018



## Direktori Membebaskan biaya yang timbul kepada Tergugat II; Publik Indonesia

putusan menghukum kepada Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Subsidiar:

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Eksepsi kewenangan relatif;
2. Gugatan salah alamat (*error in persona*) dan Penggugat tidak memiliki *legal standing*;
3. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libelium*);
4. Posita gugatan dengan petitum kontradiktif;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap asset/harta Tergugat I Rekonvensi maupun asset/harta Tergugat II Rekonvensi yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri yang berwenang;
4. Menghukum Tergugat I Rekonvensi secara seketika dan sekaligus untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap berupa:
  - a. Ganti rugi materiil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
  - b. Ganti rugi imateriil sebesar Rp150.000.000.000,00 (seratus lima puluh milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat II Rekonvensi secara seketika dan sekaligus untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap berupa:
  - c. Ganti rugi materiil sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 3369 K/Pdt/2018

#### 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)



**Direktor** Ganti rugi imateriā sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); **esia**  
**putusan** 6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar

uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan putusan sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menyatakan Tergugat II Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) untuk tunduk dalam perkara ini;
8. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Putusan Nomor 107/Pdt.G/2016/PN Jkt.Pst tanggal 27 April 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp3.216.000,00 (tiga juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 71/PDT/2018/PT DKI tanggal 12 Maret 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 20 April 2018 kemudian terhadapnya

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 3369 K/Pdt/2018

**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 Kasasi dan Permohonan Kasasi pada tanggal 17 Mei 2018 sebagai dasar terungkapnya dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 55/Srt.Pdt.Kas/2018/PN Jkt.Pst *juncto* Nomor 107/Pdt.G/2016/PN Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Mei 2018;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 17 Mei 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 71/PDT/2018/PT DKI tanggal 12 Maret 2018 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 107/Pdt.G/2016/PN Jkt.Pst tanggal 27 April 2017;

Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai penyewa yang sah dan beritikad baik;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan dari Tergugat II yang terletak di Jalan Buni Nomor 22, Tomang, Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dan sebidang tanah beserta semua bangunan yang berdiri di atasnya, yang beralamat di Jalan Industri Raya Nomor 9-11, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
5. Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian secara materiil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 3369 K/Pdt/2018

### 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)



6. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila Tergugat II lalai menjalankan putusan dalam perkara ini;
  7. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
  8. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya perkara;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 11 Mei 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa surat gugatan Penggugat kabur karena dalam posita disebutkan bahwa Tergugat menyuruh orang lain merusak kaca rumah kios yang disewa Penggugat dari Tergugat I, pada tanggal 6 Mei 2016 sedangkan gugatan diajukan tanggal 29 Februari 2016, sehingga pada saat perusakan tidak ada lagi hubungan Penggugat dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi CINDYA VIANNEY SUHARDJO 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;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **CINDYA VIANNEY SUHARDJO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi 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 Selasa, tanggal 18 Desember 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Prasetyo Nugroho, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3369 K/Pdt/2018

#### 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

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd

Panitera Pengganti,

ttd

Prasetyo Nugroho, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

**Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H  
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3369 K/Pdt/2018