



PUTUSAN
Nomor 650 PK/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

TJEUW SIAUW JIN, bertempat tinggal di Jalan Kartini V Dalam 6/21, RT 010 RW 007, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syafrizal Farid, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Graha Mustika Ratu, 5th Floor #505, Jalan Gatot Subroto, Kavling 74-75, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2017;
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

PT MATRA OLAH CIPTA, berkedudukan di Jalan Alteri Grand ITC Permata Hijau, Lantai 7, Jakarta Selatan, diwakili oleh Franciscus Xaverius Ridwan Darmali dan Yok Ernawan selaku Direktur Utama dan Direktur I, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suyono Sanjaya, S.H., M.H., C.N., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Sinarmas Land Plaza, Jalan Grand Boulevard, BSD Green Office Park, BSD City, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2017;
Termohon Peninjauan Kembali;

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:

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 650 PK/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materiil kepada Penggugat atas unit/kios Nomor L1.009/007 ITC Permata Hijau Jakarta Selatan yang terletak di ITC Permata Hijau Jalan Arteri Jakarta Selatan sebesar Rp1.146.900.000,00 (satu miliar seratus empat puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian imaterial kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari yang dibayar tunai semenjak putusan ini diucapkan;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *in casu*;

Subsida atau:

Bila Bapak/Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Tentang gugatan tidak sempurna karena kurang pihak;
2. Tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian PPJB Nomor 00934/PPJB/MO-ITCPH/III/2004 tanggal 17 Mei 2007 dan BAST Nomor 00934/BAST/MO-ITCPH/VII/2004 tanggal 24 Maret 2004 adalah sah serta mengikat para pihak yaitu antara

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 650 PK/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)



Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/
Penggugat Konvensi;

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus kerugian materiil dan kerugian imaterial yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- Kerugian karena belum dibayarkannya tagihan *service charge*, *sinking fund* beserta denda-dendanya, dengan jumlah total yaitu sebesar Rp38.927.033,00 (tiga puluh delapan juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu tiga puluh tiga rupiah) oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak bulan April 2005 hingga 1 Oktober 2011;

Kerugian imaterial:

- Akibat tidak terlaksananya perjanjian *a quo* tersebut telah menimbulkan kerugian dalam segi waktu, tenaga, pikiran, dan biaya maka total kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan kewajiban;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas unit kios milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang berlokasi di Grand ITC Permata Hijau, Lantai 1, Blok C09, Nomor 7, seluas 7.70 m² (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) di Jakarta Selatan;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *in casu*;

Atau: apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 432/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Maret



2012, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat mengenai surat gugatan Penggugat kurang pihak;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 233/PDT/2013/PT DKI., tanggal 20 Agustus 2013, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 432/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Maret 2012 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1191 K/Pdt/2015 tanggal 28 Agustus 2015, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi TJEUW SIAUW JIN, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1191 K/Pdt/2015 tanggal 28 Agustus 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 6 Juni 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali diajukan permohonan Peninjauan Kembali pada tanggal 30 November 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 432/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 November 2017;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 30 November 2017 merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan PK dari Pemohon PK;
2. Membatalkan Putusan Kasasi Nomor 1191 K/Pdt/2015, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 233/PDT/2013/PT DKI., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 432/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pemohon PK/Penggugat secara keseluruhan;
- Menghukum Tergugat/Termohon PK untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 650 PK/Pdt/2018



Atau:

Bila Bapak Ketua Mahkamah Agung/Majelis Hakim Agung PK berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali mengajukan kontra memori peninjauan kembali pada tanggal 11 Januari 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan permohonan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan karena *Judex Juris/Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan sudah tepat dan benar serta tidak ditemukan adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan nyata;

Bahwa surat gugatan Penggugat cacat formil yaitu kurang pihak karena tidak menggugat Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;

Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai pungutan biaya listrik dan *servis charge* yang dibebankan kepada penghuni rumah susun;

Bahwa dalam rumah susun tanggung jawab dibagi dalam beberapa bagian antara lain bagian pribadi adalah milik dan kewajiban pribadi, dan bagian milik bersama seperti benda bersama dan tanah bersama yang dikelola oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang menjadi tanggung jawab bersama antara penghuni rumah susun;

Bahwa tuntutan Penggugat terkait dengan tugas dan kewenangan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun tapi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun tidak turut digugat sehingga gugatan tepat kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Tjeuw Siau Jin tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 650 PK/Pdt/2018



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

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:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **TJEUW SIAUW JIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 17 Oktober 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 650 PK/Pdt/2018



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M

Biaya Peninjauan Kembali:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi PK ... | <u>Rp2.489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp2.500.000,00 |

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 650 PK/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)