



**PUTUSAN**

Nomor 1795 K/Pdt/2025

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

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

**PT INDOMARCO PRISMATAMA**, berkedudukan di Gedung Menara Indomaret Jalan Boulevard Pantai Indah Kapuk, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, diwakili oleh Direktur, Hendarto Josojuwono, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Thomas E. Tampubolon, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Thomas Tampubolon & Partners, beralamat di Gedung Selmis Kaveling 4 & 5, Jalan Asem Baris Raya Nomor 52, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2024;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**HARTONO CHANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Kebun Jeruk IV Nomor 4 B, RT 004, RW 004, Kelurahan Maphar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta; Termohon Kasasi;

**D a n**

**KWANG KING SIM**, bertempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk Nomor 120 G, RT 010, RW 009, Kelurahan Maphar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta; Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2025



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Provisi:

- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dalam bentuk apapun atau perintah dan kuasa dari Tergugat, untuk menyerahkan kepada Penggugat agar melanjutkan membuka usaha di 2 (dua) unit rumah toko (ruko) yang setempat dikenal sebagai Jalan Hayam Wuruk Nomor 120 G dan Nomor 120 H Kelurahan Maphar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat dan memperbolehkan Penggugat untuk menggunakan 2 (dua) unit ruko tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah sewa menyewa 2 (dua) unit bangunan rumah toko (ruko) lantai satu dan lantai dua yang terletak di Jalan Hayam Wuruk Nomor 120 G dan Nomor 120 H, Kelurahan Maphar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat antara Penggugat dengan Turut Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 17 tanggal 29 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Cecilia Masidin, S.H., M.Kn;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp672.830.083,00 (enam ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tiga puluh ribu delapan puluh tiga rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2025

#### 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)



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

1. Kompetensi absolut (kewenangan mengadili);
2. Gugatan Penggugat *error in persona*;
3. Gugatan tidak jelas (kabur);

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

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa yakni ruko yang terletak di Jalan Hayam Wuruk Nomor 120 G, H dan I kepada Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 115 dan Nomor 116 tanggal 30 Desember 1999 yang dibuat di hadapan H. Abdul Kadir Usman Notaris di Jakarta tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum tidak sah;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 42, tanggal 25 November 2009 yang dibuat di hadapan Yani Indrawaty, S.H., Notaris di Jakarta, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04, tanggal 2 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Yany Indrawaty Wibawa, SH Notaris di Jakarta dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 17, tanggal 29 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Cecilia Masidin, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi dan Perjanjian Sewa Menyewa lainnya atas ruko yang terletak di Jalan Hayam Wuruk Nomor 120 G, H dan I tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum;



4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp18.900.000.000,00 (delapan belas miliar sembilan ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian imateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara tanggung renteng;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh serta mentaati pada seluruh isi putusan perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun akan ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dan Turut Tergugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 1020/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt., tanggal 9 Oktober 2024 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk sebagian;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);
3. Menolak eksepsi Tergugat untuk selebihnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp578.000,00 (lima ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);



Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 1365/Pdt/2024/PT DKI., tanggal 9 Desember 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Desember 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Desember 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1020/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 23 Desember 2024;

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 23 Desember 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1365/PDT/2024/PT DKI., tanggal 9 Desember 2024 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1020/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br., tanggal 9 Oktober 2024;

Mengadili Sendiri:

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2025



Dalam Provisi:

- Menghukum dan memerintahkan kepada Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dalam bentuk apapun atau perintah dan kuasa dari Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat, untuk menyerahkan kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat agar melanjutkan membuka usaha di 2 (dua) unit rumah toko (ruko) yang setempat dikenal sebagai Jalan Hayam Wuruk Nomor 120 G dan Nomor 120 H Kelurahan Maphar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat dan memperbolehkan Penggugat untuk menggunakan 2 (dua) unit ruko tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah sewa menyewa 2 (dua) unit bangunan rumah toko (ruko) lantai satu dan lantai dua yang terletak di Jalan Hayam Wuruk Nomor 120 G dan Nomor 120 H, Kelurahan Maphar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat antara Penggugat dengan Turut Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 17 tanggal 29 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Cecilia Masidin, S.H., M.Kn;
4. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat sebesar Rp672.830.083,00 (enam ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tiga puluh ribu delapan puluh tiga rupiah);
5. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
6. Menghukum Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2025





7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi yang diterima tanggal 23 Desember 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 23 Desember 2024 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 23 Desember 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan Kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa pokok permasalahan adalah mengenai perbuatan Para Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- Bahwa setelah meneliti gugatan diketahui jika gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan penutupan secara paksa toko Minimarket Indomaret milik Penggugat yang dilakukan Pihak Tergugat yang mengaku sebagai pemilik bangunan yang disewa oleh Penggugat, namun Penggugat tidak menguraikan bagaimana cara yang dilakukan oleh Tergugat menutup secara paksa toko yang disewa oleh Penggugat, yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat sehingga tidak bisa menjalankan usahanya, serta ada kontradiksi antara posita dan petitum yakni pada petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan adanya perjanjian sewa menyewa antara



Penggugat dengan Turut Tergugat, oleh karenanya gugatan menjadi tidak jelas/kabur dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- Bahwa terhadap rekonvensi, oleh karena terkait erat hubungannya dengan gugatan konvensi, sehingga beralasan jika rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa namun demikian, putusan *Judex Facti* perlu diperbaiki mengenai sistematika amar putusan;

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

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 dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT INDOMARCO PRISMATAMA** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 1365/Pdt/2024/PT DKI., tanggal 9 Desember 2024 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1020/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br., tanggal 9 Oktober 2024 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2025





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

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

Dalam Rekonvensi:

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

3. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 20 Mei 2025 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Zaenal Arifin, S.H., M.Si., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

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

Ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2025



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Zaenal Arifin, S.H., M.Si., 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 RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani Secara Elektronik

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2025