



PUTUSAN

Nomor 1651 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT INTI UTAMA DHARMA REAL ESTATE yang diwakili oleh HENDRI SUTANDINATA, MBA, Direktur, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Cipinang Indah Raya Kav.BZ-1 Kota Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada: R. YURIS BHARATA, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat & Penasehat Hukum berkantor Bharata Widya & Partners, Advocates & Legal Consultants, beralamat di Jalan Cipinang Indah Raya, Blok BZ Nomor 1, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2017 ;

Pemohon Kasasi;

Lawan

PT GEGET GIGIT, yang diwakili oleh WEGIG MURWONUGROHO Direktur, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Rambutan Kav. 39A, RT.003 RW.006, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: DEDY IRWANSYAH ARRUANPITU, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Arruanpitu, S.H., M.H. & Partners, Advocates & Counsellors at Law, beralamat di Gedung Artha Graha, Lantai 23 Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran

Hal. 1 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28
November 2017;

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 untuk
memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan batal Surat Konfirmasi Sewa Menyewa dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Material total sebesar Rp879.116.000,00 (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah) yang terdiri atas:
 - Penundaan pembukaan MCI yang semula tanggal 25 Oktober 2013 menjadi 29 November 2013, yang terdiri atas:
 - (i) Pembayaran lembur tukang untuk proses pembukaan MCI pada tanggal 25 Oktober 2013 yaitu sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
 - (ii) Gaji pegawai Penggugat sebanyak 18 (delapan belas) orang dengan total sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang sudah harus dibayarkan pada tanggal 25 November 2013, sedangkan dari tanggal 25 Oktober 2013 sampai dengan tanggal 29 November 2013 tidak ada aktifitas penjualan yang dilakukan; dan

Hal. 2 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018



(iii) Keuntungan yang seharusnya didapatkan Penggugat antara tanggal 25 Oktober 2013 sampai dengan tanggal 29 November 2013 sebesar Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) (keuntungan ini diperoleh bila Tergugat membuka MCI pada tanggal 25 Oktober 2013 sesuai dengan rencana awal pembukaan MCI);

- Permasalahan yang menyebabkan ketidaknyamanan bagi pengunjung Penggugat sehingga berakibat pada biaya extra yang harus dikeluarkan Penggugat dan kurangnya pemasukan Penggugat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah), permasalahan tersebut yaitu:

- (i) Exhaust tidak berfungsi dengan baik sehingga dengan biaya sendiri Penggugat menambah *exhaust/fan*;
- (ii) Ada kebocoran di sisi kaca outdoor yang menyebabkan property dan gorden milik Penggugat rusak parah; dan
- (iii) Saluran pembuangan yang salah *design*, menyebabkan area "Kopi Oey Cipinang" mengalami banjir sebanyak 2 (dua) kali yang terjadi pada tanggal 9 Juni 2014 dan tanggal 14 September 2014, kejadian tersebut mengakibatkan pengurangan jam operasional "Kopi Oey Cipinang";

- Dengan tidak ada tanggapan terhadap surat Penggugat selama \pm 3 (tiga) bulan yaitu dari tanggal 18 September 2014 hingga tanggal 15 Desember 2014 yang baru ditanggapi dengan Surat 1151 menyebabkan kerugian Penggugat sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- i. Uang sewa selama 3 (tiga) bulan: Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- ii. Biaya listrik dan gas selama 3 (tiga) bulan: Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah); dan

Hal. 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018



- iii. Biaya gaji pegawai selama 3 (tiga) bulan: Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat dengan sengaja menghalangi pemindahan barang barang milik Penggugat dari MCI, yang mana akibat perbuatan tersebut Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang terdiri atas :
 - i. Biaya sewa truk selama 2 (dua) hari: Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah); dan
 - ii. Biaya sewa tenaga kuli angkut sebanyak 10 (sepuluh) orang selama 2 (dua) hari: Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Sisa Uang Jaminan Sewa (*security deposit*) sebesar Rp106.796.000,00 (seratus enam juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah); dan
- Sisa Uang Muka II sebesar Rp112.320.000,00 (seratus dua belas juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);
- b. PENGGUGAT mengalami kerugian Immateriil berupa hilangnya waktu, tenaga, dan beban pikiran yang harus dikeluarkan sehubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat, yang mana bila dihitung dengan uang adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) secara tunai dihitung sejak gugatan didaftarkan sampai seluruh ganti rugi dibayar lunas oleh Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Penggugat untuk memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
6. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi; dan
7. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Hal. 4 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, maka Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex-aequo et bono*);

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

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*);
2. Gugatan Penggugat Tidak Menguraikan Secara Jelas Dan Rinci Tentang Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Apa Saja Yang Telah Dilakukan Oleh Tergugat;
3. Ganti Rugi Materiil Dan Immateriil Yang Dituntut Oleh Penggugat Tidak Dapat Dikabulkan Karena Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat Tidak Dapat Dibuktikan Oleh Penggugat;

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

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) Nomor 36, tertanggal 1 Agustus 2013 bagi Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi atas kewajiban-kewajiban sewanya yang masih harus dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi ditambahkan dengan denda atau bunga setiap bulannya, yang diperinci sebagai berikut:

PERHITUNGAN TUNGGAKAN

PT GEGET GIGIT-KOPITIAM OEY

Hal. 5 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nilai Sewa + PPN 2.471.140.000
Dikurangi Grace Periode (2 bulan sewa) (82.368.000)
Kwajiban Sewa 2.388.672.000
Telah Dibayar
DP Sewa:

JADWAL PEMBAYARAN	TANGGAL BAYAR	NO INVOICE	NO BUKTI BANK	Ditransfer
26-Jul-13	02-Agust-13	202	BM 0-139	247.104.000
26-Agust-13	24-Sep-13	216	BM0182	247.104.000
	12-Mei-15		264/BO-VCR/V/15	(112.320.000)
				381.888.000

Pengembalian
DP Sewa

Angsuran Sewa:

JADWAL PEMBAYARAN	TANGGAL BAYAR	NO INVOICE	NO BUKTI BANK	Ditransfer
29/Nov/13				
1/Jan/14				
1/Feb/14	24-Feb-14	316	BM 0047	41.389.920
1/Mar/14	23-Mar-14	347	BM 0083	41.184.000
1/Apr/14	23-Apr-14	391	BM 0120	40.978.800
1/May/14	23-Mei-14	434	BM 0185+BM 0182	41.184.000
1/Jun/14	23-Jun-14	493	BM 0234	41.184.000
1/Jul/14	24-Jul-14	573	BM 0310	41.184.000
1/Aug/14	25-Agust- 14	630	BM 0376	41.184.000
1/Sep/14	18-Des-14	693	BM 0664	37.026.000

Grace Period

Grace Period

Hal. 6 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1/Oct/14	22-Okt-14	761	BM 515	41.184.800	
1/Nov/14	18-Des-14	795	BM 0664	41.184.000	
1/Dec/14	18-Des-14	862	BM 0664	41.184.000	
1/Jan/15	28-Apr-15		264/BO-VCR/V/15	41.184.000	Dipotong dari Pengembalian Jaminan Sewa
1/Feb/15	28-Apr-15		264/BO-VCR/V/15	41.184.000	Dipotong dari Pengembalian Jaminan Sewa
				531.235.520	

Tunggakan Sewa

1.475.548.480

Tunggakan Lainnya:

Service Charge : Mart 2015 s/d Nop 2018 = 45 bulan

45 bulan x (110,80 M2 x Rp 90,000,- + 28,00 M2 x Rp 45,000,-) 505.440.000

Promo Levy : Mart 2015 s/d Nop 2018 = 45 bulan

45 bulan x (110,80 M2 x Rp 10,000,- + 28,00 M2 Rp.5,000,-) 56.160.000

Total Tunggakan

2.037.148.480

Denda Bunga 1%0 per hari (SKSM Pasal 12) :

1 Mart 2015 s/d 22 Jul 2015 = 1 %0 x 143 hari x 2.037.148.480,- 291.312.233

Total Tunggakan + Denda

2.328.460.713

Hal. 7 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan terhadap harta kekayaan milik yang sah dari Tergugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu Juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini;
7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan Nomor 268/Pdt.G/2015/PN Jkt Tim, tanggal 28 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Tentang Eksepsi:

Menolak eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materil dan immateriil kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp349.116.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materil sebesar Rp249.116.000,00 (dua ratus empat puluh sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah), dengan perincian yang terdiri dari :

Hal. 8 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian karena harus menambah Exhaust/Fan, karena kerusakan Property dan Gordin dank arena mengalami banjir area usaha sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian untuk sewa truk 1 (satu) hari sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan upah kuli bongkar muat 1 (satu) hari sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Sisa Pengembalian uang jaminan sewa (security deposit), sebesar Rp106.796.000,00 (seratus enam juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
- Sisa pengembalian uang muka II sebesar Rp112.320.000,00 (seratus dua belas juta tiga ratus dua puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil karena hilangnya waktu, tenaga dan pikiran sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

4. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

----- Menolak gugatan Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

---- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara, yang hingga putusan ini ditetapkan adalah sebesar Rp322.000,00 (tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah) ;

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 437/Pdt/2017/PT DKI, tanggal 14 September 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 1 November 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 November 2017 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 57/Tim/XI/2017 Kas juncto Nomor 437/PDT/2017/PT DKI juncto Nomor 268/Pdt.G/2015/PN Jkt Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur permohonan

Hal. 9 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018



tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 November 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 24 November 2017 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) Nomor 36, tertanggal 1 Agustus 2013 bagi Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi atas kewajiban-kewajiban sewanya yang masih harus dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi ditambahkan dengan denda atau bunga setiap bulannya, yang diperinci sebagai berikut:

PERHITUNGAN TUNGGAKAN

PT GEGET GIGIT-KOPITIAM OEY

Nilai Sewa +PPN	2.471.140.000
Dikurangi Grace Periode (2 bulan sewa)	(82.368.000)
Kwajiban Sewa	2.388.672.000
Telah Dibayar	
DP Sewa:	

Hal. 10 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JADWAL PEMBAYARAN	TANGGAL BAYAR	NO INVOICE	NO BUKTI BANK	Ditransfer
26-Jul-13	02-Agust-13	202	BM 0-139	247.104.000
26-Agust-13	24-Sep-13	216	BM0182	247.104.000
	12-Mei-15		264/BO-VCR/V/15	(112.320.000)
				381.888.000

Pengembalian
DP Sewa

Angsuran Sewa:

JADWAL PEMBAYARAN	TANGGAL BAYAR	NO INVOICE	NO BUKTI BANK	Ditransfer
29/Nov/13				
1/Jan/14				
1/Feb/14	24-Feb-14	316	BM 0047	41.389.920
1/Mar/14	23-Mar-14	347	BM 0083	41.184.000
1/Apr/14	23-Apr-14	391	BM 0120	40.978.800
1/May/14	23-Mei-14	434	BM 0185+BM 0182	41.184.000
1/Jun/14	23-Jun-14	493	BM 0234	41.184.000
1/Jul/14	24-Jul-14	573	BM 0310	41.184.000
1/Aug/14	25-Agust- 14	630	BM 0376	41.184.000
1/Sep/14	18-Des-14	693	BM 0664	37.026.000
1/Oct/14	22-Okt-14	761	BM 515	41.184.800
1/Nov/14	18-Des-14	795	BM 0664	41.184.000
1/Dec/14	18-Des-14	862	BM 0664	41.184.000
1/Jan/15	28-Apr-15		264/BO-	41.184.000

Grace Period

Grace Period

Dipotong dari
Pengembalian

Hal. 11 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		VCR/V/15	Jaminan Sewa
1/Feb/15	28-Apr-15	264/BO-VCR/V/15	Dipotong dari Pengembalian Jaminan Sewa
		41.184.000	
		531.235.520	

Tunggakan Sewa

1.475.548.480

Tunggakan Lainnya:

Service Charge : Mart 2015 s/d Nop 2018 = 45 bulan

45 bulan x (110,80 M2 x Rp 90,000,- + 28,00 M2 x Rp 45,000,-) 505.440.000

Promo Levy : Mart 2015 s/d Nop 2018 = 45 bulan

45 bulan x (110,80 M2 x Rp 10,000,- + 28,00 M2 Rp.5,000,-) 56.160.000

Total Tunggakan

2.037.148.480

Denda Bunga 1%0 per hari (SKSM Pasal 12) :

1 Mart 2015 s/d 22 Jul 2015 = 1 %0 x 143 hari x 2.037.148.480,-

291.312.233

Total Tunggakan + Denda

2.328.460.713

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan terhadap harta kekayaan milik yang sah dari Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu Juta rupiah) setiap hari

Hal. 12 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini;

7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi tanggal 21 Desember 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tertanggal 24 November 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 21 Desember 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta, tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena hanya merupakan pengulangan-pengulangan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti*;

- Bahwa Tergugat adalah pemilik tempat usaha di Mall Cipinang Indah yang tidak menyewakan tempat dalam keadaan baik yaitu adanya kebocoran di sisi kaca outdoor sehingga terjadi 2 (dua) kali banjir di area usaha kopi Oey;
- Bahwa selain itu AC tidak berfungsi dengan baik, sehingga Penggugat harus menambah Exhaust/Fan atas biaya Penggugat sendiri;
- Bahwa hal-hal tersebut di atas menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat dikarenakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT Inti Utama Dharma Real Estate tersebut harus ditolak;

Hal. 13 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi berada 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 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

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT INTI UTAMA DHARMA REAL ESTATE** tersebut;
- 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 Jum'at tanggal 10 Agustus 2018 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, 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 Hakim Anggota tersebut dan R. Yustiar Nugroho, S.H., M.H, M.M.. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota:

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

ttd./Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Hal. 14 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018



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

Panitera Pengganti,

ttd./

R. Yustiar Nugroho, S.H., M.H., M.M.

Biaya – biaya :

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| 1. Meterai..... | Rp6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp5.000,00 |
| 3. Administrasi perkara kasasi .. | <u>Rp489.000,00</u> |
| 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 198803 1 001

Hal. 15 dari 15 halaman Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2018