



P U T U S A N

No.: 475/PDT/2017/PT.DKI.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MARISA ROSIANA, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga yang beralamat di The Green Pramuka City Apartment, Lantai 10 Tower Chrysant, Nomor LC (unit CH/10/LC), Jl. Jend. A. Yani Kav. 49 Jakarta Pusat 10570. Dengan ini memilih domisili dikantor kuasanya yaitu : **Suhaedi Buhaerah, S.H., M.H., Bambang Heri Supriyanto, S.H., M.H., Dedi Nirwan, SH** dan **Yogi Saputra Arief, SH., S.H.** Para Advokat, Asisten Advokat dan Penasehat Hukum dari **SIRAH & PATNERS LAW FIRM**, yang beralamat di Graha UK Jl. Utan Kayu Nomor 23, Jakarta Timur 13120. Bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2017, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat ;**

MELAWAN :

- 1. PT. DUTA PARAMINDO SEJAHTERA**, yang beralamat di Jalan Jenderal Jenderal A. Yani Kav. 49, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I;**
- 2. PT. MITRA INVESTAMA PERDANA**, yang beralamat di The Green Pramuka Apartement Basement, Suite 9 Jalan Jenderal A. Yani Kav. 49, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II ;**

Hal 1 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam perkara ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II diwakili oleh kuasa hukumnya yang terdiri dari : Syamsul B. Ilyas, S.H., Endah Mayangsari Johan, S.H., Rina Marina Siahaan, S.H., Rainer. K.F. Wagyu, S.H., Milki Usman, S.H. dan Vicki Puspawardana, S.H. Para Advokat, dan Konsultan Hukum dan Calon Advokat pada Kantor Hukum *SYAMSUL BAHRI ILYAS & PARTNERS* beralamat di Pondok Pinang Center C-20, Jl. Deplu Raya, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Juni 2016:

Pengadilan Tinggi tersebut;

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 475/Pen/Pdt/2017/PT.DKI, tanggal 10 Agustus 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Setelah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 318/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, tanggal 12 Januari 2017 serta surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Bahwa Pembanding/Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Juni 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 3 Juni 2016 di bawah register perkara nomor 318/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT I adalah perusahaan pengembang yang telah membangun bangunan-bangunan Rumah Susun di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Jendral A. Yani Kavling 49, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat yang akan dipergunakan sebagai tempat hunian dan dinamakan The Green Pramuka Apartment;
2. Bahwa TERGUGAT II adalah selaku perusahaan yang ditunjuk oleh TERGUGAT I untuk mengelola Rusun The Green Pramuka;
3. Bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli Rumah Susun (Rusun) The Green Pramuka Apartment, Lantai 10 Tower Chrysant, Nomor LC (unit CH/10/LC) yang terletak di Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, sesuai dengan Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor : 0000420, tanggal 25 April 2012;

Hal 2 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

4. Bahwa Penggugat membeli dari Tergugat I, 1 (*satu*) unit Rusun berdasarkan SURAT PESANAN tanggal 25 April 2012 di The Green Pramuka Apartment yang beralamat Jl. Jend. A. Yani Kav. 49, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dengan harga pembelian sebesar Rp. 158.400.000,- (*seratus lima puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah*) dan Penggugat telah membayar biaya peningkatan mutu atas apartement yang Penggugat pesan sebesar Rp. 133.450.000,- (*seratus tiga puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah*). Sehingga total keseluruhan **yang sudah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 292.200.000,- (dua ratus sembilan puluh dua juta dua ratus ribu rupiah);**
5. Bahwa pada tanggal 25 April 2012, atas pembelian 1 (*satu*) unit Rusun tersebut PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang telah dibuat dan disediakan sebelumnya oleh TERGUGAT I, dan tidak dilakukan dihadapan Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Bahwa di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut terdapat klausul mengenai keharusan PENGGUGAT membayar PBB (pajak Bumi dan Bangunan) kepada pihak pengembang (TERGUGAT I) dan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut juga PENGGUGAT dipaksakan tunduk dan patuh atas semua aturan/biaya yang diterapkan secara sepihak oleh badan pengelola yang akan ditunjuk oleh pengembang (TERGUGAT I) setelah serah terima;
7. Bahwa pada tanggal 12 April 2014, Penggugat telah melakukan serah terima unit (Rusun) dari Tergugat I, dan pada saat serah terima unit tersebut Penggugat juga diminta untuk menandatangani buku house rules tanpa diberi kesempatan untuk membaca dan atau mempelajarinya terlebih dahulu, sehingga PENGGUGAT tidak ada pilihan lain kecuali terpaksa menandatangani;
8. Bahwa pada awalnya Pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) diharuskan dibayarkan diawal untuk periode bulan April 2014 – Maret 2015 selama 1 (*satu*) tahun sebesar Rp. 4.138.200,- (*empat juta seratus tiga puluh delapan ribu dua ratus rupiah*) (tarif IPL Rp 9.500,-/m²).
9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Januari 2015 pihak pengelola Rumah Susun The Green Pramuka Apartment (TERGUGAT II) menyampaikan Surat

Hal 3 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

Ref. Nomor : 053/MIP-BP/I/2015 kepada Penghuni (PENGGUGAT) yang intinya dalam surat tersebut TERGUGAT II secara sepihak menaikkan service charge/ IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) dari nominal Rp. 9500/m² per 6 bulan menjadi 13.500,-/m² per 3 bulan, tanpa terlebih dahulu mengadakan rapat maupun sosialisasi untuk mencapai kesepakatan terhadap hal tersebut kepada penghuni termasuk PENGGUGAT dan TERGUGAT II tidak pernah melibatkan warga (PENGGUGAT) dalam setiap mengambil kebijakan, tidak transparan dalam menaikkan biaya, sehingga sangat mengejutkan PENGGUGAT dan PENGGUGAT-pun merasa sangat dirugikan atas kenaikan service charge/ IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) sepihak tersebut;

10. Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 April 2015 TERGUGAT II mengirimkan Surat Nomor : 065/BP-MIP/IV/2015, kepada PENGGUGAT perihal Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2013 dan Tahun 2014, hal mana dengan surat tersebut PENGGUGAT selama tinggal di Rumah Susun a quo harus membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ke rekening TERGUGAT II, bukan ke rekening resmi Kas Negara. Selain itu, TERGUGAT II sampai saat ini tidak dapat menunjukkan dasar perhitungan pengenaan PBB kepada penghuni (PENGGUGAT) dan tidak dapat menunjukkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) atas nama PENGGUGAT;
11. Bahwa disamping permasalahan IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan TERGUGAT II juga telah menaikkan biaya parkir langganan secara sepihak sebesar Rp. 200.000,- (*dua ratus ribu rupiah*)/ per bulan untuk kendaraan mobil dan untuk motor sebesar Rp. 100.000,- (*seratus ribu rupiah*)/ per bulan dengan ketentuan, Penggugat hanya diperbolehkan parkir secara bebas di Basement 2 (dua), namun apabila PENGGUGAT memarkir kendaraanya di seluruh area *ground floor* (GF) dan *Basement* 1 (B1) pada jam 09.00 s/d 21.00 WIB, maka PENGGUGAT masih dikenakan biaya parkir komersil sebesar Rp. 3.000,- (*tiga ribu rupiah*)/jam, yang saat ini sudah dinaikkan menjadi Rp. 4.000,- (*empat ribu rupiah*)/jam.
12. Bahwa karena PENGGUGAT tidak setuju dan menolak tindakan sewenang-wenang TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam menunjuk pengelola pada tanggal 12 April 2015 PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya membayar IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) periode bulan April s/d bulan Juni 2015 sebesar Rp. 1.034.550,- (*satu juta tiga puluh empat ribu lima ratus*

Hal 4 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh rupiah) ke rekening milik TERGUGAT II sesuai dengan tarif IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) lama (sebelum ada kenaikan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat II);

13. Namun pada tanggal 1 Mei 2015 Badan Pengelola The Green Pramuka City (TERGUGAT II) menginformasikan kepada PENGGUGAT melalui SMS (*Short Message Service*) bahwa pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) sudah diterima namun terdapat kekurangan sebesar Rp. 435.599,- (*empat ratus tiga puluh lima ribu lima ratus sembilan puluh sembilan rupiah*);
14. Bahwa adapun selisih perhitungan IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) Penggugat yang dianggap kurang bayar oleh TERGUGAT II dengan PENGGUGAT disebabkan belum adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat II atas kenaikan tersebut, sehingga PENGGUGAT tetap melakukan pembayaran periode bulan April s/d bulan Juni 2015, yang mengacu pada tarif IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) tahun sebelumnya;
15. Bahwa pada tanggal 7 Mei 2015 TERGUGAT II mengirimkan surat Nomor: 16/SP-1/BP-MIP/V/2015, perihal tagihan pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) periode bulan April s/d Juni 2015 kepada PENGGUGAT dengan alasan Penggugat belum memenuhi kewajibannya untuk membayar IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) Periode tersebut;
16. Bahwa oleh karena hal tersebut di atas, PENGGUGAT berinisiatif mengirimkan surat kepada pihak pengelola (TERGUGAT II) pada tanggal 12 Mei 2015 yang intinya PENGGUGAT **menolak mengikuti aturan dan melakukan pembayaran** terhadap berbagai kebijakan sepihak dan sewenang-wenang dari pihak Pengelola Rusun The Green Pramuka Apartement (TERGUGAT II), yang seharusnya pihak pengelola (TERGUGAT II) membuat standard pelayanan publik yang jelas yang meliputi : kenaikan biaya IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan), pengenaan tarif parkir, dan pembayaran PBB, dan melibatkan penghuni (PENGGUGAT) dalam setiap proses pengambilan keputusan terkait berbagai aturan penghunian. Hal tersebut tidak pernah dilakukan baik oleh pihak pengelola (TERGUGAT II) maupun pihak pengembang (TERGUGAT I), dan dengan surat yang telah PENGGUGAT sampaikan kepada TERGUGAT II, TERGUGAT II sama sekali tidak memberikan jawaban/ klarifikasi kepada penghuni (PENGGUGAT);
17. Bahwa dengan alasan PENGGUGAT tidak membayar tagihan IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) sesuai perhitungan TERGUGAT II yang disampaikan

Hal 5 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam surat Nomor : 16/SP-1/BP-MIP/V/2015 tanggal 7 Mei 2015, perihal tagihan pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) periode bulan April s/d Juni 2015 maka pada tanggal 4 Juni 2015 TERGUGAT II melakukan tindakan sewenang-wenang terhadap PENGGUGAT berupa pemblokiran kartu akses lift dan penyegelan utilitas air unit milik PENGGUGAT;

18. Bahwa pada tanggal 05 Juni 2015, Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat II perihal Keberatan Atas Pemblokiran Kartu Akses Lift dan Penyegelan Utilitas Air Unit CH/10/LC Tower Chrysant dan melakukan pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) untuk 3 (*tiga*) bulan berikutnya yakni periode bulan Juli s/d September 2015 sebesar Rp. 1.034.550,- (*satu juta tiga puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah*) melalui Bank Mandiri ke rekening atas nama Tergugat II;
19. Bahwa pada tanggal 11 Juni 2015 Penggugat didampingi Perwakilan Pengurus Persatuan Warga Rusun Green Pramuka City (PWRS GP) bertemu dengan property Manager Badan Pengelola Rusun Green Pramuka City yaitu Sdr. Yohanes Elfadus M. untuk meminta klarifikasi/ penjelasan secara transparan mengenai berbagai kebijakan yang ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat II kepada Penghuni termasuk Penggugat yang meliputi IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan), Perparkiran dan PBB. Penggugat pun mempertanyakan sikap sewenang-wenang yang dilakukan Tergugat II untuk memutus utilitas unit Penggugat dengan alasan Penggugat tidak membayar IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) sesuai dengan Ketentuan/ Peraturan yang dibuat sepihak oleh Tergugat II;
20. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2015 Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat II perihal klarifikasi atas belum diterimanya tanggapan dari Badan Pengelola Rusun Green Pramuka City (Tergugat II) terhadap surat keberatan Penggugat yang dikirimkan pada tanggal 12 Mei dan 5 Juni 2015. Berdasarkan pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) yang Penggugat lakukan pada tanggal 13 April 2015 sebesar Rp. 1.034.550,- (*satu juta tiga puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah*), untuk periode bulan April s/d bulan Juni 2015 dan pada tanggal 5 Juni 2015 sebesar Rp. 1.034.550,- (*satu juta tiga puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah*) untuk periode Juli s/d September 2015 ke rekening Bank Mandiri atas TERGUGAT II. Dengan demikian Penggugat telah LUNAS melakukan

Hal 6 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) periode bulan April s/d September 2015;

21. Bahwa PENGGUGAT menunggu jawaban/klarifikasi atas ketiga surat yang pernah PENGGUGAT kirimkan kepada TERGUGAT II, namun tidak mendapatkan jawaban/klarifikasi apapun dari Tergugat II, bahkan tiba-tiba TERGUGAT II mengirimkan Surat Nomor :091/MIP-BP/IX/2015 tertanggal 1 September 2015 kepada PENGGUGAT, hal mana dalam surat tersebut PENGGUGAT dinyatakan Kurang Bayar Tagihan Utilitas & IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) sebesar Rp. 1.651.941,- (*satu juta enam ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus empat puluh satu rupiah*), dan diberi batas akhir pembayaran sampai dengan tanggal 2 September 2015 pukul 17.00 WIB. Apabila PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya maka pada tanggal 3 September 2015 PENGGUGAT akan kembali di kenakan sanksi berupa pemutusan utilitas akses lift, air dan listrik dari unitnya. Dengan demikian, kesewenangan perbuatan TERGUGAT II telah merugikan PENGGUGAT;
22. Bahwa sebagaimana tertera dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dinyatakan bahwa Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen;
23. Bahwa sebagaimana tertera dalam Pasal 1 ayat 10 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dinyatakan bahwa Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen;
24. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan KLAUSULA BAKU khususnya pada angka Pasal 23 ayat (1) a, b, c, d, e, f, g, h, telah melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf a, dan g Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengenai ketentuan Pencantuman Klausula Baku sebagai berikut :
 - (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha

Hal 7 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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)



- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
- (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum
- (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini
25. Bahwa sebagaimana tertera dalam Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terkait ketentuan Pencantuman Klausula Baku tersebut, dinyatakan bahwa "Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum". Oleh karenanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) khususnya sebagaimana yang terdapat didalam Pasal 23 ayat (1), (2), (3), (4), (5), dan (6) adalah batal demi hukum karena bertentangan dengan Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
26. Bahwa berkaitan dengan SURAT KENAIKAN BIAYA IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) Nomor : 053/MIP-BP/I/2015 pada tanggal 20 Januari 2015, yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II hal mana dalam surat tersebut TERGUGAT II secara sepihak menaikkan biaya *Service Charge/ IPL* (Iuran Pengelolaan Lingkungan), dan juga telah melanggar Pasal 18 ayat 1 huruf a, dan g Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, sehingga SURAT KENAIKAN BIAYA IPL tersebut CACAT HUKUM. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengenai ketentuan Pencantuman Klausula Baku maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) khususnya sebagaimana yang terdapat didalam Pasal 23 dan SURAT

Hal 8 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KENAIKAN BIAYA IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan), Nomor :053/MIP-BP/I/2015, tanggal 20 Januari 2015 pun dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;

27. Bahwa begitu juga dengan Perbuatan Badan Pengelola (TERGUGAT II) yang telah menaikkan biaya parkir langganan secara sepihak sebesar Rp. 200.000,- (*dua ratus ribu rupiah*)/ per bulan untuk kendaraan mobil dan untuk motor sebesar Rp. 100.000,- (*seratus ribu rupiah*)/ per bulan dengan ketentuan, Penggugat hanya diperbolehkan parkir secara bebas di Basement 2 (dua), namun apabila PENGGUGAT memarkir kendaraanya di seluruh area *ground floor* (GF) dan *Basement* 1 (B1) pada jam 09.00 s/d 21.00 WIB, maka PENGGUGAT masih dikenakan biaya parkir komersil sebesar Rp. 3.000,- (*tiga ribu rupiah*)/ jam, yang saat ini sudah dinaikkan menjadi Rp. 4.000,- (*empat ribu rupiah*)/ jam, adalah bertentangan dengan Pasal 25 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai berikut :

(1). *Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.*

28. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 pasal 25 ayat (1) bahwa tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rusun adalah BENDA BERSAMA, yang pengelolaannya diatur pada Pasal 56 dan Pasal 57 ayat (1), (2), (4), (5), dan mengingat IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) adalah biaya yang dibebankan kepada PENGGUGAT untuk pengelolaan, maka secara otomatis penghuni (PENGGUGAT) TIDAK dikenakan biaya parkir lagi;

29. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT I yang telah memasukkan ketentuan klausula baku dalam PPJB (perjanjian pengkitan Jual beli tertanggal 25 April 2012 khususnya pada Pasal 23 ayat (1) , (2), (3), (4), (5), dan (6) adalah batal demi hukum dan perbuatan TERGUGAT II yang telah menaikkan IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) dan menaikkan tarif parkir serta mengharuskan PENGGUGAT membayar PBB ke rekening TERGUGAT II adalah merupakan maka PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan oleh karenanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II Harus bertanggung jawab penuh atas kerugian dan permasalahan hukum yang dialami oleh PENGGUGAT sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan **"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada**

Hal 9 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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 teruat 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)



orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."

30. Bahwa akibat tindakan dari TERGUGAT, PENGGUGAT telah mengalami kerugian yang amat besar oleh karena Penggugat tidak dapat menempati unit Rusunami Penggugat, sehingga Penggugat harus mengontrak rumah ditempat lain, sehingga menyebabkan penggugat mengalami kerugian Materiil berupa;

a. Kerugian Materiil

Kerugian materiil berupa sewa kontrak rumah dan biaya transportasi yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara ini sejumlah Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);

b. Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil yang dialami oleh **PENGUGAT**, akibat permasalahan hukum ini sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*);

31. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka PENGUGAT mohon agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

32. Bahwa oleh karena didasari dalil-dalil, pendirian-pendirian, bukti-bukti yang kuat berdasarkan hukum serta tidak dapat disangkal kebenarannya, maka **PENGUGAT** mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu. Meskipun ada verzet, bantahan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*).

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka **PENGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Menerima dan Mengabulkan Seluruh Gugatan Provisi Penggugat;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa sebelum perkara ini memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, semua putusan dan/atau keputusan yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang berkaitan dengan Biaya IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan), Listrik,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PBB, serta Parkir dan akses lift terhadap Pengugat berada dalam status quo dan tidak membawa akibat hukum kepada Penggugat;

3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan akses lift, air dan listrik serta akses dapat ditempatinya unit Rusunami oleh Penggugat, sampai perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada **PENGUGAT**;
 3. Menyatakan tidak sah atau batal demi hukum Pasal 23 AYAT (1), (2), (3), (4), (5), dan ayat (6) mengenai Ketentuan-Ketentuan Lain sebagaimana yang terdapat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun The Green Pramuka City Apartment;
 4. Membatalkan SURAT KENAIKAN BIAYA SERVICE CHARGE Nomor : 053/MIP-BP/I/2015 pada tanggal 20 Januari 2015;
 5. Menyatakan bahwa SURAT KENAIKAN BIAYA SERVICE CHARGE Nomor: 053/MIP-BP/I/2015, pada tanggal 20 Januari 2015 adalah tidak sah menurut hukum;
 6. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil kepada **PENGUGAT** sebesar Rp. 1.200.000.000,- (*satu milyar dua ratus juta rupiah*);
 7. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perhari apabila **TERGUGAT** lalai memenuhi putusan ini;
 8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat verzet, banding maupun kasasi;
 9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar biaya perkara ini.
- Demikian gugatan ini kami sampaikan, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Pembanding/Penggugat tersebut, Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II, telah memberikan

Hal 11 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



jawaban sebagai berikut :

Jawaban TERGUGAT I :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI

Tergugat I Konpensimenolak seluruh dalil Penggugat Konpensidalam Gugatan *aquo*, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I Konpensidan terbukti kebenarannya secara hukum.

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KONPENSI TIDAK JELAS DASAR HUKUM MAUPUN FAKTA HUKUMNYA (EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa di dalam gugatan *aquo*, Penggugat Konpensiterlihat bingung karena memaksakan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) bersama-sama dengan dasar gugatan Wanprestasi, sebagaimana diuraikan oleh Penggugat Konpensidalam butir 5 *sampai dengan 8 halaman 2 sampai 3, seluruhnya mendalilkan seolah-olah telah terjadi Wanprestasi*. Sedangkan jelas dalam butir 24 *sampai dengan 27, halaman 7 sampai 8, mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum*;
2. Bahwa dalam Gugatan *aquo* Penggugat Konpensimencampuradukan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut terlihat jelas dalam Petitum butir 2 Penggugat Konpensi"menyatakan Tergugat I Konpensitelah melakukan Perbuatan Melawan Hukum", namun dalam Posita/*fundamentum petendi* butir 16 halaman 5 Penggugat Konpensimendalilkan tentang adanya tindakan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I Konpensiakibat dari penerapan Pasal 23 ayat 1 hingga ayat 6 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun The Green Pramuka Apartment No. 0000420 tertanggal 25 April 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat Konpensidengan Tergugat I Konpensi("PPJB") sehingga gugatan Penggugat Konpensiyang telah menggabungkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara *aquo* sudah seharusnya dinyatakan *tidak dapat diterima*, sebagaimana ketentuan dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 879/K/Pdt/1997* yang menyatakan :

Hal 12 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



"Penggabungan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya hams diselesaikan tersendiri;

3. Bahwa menurut *M. Yahya Harahap S.H.* dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika Cetakan ke IV, berpendapat bahwa *terdapat perbedaan prinsip antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum* (halaman 454), dimana ditinjau dari sumber hukum,

3.1. Wanprestasi menurut *Pasal 1243 KUHPerdata* timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan *Pasal 1320 KUHPerdata*:

- Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan digariskan *Pasal 1320 KUHPerdata*: dalam hal ini telah terpenuhi dengan dibuatnya PPJB tanggal 25 April 2015 antara Penggugat Kompensidengan Tergugat I Kompensi;
- Salah satu azas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
- Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila Debitur :
Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekaii;
Tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

3.2. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut *Pasal 1365 KUHPerdata* lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)*, sedangkan didalam gugatannya, Penggugat Kompensiselalu mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Kompensiadalah keharusan Penggugat Kompensimembayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan dipaksa tunduk dan patuh atas semua aturan/biaya yang ditetapkan oleh badan pengelola yang ditunjuk Tergugat I Kompensi, padahal pembayaran PBB secara jelas diatur dalam *Pasal 10 ayat 1 PPJB* dan ketentuan tentang penundukan dan kepatuhan atas semua aturan/biaya yang ditetapkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

badan pengelola telah disetujui oleh Penggugat
Konpensidalam PPJB khususnya Pasal 23 ayat (1) huruf a;

4. Bahwa menurut *M. Yahya Harahap S.H.*, lebih jelas lagi dalam bukunya menguraikan perbedaan antara Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum adalah dapat ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut, *dasar timbulnya hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi ialah Pasal 1243 KUHPerduta*, pada prinsipnya diperlukan proses *ingebrekestelling* atau pernyataan lalai atau *in mora stelling (interpelatio)*. Sedangkan dalam gugatannya *point 30*, Penggugat Konpensijelas-jelas mengajukan permintaan ganti rugi berdasarkan *Pasal 1243 KUHPerduta* dan *Pasal 1365 KUHPerduta*, yang merupakan dasar pemberian ganti rugi dikarenakan adanya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, yang kami kutipkan kembali sebagai berikut:

Point 30 huruf a

"Kerugian Materiil berupa kontrak rumah dan biaya transportasi yang dikeluarkan oleh Pengugat untuk mengurus perkara ini .(sejalan dengan prinsip yang tercantum dalam Pasal 1243 KUHPerduta)"

Point 30 huruf b

"Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat, akibat permasalahan hukum ini (sejalan dengan prinsip yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerduta) "

Menurut *M. Yahya Harahap S.H.* menjelaskan bahwa karena pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya, ntaka dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :

- Tidak dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;
- Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi, *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi.

Dalam praktek peradilan masih terbelah pendapat, dimana :

- I. berdasarkan *Putusan MA R.I. No. 2686 K/Pdt/1985* : dalam hal dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah PMH, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi, namun gugatan tidak dianggap tidak *obscuur libel*, sedangkan ;
- II. berdasarkan *Putusan MA R.I. No. 879 K/Pdt/1997* dijelaskan bahwa

Hal 14 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, atas alasan kedua-dua harus diselesaikan tersendiri;

Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan *obscur libel*, sehingga tidak dapat diterima;

5. Bahwa dalam teori hukum acara perdata sebenarnya sudah menegaskan bahwa penggabungan gugatan Wanprestasi dan PMH tidak dapat dibenarkan. Menurut Mahkamah Agung sebagaimana *Putusan MA R.I. No. 1875 K/Pdt/1984* tertanggal 24 April 1986 menyatakan bahwa *Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula. Selain itu, M Yahya Harahap dalam bukunya yang bertajuk Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan, untuk itu kami mohonkan agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).*

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hai yang telah disampaikan Dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I Kompensimenolak seluruh dalil-dalil Penggugat Kompensikecuali atas apa yang diakuinya kebenarannya secara tegas;

BAHWA TINDAKAN TERGUGAT I KONPENSIYANG TELAH MENUNJUK TERGUGAT KONPENSI II SELAKU PENGELOLA TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU DAN PENGGUGAT KONPENSI TANPA PAKSAAN TELAH MELAKUKAN PEMBELIAN UNIT APARTEMEN DARI TERGUGAT I KONPENSI.

Tergugat I Kompensimenanggapi dalil-dalil Penggugat Kompensi angka 1 sampai dengan angka 4 dan angka 12 Gugatan aquo kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas diakuinya sebagai berikut :

3. Bahwa Tergugat I Kompensi adalah Perusahaan Pengembang (Developer) The Green Pramuka Apartment yang terletak di Jalan Jendral A. Yani Kavling

Hal 15 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih dan keberadaan Tergugat 1 Kompensi tersebut jelas sesuai dengan pengertian dalam ketentuan Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan ("Permendagri No.5/1974") dimana disebutkan bahwa: *"Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu area/ tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana- prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya."*

Selain itu diperjelas juga dengan ketentuan Pasal 1 ayat 15 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun ("UU No.20/2011") menyatakan "Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman"

4. Bahwa sesuai fakta Tergugat I Kompensitelah menandatangani Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelolaan The Green Pramuka Apartment dengan Tergugat II Kompensi untuk mengelola Apartemen The Green Pramuka City, hal tersebut juga bertujuan untuk merawat dan menjaga benda-benda milik bersama untuk kenyamanan dan keamanan Para Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun The Green Pramuka Apartment, dengan demikian kerjasama Tergugat I Kompensidan Tergugat II Kompensi telah sesuai dengan ketentuan *Pasal 59 ayat 3 UU No.20/2011* menyatakan : *"Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan Pengelola";*
5. Bahwa keberatan Penggugat Kompensiyang tidak setuju dan menolak tindakan sewenang-wenang Tergugat I Kompensidalam menunjuk pengelola pada tanggal 12 April 2015 adalah tidak mendasar karena secara jelas Penggugat Kompensi menyatakan telah setuju menerima Tergugat II Kompensi sebagai pengelola, dimana hal tersebut dinyatakan oleh Penggugat Kompensidalam ketentuan Pasal 23 Ayat (1) huruf a PPJB yang faktanya dokumen PPJB tersebut telah diparaf dan ditandatangani oleh Penggugat Kompensi;

Hal 16 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sebelum proses penandatanganan PPJB dilaksanakan oleh Penggugat Kompensipada tanggal 25 April 2012, Penggugat Kompensidatang untuk melihat Satuan Rumah Susun The Green Pramuka Apartment, Pegawai Tergugat I Kompensimengantar Penggugat Kompensiuntuk melihat unit contoh rusun tersebut dan menerangkan mengenai kondisi unit berikut diterangkan pula mengenai hak dan kewajiban kepemilikan Rumah Susun The Green Pramuka City kepada Penggugat Kompensi, pada saat yang sama Penggugat Kompensimenyatakan keinginannya untuk membeli 1 (satu) unit satuan rumah susun sederhana milik dan kemudian pegawai Tergugat I Kompensikembali menerangkan mengenai prosedur jual beli satuan rumah susun, memberikan draft penawaran PPJB kepada Penggugat Kompensi, dan menerangkan isi dari PPJB tersebut kepada Penggugat Kompensi, sehingga akhirnya tanpa adanya pemaksaan Penggugat Kompensimenyetujui untuk membeli 1 (satu) unit satuan rumah susun sederhana milik (Rusunami) Tower Chrysant, Lantai 10, Unit LC, Green Pramuka City ("Sarusun");

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas menunjukkan bahwa prosedur penunjukkan Tergugat II Kompensi sebagai pihak pengelola dan proses penandatanganan PPJB yang dilakukan oleh Tergugat I Kompensitelah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

PPJB YANG DITANDATANGANI OLEH PENGGUGAT KOMPENSIDAN TERGUGAT I KOMPENSIADALAH SAH SEHINGGA PENGGUGAT KOMPENSIBERKEWAJIBAN UNTUK MEMATUHI KETENTUAN DALAM PPJB.

Tergugat I Kompensimenanggapi dalil-dalil Penggugat Kompensibutir 5, 6, dan 7 Gugatan *aquo* kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas diakuinya sebagai berikut:

7. Bahwa Penggugat Kompensidalam gugatan *aquo* angka 5, mengakui telah sepakat untuk menandatangani PPJB dengan Tergugat I Kompensi, dan Penggugat Kompensidianggap telah mengerti dan memahami klausul-klausul yang tercantum dalam PPJB tersebut sebelum dilakukan penandatanganan, sehingga ketentuan *Pasal 1320 KUHPerdato* telah terpenuhi sebagai syarat sahnya suatu perjanjian dan Penggugat Kompensitidak dapat menolak untuk mematuhi ketentuan dalam PPJB yang telah ditandatanganinya melainkan harus mematuhi dan melaksanakan hal-hal yang telah diperjanjikan

Hal 17 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUHP*erdata yang menyatakan : "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*"

8. Bahwa Tergugat I Kompensimembantah dalil Penggugat Kompensibutir 6, yang menyatakan Penggugat Kompensidipaksakan tunduk dan patuh atas semua aturan/biaya yang diterapkan secara sepihak oleh badan pengelola, karena Pengugat Kompensi sudah seharusnya sebelum menandatangani PPJB memahami hal-hal yang terkait dengan hak dan kewajibannya, apabila Penggugat Kompensimerasa adanya paksaan dari Tergugat I Kompensi, maka sudah seharusnya dan sewajarnya sebagai subjek hukum yang cakap menolak untuk menandatangani PPJB dari sejak awal;
9. Bahwa tindak lanjut atas pembelian Sarusun tersebut telah dilakukan proses serah terima fisik dari Tergugat II Kompensi kepada Penggugat Kompensiyang dilaksanakan pada **tanggal 12 April 2014 dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima Nomor : 0160/GP-CS/BAST/IV/2014 ("BAST"), yang mana dalam BAST tersebut Tergugat II Kompensi telah memberitahukan dengan jelas terkait hal-hal yang menjadi kewajiban Penggugat Kompensisetelah dilakukannya serah terima Sarusun, diantaranya dalam ketentuan angka 6 huruf b BAST yang menyatakan : "*segala tagihan/biaya penggunaan listrik, air, iuran Pemeliharaan Lingkungan dan Sinking Fund, telpon, iuran/retribusi dan pajak-pajak termasuk Pajak bumi dan Bangunan (PBB) dan asuransi atas OBJEK SERAH TERIMA serta biaya-biaya lainnya menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua*";**
10. Bahwa terkait dalil Penggugat Kompensidalam butir 7 gugatan *aquo* yang menyatakan : "*diminta untuk menandatangani buku house rule tanpa diberi kesempatan untuk membaca dan atau mempelajarinya terlebih dahulu, sehingga Penggugat tidak ada pilihan lain kecuali terpaksa menandatanganiya*" adalah pervataan yang sesat dan tidak berdasar karena jelas Penggugat Kompensitelah menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 12 April 2014 yang dalam angka I menyatakan : "*Bahwa saya telah menerima dan membaca Buku Tata tertib dan Peraturan Kerumahtanggaan ("House Rules") Green Pramuka City dan dan dibuat oleh Pengelola/Pelaku*

Hal 18 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Green Pramuka City Jakarta, sehingga Penggugat Kompensitidak bisa mendalilkan tidak diberi kesempatan membaca dan atau mempelajarinya, padahal jelas merujuk ketentuan Pasal 5 huruf a UU No.8/1999 tercantum mengenai kewajiban dari Konsumen. yaitu : "a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barcme dan/atau iasa. demi keamanan dan keselamatan.

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DITANDATANGANI OLEH PARA PIHAK TIDAK BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR : 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN KARENA TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHPERDATA) DAN UU NO.20/2011 TENTANG RUMAH SUSUN.

11. Bahwa Tergugat I Kompensimenolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensipada butir 22 sampai dengan 29 dalam gugatan *aquo*, hal tersebut dikarenakan PPJB yang telah ditandatangani oleh para pihak telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai *Pasal 1320 KUHPerdata* yang berbunyi sebagai berikut: *"untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Sebab yang halal"*;
12. Bahwa oleh karena PPJB tersebut merupakan suatu perjanjian yang jelas dan sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka baik Penggugat Kompensimaupun Tergugat I Kompensi harus mematuhi dan melaksanakan hal-hal yang telah diperjanjikan sebagaimana diatur dalam ketentuan *Pasal 1338 KUHPerdata* yang menyatakan :
"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya "
dan selanjutnya diperkuat dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang berbunyi :
"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang- undang. "
13. Bahwa merujuk pada dalil Penggugat Kompensipada butir 23 dan butir 24 dalam gugatannya yang secara jelas mengakui bahwa PPJB merupakan Klausula Baku sesuai *Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*

Hal 19 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Perlindungan Konsumen ("UU No.8/1999"), maka jelas seluruh ketentuan yang terdapat dalam PPJB merupakan undang-undang yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan secara keseluruhan tidak secara partial/sebagian dan PPJB Sarusun adalah PPJB khusus yang merupakan implementasi dari ketentuan *UU No.20/2011*;

14. Bahwa klausul dalam PPJB khususnya Pasal 23 ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, g dan h yang didalilkan Penggugat Konpensimerupakan standar baku yang digunakan oleh pengembang/pengelola apartemen adalah dalil yang absurd karena jelas penunjukkan Tergugat II Konpensi adalah merujuk pada ketentuan *Pasal 59 Ayat 3 UU No.20/2011* dan terkait biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 57 UU No.20/2011 yang menyatakan :

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan;
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional;
- (3) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah;
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan *kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan*.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka klausul dalam PPJB khususnya Pasal 23 ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, g dan h sama sekali tidak bertentangan dengan ketentuan *Pasal 18 ayat 1 huruf a dan g UU No.8/1999* karena secara jelas tidak ada satupun syarat pencantuman syarat baku yang dilanggar oleh Tergugat I Konpensi, melainkan hal tersebut diatur dalam *UU No.20/2011*, bahkan tahapan pada umumnya yang dilakukan oleh Tergugat I Konpensisebagai pelaku usaha telah dilakukan dengan baik dan transparan terbukti dengan ditandatanganinya PPJB, House Rules dan BAST oleh Penggugat Konpensi;

15. Bahwa berdasarkan uraian diatas Tergugat I Konpensitidak terbukti melanggar *Pasal 18 UU No.8/1999* seperti dalil Penggugat Konpensidalam posita gugatannya butir 22 sampai dengan 26, dengan demikian berdasarkan hal tersebut di atas dalil tersebut *haruslah ditolak dan atau setidak-tidaknya haruslah dikesampingkan*,

Hal 20 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SELURUH TINDAKAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I KONPENSITELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DAN MENGIKAT PENGGUGAT KONPENSI

16. Bahwa Tergugat I Konpensimenolak dengan tegas dalil Penggugat Konpensipada butir 30 dan 31 dalam gugatan *aquo*, karena justru seluruh kerugian yang didalilkan oleh Penggugat Konpensimerupakan akibat langsung dari perbuatan Penggugat Konpensisendiri yang dengan sengaja melalaikan kewajibannya sebagaimana diatur dalam PPJB, BAST maupun House Rules;
17. Bahwa berdasarkan fakta dan data, justru sebaliknya Penggugat Konpensitelah secara nyata merugikan Tergugat I Konpensikarena terbukti sejak Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2015, Penggugat Konpensitidak pernah membayar PBB kepada Tergugat II Konpens; sementara Tergugat I Konpensitelah membayarkan terlebih dahulu PBB karena SPPT masih atas nama Tergugat I Konpens, padahal jelas Penggugat Konpensimemiliki kewajiban untuk membayar PBB terhitung sejak serah terima unit Sarusun;
18. Bahwa Tergugat I Konpensimenolak dengan tegas dalil Penggugat Konpensipada butir 31 gugatan *aquo* yang meminta agar Tergugat I Konpensimembayar uang paksa (*dwungsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta Rupiah) per hari, setiap lalai memenuhi isi putusan, karena dalil tersebut tidak didasari alasan hukum serta bukti-bukti yang sah dan benar;
19. bahwa mengenai uang paksa atau *dwangsom*, apabila mencermati dalil Penggugat Konpensiyang menuntut pembayaran uang tertentu dalam butir 6 dalam petitum, namun pada bagian lainnya yaitu dalam butir 7 dalam petitum memasukkan tuntutan uang paksa (*dwangsom*), maka tuntutan tersebut tidak berdasar hukum. *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 971.K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973* menyebutkan: "*Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*".
20. Bahwa permohonan uang paksa (*dwangsom*) Penggugat Konpensipatutlah dikesampingkan hal tersebut diperkuat dengan *ketentuan Pasal 606 reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* mengatur sebagai berikut:

Hal 21 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhakum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa."

Maka dengan demikian terbukti bahwa gugatan aquo tidak berdasar dan mengada-ada, sehingga mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan gugatan aquo *haruslah ditolak dan atau setidak-tidaknya haruslah dikesampingkan*;

DALAM REKONPENSI

Bahwa semua dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta tersebut dalam Konpensi tersebut diatas dianggap satu kesatuan dan termasuk didalam bagian Rekonsensi ini secara mutatis mutandis.

1. Bahwa hal-hal yang telah Penggugat I Rekonsensi sampaikan Dalam Konpensi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Rekonsensi ini;
2. Bahwa, Penggugat I Rekonsensi (PT. Duta Paramindo Sejahtera) adalah pelaku pembangunan (developer) pengembang The Green Pramuka Apartemen City kawasan hunian (rumah susun sederhana) beserta fasilitasnya. Terletak di Jalan Jend. A. Yani Kav. 49, Rawasari, Cempaka Putih, Jakarta Pusat sesuai dengan SIPPT Tergugat 1 berencana akan membangun 17 Tower di atas lahan $\pm 121,9$ Ha;
3. Bahwa Penggugat I Rekonsensi telah menunjuk Penggugat II Rekonsensi (PT. Mitra Investama Perdana) selaku Pengelola Gedung/Rumah Susun The Green Pramuka Apartemen City berdasarkan Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelolaan Green Pramuka City No. 00 I/PKS-Kelola/DPS-MIP/08-2012 tertanggal 1 Agustus 2012;

PPJB ANTARA PENGUGAT I REKONPENSI DENGAN TERGUGAT REKONPENSI ADALAH PERJANJIAN YANG SAH DAN SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

4. Bahwa, PPJB yang telah dibuat oleh Penggugat I Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi (adalah sah dengan memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam *Pasal 1320 KUHPerduta*. Syarat-

Hal 22 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat yang tercantum dalam *Pasal 1320 KHUPerdata* tersebut adalah sebagai berikut:

- (i) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- (ii) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- (iii) Suatu hal tertentu
- (iv) Suatu sebab yang halal.

Ad. (i) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Bahwa dalam PPJB, Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensitelah sepakat menandatangani PPJB atas pembelian 1 (satu) unit Sarusun dengan harga Rp.292.200.000,- (dua ratus sembilan puluh dua juta dua ratus ribu Rupiah);

Ad. (ii) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Bahwa dalam PPJB tersebut jelas Subjek Hukum yang terikat dan tunduk pada perjanjian adalah perserorangan (Tergugat Rekonpensi) yang secara hukum dianggap memiliki kapasitas dan cakap untuk melakukan suatu transaksi hukum, sedangkan untuk perusahaan (Penggugat I Rekonpensi) adalah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia yang telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

Ad. (iii) Suatu Hal Tertentu

Bahwa dalam PPJB tersebut unsur "Suatu Hal tertentu" telah jelas dan nyata dengan adanya objek perjanjian yaitu 1 (satu) unit Sarusun;

Ad. (iv) Suatu sebab yang halal

Bahwa dalam PPJB tersebut baik objek ataupun syarat-syarat yang diberlakukan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. sebagaimana dimaksud dalam *Pasal 1337 KHUPerdata*;

5. Bahwa merujuk pada syarat-syarat sahny suatu perjanjian yang telah diuraikan di atas, jelas PPJB yang telah ditandatangani oleh Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensitelah sah, tetapi fakta yang terjadi adalah *Tergugat Rekonpensitelah secara nyata melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban* atau melakukan pelanggaran

Hal 23 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

kesepakatan dalam PPJB tertanggal 25 April 2012 yang diakui secara jelas oleh Tergugat Rekonpensidalam gugatannya;

6. Bahwa proses pembelian 1 (satu) unit Sarusun oleh Tergugat Rekonpensidilakukan tanpa adanya paksaan atau dibawah tekanan olehPenggugat Rekonpensi I dan bahkan sebelum Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensimelakukan penandatanganan PPJB, jelas sebelumnya pada tanggal 12 April 2014 dilakukan proses serah terima fisik dari Penggugat II Rekonpensi selaku pengelola kepada Tergugat Rekonpensiberdasarkan Berita Acara Serah Terima Green Pramuka No. 0160/GP-CS/BAST/IV/2014 tanggal 12 April 2014 yang mana unit Sarusun tersebut telah diterima dengan baik oleh Tergugat Rekonpensi;

TERGUGAT REKONPENSITERBUKTI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI DENGAN TIDAK MEMBAYAR LUNAS BIAYA RUTIN YANG TELAH DIPERSYARATKAN DALAM PPJB SEHINGGA PENGGUGAT I REKONPENSI BERHAK MEMBATALKAN PPJB

7. Bahwa Tergugat Rekonpensidengan sengaja tidak melakukan pembayaran atas : (i) PBB untuk periode Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2016; (ii) kenaikan Service Charge yang ditetapkan oleh Pengelola sesuai dengan kebutuhan nyata operasional, pemeliharaan dan perawatan pengelolaan rumah susun The Green Pramuka Apartemen City padahal terkait kenaikan tersebut telah diterangkan dalam surat tercatat oleh Penggugat II Rekonpensi; (iii) Tagihan Air tahun 2015; (iv) tagihan listrik tahun 2015; (v) IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan); (vi) Uang jaminan Langganan tahun 2015 sampai 2016;
8. *Bahwa dengan tidak dilakukannya pembayaran atas biaya-biaya tersebut oleh Tergugat Rekonpensi, maka tindakan Tergugat Rekonpensitermasuk ke dalam pengertian Wanprestasi yaitu, "tidak terlaksananya perjanjian karena kelalaian salah satu pihak. Bentuk dari kelalaian tersebut dapat berupa sama sekali tidak melaksanakan prestasi, terlambat melaksanakan prestasi, atau debitur keliru dalam melaksanakan prestasi. "*
Merujuk pada pengertian umum mengenai Wanprestasi *di* atas, maka jelas dan nyata Tergugat Rekonpensitelah melakukan Wanprestasi pada Penggugat I Rekonpensi karena *"tidak melaksanakan prestasi"* yaitu

Hal 24 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prestasi berupa pembayaran secara keseluruhan atas tagihan/iuran yang harus dibayarkan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam PPJB;

9. *Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (4) PPJB menyatakan :* "Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tigapuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka *dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama* berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut *berhak* secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Ayat 2 Perjanjian";
10. *Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 Ayat (2) PPJB menyatakan :"* Dalam hal terjadi pembatalan Perjanjian ini oleh Pihak Pertama berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 Perjanjian ini, maka Pihak Pertama akan mengembalikan 50% (lima puluh persen) dari jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah dikurangi Booking Fee, PPN, biaya administrasi pembatalan dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada)";
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas akibat kelalaian dari Tergugat Rekonpensi yang tidak melakukan kewajiban sebagaimana dinyatakan dalam PPJB, maka Penggugat I Rekonpensi dapat membatalkan PPJB dan Penggugat I Rekonpensi akan mengembalikan uang pembatalan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) PPJB adalah sebesar Rp. 124.018.182,- (seratus duapuluh empat juta delapan belas ribu seratus delapan puluh dua Rupiah) dikurangi kewajiban lainnya yang belum dibayar sebesar Rp. 10.779.753,- (sepuluh juta tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah), sehingga total jumlah pembayaran pembatalan yang dibayarkan oleh Penggugat I Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 113.238.429 (seratus tiga belas juta dua ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus dua puluh sembilan rupiah) ("Uang Pembatalan");
12. *Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 15 ayat (1) PPJB menyatakan :* "Jika Perjanjian ini berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4

Hal 25 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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)



ayat 5 atau Pasal 6 atau Pasal 14 ayat 3 Perjanjian ini atau karena sebab/alasan apapun menjadi batal atau dibatalkan, maka dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari /calender terhitung mulai tanggal sural pemberitahuan dengan sural tercatat sebagaimana dalam Pasal 21 Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib menyerahkan seluruh Satuan Rumah Susun dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kunci- kuncinya), serta dalam keadaan kosong, dalam arti tidak dihuni/ditempati atau dikuasai oleh pihak manapun juga karena sebab/alasan apapun"

13. *Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 15 Ayat (2) PPJB menyatakan :* "Untuk setiap hari keterlambatan Pihak Kedua menyerahkan Satuan Rumah Susun dalam keadaan kosong kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan denda pengosongan sebesar 1 % (satu persen) dari seluruh Harga." *Berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf i, menyatakan :* "Harga berarti sejumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk pembelian Satuan Rumah Susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini. "
14. Bahwa dengan dilakukannya pembatalan PPJB dan diserahkannya Uang Pembatalan oleh Penggugat I Rekonpensi sebagaimana dimaksud point 1 gugatan rekonpensi, maka Tergugat Rekonpensi wajib menyerahkan kepada Penggugat I Rekonpensi berupa 1 (satu) unit Sarusun dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kunci- kuncinya), serta dalam keadaan kosong tanpa adanya barang milik Tergugat Rekonpensi dalam unit tersebut, dalam arti tidak dihuni/ditempati atau dikuasai oleh pihak manapun juga karena sebab/alasan apapun;
15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (3) PPJB, apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan tersebut di atas Tergugat Rekonpensi tidak menyerahkan Sarusun dalam keadaan kosong kepada Penggugat 1 Rekonpensi sebagaimana mestinya, maka Penggugat I Rekonpensi berhak untuk mengosongkan sendiri atas beban Tergugat Rekonpensi dan memperhitungkan denda pengosongan;
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat I Rekonpensi adalah berdasarkan bukti-bukti yang otentik sehingga merupakan suatu pembuktian yang sangat kuat dan tidak dapat dibantah kebenarannya, maka sudah layak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan patut apabila dimohonkan Putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dalam perkara gugatan rekonsensi ini;

Maka, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Kompensimohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim Perkara yang menerima dan memeriksa perkara aquo berkenan untuk memutuskan :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat 1 Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Kompensitidak dapat diterima {*met onvankelijke verklaard*};

DALAM POKOK PERKARA

Menolak seluruh gugatan Penggugat Kompensiatau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima {*met onvankelijke verlaard*};

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensimelakukan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 00u0420 tertanggal 25 April 2012;
3. Menyatakan Batal dan tidak berlaku Perjanjian Pengikatan Jual Beii (PPJB) 0000420 tertanggal 25 April 2012; '
4. Menyatakan Uang Pembatalan yang akan diserahkan Penggugat I Rekonsensi setelah dikurangi biaya-biaya yang menjadi kewajiban Tergugat Rekonsensiadalah sebesar Rp.113.238.429 (seratus tiga belas juta dua ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus dua puluh sembilan rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonsensiuntuk menyerahkan satuan rumah susun sederhana milik (Rusunami) Tower Chrysant, Lantai 10, Unit LC, The Green Pramuka Apartemen City di Jalan Jend. A. Yani Kav. 49, Rawasari, Cempaka Putih, Jakarta Pusat kepada Pengugat I Rekonsensi dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kunci-kuncinya), serta dalam keadaan kosong tanpa adanya barang milik Tergugat Rekonsensidi dalam unit tersebut, dalam arti tidak dihuni/ditempati atau dikuasai oleh pihak manapun juga karena sebab/alasan apapun;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensiuntuk membayar denda pengosongan setiap hari keterlambatan sebesar 1% (satu persen) dari seluruh harga

Hal 27 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

satuan rumah susun sederhana milik (Rusunami) Tower Chrysant, Lantai 10, Unit LC, The Green Pramuka Apartemen City di Jalan Jend. A. Yani Kav. 49, Rawasari, Cempaka Putih, Jakarta Pusat;

7. Menyatakan Penggugat I Rekonpensi berhak untuk mengosongkan sendiri satuan rumah susun sederhana milik (Rusunami) Tower Chrysant, Lantai 10, Unit LC, The Green Pramuka Apartemen City di Jalan Jend. A. Yani Kav. 49, Rawasari, Cempaka Putih, Jakarta Pusat atas beban Tergugat Rekonpensi apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan tidak menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat I Rekonpensi;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet *{nit voerbaar bij voorraad}*.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat I Konpensi/ Penggugat I Rekonpensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban TERGUGAT II :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI

Tergugat II Konpensi menolak seluruh dalil Penggugat Konpensi dalam Gugatan *aquo*, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Konpensi dan terbukti kebenarannya secara hukum.

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KONPENSI TIDAK JELAS DASAR HUKUM MAUPUN FAKTA HUKUMNYA (EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa di dalam gugatan *aquo*, Penggugat Konpensi terlihat bingung karena memaksakan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum bersama-sama dengan dasar gugatan Wanprestasi, sebagaimana diuraikan oleh Penggugat Konpensi dalam butir 5 sampai dengan 8 halaman 2 sampai 3, seluruhnya mendalilkan seolah-olah telah terjadi wanprestasi. Sedangkan jelas dalam butir 24 sampai dengan 27, halaman 7 sampai 8, mendalilkan adanya

Hal 28 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa dalam Gugatan *aquo* Penggugat Kompensimencampuradukan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut terlihat jelas dalam Petitum butir 2 Gugatan Penggugat Kompensimenyatakan "*Tergugat I Kompensitelah melakukan Perbuatan Melawan Hukum*" namun dalam Posita *Ifundamentum petendi* butir 16 halaman 5 Penggugat Kompensimendalikn tentang adanya tindakan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I Kompensiakibat dari penerapan Pasal 23 ayat 1 hingga ayat 6 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun The Green Pramuka Apartment No. 0000420 tertanggal 25 April 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat Kompensidengan Tergugat I Kompensi("PPJB") sehingga gugatan Penggugat Kompensiyang telah menggabungkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara *aquo* sudah seharusnya dinyatakan *tidak dapat diterima*, sebagaimana ketentuan dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 879/K/Pdt/1997* yang menyatakan: "*Penggabungan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri*";

3. Bahwa menurut *M. Yahya Harahap S.H.* dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika Cetakan ke IV, berpendapat bahwa *terdapat perbedaan prinsip antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum* (halaman 454), dimana ditinjau dari sumber hukum,

- 3.1. Wanprestasi menurut *Pasal 1243 KUHPerdata* timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan *Pasal 1320 KUHPerdata* :
 - Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan digariskan *Pasal 1320 KUHPerdata*: dalam hal ini telah terpenuhi dengan dibuatnya PPJB tanggal 25 April 2015 antara Penggugat Kompensidengan Tergugat I Kompensi;
 - Salah satu azas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
 - Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila Debitur:
 - Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali;
 - Tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau
 - Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Hal 29 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



3.2 Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut *Pasal 1365 KUHPerdara* lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)*, sedangkan didalam gugatannya, Penggugat Kompensiselalu mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II Kompensi adalah adanya kenaikan IPL, dan biaya rutin lainnya secara sepihak, padahal secara jelas kenaikan tersebut tertulis jelas dalam point 6 Bab VII House Rules yang telah ditandatangani oleh Penggugat Kompensidan House Rules tersebut dipegang oleh setiap Penghuni apartemen termasuk Penggugat Kompensidan juga sebagaimana diatur dalam ketentuan *Pasal 57 Ayat 4 Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ("UU No.20/2011")*

4. Bahwa menurut *M. Yahya Harahap S.H.*, lebih jelas lagi dalam bukunya menguraikan perbedaan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum adalah dapat ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut, *dasar timbulnya hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi ialah Pasal 1243 KUHPerdara*, pada prinsipnya diperlukan proses *ingebrekestelling* atau pernyataan lalai atau *in mora stelling (iinterpelatio)*. Sedangkan dalam gugatannya *butir 30*, Penggugat Kompensijelas-jelas mengajukan permintaan ganti rugi berdasarkan *Pasal 1243 KUHPerdara* dan *Pasal 1365 KUHPerdara*, yang merupakan dasar pemberian ganti rugi dikarenakan adanya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, yang kami kutipkan kembali sebagai berikut:

Point 30 huruf a

Kerugian Materiil berupa kontrak rumah dan biaya transportasi yang dikeluarkan oleh Pengugat untuk mengurus perkara ini. (sejalan denganprinsipyang tercantum dalam Pasal 1243 KUHPerdara)

Point 30 huruf b

Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat, akibat permasalahan hukum ini (sejalan dengan prinsip yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara)

Menurut *M. Yahya Harahap S.H.* menjelaskan bahwa karena pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya, maka dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :

- Tidak dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;

Hal 30 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi, *in konkreto* secara realistik adalah wanprestasi.

Dalam praktek peradilan masih terbelah pendapat, dimana :

- (i) berdasarkan *Putusan MA R.I. No. 2686 K/Pdt/1985* : dalam hal dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah PMH, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi, namun gugatan tidak dianggap tidak *obscuur libel*; sedangkan
- (ii) berdasarkan *Putusan MA R.I. No. 879 K/Pdt/1997* dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri.

Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan *obscuur libel*, sehingga tidak dapat diterima.

5. Bahwa dalam teori hukum acara perdata sebenarnya sudah menegaskan bahwa penggabungan gugatan Wanprestasi dan PMH tidak dapat dibenarkan. Menurut Mahkamah Agung sebagaimana *putusan MA R.I. No. 1875 K/Pdt/1984* tertanggal *24 April 1986* menyatakan bahwa Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula. *Selain itu, M Yahya Harahap dalam bukunya yang bertajuk Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa* tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan.

Untuk itu kami mohonkan agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan gugatan Penggugat Kompensi *tidak dapat diterima* {niet onvankelijke verklard}.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan Dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Kompensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat Kompensikecuali atas apa yang diakuinya kebenarannya secara tegas;

BAHWA TERGUGAT I KOMPENSISELAHU DEVELOPER DAN TERGUGAT KOMPENSI II SELAHU PENGELOLA TELAH MELAKSANAKAN

Hal 31 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



KEWAJIBANNYA BERDASARKAN KETENTUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN.

Tergugat II Kompensi menanggapi dalil-dalil Penggugat Kompensibutir 1 sampai dengan butir 4 Gugatan *aquo* kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas diakuinya sebagai berikut:

3. *Bahwa Tergugat I Kompensi adalah Perusahaan Pengembang (Developer) The Green Pramuka Apartment yang terletak di Jalan Jendral A. Yani Kavling 49, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih dan keberadaan Tergugat I Kompensi tersebut jelas sesuai dengan pengertian dalam ketentuan Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan ("Permendagri No.5/1974") dimana disebutkan bahwa : "Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya"*
Selain itu diperjelas juga dengan ketentuan Berdasarkan Pasal 1 ayat 15 UU No. 20/2011 menyatakan "Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman"-,
4. *Bahwa sesuai fakta Tergugat I Kompensi telah menandatangani Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelolaan the Green Pramuka Apartment dengan Tergugat II Kompensi untuk mengelola Apartemen The Green Pramuka City, hal tersebut juga bertujuan untuk merawat dan menjaga benda-benda Milik bersama untuk kenyamanan dan keamanan dari Para Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun The Green Pramuka Apartment, dengan demikian kerjasama Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi telah sesuai dengan ketentuan Pasal 59 ayat 3 UU No.20/2011 menyatakan : "Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan Pengelola";*
5. *Bahwa setelah penandatanganan PPJB antara Penggugat Kompensi dan Tergugat I Kompensi pada tanggal 25 April 2012 dilaksanakan, jelas merujuk pada fakta yang ada telah dilakukan proses serah terima fisik dari Tergugat II Kompensi*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat Kompensiyang dilaksanakan pada tanggal 12 April 2014 dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima Nomor : 0160/GP-CS/BAST/IV/2014 ("BAST"), yang mana Tergugat II Kompensi telah memberitahukan hal-hal yang menjadi kewajiban Penggugat Kompensidalam BAST tersebut setelah dilakukannya serah terima, diantaranya dalam ketentuan angka 6 huruf b BAST yang menyatakan : *"segala tagihan/biaya penggunaan listrik, air, Iuran Pemeliharaan Lingkungan dan Sinking Fund, telpon, iuran/retribusi dan pajak-pajak termasuk Pajak bumi dan Bangunan (PBB) dan asuransi atas OBJEK SERAH TERIMA serta biaya-biaya lainnya menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua"* ;

6. Bahwa bersamaan dengan serah terima fisik unit dilakukan, Penggugat Kompensitelah diberikan **peraturan kerumahtanggaan (House Rules)** guna memberikan gambaran mengenai prosedur, persyaratan, peraturan dan ketentuan yang harus ditaati oleh penghuni The Green Pramuka Apartement City, House Rules tersebut dibuat dengan tujuan untuk keamanan, kenyamanan, ketertiban dan tata kehidupan yang layak bagi seluruh penghuni Apartemen The Green Pramuka City, setelah membaca dan mengerti maksud dari House Rules Penggugat Kompensimenandatangani Surat Pernyataan tertanggal 12 April 2014 yang pada intinya telah menerima dan membaca House rules serta telah memahami dan berjanji akan melaksanakan isi dari House Rules The Green Pramuka Apartemen;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas menunjukkan bahwa prosedur yang dilakukan oleh Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

PENGGUGAT KOMPENSI TELAH MENANDATANGANI PPJB, BAST DAN HOUSE RULES SEHINGGA SUDAH SEHARUSNYA PENGGUGAT KOMPENSIBERKEWAJIBAN UNTUK MEMATUHI KETENTUAN DALAM PPJB BAST DAN HOUSE RULES.

Tergugat II Kompensi menanggapi dalil-dalil Penggugat Kompensibutir 5, 6, dan 7 Gugatan *aquo* kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas diakuinya sebagai berikut:

7. Bahwa menanggapi dalil Penggugat Kompensidalam gugatan *aquo* butir 5, maka menurut Tergugat II Kompensi dengan merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku, PPJB yang dibuat di bawah tangan merupakan hal yang umum

Hal 33 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

dan tidak melanggar hukum karena Penggugat Kompensimengakui telah sepakat untuk menandatangani PPJB dengan Tergugat I Kompensi, dan Penggugat Kompensidianggap telah mengerti dan memahami klausul-klausul yang tercantum dalam PPJB yang telah dibacakan sebelum dilakukan penandatanganan, sehingga ketentuan *Pasal 1320 KUHPerdara* telah terpenuhi sebagai syarat sahnya suatu perjanjian dan Penggugat Kompensitidak dapat menolak untuk mematuhi ketentuan dalam PPJB yang telah ditandatanganinya melainkan harus mematuhi dan melaksanakan hal-hal yang telah diperjanjikan sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUHPerdara* yang menyatakan : *"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*

8. Bahwa Tergugat II Kompensi membantah dalil Penggugat Kompensibutir 6, yang menyatakan Penggugat Kompensidipaksakan untuk tunduk dan patuh atas semua aturan/biaya yang diterapkan secara sepihak oleh badan pengelola, karena Pengugat Kompensi sudah seharusnya sebelum menandatangani PPJB, BAST dan *House Rules* memahami hak dan kewajibannya, apabila Penggugat Kompensimerasa Tergugat I Kompensimemaksa, maka seharusnya tidak menandatangani dokumen-dokumen tersebut dari sejak awal;
9. Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak yang memang harus dibayarkan kepada Negara yang bersifat wajib, penetapan biaya PBB yang dikenakan kepada Pemilik dan/atau Penghuni Sarusun oleh Tergugat II Kompensi telah sesuai dengan *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 77 Tahun 2014 tentang Tata Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan atas Rumah Susun dan Apartemen Strata Title* sehingga hal tersebut menunjukkan Penggugat Kompensihanya mencari-cari alasan untuk tidak melakukan pembayaran PBB yang jelas merupakan kewajiban Penggugat Kompensisebagai Pemilik dan/atau Penghuni Sarusun sebagaimana diamanatkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dan jelas bukan pemaksaan sebagaimana didalilkan Penggugat Kompensidalam gugatan *aquo*;
10. Bahwa Penggugat Kompensidalam dalil gugatannya berusaha memutarbalikan fakta, dan berusaha melepaskan tanggung jawab serta menghindari kewajiban sebagai Pemilik dan/atau Penghuni Sarusun, seperti menolak pembayaran Listrik, Air, luran Pengelolaan Lingkungan dan tidak bisa

Hal 34 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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)



dipungkiri fasilitas-fasilitas tersebut telah dinikmati oleh Penggugat Kompensi, hal tersebut membuktikan bahwa Penggugat Kompensi adalah Pembeli beritikad buruk;

11. Bahwa terkait dalil Penggugat Kompensi dalam butir 7 gugatan *aquo* yang menyatakan : "*diminta untuk menandatangani buku house rule tanpa diberi kesempatan untuk membaca dan atau mempelajarinya terlebih dahulu, sehingga Penggugat tidak ada pilihan lain kecuali terpaksa menandatangani*" adalah pernyataan yang sesat dan tidak berdasar karena jelas Penggugat Kompensi telah menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 12 April 2014 yang dalam angka 1 menyatakan : "*Bahwa saya telah menerima dan membaca Buku Tata tertib dan Peraturan Kerumahtanggaan ("House Rules") Green Pramuka City dari dan dibuat oleh Pengelola/Pelaku Pembangunan Green Pramuka City Jakarta, sehingga Penggugat Kompensi tidak bisa mendalilkan tidak diberi kesempatan membaca dan atau mempelajarinya, padahal jelas merujuk ketentuan Pasal 5 huruf a UU No.8/1999 tercantum mengenai kewajiban dari Konsumen, yaitu : "a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan"* ;

PERUNDANG- UNDANGAN PENETAPAN BIAYA IURAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN, LISTRIK, AIR, PBB DAN PARKIR YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT II KOMPENSI DAN TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN KHUSUSNYA UU NO. 20/2011 SERTA KETENTUAN PPJB BAST DAN HOUSE RULES.

Para Tergugat Kompensi menanggapi dalil-dalil Penggugat Kompensi butir 8 sampai dengan butir 16, 27 sampai dengan 29 Gugatan *aquo* kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas- tegas diakui sebagai berikut: -

12. Bahwa merujuk pada ketentuan angka 7 huruf b BAST diterangkan: "
Untuk tahun pertama Iuran Pemeliharaan Lingkungan sebesar Rp. 9000/M2/bulan X luas 33 dan Sinking Fund sebesar Rp. 500/M2/bulan X luas 33 minimal untuk 6 (enam) bulan/ 12 (dua belas) bulan" Yang mana Iuran Pemeliharaan Lingkungan tersebut telah dibayarkan oleh Penggugat Kompensi, sehingga hal tersebut menunjukkan Penggugat Kompensi telah sepakat untuk tunduk dan patuh pada ketentuan BAST, tetapi Penggugat Kompensi mengesampingkan klausul dalam paragraph berikutnya dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 7 huruf b BAST yang menyatakan : "*Sedangkan untuk tahun berikutnya besarnya Iuran Pemeliharaan Lingkungan dan sinking Fund, berikut cara pembayarannya melalui bank akan ditetapkan/diberitahukan lebih lanjut oleh Badan Pengelola Green Pramuka City.*"

13. Bahwa berdasarkan klausul tersebut di atas Tergugat II Kompensi telah menetapkan/ memberitahukan terlebih dahulu dengan mengirimkan Surat Ref. No.053/MIP- BP/I/2015 tanggal 20 Januari 2015 Hal : Penyesuaian Biaya Service Charge Hunian Green Pramuka City per Tahun 2015 ("Surat Penyesuaian"), dimana alasan kenaikan tersebut telah disampaikan oleh Tergugat II Kompensi antara lain karena hal-hal sebagai berikut: adanya kenaikan Upah Minimum Provinsi (UMP), biaya asuransi gedung, Tarif Dasar Listrik (TDL), nilai tukar rupiah dan inflasi ekonomi, yang mana kenaikan hal-hal tersebut tidak dapat dihindari oleh Tergugat II Kompensi, hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 57 Ayat (4) UU No.20/2011 yang menyatakan :

"Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan dan perawatan;

14. Bahwa Surat Penyesuaian tertanggal 20 Januari 2015 justru merupakan sosialisasi secara tertulis yang dilakukan oleh Tergugat II Kompensi, karena pemberlakuan kenaikan service charge tersebut baru diberlakukan per tanggal 1 Maret 2015, sehingga bukan hal yang mengejutkan sebagaimana dalil Penggugat Kompensi dalam butir 9;
15. Bahwa dalam dalil gugatan *aquo* butir 10, Penggugat Kompensi berusaha mencari- cari alasan untuk menolak melakukan pembayaran PBB yang memang seharusnya wajib dibayarkan oleh Penggugat Kompensi, karena jelas Pihak Kedua dalam hal ini Penggugat Kompensi memiliki kewajiban sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 Ayat (1) PPJB : "*Terhitung mulai tanggal serah terima Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian ini, maka seluruh pajak, iuran, retribusi dan beban-beban lain yang terhutang bertalian dengan Satuan Rumah susun dan penyerahannya kepada Pihak Kedua, termasuk tapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwenang, menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua*". Jo ketentuan Angka 6 huruf b BAST

Hal 36 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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)



menyatakan: "b. segala tagihan/biaya penggunaan listrik, air, Iuran Pemeliharaan Lingkungan dan Sinking Fund, telpon, iuran/retribusi dan pajak-pajak termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan asuransi, atas OBJEK SERAH TERIMA serta biaya-biaya lainnya menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua."

16. Bahwa merujuk hal tersebut di atas jelas kewajiban-kewajiban yang menjadi tanggung jawab Penggugat Kompensi, termasuk di antaranya adalah untuk membayar PBB yang mana dasar pengenaan PBB adalah merujuk Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah sebagaimana dinyatakan dalam Pasa'l 3 Ayat 1 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 77 Tahun 2014 tentang Tata Cara perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas Rumah Susun dan Apartemen Strata Title ("Pergub No.77/2014"), yang menyatakan f (1) *Dasar pengenaan PBB-P2 atas Bangunan Strata Title sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (I) dan ayat (2) adalah NJOP*, dan terkait perhitungannya sebagaimana ketentuan Pasal 6 Pergub No.77/2014 : " (1) *perhitungan tarif PBB-P2 atas Bangunan Strata Title ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.*" (2) *Contoh perhitungan pengenaan PBB-P2 yang terutang atas Bangunan Strata title sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Gubernur ini;*
17. Bahwa terkait, pembayaran dilakukan ke rekening Tergugat II Kompensi, karena kedudukan Tergugat Kompensi II adalah sebagai pihak pengelola sebagaimana Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelolaan The Green Pramuka Apartment No.OOI/PKS-KELOLA/DPS-MIP/08-2012 tanggal 1 Agustus 2012 dan SPPT Induk belum dilakukan pemecahan masih atas nama Tergugat I Kompensi sesuai dengan SIPPT rencananya akan membangun 17 tower dan saat ini baru 4 tower yang dibangun sehingga Tergugat I Kompensi melakukan penalti pembayaran atas PBB terutang yang mana kemudian penghuni akan membayar kepada Tergugat I Kompensi melalui Tergugat II Kompensi sebagai pihak pengelola sesuai dengan iuran yang sudah disesuaikan namun Penggugat Kompensi dengan sengaja tidak membayar PBB, padahal jelas hal tersebut telah diatur dalam ketentuan Pasal 10 Ayat (3) PPJB yang menyatakan : " *Jika karena*



suatu peraturan, ketentuan atau keadaan tertentu, Pihak Pertama telah membayar lebih dahulu (namun Pihak Pertama tidak berkewajiban untuk melakukan hal tersebut) suatu pajak, iuran, retribusi, biaya, ongkos maupun kewajiban pembayaran lainnya yang merupakan beban dan tanggung jawab Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib melunasi pembayaran dimaksud dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak Pertama atas Pemberitahuan pertama dari Pihak Pertama";

18. Bahwa terkait areal parkir sebagaimana didalilkan Penggugat Kompensipada angka 11 gugatan aquo maka faktanya adalah jelas dimana Tergugat I Kompensidan Tergugat II Kompensi telah menyediakan areal parkir kendaraan mobil dan motor bagi pemilik dan/atau Penghuni The Green Pramuka Apartemen City di lantai Basement 2, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 3 angka 10 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana menyatakan : *"setiap 10 (sepuluh) unit hunian menyediakan lokasi parkir (satu) mobil dan 5 (lima) motor dalam halaman persil dan/atau bangunan"* yang mana berdasarkan fakta di lapangan Tergugat I Kompensidan Tergugat II Kompensi telah menyediakan 30 % (tigapuluh persen) areal parkir dari yang seharusnya hanya 10% (sepuluh persen) sedangkan areal parkir di lantai Basement 1 dan lantai dasar (ground floor) adalah untuk ruang komersil yang khusus digunakan untuk fasilitas tambahan seperti restoran, minimarket, atm center" foodcourt dll;
19. Bahwa terkait tarif parkir yang didalilkan dinaikan secara sepihak oleh Tergugat II Kompensi adalah dalil yang mengada-ngada karena penetapan tarif parkir tidak ditentukan sendiri oleh Tergugat II Kompensi tetapi tetap harus mendapatkan ijin dari Dinas Perhubungan dan Tergugat II Kompensi telah memungut tarif sesuai dengan : **(i)** Surat Keputusan Kepala unit Pengelola Perparkiran Dinas Perhubungan dan Transportasi Provinsi DKI Jakarta Nomor : 607/2015 tentang Izin Penyeienggaraan Parkir di Luar Ruang milik Jalan dengan Memungut Biaya Parkir tanggal 18 Juni 2015 **(ii)** Surat Keputusan Kepala unit Pengelola Perparkiran Dinas Perhubungan dan Transportasi Provinsi DKI Jakarta Nomor : 1109/2015 tentang Izin Penyeienggaraan Parkir di Luar Ruang milik Jalan dengan Memungut Biaya Parkir tanggal 27 Desember 2015; **(iii)** Surat Keputusan Kepala unit Pengelola Perparkiran Dinas Perhubungan dan Transportasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi DKI Jakarta Nomor : 46/2016 tentang Izin Penyeienggaraan Parkir di Luar Ruang milik Jalan dengan Memungut Biaya Parkir tanggal 11 Januari 2016;

20. Bahwa mengenai tarif parkir langganan ditetapkan berdasarkan tarif dasar langganan yang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 120 Tahun 2012 tentang Biaya Parkir Pada Penyeienggaraan Fasilitas Parkir Untuk Umum Di Luar Badan Jalan, yang menyatakan *Besarnya biaya parkir kendaraan bermotor roda 2 (dua) dan roda 4 (empat) atau lebih dengan sistem berlangganan bulanan diterapkan 1 (satu) bulan terhitung 22 (dua puluh dua) hari X tariff dasar X 5 (lima) intensitas* Sehingga apabila mengikuti peraturan gubernur tersebut maka biaya parkir berlangganan untuk mobil dihitung dengan tarif dasar minimum seharusnya adalah sebesar Rp. 330.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu Rupiah), tetapi faktanya biaya parkir langganan yang ditagihkan oleh Tergugat II Kompensi dibawah dari tariff dasar yang berlaku yaitu hanya sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu Rupiah), sedangkan parkir langganan untuk motor dengan tarif dasar minimum seharusnya adalah sebesar Rp. 110.000,- (seratus sepuluh ribu Rupiah) namun faktanya hanya ditagihkan oleh Tergugat II Kompensi sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu Rupiah);
21. Bahwa tarif parkir yang berlaku di areal The Green Pramuka tidak termasuk dalam komponen IPL sebagaimana diatur dalam House Rules Bab VII, karena besaran parkir tersebut akan selalu menyesuaikan dengan perubahan yang ditentukan dalam Peraturan Gubernur, oleh karenanya Penggugat Kompensitelah memahami secara keliru terkait tempat parkir dengan ketentuan Pasal 56 dan Pasal 57 UU No. 20/2011;
22. Bahwa keberatan Penggugat Kompensiyang tidak setuju dan menolak tindakan sewenang-wenang Tergugat I Kompensidan Tergugat II Kompensi dalam menunjuk pengelola pada tanggal 12 April 2015 adalah tidak mendasar karena secara jelas Penggugat Kompensimenyatakan telah setuju menerima Pihak Pertama (Tergugat I Kompensi) atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sebagaimana ketentuan Pasal 23 Ayat (1) huruf a PPJB yang telah diparaf dan ditandatangani oleh Penggugat Kompensi;

Hal 39 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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)



23. Bahwa Penggugat Kompensidalam dalilnya angka 12 sampai 16 terkait keberatannya untuk membayar biaya kenaikan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) adalah upaya untuk mengelak dari kewajiban yang telah disepakatinya baik dalam PPJB maupun BAST, hal tersebut sebagaimana Tergugat II Kompensi sudah jelaskan dalam uraian butir 15 tersebut diatas, penghuni apartemen wajib membayar IPL kepada Pengelola apartemen dan, biaya IPL dapat berubah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 23 Ayat (1) huruf b PPJB : "*besarnya Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan akan ditentukan kemudian, dan dapat ditinjau kembali dan diubah dari waktu ke waktu oleh Pihak Pertama, sebagai pengelola sementara untuk disesuaikan dengan terjadinya perubahan biaya operasional atas komponen Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan.*"
24. Bahwa Penggugat Kompensimerupakan penghuni yang tidak beritikad baik yang bertindak berdasarkan keuntungan pribadi semata karena Penggugat Kompensimembayar IPL untuk periode bulan April sampai dengan Juni 2015 sebesar Rp. 1.034.550,- (satu juta tiga puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah) dengan menggunakan tarif IPL lama tanpa memperhatikan kenaikan IPL sehingga kekurangan pembayaran sebesar Rp. 435.599,- (empat ratus tiga puluh lima ribu lima ratus sembilan puluh sembilan rupiah) harus ditanggung oleh Tergugat 11 Kompensi dan mengalami kerugian akibat tindakan kesewenang-wenangan Penggugat Kompensiyang menolak untuk membayar IPL tarif baru yang dibuktikan dengan surat Penggugat Kompensitanggal 12 Mei 2015 yang menyatakan Penggugat Kompensimenolak mengikuti aturan dan menolak melakukan pembayaran kepada Tergugat II sebagai pengelola The Green Pramuka Apartemen City;
25. Bahwa berdasarkan uraian diatas dalil Penggugat Kompensiuraikan dalam gugatannya butir 8 sampai dengan 16, butir 27 sampai 29, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan dalil tersebut *haruslah ditolak dan atau setidaknya-tidaknya haruslah dikesampingkan;*

TERGUGAT II KOMPENSI MELAKUKAN PEMBLOKIRAN KARTU AKSES LIFT DAN PENYEGELAN UTILITAS AIR UNIT MILIK PENGGUGAT KOMPENSISEBAGAI AKIBAT TIDAK DIPENUHINYA KEWAJIBAN PEMBAYARAN OLEH PENGGUGAT KOMPENSISEBAGAIMANA TELAH



**DIATUR DALAM PPJB DAN *HOUSE RULES* THE GREEN PRAMUKA
APARTEMEN CITY**

26. Bahwa Tergugat II Kompensi menolak dengan tegas dalil butir 17 sampai 21 Gugatan *aquo*, Pengugat Kompensi berusaha mencari alasan membenaran sepihak yang menuntut haknya untuk menikmati fasilitas yang dimiliki The Green Pramuka Apartemen City namun hal tersebut tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat II Kompensi dikarenakan kewajiban Penggugat Kompensi sebagai pemilik dan/atau penghuni tidak memenuhi secara keseluruhan kewajiban pembayaran sebagaimana surat pemberitahuan dari Tergugat II Kompensi dan akibat tindakan tersebut Tergugat II Kompensi mengalami kerugian oleh karena itu untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang dialami oleh Tergugat II Kompensi maka dilakukan pemblokiran kartu akses lift dan penyegelan utilitas air unit milik Penggugat Kompensi dikarenakan pertengahan sampai akhir tahun 2015 Penggugat Kompensi tidak melakukan kewajibannya membayar iuran IPL, air, dan listrik;
27. Bahwa tindakan pemblokiran akses lift, utilitas air dan listrik oleh Tergugat II Kompensi sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 23 Ayat (1) huruf d, e dalam PPJB dan House Rule Bab VII yang mana sejak awal Penggugat Kompensi mengetahui ketentuan tersebut dan telah menandatangani surat pernyataan mematuhi aturan dalam *House Rules* selaku Penghuni The Green Pramuka Apartemen City;
28. Bahwa tindakan Tergugat II Kompensi yang telah memperingatkan Penggugat Kompensi untuk melakukan kewajiban pembayaran melalui surat No. 091/MIP- BP/IX/2015 tanggal 1 September 2015 merupakan hak Tergugat II Kompensi yang diatur baik dalam PPJB maupun *House Rules*, sehingga dalil Penggugat Kompensi yang menyatakan Tergugat I Kompensi melakukan tindakan sewenang-wenang merupakan dalil yang keliru;

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG
DITANDATANGANI OLEH PARA PIHAK TIDAK BERTENTANGAN
DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR : 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN KARENA TELAH SESUAI DENGAN**



**KETENTUAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA
(KUHPERDATA) DAN UU NO.20/2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

29. Bahwa Tergugat II Kompensi menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensipada angka 22 sampai 26 dalam gugatan *aquo*, hal tersebut dikarenakan PPJB yang telah ditandatangani oleh para pihak telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut: "*untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Sebab yang halal*"
30. Bahwa oleh karena PPJB tersebut merupakan suatu perjanjian yang jelas dan sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka baik Penggugat Kompensimaupun Tergugat I Kompensi harus mematuhi dan melaksanakan hal-hal yang telah diperjanjikan sebagaimana diatur dalam ketentuan *Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan :*
- "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"
- dan selanjutnya diperkuat dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang berbunyi :
- "Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang."*
31. Bahwa merujuk pada dalil Penggugat Kompensipada butir 23 dan butir 24 dalam gugatannya yang secara jelas mengakui bahwa PPJB merupakan Klausula Baku sesuai *Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, maka jelas seluruh ketentuan yang terdapat dalam PPJB merupakan undang-undang yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan secara keseluruhan tidak secara partial/ sebagian;
32. Bahwa klausul dalam PPJB khususnya Pasal 23 ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, g dan h yang didalilkan Penggugat Kompensi merupakan standar baku yang digunakan oleh pengembang/pengelola apartemen adalah dalil yang absurd karena jelas penunjukkan Tergugat II Kompensi adalah merujuk pada ketentuan Pasal 59 ayat 3 UU No.20/2011 dan terkait biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 57 UU No.20/2011 yang menyatakan :

Hal 42 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan;
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional;
- (3) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah;
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan *kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan*.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka kiasul dalam PPJB khususnya Pasal 23 ayat (I) huruf a, b, c, d, e, f, g dan h sama sekali tidak bertentangan dengan *ketentuan Pasal 18 ayat 1 huruf a dan g UU No.8/1999* karena secara jelas tidak ada satupun syarat pencantuman syarat baku yang dilanggar oleh Tergugat I Kompensi, melainkan hal tersebut diatur dalam *UU No.20/2011*, bahkan tahapan pada umumnya yang dilakukan oleh Tergugat I Kompensi sebagai pelaku usaha telah dilakukan dengan baik dan transparan terbukti dengan ditandatanganinya PPJB, House Rules dan BAST oleh Penggugat Kompensi;

33. Bahwa sebagaimana dalil Tergugat II Kompensi diatas, PPJB yang telah ditandatangani oleh Para Pihak adalah sah dan mengikat secara hukum, maka terkait dengan kenaikan IPL yang diberitahukan oleh Tergugat II kompensi melalui surat No. 053/MIP-BP/I/2015, Perihal : Penyesuaian biaya service charge hunian Green Pramuka City per Tahun 2015 tanggal 20 Januari 2015 adalah sah sesuai dengan PPJB dan BAST;
34. Bahwa berdasarkan uraian diatas dalil Penggugat Kompensi dalam gugatan *aquo* angka 22 sampai 26 *haruslah ditolak dan atau setidak-tidaknya haruslah dikesampingkan*,

SELURUH TINDAKAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT II KOMPENSI TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DAN MENGIKAT PENGGUGAT KOMPENSI

35. Bahwa Tergugat II Kompensi menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi pada angka 30 dan 31 dalam gugatan *aquo*, karena justru seluruh kerugian yang didalilkan oleh Penggugat Kompensi merupakan akibat

Hal 43 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



langsung dari perbuatan Penggugat Kompensi yang dengan sengaja melalaikan kewajibannya sebagaimana diatur dalam PPJ B, BAST maupun *House Rules*;

36. Bahwa berdasarkan fakta dan data, justru sebaliknya Penggugat Kompensi telah secara nyata merugikan Tergugat II Kompensi karena terbukti sejak Tahun 2014 sampai tahun 2016 Penggugat Kompensi tidak pernah membayar PBB kepada Tergugat II Kompensi. sementara Tergugat I Kompensi telah membayarkan terlebih dahulu PBB karena SPPT masih atas nama Tergugat I Kompensi, padahal jelas Penggugat Kompensi memiliki kewajiban untuk membayar PBB terhitung sejak serah terima unit;
37. Bahwa Tergugat II Kompensi menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi pada angka 31 gugatan aquo yang meminta agar Tergugat II Kompensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta Rupiah) per hari, setiap lalai memenuhi isi putusan, karena dalil tersebut tidak didasari alasan hukum serta bukti-bukti yang sah dan benar;
38. Bahwa mengenai uang paksa atau dwangsom, apabila mencermati dalil Penggugat Kompensi yang menuntut pembayaran uang tertentu dalam point 6 petitum namun di lain P'hak memasukkan tuntutan uang paksa atau dwangsom dalam point 7 petitum maka tuntutan tersebut tidak berdasar hukum. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 971 .K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 menyebutkan *Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang "*;
39. Bahwa permohonan dwangsom Penggugat Kompensi patutlah dikesampingkan hal tersebut diperkuat dengan ketentuan Pasal 606 *reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* mengatur sebagai berikut:
"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa. "
40. Bahwa dengan demikian terbukti dalam dalil dalam angka 30 dan 31 gugatan aquo angka 31 tidak berdasar dan mengada-ada, , sehingga mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus menyatakan



gugatan aquo **haruslah ditolak dan atau setidaknya haruslah dikesampingkan;**

DALAM REKONPENSI :

Bahwa semua dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta tersebut dalam Kompensi tersebut diatas dianggap satu kesatuan dan termasuk didalam bagian Rekonpensi ini secara mutatis mutandis.

1. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II Kompensi sampaikan Dalam Kompensi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Rekonpensi ini;
2. Bahwa, Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I (PT. Duta Paramindo Sejahtera) adalah pelaku pembangunan (Developer) pengembang The Green Pramuka Apartemen City kawasan human (rumah susun sederhana) beserta fasilitasnya yang terletak di Jalan Jend. A. Yam Kav. 49, Rawasari, Cempaka Putih, Jakarta Pusat sesuai dengan SIPPT Tergugat I berencana akan membangun 17 Tower di atas lahan ± 121,9 Ha;
3. BahwaPenggugat Rekonpensi I menunjuk Tergugat II Kompensi/Penggugat KompensiII (PT Mitra Investama Perdana) selaku Pengelola Gedung/Rumah Susun The Green Pramuka Apartemen City berdasarkan Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelolaan Green Pramuka Cty No. 001/PKS-Kelola/DPS-MIP/08-2012 tertanggal 1 Agustus 2012.

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NO. 000420 TERTANGGAL 25 APRIL 2015 ANTARA PENGGUGAT I REKONPENSI DENGAN TERGUGAT REKONPENSIADALAH PERJANJIAN YANG SAH DAN SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.

4. Bahwa PPJB yang telah dibuat oleh Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensiadalah sah dengan memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara;
5. Bahwa merujuk pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang telah diuraikan di atas, maka pada faktanya Tergugat Rekonpensitelah secara nyata melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban atau pelanggaran kesepakatan dalam PPJB tertanggal 25 April 2012 yang diakui secara jelas oleh Tergugat Rekonpensidalam gugatannya;

Hal 45 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



6. Bahwa pada tanggal 12 April 2014 dilakukan proses serah terima fisik dari Penggugat II Rekonpensi selaku pengelola kepada Tergugat Rekonpensiberdasarkan Berita Acara Serah Terima Green Pramuka No. 0160/GP-CS/BAST/IV/2014 tanggal 12 April 2014 yang mana unit tersebut telah diterima dengan baik oleh Tergugat Rekonpensi;
7. Bahwa disamping dilakukan proses Berita Acara Serah Terima Green Pramuka tersebut, Tergugat Rekonpensijuga diminta untuk menandatangani surat pernyataan menerima, membaca dan menaati seluruh Ketentuan House Rules The Green Pramuka Apartemen City yang berisi kewajiban dan hak sebagai penghuni yang sebelumnya Penggugat II Rekonpensi meminta Tergugat Rekonpensi untuk membaca terlebih dahulu dan setelah itu menandatangani surat pernyataan tertanggal 12 April 2014 yang menyatakan telah menerima dan membaca House Rules serta telah memahami dan berjanji melaksanakan House Rules;

TERGUGAT REKONPENSITERBUKTI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI DENGAN TIDAK MEMBAYAR LUNAS BIAYA RUTIN YANG DITENTUKAN OLEH PENGGUGAT II REKONPensi SESUAI DENGAN ATURAN YANG BERLAKU

8. Bahwa pada saat dilakukan proses Berita Acara Serah Terima Green Pramuka, Tergugat Rekonpensitelah membayar biaya Service Charge (Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dan Dana Cadangan / Singking Fund) selama 1 (satu) tahun (April 2014 - Maret 2015) sebesar Rp. 4.138.200,- (empat juta seratus tiga puluh delapan ribu dua ratus rupiah) dengan Rincian biaya Service Charge: IPL (Rp. 9.000,- m² x luas 33 m²) + dana cadangan (Rp. 500/m²/bulan x luas 33 m²) x 12 (dua belas) bulan;
9. Bahwa, pada tanggal 20 Januari 2015, Penggugat II Rekonpensi melalui Surat No. 053/MIP-BP/I/2015, Perihal : Penyesuaian biaya service charge hunian Green Pramuka City per Tahun 2015 telah memberitahukan/mensosialisasikan kepada seluruh pemilik/penghuni The Green Pramuka Apartemen City terhitung mulai tanggal 1 Maret 2015, Service Charge/iuran pengelolaan lingkungan yang dikenakan atas setiap rusun hunian mengalami penyesuaian sebesar Rp. 4.000,-/bulan/m² dengan rincian sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IPL yang semula sebesar Rp. 9.000,-/bulan/m2 disesuaikan menjadi Rp. 13.000,- /bulan/m2 belum termasuk PPN;
- Sinking Fund yang semula Rp. 500,-/bulan/M2 tidak mengalami penyesuaian;
- Total pembayaran service charge adalah Rp. 13.500 ,-/bulan/M2 belum termasuk PPN.

Service Charge yang ditetapkan oleh Pengeiola sesuai dengan kebutuhan nyata operasional, pemeliharaan dan perawatan pengelolaan rumah susun The Green Pramuka Apartemen City sebagaimana dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 57 Ayat (4) UU No. 20/2011. Akibat dari kenaikan UMP pada Tahun 2015, Service Charge Green Pramuka City mengalami peningkatan yang cukup signifikan karena SDM Cleaning Service dan Security yang menempati porsi yang cukup besar dari biaya pengelolaan dimana kebutuhan nyata operasional antara pengelolaan rumah susun The Green Pramuka Apartemen City dengan rumah susun lainnya berbeda, tergantung dengan kebijakan pengeiola masing-masing rumah susun;

10. Bahwa sebagaimana didalilkan Tergugat Rekonpensidalam gugatannya jelas pada point 12 sengaja melakukan pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) periode bulan April sampai dengan bulan Juni 2015 sebesar Rp. 1.034.550,- (satu juta tiga puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah) dengan alasan tidak setuju dan menolak atas sewenang-wenangan Penggugat II Rekonpensi, hal tersebut tentu bukan merupakan alasan hukum yang dapat diterima mengingat ketentuan pelaksanaan pembayaran atas biaya rutin yang harus dibayarkan telah dicantumkan dalam PPJB tertanggal 25 April 2012. BAST dan House Rules terutama dalam Bab VII;
11. Bahwa dengan tidak dilakukannya pembayaran atas biaya-biaya tersebut oleh Tergugat Rekonpensi, maka tindakan Tergugat Rekonpensitermasuk ke dalam pengertian wanprestasi yaitu, *"tidak terlaksananya perjanjian karena kelalaian salah satu pihak. Bentuk dari kelalaian tersebut dapat berupa sama sekali tidak melaksanakan prestasi, terlambat melaksanakan prestasi, atau debitur keliru dalam melaksanakan prestasi"*. dilihat dari pengertian umum mengenai wanprestasi di atas maka jelas dan nyata Tergugat Rekonpensitelah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasi" yaitu prestasi berupa pembayaran secara kese

Hal 47 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

urutan atas tagihan/iuran yang harus dibayarkan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam PPJB, BAST dan House Rules;

12. Bahwa pada tanggal 10 April 2015, Penggugat II Rekonsensi melalui Surat No 06 BP-MIP-IV/2015, Perihal : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2013 dan Tahun 2014 telah member! pemberitahuan kepada seluruh pemilik dan penghuni satuan rumah susun Green Pramuka City perihal pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) dengan rincian sebagai berikut:

Jumlah tagihan PBB untuk tahun 2014 sebagai berikut:

- Tipe luas 21 m2, sebesar Rp.355.271,-
- Tipe luas 33 M2, sebesar Rp. 592.119,-

Mengingat luas Sarusun Tergugat Rekonsensi adalah seluas 33 M2, maka kewajiban pembayaran PBB untuk periode tahun 2014 adalah sebesar Rp. 592.119 - (lima ratus sembilan puluh dua ribu seratus sembilan belas Rupiah)

13. Bahwa berdasarkan Surat Ref. No. 036/BP-MIP/IV/2016 tanggal 29 April 2016 Perihal : Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2015 dan Tahun 2016 yang ditujukan kepada seluruh Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Penggugat II Rekonsensi menyampaikan tagihan PBB Tahun 2015 dan Tahun 2016 dengan perincian :

Tagihan PBB untuk Tahun 2015 adalah :

- Tipe luas 21 m2, sebesar Rp. 712.974
- Tipe luas 33 M2, sebesar Rp. 1.188.245,-

Tagihan PBB untuk Tahun 2016 adalah :

- Tipe luas 21 m2, sebesar Rp. 740.290,-
- Tipe luas 33 M2, sebesar Rp. 1.233.792,-

Sehingga total tagihan PBB Tahun 2014, 2015 dan 2016 yang wajib dibayarkan oleh Tergugat Rekonsensi melalui Penggugat II Rekonsensi adalah sebesar : Rp 3.014.106,- (tiga juta empat belas ribu seratus lima puluh enam Rupiah);

14. Berdasarkan catatan Penggugat II Rekonsensi, Tergugat Rekonsensi sejak serah terima unit satuan rumah susun The Green Pramuka Apartemen City tahun 2014 menolak untuk membayar PBB dengan alasan PBB seharusnya dibayar kepada kas Negara bukan kepada Penggugat II Rekonsensi, dalil tersebut hanya alasan Tergugat Rekonsensi untuk mengelak dari

Hal 48 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

pembayaran kewajibannya, karena Tergugat Rekonsensitelah mengetahui pembayaran PBB adalah kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana tercantum dalam angka 6 huruf b BAST : *"segala tagihan/biaya penggunaan listrik, air, Iuran Pemeliharaan Lingkungan dan Sinking Fund, telepon, iuran/retribusi dan pajak-pajak termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan asuransi atas OBJEK SERAH TERIMA serta biaya-biaya lainnya menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua"*, dan pembayaran dilakukan melalui Penggugat II Rekonsensi karena SPPT Induk The Green Pramuka Apartment City masih atas nama Penggugat I Rekonsensi dan belum dilakukan pemecahan karena sebagaimana SIPPT pembangunan apartemen akan dilaksanakan sampai 17 tower namun saat ini baru 4 tower yang dibangun;

15. Bahwa pada tanggal 13 April 2015 Tergugat Rekonsensimelakukan pembayaran service charge sejumlah Rp. 1.034.551,- (satu juta tigapuluh empat ribu lima ratus lima puluh satu rupiah) untuk periode April-Juni 2015, padahal berdasarkan Invoice No : AR.INV/SCR-C/MIP/15/III/00106 tanggal 31 Maret 2015 Jumlah tagihan service charge yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonsensi adalah sebesar Rp. 1.470.150,- (satu juta empat ratus tujuh puluh ribu seratus lima puluh rupiah) untuk periode April-Juni 2015 sehingga terdapat kekurangan pembayaran yang tidak sesuai dengan invoice untuk itu Penggugat II Rekonsensi tidak mengakui Pembayaran service charge yang tidak sesuai dengan jumlah tagihan;
16. Bahwa pada tanggal 7 Mei 2016, Penggugat II Rekonsensi mengirimkan Surat Pemberitahuan Pertama Nomor : 16/SP-1/BP-MIP/V/2015, Perihal : Tagihan Pembayaran Service Charge/Iuran Pengelolaan Lingkungan Periode April-Juni Tahun 2015 atas unit No. CH/10/LC sebesar Rp. 1.470.150,- (satu juta empat ratus tujuh puluh ribu seratus lima puluh rupiah) + denda Rp. 33.813,- (tiga puluh tiga ribu delapan belas) sehingga total yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonsensi sebesar Rp. 1.503.963,- (satu juta lima ratus tiga ribu Sembilan ratus enam puluh tiga rupiah) kepada Penggugat II Rekonsensi;
17. Bahwa, berdasarkan House Rules BAB VII Sub Bab VIM. Bagian C bahwa keterlambatan pembayaran service charge dikenakan sanksi berupa :
 - 1 sd 30 hari dikenakan denda 1%,, (satu permil) perhari dari nilai tagihan tertunggak,

Hal 49 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

- 31 sd 60 hari dikenakan denda 1%0 (satu permil) perhari disertai pemblokiran Access Card dan penyesegelan utilitas (listrik/air) dan dikenakan biaya aktivasi sebesar Rp. 150.000,-
- 61 hari dan seterusnya dikenakan denda 1%0 (satu permil) perhari disertai pemutusan utilitas (listrik/air) dan dikenakan biaya penyambungan baru sesuai tarif penyambungan baru.

18. Bahwa pada tanggal 21 Mei 2015 Penggugat II Rekonsensi telah memberikan sanksi, yakni pemutusan/penyesegelan utility atau pemblokiran access card sesuai ketentuan dan prosedur yang ada, namun Penggugat II Rekonsensi selaku pengelola masih memberikan toleransi waktu kepada Tergugat Rekonsensi untuk dapat membayar tarif service charge sesuai dengan tagihan;

19. Bahwa pada tanggal 05 Juni 2015 Tergugat Rekonsensi kembali melakukan pembayaran service charge dengan mentransfer uang sebesar Rp. 1.472.141,- (satu juta empat ratus tujuh puluh dua ribu seratus empat puluh satu rupiah) kepada Penggugat II Rekonsensi untuk pembayaran service charge, air, listrik dan UJL namun jumlah pembayaran tersebut kembali tidak sesuai dengan tagihan yang seharusnya dibayar oleh Tergugat Rekonsensi;

20. Bahwa secara fakta di lapangan Tergugat Rekonsensi tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran service charge/iuran pengelolaan lingkungan sesuai dengan tagihan yang seharusnya dibayarkan kepada Penggugat II Rekonsensi, maka pada tanggal 5 Juni 2015 Penggugat II Rekonsensi melakukan pemblokiran akses lift dan penyesegelan utilitas (listrik/air) unit milik Tergugat Rekonsensi sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang ada dalam House Rules;

21. Bahwa pada tanggal 01 September 2015 Penggugat II Rekonsensi kembali mengirimkan Surat No. 091/MIP-BP/IX/2015, Perihal : Kurang Bayar Tagihan Utilitas dan Service Charge (IPL & SF), dalam surat tersebut Penggugat II Rekonsensi menjelaskan Tergugat Rekonsensi kembali kurang bayar atas tagihan utilitas dan service charge (IPL & SF) per tanggal 31 Agustus 2015 sebesar Rp. 1.651.941,- (satu juta enam ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus empat puluh satu rupiah) dan pada tanggal 10 Agustus 2015, Penggugat II Rekonsensi kembali memberikan Surat Pemberitahuan Nomor : 21/SP-1/BP-MIP-VI11/2015, Perihal Tagihan Pembayaran Service Charge/iuran Pengelolaan Lingkungan Periode Juli- September 2015 dengan

Hal 50 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

rincian pembayaran Rp. 1.470.150,- + denda Rp. 38,224,- = Rp. 1.508,374,-
(satu juta lima ratus delapan ribu tiga ratus tujuh puluh empat rupiah);

22. Bahwa pada tanggal 07 Oktober 2015 Tergugat Rekonpensikembali lagi melakukan pembayaran service charge/iuran pengelolaan lingkungan dan utilitas namun tidak sesuai dengan tagihan dimana pembayaran service charge/iuran pengelolaan lingkungan selama 6 Bulan (Oktober 2015-Maret 2016) Tergugat Rekonpensihanya membayar Rp. 2.069.100.- (dua juta enam puluh Sembilan ribu seratus) dari yang seharusnya sebesar Rp. 2.940.300,- (dua juta Sembilan ratus empat puluh ribu tiga ratus rupiah) kepada Penggugat II Rekonpensi;

23. Bahwa Tergugat Rekonpensidalam membayarkan uang service charge selaiu melalui transfer via teller ke rekening Bank Mandiri milik Penggugat II Rekonpensi, yang mana rekening Bank Mandiri atas nama Penggugat II Rekonpensi bukanlah dikhususkan sebagai tempat pembayaran service charge melainkan khusus pembayaran token listrik Tower Faggio dan Tower Pino, seharusnya Pembayaran Service Charge/Iuran Pengelolaan Lingkungan dilakukan dengan menggunakan fasilitas Virtual Account yang otomatis jumlah uang yang dibayarkan sesuai dengan tagihan yang dikeluarkan oleh Penggugat II Rekonpensi, hal tersebut menunjukkan itikad buruk Tergugat Rekonpensi untuk menghindari dari kewajibannya dalam melakukan pembayaran service charge/iuran pengelolaan lingkungan dan utilitas sesuai dengan tagihan yang dikeluarkan oleh Penggugat II Rekonpensi;

PENGGUGAT II REKONPENSI BERHAK MEMINTA PEMENUHAN KEWAJIBAN KEPADA TERGUGAT REKONPENSI ATAS FASILITAS YANG DISEDIAKAN OLEH PENGGUGAT II REKONPENSI DAN TELAH DINIKMATI OLEH TERGUGAT REKONPENSI.

24. Bahwa akibat dari perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi maka Penggugat II Rekonpensi meminta Tergugat Rekonpensi untuk memenuhi seluruh prestasinya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1267 KUHPerdara;

25. Bahwa pemenuhan prestasi yang dimintakan oleh Penggugat II Rekonpensi yaitu melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran biaya rutin berupa iuran IPL, iuran Listrik, iuran Air, iuran UJL, dan iuran PBB Tahun 2014-2016 adalah sebesar Rp. 10.297.339,- (sepuluh juta dua ratus

Hal 51 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus tiga puluh Sembilan rupiah) yang mana berdasarkan fakta fasilitas yang disediakan oleh Penggugat II Rekonsensi dan telah dinikmati oleh Tergugat Rekonsensi sedangkan Penggugat II Rekonsensi memiliki kewajiban membayar kepada pihak ketiga;

26. Bahwa akibat tidak dilakukan pembayaran atas tagihan-tagihan. service charge yang tidak sesuai dengan tagihan dan prosedur yang ada serta lalai dalam melakukan pembayaran PBB oleh Tergugat Rekonsensi, maka Penggugat II Rekonsensi menderita kerugian materiil yaitu harus membayar tagihan dan denda Tergugat Rekonsensi yaitu sebesar Rp. 10.297.339,- (sepuluh juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus tiga puluh Sembilan rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);
27. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat II Rekonsensi adalah berdasarkan bukti-bukti yang otentik sehingga merupakan suatu pembuktian yang sangat kuat dan tidak dapat Ini dibantah kebenarannya, maka sudah layak dan patut apabila dimohonkan Putusan serta-merta (uitvoorbij voorraad) dalam perkara gugatan rekonsensi ini;
28. Maka, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Rekonsensi mohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim Perkara yang menerima dan memeriksa perkara aquo berkenan untuk memutuskan :

DALAM PROVISI

1. Menyatakan Penggugat wajib membayar biaya tunggakan rutin berupa iuran IPL, iuran Listrik, iuran Air, iuran UJL, dan iuran PBB Tahun 2014-2015 sebesar Rp. 10.297.339,- (sepuluh juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus tiga puluh sembilan rupiah) kepada Tergugat II Rekonsensi sebelum putusan akhir Pengadilan atas perkara aquo dibacakan.
2. Menyatakan akses lift, jaringan listrik, dan air untuk (Rusunami) Tower Chrysant, Lantai 10, Unit LC, The Green Pramuka Apartemen City yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Kav. 49, Rawasari, Cempaka Putih, Jakarta Pusat milik Tergugat Rekonsensi tetap dalam keadaan terblokir sampai dengan dibayarkan biaya tunggakan rutin tersebut sebesar Rp. 10.297.339,- (sepuluh juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus tiga puluh Sembilan rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi;

Hal 52 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Konpensasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konpensasi tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

DALAM POKOK PERKARA:

Menolak seluruh gugatan Penggugat Konpensasi atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet onvalkelijk verlaard);

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II Rekonpensasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensasi melakukan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 0000420 tertanggal 25 April 2012;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya tunggakan rutin berupa iuran IPL, iuran Listrik, iuran Air, iuran UJL, dan iuran PBB Tahun 2014-2015 sebesar Rp. 10.297.339,- (sepuluh juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus tiga puluh Sembilan rupiah) kepada Para Penggugat Rekonpensasi;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensasi memiliki utang sebesar Rp. Rp. 10.297.339,- (sepuluh juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus tiga puluh Sembilan rupiah) berupa biaya tunggakan rutin berupa iuran IPL, iuran Listrik, iuran Air, iuran UJL, dan iuran PBB Tahun 2014-2016 yang dapat ditagih oleh Penggugat Rekonpensasi;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet (uit voerbaar bij voorraad)

DALAM KOPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

- Menyatakan dan menetapkan bahwa sebelum perkara ini memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, semua putusan dan/ atau keputusan yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang berkaitan dengan Biaya IPL (Iuran Pengelolaan

Hal 53 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

Lingkungan), Listrik, PBB, serta Parkir dan akses lift terhadap Pengugat berada dalam status quo dan tidak membawa akibat hukum kepada Penggugat;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan akses lift, air dan listrik serta akses dapat ditempatinya unit Rusunami oleh Penggugat, sampai perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa atas permohonan provisi tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat I maupun Tergugat II;

Bahwa permohonan provisi sebagaimana diuraikan di atas, menurut Majelis Hakim bergantung kepada pokok sengketa yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga untuk dikabulkan atau ditolak – nya permohonan provisi tersebut, terlebih dahulu dipertimbangkan apakah Penggugat mampu membuktikan pokok sengketa sebagaimana didalilkan;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II Konpens/ Penggugat II Rekonpens mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 318/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 Januari 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.

II. DALAM PROVISI:

- Menolak provisi yang dimohonkan Penggugat.

III. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

B. DALAM REKONPENSI:

B.1. DALAM REKONPENSI PENGGUGAT I REKONPENSI :

- Menolak gugatan rekonpens Penggugat I Rekonpens untuk seluruhnya.

B.2. DALAM REKONPENSI PENGGUGAT II REKONPENSI :

2.1. DALAM PROVISI :

- Menetapkan akses lift, jaringan listrik, dan air untuk (Rusunami) Tower Chrysant, Lantai 10, Unit LC, The Green Pramuka Apartemen City yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Kav. 49,

Hal 54 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rawasari, Cempaka Putih, Jakarta Pusat milik Tergugat Rekonpensitetap dalam keadaan terblokir sampai dengan dibayarkan biaya-biaya tunggakan kepada Penggugat Rekonpensi;

2.2. DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat II Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi).
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi berhutang atas biaya-biaya sebagaimana diwajibkan terhadap penghuni sampai putusan berkekuatan hukum tetap dan dipenuhi oleh Tergugat rekonpensi.
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya tunggakan rutin berupa iuran IPL, iuran Listrik, iuran Air, iuran UJL, dan iuran PBB kepada Penggugat II Rekonpensi yang akan diperhitungkan sampai putusan berkekuatan hukum tetap dan dipenuhi oleh Tergugat rekonpensi.
- Menolak gugatan selain dan selebihnya.

C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.016.000,- (satu juta enam belas ribu rupiah).

Setelah membaca pula berturut-turut :

1. Akta Permohonan Banding Nomor. 10/SRT.PDT.BDG/ 2017/PN.Jkt.Pst Jo Nomor. 318/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst tanggal 24 Januari 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Pembanding/Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.318/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst tanggal 12 Januari 2017 dan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding-I/Tergugat-I dan Terbanding-II/Tergugat-II masing-masing pada tanggal 29 Mei 2017;
2. Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 318/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 01 Maret 2017 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada kepada Terbanding-I/Tergugat-I dan Terbanding-II/Tergugat-II masing-masing pada tanggal 29 Mei 2017 ;

Hal 55 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

3. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding masing-masing pada tanggal 29 Mei 2017 dan 17 Juli 2017 Nomor. 318/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor. 10/SRT.PDT.BDG/ 2017/PN.Jkt.Pst., yang menerangkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 318/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, di putus pada tanggal 12 Januari 2017, kemudian Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding pada hari Selasa, tanggal 24 Januari 2017, dengan demikian permohonan banding oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat pada pokoknya memuat alasan-alasan sebagai berikut :

A. DALAM KOMPENSI :

- Bahwa Pembanding semula Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *judex factie*, karena telah keliru memberikan hukunya, yakni : ;
 1. Bahwa Pembanding semula Penggugat tidak pernah mendalilkan, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I, bertentangan bertentangan dengan pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen, tetapi PPJB tersebut bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, g dan h ;
 2. Bahwa Terbanding I/Tergugat I telah memenuhi kualifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang terdapat dalam PPJB tanggal 20 April 2012 Pasal 23 ayat a, b, c, d dan e, terdapat klausule baku mengenai Penggugat dan klausule tersebut telah melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen karenanya PPJB yang bertentangan

Hal 56 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tersebut adalah betul demi hukum ;

- Bahwa Terbanding I/Tergugat I, tidak dapat membuktikan telah memiliki ijin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, tentang Pengelola Rumah Susun ;
- Bahwa karena Terbanding II/Tergugat II tidak memiliki ijin dari Propinsi DKI Jakarta, sebagai Pengelola Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 56, maka demi hukum penunjukkan dan atau kebijakan yang dilakukan Terbanding II/Tergugat II, cacat hukum dan harus dibatalkan ;
- Bahwa Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II, tidak memiliki dasar hukum, meminta Pembanding/Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan ke Rekening Terbanding I/Tergugat I, hal ini bertentangan dengan Pergub Nomor 77 Tahun 2014 ;
- Bahwa Terbanding II/Tergugat II telah keliru mewajibkan biaya parkir terhadap Pembanding/Penggugat, karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 25 ayat (1) ;
- Bahwa perbuatan Terbanding II/Tergugat II yang telah melakukan penyegelan/pemutusan akses lift, air, listrik adalah perbuatan melawan hukum, karena bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2379.K/Pid.Sus/2010, disebutkan “ Pengelola Apartemen tidak boleh memutuskan hubungan listrik setiap unit dan tidak boleh menaikkan tariff listrik ;

B. DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa Pembanding/Penggugat sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum, Judex Factie yang menyatakan, tuntutan Penggugat I Rekonpensi untuk membatalkan PPJB dan mengembalikan 50 % harga unit yang telah dibayar dikurangi dengan sejumlah pembayaran kewajiban Tergugat Rekonpensi yang terhutang tidak berdasarkan hukum dan layak ditolak ;
2. Bahwa Pembanding semula Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum judex factie yang menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonpensi dapat dikualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan alasan :
 - Bahwa Pembanding / Penggugat tidak pernah melanggar ingkar

Hal 57 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

janji, karena perikatan yang dibuat antara Pembanding / Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I adalah perikatan yang telah melanggar hukum, yaitu : "bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen mengenai pencantuman Klausul Baku " ;

- Bahwa penunjukkan Terbanding I/Tergugat I terhadap Terbanding II/Tergugat II yang tidak bisa menunjukkan ijin sebagai Pengelola Rusun sebagaimana di atur dalam Pasal 56 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, tentang Pengelolaan Rumah Susun ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat, Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II, tidak ada mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 318/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. dan memperhatikan pula bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan serta memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagaimana terurai tersebut di bawah ini :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, tentang Provisi yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II memberikan akses lift, air dan listrik serta akses dapat ditempatinya Rusunami oleh Penggugat sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama karena sudah tepat benar dan beralasan menurut hukum, oleh karena itu permohonan provisi tersebut harus ditolak ;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi yang

Hal 58 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II konpensasi, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan menyetujui pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa eksepsi tersebut sudah merupakan substansi pokok perkara, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena faktanya adalah sebagai berikut :

- Bahwa sebelum Penggugat konpensasi menanda tangani PPJB, Penggugat lebih dulu telah datang melihat Satuan Rumah Susun The Green Pramuka Apartemen dengan diantar oleh Pegawai Tergugat I konpensasi;
- Bahwa Pegawai Tergugat I telah menerangkan mengenai kondisi unit berikut hak dan kewajibannya kepemilikan rumah susun The Green Pramuka City kepada Penggugat konpensasi ;
- Bahwa kepada Penggugat konpensasi telah diterangkan mengenai prosedur jual beli satuan rumah susun serta memberikan draf penawaran PPJB ;
- Bahwa akhirnya Penggugat konpensasi tanpa adanya paksaan menyetujui untuk membeli 1 unit satuan rumah susun sederhana milik (Rusunami) Tower Chrysant, Lantai 10, Unit LC Green Pramuka City
- Bahwa Penggugat konpensasi telah diberi hak opsi yaitu mengambil/menyetujui atau meninggalkan / tidak menyetujui berupa tindakan memaraf/menandatangani dokumen dan atau perjanjian yang telah dibuat secara baku tersebut ;
- Bahwa Penggugat konpensasi telah menanda tangani Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 0000420, tanggal 25 April 2012
- Bahwa Penggugat konpensasi juga telah menanda tangani Surat Berita Acara Serah Terima No.0160/GP-CS-BAST/IV/2014 tanggal 12 April 2014
- Bahwa bersamaan dengan surat berita acara serah terima Penggugat konpensasi telah diberikan peraturan kerumahtanggaan (House Rules) yang memberikan gambaran mengenai prosedur, persyaratan, peraturan dan ketentuan yang harus ditaati oleh penghuni The Green Pramuka Apartement City ;

Hal 59 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Penggugat konpensi membaca dan mengerti isinya, Penggugat menanda tangani ;

DALAM REKONPENSI :

GUGATAN PENGGUGAT I REKONPENSI :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli, BAST dan House Rules adalah diluar perjanjian antara Penggugat I Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi, oleh karena itu tuntutan Penggugat I Rekonsensi haruslah ditolak ;

GUGATAN PENGGUGAT II REKONPENSI :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan cermat dan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum tentang Provisi yang diajukan oleh Penggugat II Rekonsensi sudah tepat dan benar, bahwa provisi adalah putusan yang bersifat serta merta yang dimaksudkan untuk melindungi Penggugat atas suatu perbuatan tertentu yang diperbuat Tergugat, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding tidak akan mempertimbangkan lagi ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, karena faktanya bahwa Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi telah mengabaikan kewajiban yaitu tidak melaksanakan secara penuh kewajiban membayar kepada Terbanding II/Tergugat II/ Penggugat II Rekonsensi, sebagaimana dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 0000420 tanggal 25 April 2012 dan Surat Pernyataan tanggal 12 April 2014 bahwa Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi telah menerima dan membaca Buku Tata Tertib dan Peraturan Kerumahtanggaan (House Rules) Green Pramuka City ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan-

Hal 60 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI

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

pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena sudah sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding mengambilalih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dan dijadikan pertimbangan sendiri dalam memeriksa perkara aquo di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konpensi di dalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan saja dan tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan di Tingkat Banding karenanya memori banding tersebut tidak perlu di pertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa dengan segala pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 318/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. tanggal 12 Januari 2017 dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konpensi tetap berada di pihak yang kalah maka dihukum pula untuk membayar perkara pada dua tingkat Peradilan. yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Mengingat, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Jawa dan Madura Undang-undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum Pasal 195 ayat (6) HIR dan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 318/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI. Jakarta, pada hari SELASA, tanggal 10 Oktober 2017, oleh kami Hi. A. SANWARI, HA., SH.,MH., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, HJ. ELNAWISAH, SH.,MH dan I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH masing-masing hakim tinggi sebagai Anggota, putusan mana pada hari SENIN, tanggal 23

Hal 61 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2017, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh MANSUR, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

HJ. ELNAWISAH, SH.,MH

Hi. H. SANWARI HA, SH.,MH

I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI

MANSUR, SH

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi	Rp. 139.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 62 Putusan Nomor. 475/PDT/2017/PT.DKI