



PUTUSAN
Nomor 3055 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

IWAN SUDJONO, bertempat tinggal di Jalan Pembangunan I, Nomor 13, RT 03, RW 01, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rakhman Permana, S.H., dan Zainal Arifin, S.H., Para Advokat pada Kantor 38 Law Office, beralamat di Segara City, Cluster Celtic, SC.315.12, Desa Segarajaya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2023;

Pemohon Kasasi dahulu Pembantah;

L a w a n :

- 1. PT JAKARTA UTILITAS PROPERINDO**, berkedudukan di Gedung Thamrin City, lantai 2, Unit BT/L2-02, Jalan Thamrin Boulevard, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, yang diwakili oleh Achmad Fauzi selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yeni Widayanti, Rully Dyah Primalita dan Philippus Gomos Purba, Para Karyawan pada PT Jakarta Utilitas Propertindo, beralamat di Gedung Thamrin City, lantai 2, Unit BT/L2-02, Jalan Thamrin Boulevard, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Desember 2023;
- 2. PT JAKARTA PROPERTINDO**, berkedudukan di Menteng Office Park (MOP) lantai 8, Jalan Probolinggo,

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3055 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 18, Menteng, Jakarta Pusat (dirubah menjadi Jalan Thamrin City G.2 Unit BT/L.2 Lobby Cosmos Mention Thamrin Boulevard, Jakarta Pusat), yang diwakili oleh Dwi Wahyu Daryoto, A.k., M.Si. selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sulistya, S.H., M.Kn. (Senior Manager Divisi Hukum) dan Agus Jaya Putra, S.H., M.Kn. (Manager Divisi Hukum), beralamat di Gedung Thamrin City Lantai I, Lobby Timur, Jalan Thamrin Boulevard, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2021, kemudian Widi Amanasto (Direktur Utama PT Jakarta Propertindo) juga menambah kuasa yang bernama Ramadhiansyah Rambe, S.H. (Asisten Manager Divisi Hukum), beralamat di Gedung Thamrin City Lantai I, Lobby Timur, Jalan Thamrin Boulevard, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2021;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbantah;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pembantah dalam bantahannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Petitum:

1. Mengabulkan bantahan Pembantah seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar;
3. Menyatakan perhitungan atas tunggakan uang sewa Pembantah kepada Terbantah I dan Terbantah II sebesar Rp3.748.649.950,00 adalah jumlah yang keliru dan tidak valid karena tidak sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan;
4. Membatalkan penetapan Eksekusi untuk teguran (*aanmaning*) Nomor 16/Eks.Putusan/2021/PN Jkt.Utr., tanggal 12 April 2021;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3055 K/Pdt/2024

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa penetapan eksekusi, tidak dapat dilaksanakan karena perhitungan jumlah kerugian Pembantah dan Terbantah belum pasti dan harus diajukan dengan gugatan perdata biasa;
6. Memerintahkan kepada Panitera pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mengangkat Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks.Putusan/2021/PN Jkt.Utr., tanggal 12 April 2021;
7. Menghukum Terbantah I dan Terbantah II untuk membayar biaya yang timbul dari Perkara ini;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut Terbantah I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Bantahan Pembantah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);
2. Bantahan Pembantah tidak jelas antara posita dengan petitumnya (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut Terbantah II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Bantahan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) terkait dengan identitas Terbantah II;
2. Bantahan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) terkait dasar gugatan;

Bahwa terhadap bantahan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 286/Pdt.Bth/2021/PN Jkt.Utr., tanggal 18 April 2022, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II;
2. Menyatakan gugatan bantahan yang diajukan Pembantah tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.095.250,00 (dua juta sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 284/PDT/2023/PT DKI, tanggal 25 Mei 2023;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 3055 K/Pdt/2024

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 6 September 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 September 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 286/Pdt.Bth/2021/PN Jkt.Utr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25 September 2023;

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 25 September 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon/Pembanding/Pembantah;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 284/PDT/2023 *juncto* Nomor 286/Pdt.Bth/2021/PN Jkt.Utr;
- Menghukum Para Termohon/Para Terbanding/Para Terbantah membayar biaya perkara;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding I/Terbantah I dan Terbanding II/Terbantah II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Bantahan Pembantah seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar;
3. Menyatakan perhitungan atas tunggakan uang sewa Pembantah kepada Terbantah I dan Terbantah II sebesar Rp3.748.649.950,00 (tiga miliar

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 3055 K/Pdt/2024



tujuh ratus empat puluh delapan juta enam ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) adalah jumlah yang keliru karena tidak sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan;

4. Membatalkan Penetapan Eksekusi untuk teguran (*aanmaning*) Nomor 16/Eks.Putusan/2021/PN Jkt.Utr, tanggal 12 April 2021;
5. Menyatakan bahwa Penetapan Eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena perhitungan jumlah kerugian Pembantah dan Terbantah belum pasti dan harus diajukan dengan gugatan perdata biasa;
6. Memerintahkan kepada Panitera pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mengangkat Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks.Putusan/2021/PN Jkt.Utr, tanggal 12 April 2021;
7. Menghukum Terbantah I dan Terbantah II untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Subsider:

Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 7 Desember 2023 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya telah tepat dan benar;

Bahwa bantahan Pembantah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), oleh karena pokok bantahan Pembantah tentang perhitungan kerugian yang telah diputuskan berdasarkan Putusan Nomor 343/Pdt.G/2012/PN Jkt.Utr *juncto* Nomor 659/Pdt/2015/PT DKI *juncto* Nomor 3103 K/Pdt/2017 tanggal 22 Desember 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagai perhitungan angka-angka kerugian yang tidak valid;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 3055 K/Pdt/2024



Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak mempunyai kewenangan untuk menilai kembali perhitungan kerugian atas suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena hal tersebut merupakan kewenangan Mahkamah Agung dalam upaya hukum peninjauan kembali sesuai dengan tenggang waktu dan tata cara yang diatur dalam Pasal 207 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), maka tepat Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar, sehingga bantahan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa Mahkamah Agung perlu memperbaiki amar putusan *Judex Facti* tentang susunan redaksional dan menambah amar yang menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi IWAN SUDJONO tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, 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 diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **IWAN SUDJONO** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 284/PDT/2023/PT DKI tanggal 25 Mei 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 286/Pdt.Bth/2021/PN Jkt.Utr

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3055 K/Pdt/2024



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

tanggal 18 April 2022 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
 - Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pemohon Kasasi (Pembantah) untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 19 Agustus 2024 oleh I Gusti Agung Sumanatha, 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 Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.
Ttd./
Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./
I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./
Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3055 K/Pdt/2024



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

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3055 K/Pdt/2024