



P U T U S A N
Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. Ambar Ken Pudyawati**, bertempat tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kav. A6, Jalan Pemuda Raya No. 66, RT 05 RW 008, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh **Wahyu Hargono, S.H., M.H.**, Advokat yang tergabung dalam firma hukum **WH&Co** beralamat di Wisma Kodel, Lantai 10, Jalan HR Rasuna Said Kav. B-4, Kuningan, Jakarta Selatan 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, Nomor : 795/SK/Pid.Sus/2020/PN Dpk, tanggal 9 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat I;**
- 2. Abdul Hadie**, bertempat tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kav. A25, Jalan Pemuda Raya No. 66, RT 05 RW 008, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh **Wahyu Hargono, S.H., M.H.**, Advokat yang tergabung dalam firma hukum **WH&Co** beralamat di Wisma Kodel, Lantai 10, Jalan HR Rasuna Said Kav. B-4, Kuningan, Jakarta Selatan 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, Nomor : 794/SK/Pid.Sus/2020/PN Dpk, tanggal 9 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat II;**
- 3. Lilian Dewi Prastiwi**, bertempat tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kav. B1, Jalan Pemuda Raya No. 66, RT 05 RW 008, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh **Wahyu Hargono, S.H., M.H.**, Advokat yang



tergabung dalam firma hukum **WH&Co** beralamat di Wisma Kodel, Lantai 10, Jalan HR Rasuna Said Kav. B-4, Kuningan, Jakarta Selatan 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, Nomor : 796/SK/Pid.Sus/2020/PN Dpk, tanggal 9 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat III;**

4. **Randhika**, bertempat tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kav. B2, Jalan Pemuda Raya No. 66, RT 05 RW 008, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh **Wahyu Hargono, S.H., M.H.**, Advokat yang tergabung dalam firma hukum **WH&Co** beralamat di Wisma Kodel, Lantai 10, Jalan HR Rasuna Said Kav. B-4, Kuningan, Jakarta Selatan 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, Nomor : 793/SK/Pid.Sus/2020/PN Dpk, tanggal 9 Desember 2020 selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat IV;**

5. **Drg Arnof St**, bertempat tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kav. B16, Jalan Pemuda Raya No. 66, RT 05 RW 008, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh **Wahyu Hargono, S.H., M.H.**, Advokat yang tergabung dalam firma hukum **WH&Co** beralamat di Wisma Kodel, Lantai 10, Jalan HR Rasuna Said Kav. B-4, Kuningan, Jakarta Selatan 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, Nomor : 791/SK/Pid.Sus/2020/PN Dpk, tanggal 9 Desember 2020 selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat V;**

6. **Sari Rahmawati**, bertempat tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kav. C31, Jalan Pemuda Raya No. 66, RT 05 RW 008, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran



Mas, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh **Wahyu Hargono, S.H., M.H.**, Advokat yang tergabung dalam firma hukum **WH&Co** beralamat di Wisma Kodel, Lantai 10, Jalan HR Rasuna Said Kav. B-4, Kuningan, Jakarta Selatan 12920, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, Nomor : 797/SK/Pid.Sus/2020/PN Dpk, tanggal 9 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai**Penggugat VI**;

7. **Fadhli**, bertempat tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kav. C53, Jalan Pemuda Raya No. 66, RT 05 RW 008, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh **Wahyu Hargono, S.H., M.H.**, Advokat yang tergabung dalam firma hukum **WH&Co** beralamat di Wisma Kodel, Lantai 10, Jalan HR Rasuna Said Kav. B-4, Kuningan, Jakarta Selatan 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, Nomor : 792/SK/Pid.Sus/2020/PN Dpk, tanggal 9 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat VII**;
PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV, PENGGUGAT V, PENGGUGAT VI dan PENGGUGAT VII selanjutnya disebut..... **"Para Penggugat "**.

Lawan:

1. **PT Pemuda Depok**, sebuah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas, dalam hal ini diwakili oleh Budi Tjokro selaku Direktur, bertempat tinggal di Jl. Pemuda No. 66 RT 002 RW 008, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Supriyadi, S.H., M.H., Meitha Wila Roseyani, S.H., M.Hum. Ade Putra, S.H., Muhammad Nasir, S.H., dan Joseph M.E. Pauner, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hendropriyono

Halaman 3 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



And Associates, beralamat di Artha Graha Building 30 floor, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53, SCBD, Jakarta 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, 27 Januari 2020 No. 46/SK/Pdt/2020/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat I;**

2. PT Fibros Development, sebuah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas, dalam hal ini diwakili oleh Budi Johnson Haryono Eka Firtanto selaku Direktur, bertempat tinggal di Jl. RS Fatmawati No. 19, RT. 014, RW. 003, Cipete Selatan, Cilandak, Jakarta Selatan, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Supriyadi, S.H., M.H., Meitha Wila Roseyani, S.H., M.Hum. Ade Putra, S.H., Muhammad Nasir, S.H., dan Joseph M.E. Pauner, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hendropriyono And Associates, beralamat di Artha Graha Building 30 floor, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53, SCBD, Jakarta 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, 27 Januari 2020 No. 47/SK/Pdt/2020/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat II;**

3. Johnson Haryono Eka Firtanto, bertempat tinggal di Jl. RS Fatmawati No. 19, RT. 014, RW. 003, Cipete Selatan, Cilandak, Jakarta Selatan, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Supriyadi, S.H., M.H., Meitha Wila Roseyani, S.H., M.Hum. Ade Putra, S.H., Muhammad Nasir, S.H., dan Joseph M.E. Pauner, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hendropriyono And Associates, beralamat di Artha Graha Building 30 floor, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53, SCBD, Jakarta 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, 27 Januari 2020 No. 48/SK/Pdt/2020/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat III;**



4. PT Perusahaan Listrik Negara Pusat cq PT Perusahaan Listrik Negara

Cabang Depok, bertempat tinggal di Grand Depok City, Jl. Boulevard Raya Grand Depok City No.1, Tirtajaya, Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat, dipersidangan diwakili oleh Kuasanya Soni Maulana Ichsan,SH,Asri Mayang Saputri,SH, Renni Soraya,SH, Radite Panji Perdana,SH, Yudita Farani,SH, Arindra Nur Wahid, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 0003.SKU/HKM.04.01/020700/2020, tanggal 24 Januari 2020, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, Nomor 45/SK/Pdt/2020/PN Dpk, tanggal 27 Januari 2020, selanjut disebut sebagai.....**Turut Tergugat I;**

5. Pemerintah Republik Indonesia cq Pemerintah Kotamadya Depok cq

Walikota Kotamadya Depok, beralamat di Jalan Margonda Raya, No. 54, Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Aji Rachmat, S.H., Omar Muhamamad, S.Ip, Defis Kausar, S.H., Salvadiona Tri P, S.H., M.H., Dina Ratna Kartika, S.H., Andry Oktavianhady, S.H., Endini Sesotyaningtyas, S.H., berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 April 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 22 April 2020 No. 297/SK/Pdt/2020/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai..... **"Turut Tergugat II".**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 9 Desember 2019 dalam Register Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. TENTANG DUDUK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat adalah para pemilik dan penghuni rumah di perumahan Aruba The Resort Residence yang berada di kawasan wilayah Depok.
2. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah sebuah badan usaha Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas yang merupakan pengembang dan developer perumahan Aruba The Resort Residence di wilayah Depok.
3. Bahwa Tergugat 3 adalah warga negara Indonesia yang merupakan pemilik dan pemegang saham dari Tergugat 1 dan Tergugat 2.
4. Bahwa Turut Tergugat 1 adalah sebuah badan usaha milik negara berbentuk perseroan terbatas yang bergerak dalam bidang ketenagalistrikan.
5. Bahwa Turut Tergugat 2 adalah bagian dari tata pemerintahan negara Indonesia berbentuk kotamadya yang meliputi dan mencakup wilayah Depok, Jawa Barat.
6. Bahwa Gugatan Para Penggugat aquo diajukan ke Pengadilan Negeri Depok karena kedudukan dan domisili Para Tergugat sebagian besar adalah berada di wilayah kotamadya Depok sehingga berdasarkan asas *actor sequitur forum rei (domicile)* sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (2) HIR/Pasal 142 ayat (2) RBG maka yang berwenang mengadili dan memeriksa Gugatan aquo adalah Pengadilan Negeri Depok.
7. Bahwa Gugatan aquo adalah gugatan yang berkaitan dengan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dimana perbuatan tersebut adalah bertentangan dengan hukum atau melawan hukum dan adanya perbuatan hukum tersebut mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat baik kerugian material maupun immaterial. Dengan demikian maka yang memiliki kewenangan untuk mengadili dan memeriksa gugatan yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum adalah pengadilan negeri.
8. Bahwa Para Penggugat telah memiliki dan menghuni rumah di perumahan Aruba The Resort Residence setelah adanya penyerahan rumah dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Para Penggugat dimana masing-masing pihak menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan ("BAST") dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Penggugat 1 dengan BAST No. A6/Aruba/Depok/1001/2009 tanggal 20 Oktober 2009.
 - b. Penggugat 2 dengan BAST No. A25/Aruba/Depok/1014/2010 tanggal 14 Agustus 2010.

Halaman 6 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- c. Penggugat 3 dengan BAST No. B1/Aruba/Depok/1056/2013 tanggal 29 Juni 2013.
 - d. Penggugat 4 dengan BAST No. B2/Aruba/Depok/1012/2010 tanggal 28 Juni 2010.
 - e. Penggugat 5 dengan BAST No. B16/Aruba/Depok/1054/2013 tanggal 24 Mei 2013.
 - f. Penggugat 6 dengan BAST No. C31/Aruba/Depok/1061/2013 tanggal 9 November 2013.
 - g. Penggugat 7 dengan BAST No. C53/Aruba/Depok/1052/2013 tanggal 4 Mei 2013.
9. Bahwa sengketa berawal ketika terjadi ketidaksepakatan besaran kenaikan iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) antara warga perumahan Aruba The Resort Residence (termasuk Para Penggugat) dengan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3. Para warga perumahan Aruba The Resort Residence menuntut agar Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 sebagai pengembang/developer dapat memenuhi janjinya sebagaimana tercantum dalam brosur marketing/penjualan yang diterima oleh para warga (termasuk Para Penggugat).
10. Bahwa dalam brosur yang didapatkan oleh Para Penggugat sebelum membeli rumah di perumahan Aruba The Resort Residence tercantum beberapa fasilitas yang dijanjikan akan diberikan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 jika Para Penggugat membeli rumah di Aruba The Resort Residence. Adapun diantara janji tersebut adalah :
- a. Disediakan fasilitas Private Swimming Pool
 - b. Disediakan fasilitas Club House
 - c. Disediakan fasilitas Instalasi listrik 2200 Watt
 - d. Disediakan fasilitas Keamanan 24 jam
11. Bahwa dalam kenyataannya, ke-4 janji tersebut telah tidak ditepati oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 dengan dibuktikan adanya fakta-fakta sebagai berikut :
- a. Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak mengizinkan seluruh warga perumahan Aruba The Resort Residence untuk menggunakan swimming pool dan club house padahal pencantuman fasilitas swimming pool dan club house di brosur adalah untuk pembeli rumah Aruba The Resort Residence secara umum tanpa membedakan.

Halaman 7 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



- b. Anggota Keamanan yang merupakan karyawan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 ternyata tidak melakukan tugas sebagaimana mestinya terbukti dengan telah terjadi pencurian mobil milik warga perumahan Aruba The Resort Residence padahal jelas perumahan Aruba The Resort Residence hanya memiliki satu pintu saja.
 - c. Diputusnya aliran listrik ke rumah Para Penggugat sejak tanggal 12 September 2018 sampai 26 September 2018.
 12. Bahwa disisi lain, Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 selalu mengatakan bahwa kenaikan IPL disebabkan karena besarnya beban operasional yang harus ditanggung oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 dalam memelihara dan mengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan Aruba The Resort Residence diantaranya untuk Pengangkutan Sampah, Pemeliharaan Taman, Penerangan Umum, Gaji Keamanan dan Petugas Kebersihan, Gaji Karyawan dan sebagainya.
 13. Bahwa alasan yang dikatakan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah alasan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum karena jelas disebutkan dalam Pasal 33 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman Oleh Pengembang di Kota Depok ("Perda 14 Tahun 2013") yang menegaskan bahwa:
"Pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Pengembang".
 14. Bahwa tidak terdapat peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mengatur tentang sifat wajib terhadap IPL serta besarnya untuk sebuah perumahan. Sehingga dengan demikian maka pengaturan IPL bersifat sosial, sukarela dan tergantung kepada kesepakatan para pihak dimana dalam perkara ini adalah antara Para Penggugat sebagai warga perumahan Aruba The Resort Residence dengan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 sebagai pengembang. Namun demikian, sampai saat ini tidak pernah ada kesepakatan tentang besaran IPL antara Para Penggugat dengan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 bahkan terbukti Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah memaksakan dan mewajibkan pengenaan besaran IPL kepada warga perumahan Aruba The Resort Residence.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa beban yang ditanggung oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah sebuah konsekuensi logis dari belum diserahterimkannya pengelolaan perumahan Aruba The Resort Residence kepada Pemkot Depok (Turut Tergugat 2). Padahal Pemkot Depok (Turut Tergugat 2) telah mengeluarkan surat kepada Tergugat 3 sebagai pemilik Tergugat 1 dan Tergugat 2 selaku Pengembang Perumahan Aruba The Resort Residence dengan Nomor 593/2296-Aset tertanggal 7 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan. Inti dari surat pemberitahuan tersebut adalah agar Tergugat 3 sebagai pemilik Tergugat 1 dan Tergugat 2 selaku Pengembang Perumahan Aruba The Resort Residence dapat menyerahkan pengelolaan PSU di perumahan Aruba The Resort Residence kepada Pemkot Depok ("**Surat Pemberitahuan**").
16. Bahwa setelah Surat Pemberitahuan tersebut keluar, ternyata tidak ditanggapi oleh Tergugat 3 sehingga Turut Tergugat 2 (Pemkot Depok) mengeluarkan 3 (tiga) Surat Peringatan (Somasi) kepada Tergugat 3 masing-masing sebagai berikut:
 - a. Surat Nomor 593/3093-Aset tertanggal 3 Agustus 2018 perihal Peringatan;
 - b. Surat Nomor 593/3349-Aset tertanggal 3 September 2018 perihal Peringatan Kedua;
 - c. Surat Nomor : 593/3685-Aset tertanggal 3 Oktober 2018 perihal Peringatan Ketiga.
17. Bahwa adanya 4 (empat) surat dari Turut Tergugat 2 (Pemkot Depok) tersebut membuktikan bahwa justru Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah terlalu memaksakan diri untuk tetap mempertahankan pengelolaan perumahan Aruba The Resort Residence. Padahal Turut Tergugat 2 (Pemkot Depok) telah memperingatkan Tergugat 3 sebagai pemilik Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk secepatnya menyerahkan pengelolaan perumahan Aruba The Resort Residence kepada Turut Tergugat 2 (Pemkot Depok).
18. Bahwa akhirnya sebagai puncak persengketaan dengan Para Penggugat maka Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tiba-tiba memutus aliran listrik ke rumah Para Penggugat yang menyebabkan listrik rumah Para Penggugat padam dan gelap sejak tanggal 12 September 2018 sampai 26 September 2018.
19. Bahwa akibat perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 memutus aliran listrik Para Penggugat tersebut menyebabkan Para Penggugat

Halaman 9 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



mengalami kerugian yang nyata dan tidak dapat melakukan aktivitas sehari-hari seperti diantaranya :

- (1) Anak-anak Para Penggugat yang saat itu akan mengikuti ujian sekolah tidak dapat belajar dan akhirnya tidak dapat mengikuti ujian sekolah;
 - (2) Anak-anak Para Penggugat yang sebagian besar masih kecil mengalami shock dan tidak nyaman karena hidup dalam kegelapan dan kepanasan.
 - (3) Suami dari Penggugat 6 yang saat itu sedang sakit keras dan berbaring di rumah akhirnya dipindahkan ke Rumah Sakit Hermina Depok;
 - (4) Alat-alat listrik dan rumah tangga milik Para Penggugat mengalami kerusakan karena aliran listrik dimatikan secara tiba-tiba oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2;
 - (5) Lauk pauk dan sayuran mentah milik Para Penggugat yang berada di dalam kulkas/lemari es mengalami pembusukan dan tidak dapat digunakan;
 - (6) Penggugat 4 mengalami kerugian besar terhadap bisnisnya karena sebagai pengusaha Dim Sum maka seluruh bahan pembuatan Dim Sum diletakan di kulkas/lemari es dan akibat pemutusan aliran listrik menyebabkan seluruh bahan-bahan tersebut membusuk dan tidak dapat digunakan lagi;
 - (7) Suasana perumahan Aruba The Resort Residence mencekam dan keamanan yang tidak kondusif.
20. Bahwa Para Penggugat telah melaporkan tentang pemutusan aliran listrik tersebut kepada Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 dan telah dilakukan usaha-usaha persuasif oleh Turut Tergugat 1 kepada Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 namun tetap Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak menuruti permintaan Turut Tergugat 1 padahal jelas bahwa Turut Tergugat 1 adalah pihak yang paling berwenang yang diberikan oleh negara dalam mengurus persoalan kelistrikan di negara Republik Indonesia.
21. Bahwa setelah melalui negosiasi yang alot antara perwakilan Para Penggugat, Turut Tergugat 1 dan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 maka pada tanggal 26 September 2018, listrik di rumah Para Penggugat kembali diaktifkan/dinyalakan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3. Namun demikian, dengan diaktifkannya kembali aliran listrik oleh Tergugat



- 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidaklah berarti menghilangkan dampak dan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat.
22. Bahwa Para Penggugat adalah konsumen dari Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Turut Tergugat 1 sehingga sudah seharusnya Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Turut Tergugat 1 melindungi kepentingan Para Penggugat sebagaimana diatur dalam UU Ketenagalistrikan dan UU Perlindungan Konsumen.
23. Bahwa Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan ("UU Ketenagalistrikan") menegaskan :
- Pasal 1 angka 7*

Konsumen adalah setiap orang atau badan yang membeli tenaga listrik dari pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik.

Bagian Kelima Hak dan Kewajiban Konsumen

Pasal 29

- (1) Konsumen berhak untuk:
- a. mendapat pelayanan yang baik;***
 - b. mendapat tenaga listrik secara terus-menerus dengan mutu dan keandalan yang baik;***
 - c. memperoleh tenaga listrik yang menjadi haknya dengan harga yang wajar;***
 - d. mendapat pelayanan untuk perbaikan apabila ada gangguan tenaga listrik; dan***
 - e. mendapat ganti rugi apabila terjadi pemadaman yang diakibatkan kesalahan dan/atau kelalaian pengoperasian oleh pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik sesuai syarat yang diatur dalam perjanjian jual beli tenaga listrik.***

24. Bahwa berdasarkan ketentuan UU Ketenagalistrikan aquo, maka jelas bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah termasuk sebagai pihak yang diberi izin untuk menyelenggarakan Usaha Penunjang Tenaga Listrik sebagaimana dijelaskan sebagai berikut :

Bagian Ketiga Usaha Penunjang Tenaga Listrik

Pasal 15

Usaha penunjang tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b terdiri atas:



- a. usaha jasa penunjang tenaga listrik; dan
- b. usaha industri penunjang tenaga listrik.

Pasal 16

- (1) Usaha jasa penunjang tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a meliputi:

- a. konsultasi dalam bidang instalasi penyediaan tenaga listrik;
- b. pembangunan dan pemasangan instalasi penyediaan tenaga listrik;
- c. pemeriksaan dan pengujian instalasi tenaga listrik;
- d. pengoperasian instalasi tenaga listrik;
- e. pemeliharaan instalasi tenaga listrik;
- f. penelitian dan pengembangan;
- g. pendidikan dan pelatihan;
- h. laboratorium pengujian peralatan dan pemanfaat tenaga listrik;
- i. sertifikasi peralatan dan pemanfaat tenaga listrik;
- j. sertifikasi kompetensi tenaga teknik ketenagalistrikan; atau
- k. usaha jasa lain yang secara langsung berkaitan dengan penyediaan tenaga listrik.

- (2) Usaha jasa penunjang tenaga listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha swasta, dan koperasi yang memiliki sertifikasi, klasifikasi, dan kualifikasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Usaha industri penunjang tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b meliputi:

- a. usaha industri peralatan tenaga listrik; dan/atau
- b. usaha industri pemanfaat tenaga listrik.

BAB VIII PERIZINAN Bagian Kesatu Umum

Pasal 18

Usaha penyediaan tenaga listrik dan usaha penunjang tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dilaksanakan setelah mendapatkan izin usaha.



Bagian Ketiga Izin Usaha Penunjang Tenaga Listrik

Pasal 25

(1) *Usaha jasa penunjang tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a dan Pasal 16 ayat (2) dilaksanakan setelah mendapatkan izin usaha jasa penunjang tenaga listrik dari Pemerintah atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.*

25. Bahwa Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ("UU Perlindungan Konsumen") juga menegaskan tentang hak Para Penggugat sebagai konsumen atas kepemilikan rumah dan atas ketenagalistrikan sebagai berikut :

Bab III tentang Hak dan Kewajiban

Bagian Pertama

Hak dan Kewajiban Konsumen

Pasal 4

Hak konsumen adalah :

1. ***hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;***
2. *hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;*
3. *hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;*
4. *hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;*
5. *hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;*
6. *hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;*
7. *hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;*
8. ***hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;***

Halaman 13 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



9. *hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.*

26. Bahwa adanya pemutusan aliran listrik yang dilakukan Tergugat 1 dan Tergugat 2 jelas merupakan kategori pelanggaran hukum khususnya pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 29 huruf a, b, d, e UU Ketenagalistrikan dan Pasal 4 angka 1 dan 8 UU Perlindungan Konsumen sehingga dengan demikian maka sudah seharusnya Turut Tergugat 2 mencabut izin atau setidaknya-tidaknya memberikan rekomendasi kepada pihak yang lebih berwenang untuk pencabutan izin Usaha Penunjang Tenaga Listrik milik Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3. Namun demikian, sampai diajukannya gugatan aquo, Turut Tergugat 2 tidak melakukan langkah apapun.
27. Bahwa bahkan sampai saat ini, Turut Tergugat 2 pun tidak melakukan langkah apapun berkaitan dengan hak pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas termasuk tidak melakukan pengambilalihan paksa terhadap pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan Aruba The Resort Residence setelah adanya pengabaikan terhadap 3 (tiga) Surat Peringatan ("Somasi") yang telah dikeluarkan Turut Tergugat 2 kepada Tergugat 3 sebagai pemilik Tergugat 1 dan Tergugat 2. Padahal Turut Tergugat 2 memiliki kewenangan terhadap pengambilalihan paksa tersebut.
28. Bahwa demikian pula Turut Tergugat 1 sebagai pihak penyelenggara ketenagalistrikan di Indonesia ternyata tidak melakukan langkah mencabut izin atau setidaknya-tidaknya memberikan rekomendasi kepada pihak yang lebih berwenang untuk pencabutan izin usaha penunjang tenaga listrik milik Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3.

II. PERBUATAN TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 DAN TERGUGAT 3 TELAH MEMENUHI SYARAT-SYARAT SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM

29. Bahwa tindakan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 yang memutus aliran listrik ke rumah milik Para Penggugat adalah termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum dan melanggar hak Subjektif orang lain. **Perbuatan itu bertentangan dengan azas kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain (Para Penggugat) serta Perbuatan itu melanggar Hak Subjektif orang lain, atau perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum bagi Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3.**

Halaman 14 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat 1 Tergugat 2 dan Tergugat 3 mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian dan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 diwajibkan untuk membayar ganti kerugian sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

31. Bahwa berdasarkan Putusan (*Arrest*) Hoge Raad Belanda tanggal 31 Januari 1919 memperluas pengertian perbuatan melanggar hukum, yaitu bukan saja perbuatan yang melanggar ketentuan perundang-undangan saja yang dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum akan tetapi suatu perbuatan dapat digolongkan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi **SALAH SATU SYARAT** dibawah ini yaitu:

- Perbuatan itu melanggar Hak Subjektif orang lain, atau**
- Perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau**
- Perbuatan itu melanggar kesusilaan, atau**
- Perbuatan itu bertentangan dengan azas kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.**

32. Bahwa perbuatan Tergugat dalam hal ini telah memenuhi syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan diatas.

- Perbuatan Tergugat telah melanggar Hak Subjektif orang lain (Para Penggugat)**

Hak Subjektif Para Penggugat adalah hak untuk mendapatkan kenyamanan atas kepemilikan rumah di perumahan Aruba The Resort Residence Depok serta hak untuk mendapatkan aliran listrik di dalam rumah Para Penggugat. Dalam hal ini Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah semena-mena mematikan aliran listrik ke rumah Para Penggugat dengan tanpa hak.

- Perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 itu sendiri.**

Kewajiban Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 sebagai pengembang/developer adalah memberikan kenyamanan kepada

Halaman 15 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



seluruh pembeli, pemilik sekaligus penghuni rumah di perumahan The Resort Aruba Residence termasuk di dalamnya adalah Para Penggugat. Kenyamanan tersebut diantaranya adalah mendapatkan jaminan kenyamanan atas aliran listrik dari Turut Tergugat 1.

Namun Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 justru telah melakukan perbuatan hukum yang mengakibatkan ketidaknyamanan bagi para pemilik dan penghuni rumah di perumahan The Resort Aruba Residence dengan cara memutus aliran listrik ke rumah Para Penggugat dimana perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tersebut jelas bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 itu sendiri.

- **Perbuatan itu bertentangan dengan azas kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.**

Dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat, maka kewajiban Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 sebagai pengembang/developer adalah memberikan kenyamanan kepada seluruh pemilik dan penghuni rumah di perumahan The Resort Aruba Residence termasuk di dalamnya adalah Para Penggugat diantaranya adalah mendapatkan jaminan kenyamanan atas aliran listrik dari Turut Tergugat 1.

Namun Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 justru telah melakukan perbuatan hukum yang mengakibatkan ketidaknyamanan bagi para pemilik dan penghuni rumah di perumahan The Resort Aruba Residence dengan cara memutus aliran listrik ke rumah Para Penggugat dimana perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tersebut jelas bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 itu sendiri.

III. PARA PENGUGAT TELAH MENGALAMI KERUGIAN MATERIAL DAN IMMATERIAL AKIBAT DARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 DAN TERGUGAT 3

33. Akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 maka mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian terhadap adanya perbuatan melawan hukum Tergugat berupa memutuskan aliran listrik ke rumah Para Penggugat maka Para Penggugat telah mengalami **Kerugian Materiil** yaitu:

(1). Penggugat 1 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :

- a. Biaya pembelian 5 (lima) buah emergency lamp dan kabel roll sebesar Rp. 3.000.000,00;
- b. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 5 (lima) orang per hari Rp. 500.000,- selama 14 (empat belas) hari sehingga total Rp. 7.000.000,-
- c. Biaya laundry pakaian selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 700.000,-
- d. Biaya penggantian pulsa listrik selama menumpang di rumah tetangga sebesar Rp. 500.000,-

Total kerugian material adalah sebesar Rp. 11.200.000,-

(2). Penggugat 2 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :

- a. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 6 (enam) orang per hari Rp. 200.000,- selama 14 hari sehingga total Rp. 2.800.000,-.
- b. Kerusakan bahan makanan yang ada di refrigerator sebesar Rp. 1.500.000,- .
- c. Biaya laundry selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 700.000,-.
- d. Biaya penggantian pulsa listrik selama menumpang di rumah tetangga sebesar Rp. 1.000.000,-.

Total kerugian material adalah sebesar Rp. 6.000.000,-

(3). Penggugat 3 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :

- e. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 5 (lima) orang per hari Rp. 500.000,- selama 14 (empat belas) hari sehingga total Rp. 7.000.000,-
- f. Biaya laundry selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 750.000,-
- g. Kerusakan makanan di kulkas, daging sebanyak 20 kg sayuran dan sebagainya total Rp. 4.000.000,-

Total kerugian material adalah sebesar Rp. 11.750.000,-

Halaman 17 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



- (4). Penggugat 4 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :
- Berhentinya produksi siomay selama 14 (empat belas) hari mengakibatkan kerugian sebesar Rp. 8.000.000,00;
 - Berhentinya penjualan minuman milk jelly selama 14 (empat belas) hari mengakibatkan kerugian sebesar Rp. 4.000.000,00;
 - Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 5 (lima) orang selama 14 (empat belas) hari sehingga total Rp. 2.000.000,-
 - Biaya laundry selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 700.000,-
 - Token listrik hangus sebesar Rp. 500.000,-
 - Biaya perbaikan mesin ice cream yang rusak sebesar Rp. 2.000.000,-

Total kerugian material sebesar Rp. 17.200.000,-

- (5). Penggugat 5 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :
- Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 6 (enam) orang per hari Rp. 900.000,- selama 14 hari sehingga total Rp. 12.600.000,-
 - Biaya laundry selama 2 (dua) minggu sebesar Rp. 1.200.000,-
 - Biaya penggantian pulsa listrik ketika menumpang di rumah tetangga sebesar Rp. 1.000.000,-
 - Pembelian kabel 3 (tiga) phasa untuk menumpang listrik ke tetangga sebesar Rp. 1.000.000,-
 - Pembelian kipas angin sebanyak 2 (dua) buah masing-masing seharga Rp. 150.000,- sehingga total Rp. 300.000,-
 - Pembelian Kucing Persia sebanyak 2 (dua) ekor untuk mengalihkan stress anak-anak sebagai hiburan seharga Rp. 1.000.000,- per ekor sehingga total Rp. 2.000.000,-
 - Biaya makanan dan biaya pemeliharaan kucing sebanyak 2 (dua) ekor sebesar Rp. 1.600.000,-

Total kerugian material sebesar Rp. 19.700.000,-

- (6). Penggugat 6 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :



- a. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 7 (tujuh) orang per hari Rp. 700.000,- selama 14 (empat belas) hari sehingga total Rp. 9.800.000,-
- b. Biaya laundry selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 750.000,-
- c. Biaya penggantian pulsa listrik ketika menumpang di rumah tetangga sebesar Rp. 500.000,-
- d. Biaya perawatan suami karena diagnosa Gagal Ginjal Kronis selama 10 (sepuluh) hari sebesar Rp. 50.850.530,- (pembayaran debit BCA karena tidak menggunakan BPJS maupun asuransi lainnya).
- e. Biaya makan 2 (dua) orang penunggu selama suami dirawat di RS selama 10 (sepuluh) hari sebesar Rp. 150.000 per orang sehingga total Rp. 3.000.000,-
- f. Penghasilan berkurang selama 1 (satu) bulan karena suami tidak bekerja Rp. 30.250.000,-

Total kerugian material sebesar Rp. 95.100.530,-

(7). Penggugat 7 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :

- a. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 6 (enam) orang per hari Rp. 600.000,- selama 14 (empat belas) hari sehingga total Rp. 8.400.000,-
- b. Biaya laundry selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 700.000,-
- c. Kondisi kesehatan istri yang sedang hamil besar menjadi menurun sehingga terpaksa melahirkan dengan cara Cesar dan mengeluarkan biaya sebesar Rp. 25.000.000,-.
- d. Biaya penggantian pulsa listrik ketika menumpang di rumah tetangga sebesar Rp. 1.000.000,-
- e. Makanan yang tersimpan di kulkas menjadi busuk sebesar Rp. 1.000.000,-

Total kerugian material sebesar Rp. 36.100.000,-

(8). Bahwa sehingga dengan demikian, total **Kerugian Materiil** yang dialami Para Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah **Rp. 197.050.530,-** (*Seratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Lima Puluh Ribu Lima Ratus Tiga Puluh Rupiah*).



- b. Kerugian terhadap adanya perbuatan melawan hukum Tergugat berupa memutuskan aliran listrik ke rumah Para Penggugat maka Para Penggugat telah mengalami **Kerugian Immateriil** yaitu:

(1). Penggugat 1 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp.**

1.500.000.000,- (*Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*) dengan

alasan :

- Beban psikologis anak-anak harus belajar dengan kondisi listrik dipadamkan
- Beban psikologis orang tua yang lanjut usia (76 thn) yang tinggal dirumah.

(2). Penggugat 2 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp.**

4.000.000.000,- (*Empat Miliar Rupiah*) dengan alasan turunnya

reputasi akibat celaan/hinaan dari teman, saudara dan kolega untuk segera pindah dengan membeli rumah baru yang bebas dari model pengembang seperti aruba.

(3). Penggugat 3 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp.**

3.000.000.000,- (*Tiga Miliar Rupiah*) dengan alasan :

- Anak mengalami kesulitan belajar dalam menghadapi UAS akibat adanya pemadaman listrik.
- Anak mengalami trauma psikologis takut kegelapan dalam waktu yg relatif cukup lama akibat intimidasi pemadaman listrik selama 14 (empat belas) hari yang dilakukan oleh pengembang (Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3).
- Ketidaknyamanan orang tua yang sedang berkunjung dari kampung halaman untuk melakukan pengobatan dan tinggal beberapa hari di rumah selama masa pengobatan.
- Mengalami kesulitan tidur karena tidak bisa beroperasinya pendingin ruangan (AC) dan berdampak pada turunnya produktifitas kerja di kantor selama 14 (empat belas) hari.
- Ketidaknyaman kondisi psikologi di lingkup kerja profesional atas komentar rekan sejawat dan relasi bisnis akibat pemadaman listrik yang cukup lama.
- Pembatalan beberapa agenda meeting yang cukup penting dikarenakan waktu tersita untuk pengurusan masalah pemadaman listrik.



- g. Terjadi ketidaknyamanan sosial di lingkungan perumahan Aruba akibat adanya pemadaman listrik oleh pengembang (Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3).
- (4). Penggugat 4 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 1.000.000.000,-** (*Satu Miliar Rupiah*).
- (5). Penggugat 5 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 3.051.200.000,-** (*Tiga Miliar Lima Puluh Satu Juta Dua Ratus Ribu Rupiah*) dengan alasan :
- a. Anak-anak merasa ketakutan dan tidak bisa belajar.
- b. Istri dan keluarga besar shock atas di matikannya listrik rumah.
- (6). Penggugat 6 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 3.042.001.000,-** (*Tiga Miliar Empat Puluh Dua Juta Seribu Rupiah*) dengan alasan :
- a. Anak-anak merasa ketakutan dan tidak bisa belajar.
- b. Suami dan keluarga shock atas sakitnya suami.
- (7). Penggugat 7 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 5.000.000.000,-** (*Lima Miliar Rupiah*) dengan alasan :
- a. Secara psikis, kondisi kesehatan istri menurun sehingga melahirkan terpaksa secara cesar.
- b. Nilai ujian anak menjadi drop karena tidak bisa belajar.
- (8). Bahwa sehingga dengan demikian, total **Kerugian Immateriil** yang dialami Para Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah **Rp. 19.594.201.000,-** (*Sembilan Belas Miliar Lima Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Dua Ratus Satu Ribu Rupiah*).

IV. TENTANG PERMOHONAN PROVISI

34. Bahwa untuk menghindari adanya korban lain dari konsumen dan/atau warga perumahan Aruba The Resort Residence terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok agar Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak melakukan penjualan rumah dan atau tanah yang tersisa (yang belum terjual) di perumahan Aruba The Resort Residence sampai dilaksanakan pembayaran ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada Para Penggugat.



V. TENTANG SITA JAMINAN

35. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Para Penggugat aquo tidak sia-sia (*illusoir*) maka Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap rumah contoh dan kantor marketing milik Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 yang saat ini terletak di perumahan Aruba The Resort Residence yaitu :

- 1) Sebidang tanah dan rumah yang terletak di perumahan Aruba The Resort Residence Blok A 22 yang dikenal sebagai Rumah Contoh seluas 228 meterpersegi.
- 2) Sebidang tanah dan rumah yang terletak di perumahan Aruba The Resort Residence Blok C1 yang dikenal dengan Marketing Office Gallery seluas 289 meterpersegi.

VI. PARA TERGUGAT HARUS DIHUKUM MEMBAYAR DENDA KETERLAMBATAN

36. Bahwa Para Penggugat dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok agar menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Depok berupa membayar ganti rugi materiil dan immaterial sebagaimana diuraikan diatas, sejak putusan perkara aquo dibacakan dalam tingkat pertama.

VII. PERMOHONAN PUTUSAN DAPAT DILAKSANAKAN TERLEBIH DAHULU

37. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan kebenarannya, oleh karena itu Para Penggugat mohon agar sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, Pengadilan Negeri Depok menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi.

VIII. PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan :

Halaman 22 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



DALAM PROVISI

Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk tidak melakukan penjualan rumah dan atau tanah yang tersisa (yang belum terjual) di perumahan Aruba The Resort Residence sampai dilaksanakan pembayaran ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada Para Penggugat untuk menghindari adanya korban lain dari konsumen dan/atau warga perumahan Aruba The Resort Residence terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) berupa memutus aliran listrik ke rumah Para Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Para Penggugat secara tanggung renteng dengan perincian :
 - a. Kerugian terhadap adanya perbuatan melawan hukum Tergugat berupa memutus aliran listrik ke rumah Para Penggugat maka Para Penggugat telah mengalami **Kerugian Materiil** yaitu:
 - (1). Penggugat 1 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :
 - a. Biaya pembelian 5 (lima) buah emergency lamp dan kabel roll sebesar Rp. 3.000.000,-
 - b. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 5 (lima) orang per hari Rp. 500.000,- selama 14 (empat belas) hari sehingga total Rp. 7.000.000,-
 - c. Biaya laundry pakaian selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 700.000,-
 - d. Biaya penggantian pulsa listrik selama menumpang di rumah tetangga sebesar Rp. 500.000,-

Total kerugian material adalah sebesar Rp. 11.200.000,-
 - (2). Penggugat 2 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :
 - a. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 6 (enam) orang per hari Rp. 200.000,- selama 14 hari sehingga total Rp. 2.800.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kerusakan bahan makanan yang ada di refrigerator sebesar Rp. 1.500.000,- .
- c. Biaya laundry selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 700.000,-.
- d. Biaya penggantian pulsa listrik selama menumpang di rumah tetangga sebesar Rp. 1.000.000,-.

Total kerugian material adalah sebesar Rp. 6.000.000,-

(3). Penggugat 3 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :

- a. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 5 (lima) orang per hari Rp. 500.000,- selama 14 (empat belas) hari sehingga total Rp. 7.000.000,-
- b. Biaya laundry selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 750.000,-
- c. Kerusakan makanan di kulkas, daging sebanyak 20 kg sayuran dan sebagainya total Rp. 4.000.000,-

Total kerugian material adalah sebesar Rp. 11.750.000,-

(4). Penggugat 4 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :

- a. Berhentinya produksi siomay selama 14 (empat belas) hari mengakibatkan kerugian sebesar Rp. 8.000.000,-
- b. Berhentinya penjualan minuman milk jelly selama 14 (empat belas) hari mengakibatkan kerugian sebesar Rp. 4.000.000,-
- c. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 5 (lima) orang selama 14 (empat belas) hari sehingga total Rp. 2.000.000,-
- d. Biaya laundry selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 700.000,-
- e. Token listrik hangus sebesar Rp. 500.000,-
- f. Biaya perbaikan mesin ice cream yang rusak sebesar Rp. 2.000.000,-

Total kerugian material sebesar Rp. 17.200.000,-

(5). Penggugat 5 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :

- a. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 6 (enam) orang per hari Rp. 900.000,- selama 14 hari sehingga total Rp. 12.600.000,-

Halaman 24 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



- b. Biaya laundry selama 2 (dua) minggu sebesar Rp. 1.200.000,-
- c. Biaya penggantian pulsa listrik ketika menumpang di rumah tetangga sebesar Rp. 1.000.000,-
- d. Pembelian kabel 3 (tiga) phasa untuk menumpang listrik ke tetangga sebesar Rp. 1.000.000,-
- e. Pembelian kipas angin sebanyak 2 (dua) buah masing-masing seharga Rp. 150.000,- sehingga total Rp. 300.000,-
- f. Pembelian Kucing Persia sebanyak 2 (dua) ekor untuk mengalihkan stress anak-anak sebagai hiburan seharga Rp. 1.000.000,- per ekor sehingga total Rp. 2.000.000,-
- g. Biaya makanan dan biaya pemeliharaan kucing sebanyak 2 (dua) ekor sebesar Rp. 1.600.000,-

Total kerugian material sebesar Rp. 19.700.000,-

(6). Penggugat 6 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :

- a. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 7 (tujuh) orang per hari Rp. 700.000,- selama 14 (empat belas) hari sehingga total Rp. 9.800.000,-
- b. Biaya laundry selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 750.000,-
- c. Biaya penggantian pulsa listrik ketika menumpang di rumah tetangga sebesar Rp. 500.000,-
- d. Biaya perawatan suami karena diagnosa Gagal Ginjal Kronis selama 10 (sepuluh) hari sebesar Rp. 50.850.530,- (pembayaran debit BCA karena tidak menggunakan BPJS maupun asuransi lainnya).
- e. Biaya makan 2 (dua) orang penunggu selama suami dirawat di RS selama 10 (sepuluh) hari sebesar Rp. 150.000 per orang sehingga total Rp.3.000.000,-
- f. Penghasilan berkurang selama 1 (satu) bulan karena suami tidak bekerja Rp. 30.250.000,-

Total kerugian material sebesar Rp. 95.100.530,-

(7). Penggugat 7 mengalami Kerugian Materiil sebagai berikut :

- a. Biaya makan untuk 1 (satu) keluarga sebanyak 6 (enam) orang per hari Rp. 600.000,- selama 14 (empat belas) hari sehingga total Rp. 8.400.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Biaya laundry selama 14 (empat belas) hari sebesar Rp. 700.000,-
- c. Kondisi kesehatan istri yang sedang hamil besar menjadi menurun sehingga terpaksa melahirkan dengan cara Cesar dan mengeluarkan biaya sebesar Rp. 25.000.000,-.
- d. Biaya penggantian pulsa listrik ketika menumpang di rumah tetangga sebesar Rp. 1000.000,-
- e. Makanan yang tersimpan di kulkas menjadi busuk sebesar Rp. 1.000.000,-

Total kerugian material sebesar Rp. 36.100.000,-

(8). Bahwa sehingga dengan demikian, total **Kerugian Materiil** yang dialami Para Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah **Rp. 197.050.530,-** (*Seratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Lima Puluh Ribu Lima Ratus Tiga Puluh Rupiah*).

b. Kerugian terhadap adanya perbuatan melawan hukum Tergugat berupa memutus aliran listrik ke rumah Para Penggugat maka Para Penggugat telah mengalami **Kerugian Immateriil** yaitu:

(1). Penggugat 1 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 1.500.000.000,-** (*Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*) dengan alasan :

- a. Beban psikologis anak-anak harus belajar dengan kondisi listrik dipadamkan
- b. Beban psikologis orang tua yang lanjut usia (76 thn) yang tinggal dirumah.

(2). Penggugat 2 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 4.000.000.000,-** (*Empat Miliar Rupiah*) dengan alasan turunnya reputasi akibat celaan/hinaan dari teman, saudara dan kolega untuk segera pindah dengan membeli rumah baru yang bebas dari model pengembang seperti aruba.

(3). Penggugat 3 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 3.000.000.000,-** (*Tiga Miliar Rupiah*) dengan alasan :

- a. Anak mengalami kesulitan belajar dalam menghadapi UAS akibat adanya pemadaman listrik.
- b. Anak mengalami trauma psikologis takut kegelapan dalam waktu yg relatif cukup lama akibat intimidasi pemadaman

Halaman 26 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor **300/Pdt.G/2019/PN Dpk**

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)



listrik selama 14 (empat belas) hari yang dilakukan oleh pengembang (Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3).

- c. Ketidaknyamanan orang tua yang sedang berkunjung dari kampung halaman untuk melakukan pengobatan dan tinggal beberapa hari di rumah selama masa pengobatan.
 - d. Mengalami kesulitan tidur karena tidak bisa beroperasinya pendingin ruangan (AC) dan berdampak pada turunnya produktifitas kerja di kantor selama 14 (empat belas) hari.
 - e. Ketidaknyamanan kondisi psikologi di lingkup kerja profesional atas komentar rekan sejawat dan relasi bisnis akibat pemadaman listrik yang cukup lama.
 - f. Pembatalan beberapa agenda meeting yang cukup penting dikarenakan waktu tersita untuk pengurusan masalah pemadaman listrik.
 - g. Terjadi ketidaknyamanan sosial di lingkungan perumahan Aruba akibat adanya pemadaman listrik oleh pengembang (Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3).
- (4). Penggugat 4 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 1.000.000.000,-** (*Satu Miliar Rupiah*).
- (5). Penggugat 5 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 3.051.200.000,-** (*Tiga Miliar Lima Puluh Satu Juta Dua Ratus Ribu Rupiah*) dengan alasan :
- a. Anak-anak merasa ketakutan dan tidak bisa belajar.
 - b. Istri dan keluarga besar shock atas di matikannya listrik rumah.
- (6). Penggugat 6 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 3.042.001.000,-** (*Tiga Miliar Empat Puluh Dua Juta Seribu Rupiah*) dengan alasan :
- a. Anak-anak merasa ketakutan dan tidak bisa belajar.
 - b. Suami dan keluarga shock atas sakitnya suami.
- (7). Penggugat 7 mengalami Kerugian Immateriil sebesar **Rp. 5.000.000.000,-** (*Lima Miliar Rupiah*) dengan alasan :
- a. Secara psikis, kondisi kesehatan istri menurun sehingga melahirkan terpaksa secara cesar.
 - b. Nilai ujian anak menjadi drop karena tidak bisa belajar.
- (8). Bahwa sehingga dengan demikian, total **Kerugian Immateriil** yang dialami Para Penggugat sebagai akibat perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah
Rp. 19.594.201.000,- (*Sembilan Belas Miliar Lima Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Dua Ratus Satu Ribu Rupiah*).

4. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk menyerahkan hak pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan Aruba The Resort Residence kepada Turut Tergugat 2 dalam waktu paling lambat 14 (*empat belas*) hari kalender sejak di bacakannya putusan perkara ini oleh Pengadilan Negeri Depok.
5. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 untuk mencabut izin usaha penunjang tenaga listrik milik Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 atau setidaknya memberikan rekomendasi kepada instansi yang berwenang untuk mencabut izin usaha penunjang tenaga listrik milik Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 berupa :
 - 1) Sebidang tanah dan rumah yang terletak di perumahan Aruba The Resort Residence Blok A 22 yang dikenal sebagai Rumah Contoh seluas 228 meterpersegi.
 - 2) Sebidang tanah dan rumah yang terletak di perumahan Aruba The Resort Residence Blok C1 yang dikenal dengan Marketing Office Gallery seluas 289 meterpersegi.
7. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan apabila Para Tergugat tidak melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Depok berupa membayar ganti rugi materiil dan immaterial sejak putusan perkara aquo dibacakan dalam tingkat pertama.
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum berupa bantahan (*verzet*), banding atau kasasi.
9. Menghukum Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Depok ini.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

SUBSIDER

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 28 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III masing-masing hadir Kuasanya, Turut Tergugat I hadir Kuasanya dan Turut Tergugat II hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yuanne Marietta R.M, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 April 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III melalui Kuasanya telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. PARA PENGGUGAT TELAH KELIRU MENARIK PIHAK SEBAGAI TERGUGAT (*Exceptio error In Persona*);

1. Bahwa dalam gugatan aquo PARA PENGGUGAT menarik Johnson Haryono Eka Firtanto sebagai TERGUGAT III.
2. PARA PENGGUGAT menarik TERGUGAT III dalam kaitannya selaku Pemilik dan pemegang saham TERGUGAT I dan II sebagaimana didalilkan pada halaman 5 angka 3 gugatannya, oleh karenanya PARA PENGGUGAT telah keliru menarik Pihak yang didudukkan sebagai TERGUGAT dengan dasar sebagai berikut:
 - 2.1. TERGUGAT III selaku Pemegang Saham dalam perkara a quo didudukkan sebagai TERGUGAT III.
 - 2.2. Bahwa dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia, dibedakan secara jelas dan tegas antara fungsi, wewenang dan tanggung jawab Perseroan dengan organ Perseroan itu sendiri. Adapun Organ Perseroan menurut **Pasal 1 Undang Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas** ialah sebagai berikut : "*Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direktur, dan Dewan Komisaris.*"



Pendapat M.Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Perseroan Terbatas” mengemukakan sebagai berikut :

“Jika demikian halnya, Perseroan Terbatas sebagai badan hukum adalah makhluk hukum (a creature of the law), yang memiliki hal-hal berikut : mempunyai kekuasaan yang diatur secara tegas (expres power) seperti untuk memiliki kekayaan, menggugat dan digugat atas nama Perseroan.”

Kemudian dikuatkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung** dalam **Putusan MA No.047 K/Pdt/1988, tanggal 20 Januari 1993**

“Dalam putusan-putusan tersebut telah tersimpul suatu kaidah hukum, seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan, karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan “Subyek hukum” yang terlepas dari pengurusnya (Direksi). Oleh karena itu, Perseroan “memikul tanggung jawab” (aansprakelijkheid, liability) atas segala tindakan atau perbuatan yang dilakukannya, maka sudah sepatutnya apabila Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)”.

- 2.3. Bahwa hubungan hukum Para Pihak dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (“BAST”), adalah antara PARA PENGGUGAT dengan PT Fibros Development, maka sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, maka Perseroan dalam perkara *a quo* “PT Fibros Development” telah mengikatkan dirinya kepada pihak yang lain yang dalam hal ini adalah “PARA PENGGUGAT”. Sejak perjanjian berlaku, pada diri Perseroan telah timbul “kewajiban hukum” (*legal obligation*) untuk memenuhi isi perjanjian serta sekaligus pada dirinya melekat tanggung jawab kontraktual kepada pihak yang lain, begitu pun bagi PARA PENGGUGAT wajib memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian.
- 2.4. Bahwa selanjutnya yang termasuk dalam pengertian subyek hukum ialah Manusia atau Orang (*Naturlijke Persoon*) dan Badan Hukum (*Recht Persoon*). PT Fibros Development



sebagai sebuah Perseroan Terbatas adalah merupakan Badan Hukum. Sebagai Badan Hukum PT Fibros Development memiliki personalitas hukum (*legal personality*) sebagai "Subjek Hukum" yang berdiri sendiri terpisah dan berbeda dari pemegang saham dan pengurus, sehingga padanya melekat tanggung jawab kontraktual atas perjanjian atau transaksi yang dibuat untuk dan atas nama PT Fibros Development, maka dalam perkara *a quo* tanggung jawab kontraktual lahir dan melekat pada diri PT Fibros Development dari perjanjian yang dibuatnya dengan PARA PENGGUGAT.

2.5. Bahwa dalam perkara *a quo* Pemegang Saham telah memberikan kewenangan kepada Direksi sebagaimana ketentuan tersebut bertindak sebagai pihak yang mewakili dan atas nama Perseroan "PT Fibros Development", sehingga secara pribadi pemegang saham tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan "PT Fibros Development" karena segala tanggung jawab Perseroan melekat pada perseroan itu sendiri, yang diwakili oleh Direksinya.

2.6. Bahwa Johnson Haryono Eka Firtanto adalah salah satu pemegang saham PT Fibros Development, maka sebagaimana diatur pada **Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 3 ayat (1) mengatur mengenai tanggung jawab pemegang saham.**

Pasal 3 ayat (1) UU PT berbunyi:

Pemegang saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi saham yang dimiliki.

Berdasarkan ketentuan yang secara jelas sudah diatur pada Pasal 3 ayat (1) UU PT di atas, maka **ditariknya Johnson Haryono Eka Firtanto selaku TERGUGAT III dalam kapasitasnya selaku Pemegang saham adalah kekeliruan yang nyata dan melanggar syarat formil suatu gugatan (*exceptio error in persona*).**

2.7. Bahwa oleh karena PT Fibros Development adalah Subjek Hukum tersendiri, dimana terdapat beberapa perbedaan



tanggung jawab sebagai badan hukum yang terpisah dari pemegang saham, dengan demikian terdapat alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menerima Eksepsi PARA TERGUGAT dan menyatakan bahwa ditariknya Johnson Haryono Eka Firtanto sebagai TERGUGAT III ADALAH KELIRU (*exceptio error in persona*).

- 2.8. Bahwa dengan adanya cacat formil berupa kekeliruan menarik pihak (*exceptio error in persona*) tersebut diatas, oleh karena itu berdasarkan uraian di atas sudah sepatutnya Majelis Hakim, Menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankel ijke Verklaard*).

B.SUBYEK HUKUM YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP,

(*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

- 2.9. Bahwa dengan ditariknya Johnson Haryono Eka Firtanto (selaku pemegang saham TERGUGAT I dan TERGUGAT II) sebagai TERGUGAT III, maka seandainya pun tetap diperbolehkan menarik Pemegang Saham sebagai TERGUGAT, maka pihak TERGUGAT yang ditarik oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* adalah tidak lengkap karena Pemegang saham TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukan hanya TERGUGAT III saja, oleh karenanya PARA PENGGUGAT wajib menarik Pemegang saham yang lain sebagai TERGUGAT juga.
- 2.10. Bahwa kemudian oleh karena dalam perkara *a quo* memperlmasalahkan terkait ketidaksepakatan kenaikan besaran iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), sebagaimana dalil PARA PENGGUGAT pada angka 9 yang menyebutkan bahwa sengketa *a quo* berawal dari ketidaksepakatan kenaikan besaran iuran IPL, maka mengingat IPL Perumahan Aruba The Resort Residence dikenakan dan diwajibkan kepada seluruh pemilik/penghuni perumahan, maka seharusnya PARA PENGGUGAT wajib menarik Para Penghuni/Pemilik



Perumahan *Aruba The Resort Residence* sebagai Pihak yang berperkara sebagai TERGUGAT atau setidaknya tidaknya sebagai TURUT TERGUGAT.

- 2.11. Bahwa sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) dan menerima eksepsi yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT.

Dengan demikian dikarenakan adanya cacat formil berupa gugatan kurang pihak tersebut diatas, maka akan berpotensi perkara *a quo* diperiksa secara tidak menyeluruh dan tidak akurat. oleh karena itu berdasarkan uraian di atas sudah sepatutnya Majelis Hakim, Menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankel ijke Verklaard*).

C. GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS (*Exceptio Obscur Libel*)

1. Bahwa Posita gugatan merupakan bentuk jamak dari positum yang dalam bahasa Indonesia disebut sebagai dalil gugatan.

M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* antara lain mengatakan bahwa *posita gugatan merupakan istilah yang akrab digunakan dalam praktik peradilan dan disebut juga sebagai Fundamentum petendi*.

2. Bahwa *Fundamentum petendi* berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan, yaitu bagian yang berisi dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan. Untuk mengajukan suatu tuntutan, seseorang harus menguraikan dulu alasan-alasan atau dalil sehingga ia bisa mengajukan tuntutan seperti itu. Karenanya, *Fundamentum petendi* berisi uraian tentang kejadian perkara atau duduk persoalan suatu kasus. mengenai hal-hal yang dimuat dalam posita gugatan, posita gugatan yang dianggap lengkap itu memenuhi dua unsur:

- 2.1. Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*), Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara: penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.



- 2.2. Dasar fakta (*Feitelijke Grond*) yaitu fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat.
3. Dalam gugatan *a quo* PARA PENGGUGAT hanya menguraikan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah sebuah badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas yang merupakan pengembang dan developer perumahan *Aruba The Resort Residence* di wilayah Depok. PARA PENGGUGAT tidak mendalilkan dan merumuskan secara rinci hubungan hukum apa yang mengakibatkan adanya sengketa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan PARA PENGGUGAT.
4. Bahwa kemudian PARA PENGGUGAT juga menarik Johnson Haryono Eka Firtanto sebagai TERGUGAT III, padahal PARA PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan bahwa Johnson Haryono Eka Firtanto adalah Pemegang saham TERGUGAT I dan TERGUGAT II, lantas bagaimana hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan Pemegang saham ini, mengapa TERGUGAT III/Pemegang saham harus bertanggung jawab kepada PARA PENGGUGAT, *pertanyaannya bagaimana tanggung jawab Pemegang saham yang lain?* Karena Pemegang saham TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukan hanya TERGUGAT III.
5. Bahwa dengan demikian karena PARA PENGGUGAT telah membuat gugatan tanpa merumuskan hubungan hukum PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT secara jelas, maka dengan demikian dapat disimpulkan dalil-dalil yang dinyatakan oleh PARA PENGGUGAT dalam *Fundamentum petendi* dan petitumnya tidak berdasar hukum dan mengada-ada, rancu, tidak wajar dan tidak dapat dibenarkan serta mempunyai makna yang multi tafsir dan tidak jelas (*Obscuur libelle*).
6. Bahwa jelas dan terang PARA PENGGUGAT dalam perkara *a quo* telah lalai dan kurang teliti dalam menyusun formasi surat gugatan secara jelas dan tegas "*een duidelijke en bepaalde conclusie*" sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV. sehingga dengan demikian jelas sekali karena posita/*Fundamentum petendi* yang tidak jelas



atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya petitum (**Vide Yuriprudensi MARI No.492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970**). Sehingga tepat menurut hukum apabila gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah kabur atau tidak jelas "*obscur libel*" karenanya sudah sepantasnya apabila TERGUGAT mengajukan permohonannya kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* agar gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh PARA TERGUGAT dalam Eksepsi, mohon agar dianggap terulang kembali seluruhnya dalam Pokok Perkara dan PARA TERGUGAT mengajukan jawaban atas Pokok Perkara sebagai berikut:

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak semua dalil-dalil PARA PENGGUGAT dengan tegas kecuali yang diakui oleh PARA TERGUGAT secara tegas;
2. Bahwa adalah benar PARA PENGGUGAT menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) sebagaimana disebutkan dalam Gugatan PARA PENGGUGAT angka 8, yang mana BAST adalah merupakan Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan yang mana didalamnya tercantum syarat dan ketentuan yang merupakan dasar dari serah terima yang dilakukan antara TERGUGAT II dengan PARA PENGGUGAT;
3. Bahwa BAST yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT berisi mengenai ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban yang perlu dilaksanakan oleh kedua belah pihak yaitu PARA PEMILIK/PENGHUNI dan PARA TERGUGAT termasuk kewajiban para PEMILIK/PENGHUNI untuk membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (untuk selanjutnya disebut IPL) kepada pihak TERGUGAT selaku Pengelola Perumahan;
4. Bahwa dalam BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan) angka 11 terdapat klausula yang menyatakan mengenai IPL yang wajib dibayarkan oleh Para Pemilik/Penghuni termasuk PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT, yang lengkapnya menyatakan :



“ 11. – membayar iuran wajib “estate & Maintenance Fee” dan “Sinking Fund”, iuran wajib ini harus dibayar baik rumah sudah ditempati maupun belum ditempati. Besarnya iuran wajib tersebut ditentukan oleh pihak Developert, yaitu PT Pemuda Depok/PT Fibros Development, selama pihak Developert yang mengelola perumahan Aruba The Resort Residence @Depok. Apabila dikemudian hari Perhimpunan Penghuni (PP) telah dibentuk dan dari pihak PP, memutuskan untuk mengelola perumahan itu sendiri, maka iuran wajib akan ditentukan PP “.

5. Bahwa sebelumnya sekitar September 2010 telah terjadi pertemuan antara TERGUGAT dengan PARA PENGGUGAT yang ditujukan untuk membahas bersama mengenai besaran IPL yang wajib dibayarkan PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT, bahkan pada saat itu PENGGUGAT II mengusulkan angka Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per bulan, hingga usulan dari PENGGUGAT II tersebut disepakati dan ditentukan IPL yang wajib dibayarkan warga termasuk PARA PENGGUGAT setiap bulannya adalah Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah), hal ini dikarenakan pada saat itu club house belum selesai dibangun dan usulan para warga di *Aruba The Resort Residence*, PENGGUGAT II ternyata hanya membayar 3 (tiga) kali kemudian tidak membayar lagi, PIHAK TERGUGAT telah menanyakan langsung kepada PENGGUGAT II mengapa tidak membayar IPL PENGGUGAT II menjawab “saya *solidaritas dengan tetangga lain yang meminta saya agar tidak usah membayar IPL, saya tidak enak dengan tetangga*” bahkan PENGGUGAT II karena tidak enak sempat pindah tinggal 6 (enam) bulan di rumah Pesona Kayangan. Hal ini membuktikan memang yang memang pada dasarnya PARA PENGGUGAT tidak mau membayar IPL.
6. Bahwa setelah terjadinya pertemuan tersebut dilengkapilah klausula dalam **BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan)** angka **11** yang lengkapnya menyatakan :

“ 11. - membayar iuran wajib “estate & Maintenance Fee” dan “Sinking Fund”, iuran wajib ini harus dibayar baik rumah sudah ditempati maupun belum ditempati. Besarnya iuran wajib tersebut ditentukan oleh pihak Developert, yaitu PT Pemuda Depok/PT Fibros Development, selama pihak Developert yang mengelola perumahan Aruba The Resort Residence @Depok. Apabila dikemudian hari Perhimpunan Penghuni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PP) telah dibentuk dan dari pihak PP, memutuskan untuk mengelola perumahan itu sendiri, maka iuran wajib akan ditentukan PP “.

- *Maintenance fee* dibayarkan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya pembayaran yang diterima setelah lewat tanggal 10 (sepuluh) dikenakan biaya administrasi keterlambatan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) perhari. Besarnya tarif *Maintenance Fee* saat ini adalah untuk luas bangunan dibawah 200 M2 – Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) perbulan dan untuk luas bangunan dari 200 M2 keatas – Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) perbulan, serta jika club house telah selesai dibangun maka tarifnya adalah luas tanah X Rp. 3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah) yang akan disesuaikan setiap tahun atau setiap saat sejalan dengan kenaikan biaya-biaya yang terjadi (misalnya karena kebijakan pemerintah, kenaikan tarif listrik, BBM dan sebagainya).”

kemudian dibuatlah Peraturan tentang **Tata Tertib Hunian Perumahan Aruba The Resort Residence** terkait *maintenance fee* dan *Sinking Fund* yaitu diatur dalam Pasal 11 ayat 2 yaitu:

Pasal 11 ayat 2

Maintenance fee dibayarkan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya pembayaran yang diterima setelah lewat tanggal 10 (sepuluh) dikenakan biaya administrasi keterlambatan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh puluh ribu rupiah) per bulan ditambah denda keterlambatan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) perhari. Besarnya tarif *Maintenance Fee* saat ini adalah untuk luas bangunan dibawah 200 M2 – Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) perbulan dan untuk luas bangunan dari 200 M2 keatas – Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) perbulan, serta jika club house telah selesai dibangun maka tarifnya adalah luas tanah X Rp. 3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah) yang akan disesuaikan setiap tahun atau setiap saat sejalan dengan kenaikan biaya-biaya yang terjadi (misalnya karena kebijakan pemerintah, kenaikan tarif listrik, BBM dan sebagainya).”

7. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil PARA PENGGUGAT pada halaman 7 angka 9 yang menyebutkan bahwa sengketa *a quo* berawal dari ketidaksepakatan kenaikan besaran iuran IPL karena:

Halaman 37 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

7.1. PARA PENGGUGAT khususnya PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT IV, PENGGUGAT V, PENGGUGAT VI dan PENGGUGAT VII adalah para pemilik/penghuni *Aruba The Resort Residence* yang sudah menghuni jauh sebelum adanya kenaikan IPL, dan sejak awal IPL dikenakan PARA PENGGUGAT kecuali PENGGUGAT III, telah lalai membayar IPL.

7.2. Bahwa pada saat besaran IPL sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT IV, PENGGUGAT V, PENGGUGAT VI dan PENGGUGAT VII tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menunggak pembayaran IPL dan hal ini dapat dibuktikan dengan rekap *maintenance fee* yang berarti rekap pembayaran IPL perumahan *Aruba The Resort Residence* yang didalamnya menerangkan bahwa:

- PENGGUGAT I mulai bulan Agustus 2010 hingga saat ini, hanya membayar pada IPL bulan Agustus 2010;
- PENGGUGAT II sejak bulan September 2010 hingga saat ini, hanya membayar IPL pada bulan September 2010 dan Oktober 2010;
- PENGGUGAT IV sejak bulan Agustus 2010 hingga saat ini, hanya membayar IPL pada bulan Agustus 2010;
- PENGGUGAT V dari sejak bulan Juli 2013 hingga saat ini, tidak pernah membayar IPL sekalipun;
- PENGGUGAT VI dari sejak bulan November 2013 hingga saat ini, hanya pernah membayar 6 kali, yaitu terhitung dari IPL bulan November 2013 sampai dengan April 2014;
- PENGGUGAT VII sejak bulan Juni 2013 hingga saat ini hanya membayar 3 kali, yaitu IPL pada bulan Juni 2013 s.d. Agustus 2013 ;

7.3. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan seolah-olah permasalahan timbul akibat ketidaksepakatan kenaikan IPL jelas merupakan suatu alasan yang mengada-ada dan tidak berdasar,

Halaman 38 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



karena terbukti pada dasarnya PARA PENGGUGAT sejak awal telah lalai dan menunggak dalam membayar IPL.

7.4. Bahwa jika adanya ketidaksepakatan membayar IPL, PARA PENGGUGAT tidak sekalipun mengirimkan keberatan atau meminta keringanan, padahal pemilik/penghuni *Aruba The Resort Residence* lebih dari 80 (delapan puluh) rumah dan sebagian besar para penghuni/pemilik tetap membayar IPL hingga saat ini.

7.5. Bahwa kemudian jika alasan PARA PENGGUGAT tidak mau membayar IPL karena adanya kenaikan, hal ini telah dibicarakan bersama bahkan Pemerintah Kota Depok dalam hal ini TURUT TERGUGAT II telah menginisiasi pertemuan pada tanggal 20 Oktober 2018 di *Club House* (sesuai permintaan dari PENGGUGAT) karena awalnya Pihak Pemkot Depok minta agar pertemuan di Pemkot. Dalam hal ini Pemkot turut mengundang pihak-pihak terkait termasuk pihak Kepolisian (Polres dan Polsek), lurah dan camat, dan penghuni yang membayar IPL. Pada hari H semua pihak yang diundang hadir namun faktanya PARA PENGGUGAT tidak mau menghadiri pertemuan tersebut sehingga tidak adanya solusi. Dengan PARA PENGGUGAT tidak mau menghadirinya undangan yang diinisiasi oleh TURUT TERGUGAT II tersebut, jelas membuktikan bahwa pada dasarnya PARA PENGGUGAT memang tidak mau membayar IPL, PARA PENGGUGAT hanya berniat untuk mengambil alih pengelolaan Perumahan saja demi keuntungan pribadi, hal ini dibuktikan pada notulensi rapat yang diinisiasi oleh PARA PENGGUGAT jelas tertulis adanya honor yang diberikan pengelola atas penarikan IPL.

8. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT halaman 7 angka 10, 11 gugatannya karena:

8.1. Bahwa TERGUGAT selaku pengembang *Aruba The Resort Residence* telah memenuhi apa yang disampaikan pada brosur pemasaran antara lain listrik dan keamanan, fasilitas berupa *private swimming pool, club house* telah dibangun.



- 8.2. Bahwa tidak benar tuduhan PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT tidak mengizinkan warga perumahan *Aruba the Resort Residence* untuk menggunakan fasilitas *swimming pool* dan *club house*.
- 8.3. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan anggota keamanan yang merupakan karyawan TERGUGAT jelas membuktikan bahwa PARA TERGUGAT selaku Pengelola Perumahan telah menyediakan fasilitas keamanan.
- 8.4. Bahwa kemudian PARA PENGGUGAT telah melakukan tuduhan serius yang berpotensi pencemaran nama baik karena telah menyebarkan berita bohong dengan menyatakan bahwa adanya suatu insiden pencurian mobil penghuni *Aruba the Resort Residence*, dalil PARA PENGGUGAT sangat mengada ngada, dan sengaja untuk menjatuhkan nama baik PARA TERGUGAT seolah tidak profesional dalam mengelola perumahan, tindakan PARA PENGGUGAT *a quo* jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena telah merugikan PARA TERGUGAT.
- 8.5. Bahwa pemutusan listrik yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT bukanlah tindakan yang sewenang – wenang, karena PARA TERGUGAT telah memperingatkan berulang kali agar membayar IPL yang merupakan kewajiban penghuni perumahan, bahkan dalam peringatan tersebut TERGUGAT jelas mengingatkan, "*bahwa apabila Saudara-Saudari tidak memperhatikan somasi ini. Maka klien kami akan menutup jalan dan akan mencabut aliran listrik dari Gardu sampai ada penyelesaian.*" Namun nyatanya PARA PENGGUGAT tidak mengindahkan, dalam hal ini PARA PENGGUGAT hanya meminta haknya tanpa mau memenuhi kewajibannya, hingga akhirnya TERGUGAT mengambil keputusan untuk mencabut aliran listrik tersebut.
- 8.6. Bahwa untuk diketahui sebelumnya tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT bukanlah tindakan sewenang-wenang namun dapat dijelaskan bahwasanya sejak awal pembangunan perumahan *Aruba The Resort Residence*, Pemerintah hanya menyediakan jaringan listrik: SUTR untuk penyaluran jaringan listrik, yang



dimaksud SUTR adalah Saluran Udara Tegangan Rendah yang penyalurannya lewat atas. Namun karena pertimbangan estetika dari pihak TERGUGAT maka yang dipasang di perumahan Aruba The Resort Residence adalah SKTR yaitu Saluran Kabel Tegangan Rendah dimana kabel SKTR pemasangan letaknya dibawah tanah. Dimana untuk pemasangan SKTR lebih mahal sehingga jaringan listrik SKTR di *Aruba The Resort Residence* merupakan biaya sendiri dari TERGUGAT dan bukan dari Pemerintah, sehingga jaringan listrik di *Aruba The Resort Residence* adalah merupakan aset milik TERGUGAT sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah;

8.7. Bahwa tindakan PARA PENGGUGAT yang tidak membayar IPL kepada TERGUGAT selaku pengelola jelas sangat merugikan TERGUGAT selain itu juga akan menimbulkan kerugian bagi para penghuni lainnya yang disiplin dalam pembayaran IPL dan apabila hal ini dibiarkan berlanjut maka akan merugikan kegiatan operasional dari TERGUGAT yang merupakan pengembang dan pengelola dari *Aruba The Resort Residence* yang bertanggung jawab atas lingkungan perumahan *Aruba The Resort Residence*.

9. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT halaman 8 angka 12 dan 13 dan 14 gugatannya karena:

9.1. Bahwa adalah benar kenaikan pembayaran IPL karena besarnya beban operasional yang harus ditanggung oleh TERGUGAT selaku Pengelola perumahan, karena pada dasarnya untuk pengeluaran perbulan dari *Aruba The Resort Residence* dengan perhitungan IPL rutin dan penuh dari warga saja masih banyak yang disubsidi oleh TERGUGAT, apalagi ditambah lalainya PARA PENGGUGAT dalam membayar IPL, biaya pengeluaran perbulan yang harus dikeluarkan adalah:

- Security
- Sampah
- Taman termasuk alat-alat & Pupuk
- Listrik & Penerangan Umum
- *Electrician*
- Gaji Lain-lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pajak PBB (sampai saat ini masih ditanggung *Developer*)
- *Maintenance* gardu listrik (sampai saat ini telah keluar ratusan juta)
- *Maintenance Club House* (sampai saat ini telah keluar ratusan juta)
- Perbaikan jalan dan saluran (masih tanggungan *Developer*)

- 9.2. Bahwa adalah benar berdasarkan **Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang penyerahan tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Oleh Pengembang di Kota Depok yaitu pada Pasal 33 ayat (1)** yang berbunyi sebagai berikut:

Pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Pengembang..,

Dimana yang dimaksud dengan PSU adalah Prasarana, sarana, dan utilitas yang dalam perkara ini adalah Prasarana, Sarana dan Utilitas di Perumahan *Aruba The Resort Residence* Depok dan yang dimaksud pengembang pada perkara aquo, **saat ini adalah TERGUGAT II;**

- 9.3. Bahwa aturan mengenai prasarana, Sarana, dan Utilitas yang menjadi tanggung jawab TERGUGAT tertera pada **Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah** dimana dijelaskan secara rinci tanggung jawab Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang menjadi tanggung jawab TERGUGAT selaku pengelola;

- 9.4. Bahwa selain itu dasar pengenaaan IPL telah jelas diatur dalam BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan) angka 11 terdapat klausula yang menyatakan mengenai IPL yang wajib dibayarkan oleh para Para Pemilik/Penghuni termasuk PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT, yang lengkapnya menyatakan :

“ 11. – membayar iuran wajib “estate & Maintenance Fee” dan “Sinking Fund”, iuran wajib ini harus dibayar baik rumah sudah ditempati maupun belum ditempati. Besarnya iuran wajib tersebut ditentukan oleh pihak Developert, yaitu PT Pemuda Depok/PT Fibros Development, selama pihak Developert yang

Halaman 42 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



mengelola perumahan Aruba The Resort Residence @Depok. Apabila dikemudian hari Perhimpunan Penghuni (PP) telah dibentuk dan dari pihak PP, memutuskan untuk mengelola perumahan itu sendiri, maka iuran wajib akan ditentukan PP “.

9.5. Bahwa kesepakatan antara PARA PENGGUGAT dan Pengelola Perumahan dalam BAST merupakan suatu perikatan yang menurut aturan yuridis maupun administratif, transaksi jual-beli tanah dan bangunan yang telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dan diisyaratkan di dalam ketentuan **Pasal 1320 Jo Pasal 1338 KUHPerdara** yaitu :

- Adanya kata sepakat dari mereka yang mengadakan perjanjian
- Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (Perikatan)
- Perjanjian yang diadakan harus mempunyai objek tertentu
- Yang diperjanjikan itu adalah suatu sebab yang halal.

9.6. Bahwa selain telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dan diisyaratkan di dalam ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdara**, penandatanganan BAST yang juga berkaitan dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli *a quo* juga telah sesuai dengan asas-asas hukum yang terdapat dalam perjanjian, yaitu :

- Asas Konsensualisme, asas suatu perjanjian pada dasarnya telah dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan;
- Asas Kebebasan Berkontrak, asas yang memberikan kebebasan pada setiap orang untuk membuat perjanjian apapun, dengan ketentuan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum;
- Asas *Facta Sund Servanda*, asas yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan dalam perjanjian yang telah mereka perbuat;
- Asas Itikad Baik, asas yang berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian yang harus dilaksanakan dengan itikad baik;

9.7. Sehingga, dengan memperhatikan uraian dan berdasarkan fakta-fakta diatas, dapat dilihat secara jelas pembebanan IPL yang dibebankan oleh PARA PENGGUGAT tidak menyalahi aturan



yang ada dan memang digunakan untuk melakukan pengelolaan lingkungan di kawasan *Aruba The Resort Residence*, selain itu TERGUGAT meyakini pada dasarnya PARA PENGGUGAT menyadari bahwa adanya suatu kesamaan dan kebiasaan pada umumnya pada setiap perumahan yang dikembangkan secara professional pasti adanya iuran wajib/IPL bagi setiap warga pemilik/penghuni perumahan tersebut.

10. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT halaman 9 angka 15 dan 16 dan 17 gugatannya terkait pengelolaan perumahan *Aruba The Resort Residence*.

10.1. Bahwa belum diserahkannya pengelolaan perumahan *Aruba The Resort Residence* oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT II karena pada saat ini belum sepenuhnya terjual unit rumah dan tanah di *Aruba The Resort Residence* sehingga adanya konsekwensi yang mengakibatkan adanya peralihan kewajiban terkait Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang apabila diserahkan akan menjadi tanggung jawab Turut Tergugat II. Oleh karenanya hingga saat ini belum adanya serah terima pengelolaan tersebut.

10.2. Bahwa surat dari TURUT TERGUGAT II, masih diperlukan tindak lanjut bersyarat (belum final) dan dapat dipahami bersama mengingat masih ada unit yang masih dibawah kekuasaan TERGUGAT II yang belum laku terjual, sehingga dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan PARA TERGUGAT terlalu memaksakan diri untuk tetap mempertahankan pengelolaan perumahan *Aruba The Resort Residence* tidak beralasan menurut hukum.

11. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT halaman 10 s.d. 15 angka 19 s.d. angka 28 gugatannya yang seolah olah menuduh tindakan TERGUGAT melanggar UU Ketenagalistrikan dan UU Perlindungan Konsumen, dalil PARA PENGGUGAT jelas membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT bukanlah warga masyarakat yang baik, karena hanya ingin mendapatkan hak saja dengan melupakan kewajiban – kewajiban yang harus dipenuhi. Bahwa tuduhan PARA PENGGUGAT semakin tidak berdasar dan mengada-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ngada dan ngawur dibuktikan dengan mayoritas penghuni perumahan *Aruba The Resort Residence* sampai dengan saat ini masih memenuhi kewajibannya sebagai penghuni, oleh karenanya dalil PARA PENGGUGAT ini patutlah untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

12. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT halaman 15 s.d 17 angka 29 s.d. angka 32 gugatannya yang menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah memenuhi syarat perbuatan melawan hukum, Karena justru PARA PENGGUGATLAH yang telah melakukan Perbuatan melawan hukum yakni mengabaikan/menabrak BAST (Berita Acara Serah Terima dan Bangunan) yang ditandatangani bersama dan semua PARA PENGGUGAT sudah memiliki cq dalil gugatan halaman 6 angka 8 karena dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya sebagai warga penghuni perumahan *Aruba The Resort Residence* membayar IPL, sehingga telah merugikan PARA TERGUGAT baik secara materiil maupun Imateriil.
13. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT halaman 18 s.d 24 angka 33 gugatannya yang menyatakan bahwa telah mengalami kerugian materiil dan kerugian imateriel akibat perbuatan melawan hukum dan meminta penggantian atas kerugian tersebut.
 - 13.1. Bahwa tuntutan ganti rugi oleh PARA PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT jelas ngawur dan tidak berdasar hukum, sungguh memalukan PARA PENGGUGAT meminta ganti rugi kepada PARA TERGUGAT berupa biaya makan, laundry pembelian alat elektronik serta pulsa listrik. Apa hubungannya TERGUGAT sehingga harus membiayai makan PARA PENGGUGAT dan keluarganya.
 - 13.2. Bahwa kemudian yang lebih mengada ngada dan tidak berdasar hukum yaitu tuntutan Penggugat VI yang meminta ganti rugi atas perawatan suaminya yang didiagnosa penyakit kronis sebesar Rp. 50.850.530,- karena tidak menggunakan BPJS, kemudian juga menuntut biaya makan penunggu suaminya dirawat serta meminta kerugian karena penghasilan berkurang.

Halaman 45 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Apa hubungan hukum antara PARA TERGUGAT, PENGUGAT VI dan suaminya, sehingga harus membayar biaya berobat suami PENGUGAT VI. Dalil ini jelaslah sangat ngawur, mengada-ada, tidak berdasar hukum, bahkan tidak ada hubungannya dengan gugatan, patutlah untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

- 13.3. Bahwa tindakan PARA PENGUGAT adalah kesengajaan untuk memutarbalikan fakta yang sebenarnya, dimana PARA PENGUGAT tidak memenuhi kewajibannya sebagai warga penghuni perumahan *Aruba The Resort Residence* yang tidak membayar luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Perumahan *Aruba The Resort Residence* dan telah dengan sengaja dan tanpa hak melakukan penarikan IPL dari para penghuni dengan mengklaim sebagai pengurus perhimpunan penghuni dan bertindak seolah sebagai pengelola hunian *Aruba The Resort Residence*.
- 13.4. Bahwa justru **PARA PENGUGATLAH yang telah melakukan Perbuatan melawan hukum** karena telah dengan sengaja tidak membayar IPL, sehingga telah merugikan TERGUGAT baik secara materiil maupun Imateriil. oleh karenanya dalil PARA PENGUGAT ini patutlah untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.
14. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGUGAT halaman 24 angka 34 terkait tentang permohonan provisi, dimana dalil meminta TERGUGAT tidak melakukan penjualan rumah dan atau tanah yang tersisa (yang belum terjual), dalil PARA PENGUGAT tersebut jelas sangat ngawur dan tidak berdasar hukum, sehingga patutlah untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasar hukum.
15. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGUGAT halaman 24 angka 35 karena tidak berdasar hukum. Permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diajukan oleh PARA PENGUGAT tersebut bertentangan dengan syarat-syarat peletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata serta doktrin hukum yang berlaku, yaitu: (i) Ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR; (ii) Yurisprudensi MA; (iii) dan Doktrin Hukum Mengenai Sita Jaminan.



16. Bahwa **Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984**, telah secara tegas menyatakan bahwa sita jaminan (*Conservatoir beslag*) yang dikabulkan bukan didasarkan pada alasan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 227 Ayat (1) HIR / Pasal 261 ayat (1) RBG adalah sesuatu yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum.

Bahwa ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR menyatakan:

Jika ada sangka yang beralasan bahwa seorang yang berutang sebelum dijatuhkan keputusan kepadanya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barang baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberikan perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukan perintah itu dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.

17. Bahwa terdapat alasan-alasan yang bersifat kumulatif dan tidak terpisahkan antara satu dengan lainnya yang harus dipenuhi dalam pengajuan permohonan sita jaminan. Oleh karenanya Majelis Hakim wajib untuk mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut dalam menetapkan serta meletakkan sita jaminan:

- a) sengketa dimaksud adalah sengketa utang piutang;
- b) adanya persangkaan bahwa TERGUGAT akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan PENGGUGAT; dan
- c) perbuatan dalam huruf b tersebut diatas dilakukan oleh TERGUGAT sebelum putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*)

Bahwa terhadap penerapan lembaga sita jaminan ini, **Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran No.05 Tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1971**, telah menghimbau agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jamin an (*conservatoir beslag*) dan tidak boleh mengabaikan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 227 Ayat (1) HIR.



Bahwa oleh karena tidak dipenuhinya syarat-syarat peletakan sita jaminan (*Conservatoir beslag*), maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengesampingkan dalil PARA PENGGUGAT tersebut.

18. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil PARA PENGGUGAT halaman 25 angka 36 tentang pengenaan denda keterlambatan adalah mengada-ada dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya Gugatan ditolak.
19. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil PARA PENGGUGAT halaman 25 angka 37 tentang *Uitvoerbaar Bij Voraad* karena tidak berdasar hukum. Bahwa apa yang PARA PENGGUGAT dalilkan menyangkut permohonannya agar putusan dapat dilaksanakan serta merta adalah mengada-ada, sekedar karangan tanpa dasar hukum dan tanpa pijakan rasio yang jelas menurut akal sehat.
20. Bahwa PARA PENGGUGAT memohon agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu dan serta merta oleh karena mendalilkan gugatannya didukung bukti yang otentik sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR. Terhadap dalil yang PARA PENGGUGAT sampaikan ini, maka pertanyaan yang pantas diajukan adalah bukti mana yang PARA PENGGUGAT sebut otentik ? PARA PENGGUGAT terlihat jelas tidak memahami sama sekali tentang apa yang disebut dengan bukti otentik menurut hukum.
21. *Quad non* gugatan PARA PENGGUGAT didukung oleh bukti-bukti otentik akan tetapi agar suatu putusan dapat dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta tidak cukup hanya memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, tetapi masih ada syarat-syarat lain yang lebih berat yang harus dipenuhi.
22. Bahwa berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007, Putusan Serta Merta dapat dijatuhkan apabila telah dipertimbangkan alasan-alasannya secara seksama sesuai ketentuan, yurisprudensi tetap dan doktrin yang berlaku, serta memenuhi syarat-syarat antara lain:
 - a. Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)
 - b. Apabila dikabulkan suatu gugatan provisional.
 - c. Dalam hal sengketa *bezit* bukan sengketa hak milik
 - d. Sebelum menjatuhkan putusan serta merta hakim wajib mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan tersebut telah



memenuhi syarat-syarat formil, syarat mengenai surat kuasa dan syarat-syarat formil lainnya.

- e. Hakim wajib menghindari putusan serta merta yang gugatannya tidak memenuhi syarat formil yang dapat berakibat dibatalkannya putusan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.
- f. Dilakukannya sita jaminan terhadap barang-barang milik tergugat atau terhadap barang-barang tertentu milik penggugat yang dikuasai oleh tergugat, tidak menjadi penghalang untuk menjatuhkan putusan serta merta apabila syarat menjatuhkan putusan serta merta terpenuhi.
- g. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
- h. Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung sebagaimana ditentukan dalam **SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001**.

23. Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT telah TERGUGAT bantah, sehingga tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh **Pasal 180 HIR**. Oleh karenanya permohonan PARA PENGGUGAT agar putusan dapat dilaksanakan serta merta dan terlebih dahulu adalah tanpa dasar, *Quad non* PARA PENGGUGAT telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 180 HIR namun berdasarkan SEMA No. 03 Tahun 1978 menegaskan agar para hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*)' meskipun syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 180 ayat (1) HIR terpenuhi.

Quad non Majelis Hakim menerima gugatan PARA PENGGUGAT, tidak ada yang bisa menjamin bahwa putusan tersebut ketika diajukan upaya hukum baik banding, kasasi maupun peninjauan kembali, tidak akan dibatalkan. Dengan demikian, permohonan PARA PENGGUGAT agar putusan dapat dilaksanakan serta merta dan terlebih dahulu, demi hukum harus dikesampingkan dan ditolak.

III. DALAM REKONPENSI



1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam Kompensi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Rekompensi yang merupakan satu kesatuan yang utuh, serta mohon TERGUGAT I dan Tergugat II dalam KONPENSI disebut sebagai PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II REKONPENSI dan PARA PENGGUGAT dalam KONPENSI disebut sebagai PARA TERGUGAT REKONPENSI;
2. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT REKONPENSI dalam perkara aquo menjadi Pihak yang sangat dirugikan, maka izinkan PARA PENGGUGAT REKONPENSI menyampaikan GUGATAN REKONPENSI *a quo*.
3. Bahwa PENGGUGAT II REKONPENSI adalah Developer dan pengembang serta pengelola perumahan *Aruba The Resort Residence* yang berada di kawasan Depok, kemudian setelah 2010 dialihkan kepada PENGGUGAT I REKONPENSI, hal ini dilakukan untuk mempermudah administrasi dan perpajakan karena alamat dan kedudukan PENGGUGAT I REKONPENSI berada di wilayah Administrasi Kota Depok, sedangkan alamat PENGGUGAT II REKONPENSI berada di wilayah administrasi Kota Jakarta Selatan.
4. Bahwa PARA TERGUGAT REKONPENSI adalah pemilik/penghuni sekaligus konsumen perumahan *Aruba The Resort Residence* yang berada di kawasan Depok.
5. Bahwa BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan) yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSI dan PARA TERGUGAT REKONPENSI berisi mengenai ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban yang perlu dilaksanakan oleh kedua belah pihak yaitu PENGGUGAT REKONPENSI dan PARA TERGUGAT REKONPENSI termasuk kewajiban PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (untuk selanjutnya disebut IPL) kepada pihak PENGGUGAT REKONPENSI.
6. Bahwa dalam BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan) angka 11 terdapat klausula yang menyatakan mengenai IPL yang wajib dibayarkan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI, yang lengkapnya menyatakan :

“ 11. – membayar iuran wajib “estate & Maintenance Fee” dan “Sinking Fund”, iuran wajib ini harus dibayar baik rumah sudah ditempati maupun belum ditempati. Besarnya iuran wajib tersebut ditentukan oleh pihak

Halaman 50 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Developer, yaitu PT Pemuda Depok/PT Fibros Development, selama pihak Developer yang mengelola perumahan Aruba The Resort Residence @Depok. Apabila dikemudian hari Perhimpunan Penghuni (PP) telah dibentuk dan dari pihak PP, memutuskan untuk mengelola perumahan itu sendiri, maka iuran wajib akan ditentukan PP “.

7. Bahwa sebelumnya sekitar September 2010 telah terjadi pertemuan antara PARA TERGUGAT REKONPENSİ dengan PARA PENGGUGAT REKONPENSİ yang ditujukan untuk membahas bersama mengenai besaran IPL yang wajib dibayarkan PARA TERGUGAT REKONPENSİ kepada PENGGUGAT REKONPENSİ, bahkan pada saat itu TERGUGAT II REKONPENSİ mengusulkan angka Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per bulan, hingga usulan dari TERGUGAT II REKONPENSİ tersebut disepakati dan ditentukan IPL yang wajib dibayarkan warga termasuk PARA TERGUGAT REKONPENSİ setiap bulannya adalah Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah), hal ini dikarenakan pada saat itu club house belum selesai dibangun dan usulan para warga di *Aruba The Resort Residence*, TERGUGAT II REKONPENSİ ternyata hanya membayar 3 (tiga) kali kemudian tidak membayar lagi, PIHAK PENGGUGAT REKONPENSİ telah menanyakan langsung kepada TERGUGAT II REKONPENSİ mengapa tidak membayar IPL TERGUGAT II REKONPENSİ menjawab “saya solidaritas dengan tetangga lain yang meminta saya agar tidak usah membayar IPL, saya tidak enak dengan tetangga” bahkan TERGUGAT II REKONPENSİ karena tidak enak sempat pindah tinggal 6 (enam) bulan di rumah Pesona Kayangan. Hal ini membuktikan yang memang pada dasarnya PARA TERGUGAT REKONPENSİ tidak mau membayar IPL.

8. Bahwa setelah terjadinya pertemuan tersebut dilengkapilah klausula dalam BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan) angka 11 yang lengkapnya menyatakan :

“11. - membayar iuran wajib “estate & Maintenance Fee” dan “Sinking Fund”, iuran wajib ini harus dibayar baik rumah sudah ditempati maupun belum ditempati. Besarnya iuran wajib tersebut ditentukan oleh pihak Developert, yaitu PT Pemuda Depok/PT Fibros Development, selama pihak Developert yang mengelola perumahan Aruba The Resort Residence @Depok. Apabila dikemudian hari Perhimpunan Penghuni



(PP) telah dibentuk dan dari pihak PP, memutuskan untuk mengelola perumahan itu sendiri, maka iuran wajib akan ditentukan PP “.

- *Maintenance fee* dibayarkan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya pembayaran yang diterima setelah lewat tanggal 10 (sepuluh) dikenakan biaya administrasi keterlambatan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) perhari. Besarnya tarif *Maintenance Fee* saat ini adalah untuk luas bangunan dibawah 200 M2 – Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) perbulan dan untuk luas bangunan dari 200 M2 keatas – Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) perbulan, serta jika club house telah selesai dibangun maka tarifnya adalah luas tanah X Rp. 3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah) yang akan disesuaikan setiap tahun atau setiap saat sejalan dengan kenaikan biaya-biaya yang terjadi (misalnya karena kebijakan pemerintah, kenaikan tarif listrik, BBM dan sebagainya).”

kemudian dibuatlah Peraturan tentang Tata Tertib Hunian Perumahan *Aruba The Resort Residence* terkait *maintenance fee* dan *Sinking Fund* yaitu diatur dalam Pasal 11 ayat 2 yaitu:

Pasal 11 ayat 2

Maintenance fee dibayarkan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya pembayaran yang diterima setelah lewat tanggal 10 (sepuluh) dikenakan biaya administrasi keterlambatan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh puluh ribu rupiah) per bulan ditambah denda keterlambatan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) perhari. Besarnya tarif *Maintenance Fee* saat ini adalah untuk luas bangunan dibawah 200 M2 – Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) perbulan dan untuk luas bangunan dari 200 M2 keatas – Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) perbulan, serta jika club house telah selesai dibangun maka tarifnya adalah luas tanah X Rp. 3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah) yang akan disesuaikan setiap tahun atau setiap saat sejalan dengan kenaikan biaya-biaya yang terjadi (misalnya karena kebijakan pemerintah, kenaikan tarif listrik, BBM dan sebagainya).”

9. Bahwa berdasarkan pada BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan) tersebut, PARA TERGUGAT REKONPENSI dan Para Pemilik/penghuni lainnya memiliki kewajiban untuk membayar IPL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada PENGGUGAT REKONPENSİ selaku Pengelola yang besarannya merupakan hasil diskusi bersama antara pihak pengembang *Aruba The Resort Residence* dengan pihak pemilik/penghuni *Aruba The Resort Residence* Depok yaitu Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah);

10. Bahwa sejak disepakati besaran IPL yaitu Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) TERGUGAT I REKONPENSİ, TERGUGAT II REKONPENSİ, TERGUGAT IV REKONPENSİ, TERGUGAT V REKONPENSİ, TERGUGAT VI REKONPENSİ dan TERGUGAT VII REKONPENSİ tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menunggak pembayaran IPL dan hal ini dapat dibuktikan dengan rekap maintenance fee yang berarti rekap pembayaran IPL perumahan *Aruba The Resort Residence* yang didalamnya menerangkan bahwa :

- TERGUGAT I REKONPENSİ sejak bulan Agustus 2010 sampai dengan saat ini (sampai dengan gugatan rekonsensi ini diajukan), **dan hanya membayar pada IPL bulan Agustus 2010;**
- TERGUGAT II REKONPENSİ sejak bulan September 2010 sampai dengan saat ini, **hanya membayar IPL pada bulan September 2010 dan Oktober 2010;**
- TERGUGAT IV REKONPENSİ dari sejak bulan Agustus 2010 sampai dengan saat ini, **hanya membayar IPL pada bulan Agustus 2010;**
- TERGUGAT V REKONPENSİ dari sejak bulan Juli 2013 sampai dengan saat ini, **tidak pernah membayar sekalipun;**
- TERGUGAT VI REKONPENSİ dari sejak bulan November 2013 sampai dengan saat ini, hanya **membayar 6 kali, yaitu terhitung dari IPL bulan November 2013 sampai dengan April 2014;**
- TERGUGAT VII REKONPENSİ dari sejak bulan Juni sampai dengan saat ini, **hanya pernah membayar 3 kali, yaitu terhitung dari IPL pada bulan Juni 2013 dan Agustus 2013;**
- Bahwa khusus untuk TERGUGAT III REKONPENSİ, pada saat dilakukan kenaikan IPL TERGUGAT III REKONPENSİ mulai tidak melakukan pembayaran IPL, sejak IPL dinaikkan yaitu bulan Agustus 2017 sampai dengan saat ini TERGUGAT III REKONPENSİ sama

Halaman 53 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

sekali tidak pernah melakukan pembayaran IPL kepada PENGGUGAT II REKONPENSI;

11. Bahwa dengan adanya tunggakan dalam pembayaran IPL, PARA PENGGUGAT REKONPENSI selaku Pengelola Perumahan merasa dirugikan karena pada dasarnya untuk pengeluaran perbulan dari *Aruba The Resort Residence* dengan perhitungan IPL rutin dan penuh dari warga saja masih banyak yang disubsidi oleh PENGGUGAT REKONPENSI, hal ini dapat dijelaskan bahwa biaya pengeluaran perbulan yang perlu ditanggung oleh PENGGUGAT REKONPENSI yaitu:

- Security Rp. 18.000.000,-
- Sampah Rp. 3.360.000,-
- Taman termasuk alat-alat & Pupuk Rp. 15.000.000,-
- Listrik & Penerangan Umum Rp. 10.000.000,-
- Electrician Rp. 7.000.000,-
- Gaji Lain-lain Rp. 15.000.000,-
- Pajak PBB (sampai saat ini masih ditanggung Developer)
- Maintenance gardu listrik (sampai saat ini telah keluar ratusan juta)
- Maintenance Club House (sampai saat ini telah keluar ratusan juta)
- Perbaikan jalan dan saluran (masih tanggungan Developer)

12. Bahwa berdasarkan **Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 tentang penyerahan tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Depok yaitu pada Pasal 33 ayat (1)** yang berbunyi sebagai berikut:

Pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Pengembang...

Dimana yang dimaksud dengan PSU adalah Prasarana, sarana, dan utilitas yang dalam perkara ini adalah Prasarana, Sarana dan Utilitas di Perumahan *Aruba The Resort Residence* Depok dan yang dimaksud pengembang pada perkara ini merupakan PENGGUGAT II REKONPENSI.

Halaman 54 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



13. Bahwa aturan mengenai prasarana, Sarana, dan Utilitas yang menjadi tanggung jawab PENGGUGAT REKONPENSI tertera pada **Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah** dimana dijelaskan secara rinci tanggung jawab Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang menjadi tanggung jawab PENGGUGAT REKONPENSI;

14. Bahwa aturan mengenai Prasarana yang perlu untuk menjadi tanggung jawab PENGGUGAT REKONPENSI berdasarkan pada **Pasal 8 Permendagri No. 9 Tahun 2009** yaitu:

“ Prasarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 antara lain :

- 1. Jaringan jalan;*
- 2. Jaringan saluran pembuangan air limbah;*
- 3. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan*
- 4. Tempat pembuangan sampah.”*

15. Bahwa aturan mengenai sarana yang perlu untuk menjadi tanggung jawab PENGGUGAT REKONPENSI berdasarkan pada **Pasal 9 Permendagri No 9 Tahun 2009** yaitu:

“ Sarana Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 antara lain :

- 1. Sarana Perniagaan/Perbelanjaan;*
- 2. Sarana Pelayanan Umum dan pemerintahan;*
- 3. Sarana Pendidikan;*
- 4. Sarana Kesehatan;*
- 5. Sarana Peribadatan;*
- 6. Sarana rekreasi dan olah raga;*
- 7. Sarana Pemakaman;*
- 8. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan*
- 9. Sarana parkir.”*



16. Bahwa aturan mengenai Utilitas yang perlu untuk menjadi tanggung jawab PENGGUGAT REKONPENSİ berdasarkan pada **Pasal 10 Permendagri No 9 Tahun 2009** yaitu:

“ Utilitas perumahan dan pemukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 antara lain :

- 1. Jaringan air bersih*
- 2. Jaringan Listrik;*
- 3. Jaringan telepon;*
- 4. Jaringan Gas;*
- 5. Jaringan Transportasi;*
- 6. Pemadam kebakaran; dan*
- 7. Sarana penerangan jasa umum.”*

17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, dapat dilihat secara jelas pembebanan IPL yang dibebankan oleh PENGGUGAT REKONPENSİ kepada Para Pemilik/Penghuni perumahan tidak menyalahi aturan yang ada dan memang digunakan untuk melakukan pengelolaan lingkungan di kawasan *Aruba The Resort Residence*, berdasarkan pada **Pasal 8, 9, dan 10 Permendagri No 9 Tahun 2009** mengenai biaya security, sampah dan lain sebagainya bukanlah serta merta merupakan tanggungan Pengembang semata dan hal ini lah yang mendasari adanya iuran IPL yang ditagihkan kepada seluruh pemilik/ penghuni *Aruba The Resort Residence* termasuk PARA TERGUGAT REKONPENSİ yang juga merupakan pemilik/penghuni *Aruba The Resort Residence*.

18. Bahwa iuran IPL dengan Nominal Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) berjalan selama 7 tahun yaitu dimulai pada tahun 2010 sampai pada tahun 2017 dimana sejalanannya waktu TERGUGAT REKONPENSİ I, II, IV, V, VI, VII melakukan penunggakan IPL, ada yang hanya membayar beberapa kali bahkan ada yang tidak membayar sama sekali.

19. Bahwa PARA PENGGUGAT REKONPENSİ mulai mengalami kerugian yang terus menerus dikarenakan adanya penunggakan IPL yang merupakan kewajiban PARA TERGUGAT REKONPENSİ, namun tidak

Halaman 56 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



dipenuhi sesuai perjanjian yang dalam hal ini tertuang dalam BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan), yang dimana walaupun terdapat penunggakan IPL namun PENGGUGAT REKONPENSI tetap sebaik mungkin terus melakukan pengelolaan lingkungan Aruba The Resort Residence dan terus mengeluarkan subsidi-subsidi bagi pengelolaan lingkungan di kawasan tersebut.

20. Bahwa sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2017 tidak pernah dilakukan kenaikan IPL oleh PENGGUGAT I REKONPENSI walaupun seiring berjalannya waktu tersebut terdapat inflasi.

21. Bahwa pada bulan Agustus 2017 PENGGUGAT I REKONPENSI selaku pengelola melakukan kenaikan IPL, dimana hal ini dilakukan dikarenakan kerugian yang terus menerus dan merupakan saran dari para warga yang taat dan rutin dalam melakukan pembayaran IPL, dimana kenaikan yang dilakukan juga sesuai dengan BAST yang telah disepakati, yaitu menjadi:

- Luas tanah 120 - 149 Meter - Rp. 420.000,-
- Luas tanah 150 - 199 Meter - Rp. 500.000,-
- Luas tanah diatas 200 Meter - Rp. 700.000,-

Kenaikan IPL ini diumumkan oleh PENGGUGAT I REKONPENSI melalui surat pemberitahuan kepada pemilik/penghuni Aruba The Resort Residence Depok;

22. Bahwa PENGGUGAT I REKONPENSI selaku pengelola telah beritikad baik dengan menegur dan memperingatkan agar PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar IPL, hingga PENGGUGAT I REKONPENSI melakukan peringatan atau somasi kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI sebanyak 2 (dua) kali, namun PARA TERGUGAT REKONPENSI tetap tidak membayar IPL;

23. Bahwa PARA TERGUGAT REKONPENSI selain tidak membayar IPL juga memprovokasi penghuni yang lain agar tidak membayarkan IPL kepada PENGGUGAT I REKONPENSI hal ini dibuktikan dengan adanya surat edaran kepada para penghuni tanggal 24 Juli 2017.

PARA TERGUGAT REKONPENSI secara terang-terangan dan tanpa hak mengadakan Rapat secara sepihak tanpa dihadiri oleh



PENGGUGAT I REKONPENSİ dan seluruh penghuni, dimana intinya PARA TERGUGAT REKONPENSİ mengatasnamakan seluruh warga untuk membuat Perhimpunan Penghuni, mengambil alih pengelolaan Aruba Residence termasuk penarikan IPL.

padahal nyata-nyata rapat tersebut tidak sah karena tidak semua penghuni hadir dan PENGGUGAT REKONPENSİ sebagai pengelola juga tidak diundang untuk melakukan serah terima.

24. Bahwa PENGGUGAT I REKONPENSİ sebagai pengelola *Aruba The Resort Residence* yang sah tetap melakukan kewajiban pengelolaan lingkungan hunian, baik keamanan, kebersihan, penerangan jalan, dll, karena tidak pernah ada Serah Terima pengelolaan kepada penghuni.

25. Bahwa dampak negatif yang timbul di lapangan adalah akibat ulah provokasi dan surat edaran dari TERGUGAT REKONPENSİ kurang lebih 39 (tiga puluh sembilan) Pemilik/penghuni tidak mau lagi melakukan kewajiban pembayaran IPL kepada PENGGUGAT REKONPENSİ sebagai pengelola yang sah, namun justru PARA TERGUGAT REKONPENSİ melakukan penarikan IPL kepada warga tersebut, yang dibayarkan ke rekening suami TERGUGAT VI REKONPENSİ, terhitung sejak Agustus 2017 dengan nilai IPL sekitar Rp.300.000,-(tiga ratus ribu rupiah), dan TERGUGAT REKONPENSİ juga diduga telah melakukan intimidasi dan diskriminasi terhadap warga yang tidak mau melakukan pembayaran IPL kepada TERGUGAT REKONPENSİ.

26. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSİ yang tidak melakukan pembayaran IPL padahal senyatanya telah berlaku bagi semua pemilik/penghuni *Aruba The Resort Residence* dan justru menarik IPL dari para penghuni jelaslah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana diatur pada **Pasal 1365 KUH Perdata** yang menyatakan:

“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dimaksudkan Pasal 1365 KUHPerdata adalah:



- a) ada perbuatan melawan hukum;
- b) melanggar hak subjektif orang lain: 1) hak-hak perorangan seperti: kebebasan, kehormatan, nama baik, dan lain-lain. Termasuk dalam pelanggaran hak subjektif orang lain adalah perbuatan fitnah, menyebarkan kabar bohong, dan lain-lain; 2) hak-hak atas harta kekayaan misalnya hak-hak kebendaan dan hak mutlak lainnya;
- c) ada kesalahan (***schuld***), perbuatan yang dilakukan adalah perbuatan yang salah yang dapat berupa kealpaan (***onachtzaamheid***) dan kesengajaan-kesengajaan sudah cukup bilamana pada waktu melakukan perbuatan bahwa akibat perbuatannya itu pasti akan timbul.
- d) ada kerugian, akibat perbuatan itu timbul kerugian yang diderita orang lain, kerugian itu dapat berupa kerugian materil maupun moril. Kerugian moril menyangkut kehormatan, harga diri, tekanan batin, terror, dan lain-lain dan ditaksir nilainya dengan uang sesuai status sosial PENGGUGAT;
- e) adanya hubungan causal, untuk menuntut ganti kerugian haruslah ada hubungan causal antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang diderita PENGGUGAT. Hubungan itu harus jelas, dapat dikabulkan;

27. Bahwa PARA TERGUGAT REKONPENSI jelas terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT I REKONPENSI adalah sebagai berikut:

- a. PARA TERGUGAT REKONPENSI tidak membayar IPL yang seharusnya menjadi kewajibannya sama halnya dengan Pemilik/Penghuni lainnya.
- b. PARA TERGUGAT REKONPENSI telah dengan sengaja membuat provokasi baik secara langsung kepada para Pemilik/penghuni lainnya maupun dilakukan dengan cara menyampaikan di media sosial seolah PENGGUGAT I REKONPENSI selaku pengelola *Aruba The Resort Residence* Depok tidak baik sehingga menghambat penjualan Rumah yang belum terjual.

Halaman 59 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



- c. PARA TERGUGAT REKONPENSI telah dengan sengaja dan tanpa hak melakukan penarikan IPL dari para penghuni dengan mengklaim sebagai pengurus perhimpunan penghuni dan bertindak seolah sebagai pengelola hunian *Aruba The Resort Residence*.

28. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI tersebut PARA PENGGUGAT REKONPENSI telah mengalami kerugian Materiil yang jika diperhitungkan adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT I REKONPENSI adalah :

IPL September 2010 – Juli 2017

83 Bulan x 200.000 = 16.600.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

117 Bulan x 150.000,- = 17.550.000

Denda

0,1% per hari selama 115 bulan atau 3.520 hari

44.752.480,-

Total **Rp. 92.762.480,-** (*Sembilan puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu empat ratus delapan puluh rupiah*)

- b. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib untuk dibayarkan oleh TERGUGAT II REKONPENSI adalah:

IPL November 2010 – Juli 2017

81 Bulan x 200.000 = 16.200.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

116 Bulan x 150.000,- = 17.400.000

Denda

0,1% per hari selama 113 bulan atau 3.459 hari

Halaman 60 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44.701.000

Total **Rp.94.801.000,-** (Sembilan puluh empat juta delapan ratus satu ribu rupiah)

- c. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT III REKONPENSI adalah:

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

67 Bulan x 150.000,- = 10.050.000,-

Denda

0,1% per hari selama 32 bulan atau 994 hari

8.444.200,-

Total **Rp.34.994.200,-** (Tiga puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu dua ratus rupiah)

- d. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT IV REKONPENSI adalah:

IPL September 2010 – Juli 2017

83 Bulan x 200.000 = 16.600.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

117 Bulan x 150.000,- = 17.550.000

Denda

0,1% per hari selama 115 bulan atau 3.520 hari

44.752.680,-

Total **Rp. 92.762.680,-** (Sembilan puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu enam ratus delapan puluh rupiah)

- e. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT V REKONPENSI adalah:

IPL Juli 2013 – Juli 2017

49 Bulan x 300.000 = 14.700.000,-

Halaman 61 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor **300/Pdt.G/2019/PN Dpk**

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

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 700.000,- = 23.100.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

82 Bulan x 150.000,- = 12.300.000,-

Denda

0,1% per hari selama 81 bulan atau 2.486 hari

37.511.700,-

Total **Rp. 87.611.700,-** (delapan puluh tujuh juta enam ratus sebelas ribu tujuh ratus rupiah)

- f. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT VI REKONPENSII adalah:

IPL Mei 2014 – Juli 2017

39 Bulan x 200.000 = 7.800.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

74 Bulan x 150.000,- = 11.100.000,-

Denda

0,1% per hari selama 71 bulan atau 2.182 hari

19.530.680,-

Total **Rp. 52.290.680** (lima puluh dua juta dua ratus sembilan puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah)

- g. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT VII REKONPENSII adalah:

IPL September 2013 – Juli 2017

47 Bulan x 200.000 = 9.400.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

83 Bulan x 150.000,- = 12.450.000,-

Halaman 62 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

Denda

0,1% per hari selama 79 bulan atau 2.424 hari

24.614.800,-

Total **Rp.62.964.800,-** (enam puluh dua juta sembilan ratus enam puluh empat ribu delapan ratus rupiah)

h. Kerugian akibat ditariknya IPL dari sebagian penghuni oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI yang mengklaim secara sepihak dan melawan hukum selaku Pengelola Perumahan, sejak Agustus 2017 sampai dengan saat ini dengan perhitungan:

32 bulan (Agustus 2017 – April 2020) x 39 x 300.000,- =
Rp.374.400.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta empat ratus ribu rupiah).

29. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT REKONPENSI tersebut PENGGUGAT REKONPENSI telah mengalami kerugian Immateriil berupa rusaknya nama baik, penderitaan moril dan psikis yang dialami akibat pemberitaan yang buruk dimedia sosial dan ditambah lagi adanya gugatan sepihak oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI yang sangat mengada-ada dalam perkara *a quo*, maka jika diperhitungkan menjadi sebesar Rp.20.000.000.000,- (Dua puluh Milyar Rupiah);

30. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, memberikan hak kepada PENGGUGAT REKONPENSI untuk meminta ganti kerugian yang dialaminya tersebut kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI;

31. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI tersebut, untuk menjaga kepentingan hukum PARA PENGGUGAT REKONPENSI, maka dengan ini PARA PENGGUGAT REKONPENSI memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Depok menyatakan bahwa PARA TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti hukum tersebut diatas sebagaimana diuraikan memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Yang menangani perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PROVISI

Halaman 63 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

Menolak tuntutan Provisi PARA PENGGUGAT

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima EKSEPSI PARA TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSI yang tidak membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Perumahan *Aruba The Resort Residence* dan telah dengan sengaja dan tanpa hak melakukan penarikan IPL dari para penghuni dengan mengklaim sebagai pengurus perhimpunan penghuni dan bertindak seolah sebagai pengelola hunian *Aruba The Resort Residence* adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Perumahan *Aruba The Resort Residence* Kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSI selaku Pengelola Perumahan *Aruba The Resort Residence* yang masing masing dengan rincian:
 - a. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT I REKONPENSI adalah :

IPL September 2010 – Juli 2017

83 Bulan x 200.000 = 16.600.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

117 Bulan x 150.000,- = 17.550.000

Denda

0,1% per hari selama 115 bulan atau 3.520 hari

44.752.480,-

Halaman 64 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total **Rp. 92.762.480,-** (*Sembilan puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu empat ratus delapan puluh rupiah*)

- b. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib untuk dibayarkan oleh TERGUGAT II REKONPENSII adalah:

IPL November 2010 – Juli 2017

81 Bulan x 200.000 = 16.200.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

116 Bulan x 150.000,- = 17.400.000

Denda

0,1% per hari selama 113 bulan atau 3.459 hari

44.701.000

Total **Rp. 94.801.000,-** (*Sembilan puluh empat juta delapan ratus satu ribu rupiah*)

- c. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT III REKONPENSII adalah:

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

67 Bulan x 150.000,- = 10.050.000,-

Denda

0,1% per hari selama 32 bulan atau 994 hari

8.444.200,-

Total **Rp. 34.994.200,-** (*Tiga puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu dua ratus rupiah*)

- d. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT IV REKONPENSII adalah:

IPL September 2010 – Juli 2017

83 Bulan x 200.000 = 16.600.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

Halaman 65 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

117 Bulan x 150.000,- = 17.550.000

Denda

0,1% per hari selama 115 bulan atau 3.520 hari

44.752.680,-

Total **Rp. 92.762.680,-** Sembilan puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu enam ratus delapan puluh rupiah)

- e. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT V REKONPENSII adalah:

IPL Juli 2013 – Juli 2017

49 Bulan x 300.000 = 14.700.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 700.000,- = 23.100.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

82 Bulan x 150.000,- = 12.300.000,-

Denda

0,1% per hari selama 81 bulan atau 2.486 hari

37.511.700,-

Total **Rp. 87.611.700,-** (Delapan puluh enam juta enam ratus sebelas ribu tujuh ratus rupiah)

- f. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT VI REKONPENSII adalah:

IPL Mei 2014 – Juli 2017

39 Bulan x 200.000 = 7.800.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

74 Bulan x 150.000,- = 11.100.000,-

Denda

0,1% per hari selama 71 bulan atau 2.182 hari

19.530.680,-

Halaman 66 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Total **Rp. 52.290.680,-** (lima puluh dua juta dua ratus sembilan puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah)

- g. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT VII REKONPENSI adalah:

IPL September 2013 – Juli 2017

47 Bulan x 200.000 = 9.400.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

83 Bulan x 150.000,- = 12.450.000,-

Denda

0,1% per hari selama 79 bulan atau 2.424 hari

24.614.800,-

Total **Rp. 62.964.800,-** (enam puluh dua juta sembilan ratus enam puluh empat ribu delapan ratus rupiah)

4. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng untuk mengembalikan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang ditarik secara tanpa hak dan melawan hukum kepada sebagian warga Perumahan *Aruba The Resort Residence* kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSI selaku Pengelola Perumahan *Aruba The Resort Residence* sebesar **Rp. 374.400.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta empat ratus ribu rupiah)**, dengan rincian:
32 bulan (Agustus 2017 – April 2020) x 39 x 300.000,-
5. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian Immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT I REKONPENSI dan PENGGUGAT II REKONPENSI akibat PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan PARA TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp.20.000.000.000,- (Dua Puluh Milyar Rupiah).
6. Membebaskan biaya perkara ini kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI;

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, Mohon berkenan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dengan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Halaman 67 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor **300/Pdt.G/2019/PN Dpk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

B. DALAMEKSEPSI

Gugatan Error in Persona : Gugatan Salah Sasaran (Gemis aanhoeda nigheid)

1. Bahwa dalam Petitum angka 5 Gugatan aquo, PARA PENGGUGAT menyampaikan Permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo untuk Menghukum dan memerintahkan TURUT TERGUGAT 1 untuk mencabut izin atau setidaknya-tidaknya memberikan rekomendasi kepada Pihak yang lebih berwenang untuk mencabut izin usaha penunjang tenaga listrik milik TERGUGAT 1,2, dan 3.
2. Bahwa Pemberian Izin untuk Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan jo. Permen Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 62 Tahun 2012 tentang Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik, Pasal 17 ayat (2) yang berbunyi :
 - (2). Izin usaha jasa penunjang tenaga listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh:
 - a. Menteri, untuk usaha jasa penunjang tenaga listrik yang dilakukan oleh:
 1. Badan Usaha Milik Negara; dan
 2. Badan Usaha swasta yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh penanam modal asing.
 - b. Bupati/Walikota untuk badan usaha yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh penanam modal dalam negeri.

Bahwa berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan diatas, yang berwenang memberikan untuk memberikan Izin Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik dalam Gugatan aquo adalah Bupati/Walikota.
3. Bahwa Pencabutan Izin untuk Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan jo. Permen Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 62 Tahun 2012 tentang Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik, Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi :

Halaman 68 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

(1). Setiap pemegang izin usaha jasa penunjang tenaga listrik yang melanggar ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) atau ayat (2), Pasal 20 huruf a, huruf b, huruf c, atau huruf d, dikenai sanksi administratif oleh Menteri atau Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya.

(2). Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. Teguran Tertulis;
- b. Pembekuan kegiatan sementara; dan/atau
- c. Pencabutan Izin Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik Bahwa berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan diatas, yang berwenang memberikan sanksi administratif berupa Pencabutan Izin Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik dalam Gugatan aquo adalah Bupati/Walikota;

Bahwa TURUT TERGUGAT I merupakan Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dibidang Penyediaan Tenaga Listrik berdasarkan Izin Usaha Penyediaan Tenaga Listrik yang ditetapkan Oleh Pemerintah cq. Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia, dengan demikian maka TURUT TERGUGAT I tidak berwenang untuk mencabut ataupun memberikan rekomendasi untuk mencabut Izin usaha jasa penunjang tenaga listrik, sehingga gugatan aquo yang menarik Turut Tergugat I sebagai PIHAK dalam gugatan a quo adalah Salah Sasaran. Dengan demikian maka gugatan a quo patut dinyatakan untuk tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang kami sampaikan di dalam bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang berhubungan dengan TURUT TERGUGAT I di dalam gugatan PARA PENGGUGAT;
3. Bahwa Turut Tergugat 1 tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA PENGGUGAT.

Bahwa TURUT TERGUGAT 1 menolak tegas dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam Posita angka 22 Gugatan aquo yang pada

Halaman 69 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



intinya menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT 1 tidak melindungi kepentingan konsumen dalam hal ini Konsumen Tenaga Listrik. Dalil tersebut adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar dan bertentangan dengan dalil PARA PENGGUGAT sendiri dengan alasan sebagai berikut :

- a. Sebagaimana diakui sendiri oleh Para Pengugat dalam Posita Gugatan Aquo angka 20 dan 21 TURUT TERGUGAT 1 ikut andil dan aktif dalam memfasilitasi dan melakukan pendekatan persuasif kepada TERGUGAT 1,2, dan 3 untuk dapat mengalirkan kembali tenaga listrik ke rumah — rumah PARA PENGGUGAT.
 - b. berdasarkan hal tersebut diatas sangat jelas, tegas dan terbukti bahwa Turut Tergugat 1 telah beritikad Baik untuk ikut membantu dalam menyelesaikan permasalahan tersebut dan melakukan upaya sesuai dengan kewenangan TURUT TERGUGAT 1 untuk melindungi hak hak PARA PENGGUGAT sebagai konsumen.
4. TURUT TERGUGAT 1 menolak tegas dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam Posita angka 28 Gugatan aquo yang menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT 1 tidak melakukan langkah untuk mencabut izin atau setidaknya-tidaknya memberikan rekomendasi kepada Pihak yang lebih berwenang untuk mencabut izin usaha penunjang tenaga listrik milik TERGUGAT 1,2, dan 3 serta dalam Petitum angka 5 Gugatan aquo, yang menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo untuk Menghukum dan memerintahkan TURUT TERGUGAT 1 untuk mencabut izin atau setidaknya-tidaknya memberikan rekomendasi kepada Pihak yang lebih berwenang untuk mencabut izin usaha penunjang tenaga listrik milik TERGUGAT 1, 2, dan 3. Bahwa dalil tersebut adalah keliru, tidak berdasar serta tidak sesuai dengan kewenangan TURUT TERGUGAT 1 dengan alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa Pemberian Izin untuk Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik telah diatur dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan jo. Permen Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 62 Tahun 2012 tentang Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik, Pasal 17 ayat (2) yang berbunyi :
 - (3). Izin usaha jasa penunjang tenaga listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh .



a. Menteri, untuk usaha jasa penunjang tenaga listrik yang dilakukan oleh:

1. Badan Usaha Milik Negara; dan
2. Badan Usaha swasta yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh penanam modal asing.

b. Bupati/Walikota untuk badan usaha yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh penanam modal dalam negeri.

b. Bahwa Pencabutan Izin untuk Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik telah diatur dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan jo. Permen Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 62 Tahun 2012 tentang Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik, Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi :

(1) Setiap pemegang izin usaha jasa penunjang tenaga listrik yang melanggar ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) atau ayat (2), Pasal 20 huruf a, huruf b, huruf c, atau huruf d, dikenai sanksi administratif oleh Menteri atau Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya.

(2). Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa

- a. Teguran Tertulis;
- b. Pembekuan kegiatan sementara; dan/atau
- c. Pencabutan Izin Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik.

Bahwa berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan diatas, yang berwenang memberikan sanksi administratif berupa Pencabutan Izin Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik dalam Gugatan a quo adalah Bupati/Walikota.

Bahwa TURUT TERGUGAT I merupakan Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dibidang Penyediaan Tenaga Listrik berdasarkan Izin Usaha Penyediaan Tenaga Listrik yang ditetapkan Oleh Pemerintah cq. Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia.

Oleh karena itu berdasarkan Peraturan Perundang-undangan diatas, TURUT TERGUGAT 1 tidak berwenang untuk mencabut ataupun memberikan rekomendasi untuk mencabut Izin usaha jasa penunjang tenaga listrik sebagaimana dinyatakan/dimohonkan oleh PARA

Halaman 71 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT sesuai dengan Posita angka 28 dan Petitum angka 5
Gugatan aquo.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami sampaikan diatas, maka kami
mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk
memberikan putusan

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat yang menarik Turut Tergugat I
sebagai pihak dalam gugatan aquo adalah salah sasaran;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya
tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet
Ontvankelijk Verklaard/NO);
2. Menyatakan Turut Tergugat I tidak memiliki kewajiban apapun yang
harus dipenuhi kepada Para Penggugat;
3. Menghukum Para penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini
berpendapat lain, mohon untuk menjatuhkan Putusan yang seadil-
adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut
Tergugat II telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

A. DALAMEKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Exceptio Obscurum
Libellum)
 - a. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil
gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
 - b. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatan a quo
adalah kabur dan tidak jelas (Obscuur libels).
 - c. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Turut
Tergugat II adalah sangat tidak jelas dan kabur, karena didalam
gugatan Penggugat tersebut sangat jelas bahwa Penggugat tidak
menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum apa yang di tuduhkan

Halaman 72 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Tergugat II sehingga Turut Tergugat II dan dilibatkan/dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo, terutama setelah membaca dan melihat pada gugatan yang diajukan Penggugat tidak ada 1 (satu) pun yang menyebutkan tindakan dari Turut Tergugat II yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, sehingga nampak jelas bahwa Penggugat dalam melibatkan dan memasukkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo hanyalah mengada-ada tanpa didasari bukti-bukti dan dalil-dalil yang jelas (obscuur libels), sehingga gugatan Penggugat tidak relevan untuk diajukan sebagai gugatan.

d. Bahwa sangat tidak tepat apabila Penggugat melibatkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo mengingat tidak ada hubungan hukum (keperdataan) antara Penggugat dengan Turut Tergugat II.

Berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa:

"syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak"

e. Bahwa Penggugat melibatkan Turut Tergugat II sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo, namun didalam gugatan nya Penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi dasar dilibatkannya/diikutsertakannya Turut Tergugat II sebagai salah satu pihak dalam gugatan ini.

f. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatan nya tidak memberikan dalil-dalil yang konkrit tentang hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sehingga Turut Tergugat II dijadikan sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo.

g. Dengan demikian karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (Obscuur Libels) maka sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 639 K/Sip/1978, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa:

Halaman 73 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

- h. Bahwa karena gugatan yang demikian adalah kabur dan tidak jelas (obscuur Libels) oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) hal ini sesuai dengan yurisprudensi MARI Nomor: 239 KISip/1968, suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima.

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

- a. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II adalah salah alamat, sebab tidak ada perselisihan secara hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II, sehingga sangat tidak tepat melibatkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini mengingat tidak ada hubungan hukum (keperdataan) antara Penggugat maupun Turut Tergugat II.
- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan satupun perbuatan dari Turut Tergugat II yang menyebabkan kerugian Penggugat dalam gugatannya, sehingga ditariknya Turut Tergugat II oleh Penggugat adalah suatu kesalahan, (Error In Personae).
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas semakin jelas tidak ada perselisihan antara Penggugat dan Tergugat II, sehingga berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1958 "bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak
- d. Bahwa dikarenakan tidak ada perselisihan antara Penggugat dan Turut Tergugat II dan berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1958, maka adalah beralasan apabila Majelis Hakim menjatuhkan putusan Gugatan Penggugat Ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvanke/ijk Verklaard)
3. Tidak Ada Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilanggar oleh Turut Tergugat II (Onrechtmatige Daad)



- a. Bahwa Penggugat tidak jelas dalam menempatkan Turut Tergugat II dalam perkara ini, karena tidak ada satupun perbuatan Turut Tergugat II yang termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud dalam Kitab UndangUndang Hukum Perdata Pasal 1365 yang menyebutkan:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut".

Bahwa pada faktanya tidak ada satupun tindakan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang disebabkan oleh Turut Tergugat II.

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, suatu Perbuatan

Melawan Hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- (1) adanya suatu perbuatan;
- (2) perbuatan tersebut melawan hukum;
- (3) ada kerugian;
- (4) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian; dan
- (5) ada kesalahan.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam hal ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- (1) Unsur pertama: adanya suatu perbuatan.

Perbuatan disini dimaksudkan bahwa si pelaku berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif).

- (2) Unsur kedua: Perbuatan tersebut melawan hukum. Pengertian perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919, tidak lagi diartikan hanya bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang tetapi sudah diartikan luas yaitu meliputi:

- a) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- b) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.



d) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik. Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, yang dimaksud hak orang lain disini adalah hak subjektif orang lain, yang diatur oleh undang-undang, dengan demikian yang dimaksud hak subjektif disini adalah terbatas pada sejumlah hak yang disebutkan dalam undang-undang saja.

(3) Unsur ketiga: Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka harus ada unsur kesalahan. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Ada unsur kesengajaan
- b) Ada unsur kelalaian (negligence, culpa), dan
- c) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti overmacht.

(4) Unsur keempat: Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan pelaku haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan si pelaku. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu

- a) teori hubungan faktual dan
- b) teori penyebab kira-kira.

Hubungan sebab akibat secara faktual (causation in fact) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi, setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual. Asalkan kerugian tidak akan pernah ada tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang



perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai "but fod' atau "sine qua non".

(5) Unsur kelima : Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian (shade) bagi korban juga merupakan syarat untuk adanya gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.

Berdasarkan ketentuan tersebut dan penjabaran di atas mengenai perkara tersebut jelas bahwa Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Oleh Terlawan mengingat dalam gugatan, Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas Kedudukan Penggugat sebagai Pihak.

Bahwa tidak ada satupun fakta-fakta hukum yang menyebabkan timbulnya sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sebab tidak ada satupun Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

- c. Bahwa dikarenakan Kualifikasi Perbuatan Melawan hukum Turut Tergugat II tidak ada maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaaard) hal ini sesuai dengan yurisprudensi MARI Nomor: 239 WSip/1968, suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Turut Tergugat II dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.
2. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat, karena tidak ada satupun dalil-dalil Penggugat yang berkaitan dengan Turut Tergugat II.
4. Bahwa Turut Tergugat II tetap berdasarkan pada dalil-dalil Turut Tergugat II yang telah disampaikan pada Eksepsi Turut Tergugat II yang menyatakan Penggugat telah salah melibatkan Turut Tergugat II dalam gugatan aquo karena tidak ada satupun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berkenan untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvakelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima seluruh dalil-dalil Turut Tergugat II;
2. Menolak seluruh dalil Penggugat atau setidaknya menyatakan Penggugat tidak dapat di terima (Niet Onvakelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 17 Juni 2020, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan tanggal 1 Juli 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek perkara pada persidangan tanggal 4 September 2020 yang hasil pemeriksaannya lengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, berupa :

1. Bukti P.1 : Foto copy Brosur perumahan Aruba The Resort Residence
2. Bukti P.2 : Foto copy Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) Aruba The Resort Residence Depok Nomor: B1/ArubaDepok/1056/2013;

Halaman 78 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P.3 : Foto copy Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) Aruba The Resort Residence Depok Nomor: B16/ArubaDepok/1054/2013;
4. Bukti P.4 : Foto copy Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) Aruba The Resort Residence Depok Nomor: C31/ArubaDepok/1061/2013;
5. Bukti P.5 : Foto copy Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) Aruba The Resort Residence Depok Nomor: C53/ArubaDepok/1052/2013;
6. Bukti P.6 : tidak jadi diajukan;
7. Bukti P.7 : tidak jadi diajukan;
8. Bukti P.8 : tidak jadi diajukan;
9. Bukti P.9 : Dokumentasi foto pemutusan listrik 7 Rumah warga Aruba oleh Developer;
10. Bukti P.10 : Foto copy Dokumentasi saksi-saksi yang berperan yang berperan dalam pemutusan aliran listrik di Aruba Residence pada tanggal 12 September 2018. Dokumentasi;
11. Bukti P.11 : Foto copy Dokumentasi foto barang bukti panel listrik yang digembok dan kabel yang di lepas;
12. Bukti P.12 : Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor STPLP/2442/K/IX/2018/PMJ/Resta Depok;
13. Bukti P.13 : Foto copy Dokumentasi foto aksi 1000 Lilin wrga Aruba 10 malam tanpa listrik;
14. Bukti P.14.a : Foto copy berita di media massa tentang dimatikannya listrik di perumahan Aruba The Resort Residence.
- Bukti P.14.b : Foto copy berita di media massa tentang dimatikannya listrik di perumahan Aruba The Resort Residence.
- Bukti P.14.c : Foto copy berita di media massa tentang dimatikannya listrik di perumahan Aruba The Resort Residence.
- Bukti P.14.d : Foto copy berita di media massa tentang dimatikannya listrik di perumahan Aruba The Resort Residence.
- Bukti P.14.e : Foto copy berita di media massa tentang dimatikannya listrik di Perumahan Aruba The Resort Residence.
15. Bukti P.15.a : Foto copy Berita di media massa tentang pertemuan Warga perumahan Aruba The Resort Residence;

Halaman 79 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bukti P.15.b : Foto copy Berita di media massa tentang pertemuan Warga perumahan Aruba The Resort Residence;
- Bukti P.15.c : Foto copy Berita di media massa tentang pertemuan warga perumahan Aruba The Resort Residence;
16. Bukti P.16 : Foto copy Dokumentasi foto pertemuan warga Aruba dengan Developer, Walikota, dan Polres;
17. Bukti P.17 : Foto copy Surat Nomor 559/AGA.01.01/RAYON DPK/2018 tertanggal 17 September 2018 dari PT. PLN (Persero) Distribusi Jawa Barat Area Depok kepada Pelanggan Pr Aruba Jl. Pemuda Pancoran Mas No. 6 Depok perihal Keluhan Pelanggan yang ditandatangani Meri Yuliana S, sebagai Manager.
18. Bukti P.18 : Foto copy Data kerugian warga perumahan Aruba perumahan Aruba The Resort Residence terhadap dimatikannya jaringan listrik oleh Developer;
19. Bukti P.19 : Foto copy Data kerugian warga perumahan Aruba perumahan Aruba The Resort Residence terhadap dimatikannya jaringan listrik oleh Developer;
20. Bukti P.20 : Foto copy Data kerugian warga perumahan Aruba perumahan Aruba The Resort Residence terhadap dimatikannya jaringan listrik oleh Developer;
21. Bukti P.21 : Foto copy Data kerugian warga perumahan Aruba perumahan Aruba The Resort Residence terhadap dimatikannya jaringan listrik oleh Developer;
22. Bukti P.22 : Foto copy Data kerugian warga perumahan Aruba perumahan Aruba The Resort Residence terhadap dimatikannya jaringan listrik oleh Developer;
23. Bukti P.23.a : Foto copy Data kerugian warga perumahan Aruba perumahan Aruba The Resort Residence terhadap dimatikannya jaringan listrik oleh Developer;
- Bukti P.23.b : Foto copy Data kerugian warga perumahan Aruba perumahan Aruba The Resort Residence terhadap dimatikannya jaringan listrik oleh Developer;
24. Bukti P.24 : Foto copy Minuta Pertemuan Pembentukan Organisasi Penghuni Aruba Residence;
25. Bukti P.25 : Foto copy Absensi Rapat Minggu, 14 April 2013;
26. Bukti P.26 : Foto copy Struktur Organisasi Perhimpunan Penghuni Aruba Residence;

Halaman 80 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bukti P.27 : Foto copy Surat dari Perhimpunan Penghuni Aruba Residence kepada Warga Penghuni Perumahan Aruba Residence nomor 001/PPAR/1/0413 tanggal 29 April 2013 perihal Informasi Pembentukan Pengurus Perhimpunan;
28. Bukti P.28 : Foto copy Surat dari Perhimpunan Penghuni Aruba Residence kepada Warga Penghuni Perumahan Aruba Residence Nomor 002/PPAR/1/0413 tanggal 29 April 2013 perihal Undangan Pertemuan Warga Aruba;
29. Bukti P.29 : Foto copy Dokumentasi foto pertemuan warga Aruba setelah terbentuknya perhimpunan penghuni;
30. Bukti P.30 : Foto copy Dokumentasi foto acara warga perumahan Aruba Residence;
31. Bukti P.31 : Foto copy Surat dari Perhimpunan Penghuni Aruba Residence kepada Warga Penghuni Perumahan Aruba Residence nomor 013/PPAR/1/1015 tanggal 30 Oktober 2015 tentang Penerapan Manajemen Keamanan Lingkungan Warga RT 005/RW 008 Perumahan ARUBA RESIDENCE;
32. Bukti P.32 : Foto copy Stiker & Pin Perhimpunan Penghuni Aruba Residence Depok.
33. Bukti P.33 : Foto copy Surat Keputusan Lurah Depok Nomor: 149/II/Kpts/VII/2019 tentang Pengangkatan Pengurus Rukun Tetangga (RT) & Rukun Warga (RW) Kelurahan Depok Kecamatan Pancoran Mas Kota Depok Periode 2019-2022 tertanggal Juli 2019;
34. Bukti P.34 : Foto copy Surat Pemberitahuan dari Pemkot Depok kepada Tergugat 3 dengan Nomor 593/2296-Aset tertanggal 7 Agustus 2017;
35. Bukti P.35 : Foto copy Surat Peringatan dari Badan Keuangan Daerah Pemkot Depok kepada Sdr. Johnson H.E.Firtanto selaku Pengembang Perumahan Aruba Residence, tertanggal 3 Agustus 2018;
36. Bukti P.36 : Foto copy Surat Peringatan kedua dari Badan Keuangan Daerah Pemkot Depok kepada Sdr. Johnson H.E.Firtanto selaku Pengembang Perumahan Aruba Residence, tertanggal 3 September 2018 ;

Halaman 81 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

37. Bukti P.37 : Foto copy Surat Peringatan ketiga dari Badan Keuangan Daerah Pemkot Depok kepada Sdr. Johnson H.E.Firtanto selaku Pengembang Perumahan Aruba Residence, tertanggal 3 Oktober 2018;
38. Bukti P.38 : Foto copy dari fotocopy surat dari Legal Department Aruba The Resort Residence No: 1052/PD/LEG/X/2018, tertanggal 10 Oktober 2018;
39. Bukti P.39 : Foto copy dari fotocopy surat dari Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Depok No: 005/680-Pemb, tertanggal 16 Oktober 2018;
40. Bukti P.40 : Foto copy dari fotocopy surat dari Legal Department Aruba The Resort Residence No: 1054/PD/LEG/X/2018, tertanggal 17 Oktober 2018;
41. Bukti P.41 : Foto copy sesuai asli Berita di media massa tentang kegagalan pertemuan antara Walikota, Polres, PT.Pemuda, PT.Fibros Development, Johnson Haryono Eka Firtato, dan warga Perumahan Aruba The Resort Residence;
42. Bukti P.42 : Fotocopy sesuai asli Berita di media massa tentang kegagalan pertemuan antara Walikota, Polres, PT.Pemuda, PT.Fibros Development, Johnson Haryono Eka Firtato, dan warga Perumahan Aruba The Resort Residence;

foto copy bukti surat tersebut diatas yang kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai sebagaimana mestinya, oleh karenanya bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti P.2,P.3,P.4,P.5,P.10,P.12,P.14.b,P.14.c,P.14.e,P.15.a,P.15.b,P.15.c,P.19,P.24,P.25,P.26,P.27,P.28,P.29,P.30,P.31,P.32,P.33,P.34,P.35,P.36,P.37, P.38, P.39, P.40 foto copy dari foto copy, bukti P.9 adalah hasil cetakan CCTV, bukti P.11 adalah hasil sreen shoot/cetakan dari CCTV, bukti P.14.a ada rekaman asli, bukti P.14.f sesuai print out dari website akurat News, bukti P.16,P.17 adalah hasil print out foto;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Para penggugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi Ade Rahmat, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan terkait kenaikan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan terbentuknya Perhimpunan Penghuni (PP) warga Perumahan Aruba The Resort Residence, yang terletak di Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok;
- Bahwa saksi adalah warga yang tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok;
- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok sejak tahun 2012;
- Bahwa saksi membeli rumah di Perumahan Aruba The Resort Residence kepada PT.Fibros Development selaku Developer dengan fasilitas kredit Bank;
- Bahwa saksi tidak tahu persis sejak kapan adanya Perumahan Aruba The Resort Residence tersebut, tetapi pada tahun 2010, Perumahan Aruba The Resort Residence sudah ada;
- Bahwa jumlah rumah yang ada di Perumahan Aruba The Resort Residence lebih kurang 80 rumah;
- Bahwa setahu saksi Pengembang/Developer dari Perumahan Aruba The Resort Residence tersebut adalah PT.Fibros Development;
- Bahwa saksi mengetahui PT.Pemuda Depok selaku pengelola IPL (luran Pengelolaan Lingkungan) perumahan ketika adanya surat tagihan IPL ke rumah saksi;
- Bahwa setahu saksi Johnson Haryono Eko Firtanto dalam hal ini sebagai Tergugat 3 adalah Pengembang/Developer PT.Fibros Development;
- Bahwa setahu saksi sebagian besar rumah di Perumahan Aruba The Resort Residence tersebut sudah terisi, namun ada juga yang masih kosong;
- Bahwa fasilitas yang saksi dapatkan di Perumahan Aruba The Residence, awalnya saksi melihat brosur marketing/penjualan perumahan yang ditawarkan dengan berbagai fasilitas yang dijanjikan seperti fasilitas kolam renang, sarana olahraga, fasilitas keamanan, listrik under ground yang tertanam di bawah tanah;
- Bahwa adanya keadaan fasilitas-fasilitas tersebut sekarang ini adalah fasilitas kolam renangnya sejak 2 tahun yang lalu mengalami longsor, namun saksi tidak mengetahui kondisinya sekarang dan sekarang airnya telah kering, untuk fasilitas keamanan dengan adanya security yang

Halaman 83 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



bertugas di gerbang depan berjumlah 4 orang, untuk sarana jogging Track sudah tidak memadai, karena sudah ditumbuhi rerumputan, tidak ada adanya peralatan di fasilitas Fitnes Gym;

- Bahwa yang mengelola berbagai fasilitas di perumahan Aruba Ther Resort Residence tersebut dulunya dikelola oleh Developer, tetapi sekarang saksi tidak mengetahuinya lagi;
- Bahwa sekarang ini saksi sudah tidak tahu lagi perkembangan fasilitas kolam renang, dikarenakan saksi sudah tidak membayar fasilitas IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) kepada Developer lagi, sehingga saksi tidak bisa masuk lagi ke area kolam renang, sedangkan fasilitas penerangan jalan, perawatan, kebersihan jalan dan keamanan masih dikelola oleh Developer;
- Bahwa saksi dulu pernah membayar IPL kepada Developer, namun sejak adanya kenaikan IPL saya tidak membayarnya lagi, dikarenakan berbagai alasan berupa berbagai fasilitas perumahan yang sudah tidak memadai lagi;
- Bahwa saksi mengetahui adanya adanya kenaikan IPL dari adanya penagihan oleh Security perumahan yang mengantar ke rumah;
- Bahwa ketika saksi membayar IPL kepada Developer sebesar Rp.200.000,-/bulan, namun terkait kenaikan IPL pada tahun 2017, besaran IPL sesuai luas tanah;
- Bahwa setahu saksi masih ada warga yang membayar IPL kepada Developer;
- Bahwa semenjak saksi dan warga yang tidak membayar IPL kepada Developer, maka tidak mendapat lagi fasilitas pengangkutan sampah, sehingga warga secara swadaya setiap hari Sabtu mengangkut sampah ke Truk sampah Pemkot Depok yang parkir di luar gerbang, demikian juga pihak keamanan/security Developer di pintu gerbang tidak membukakan pintu gerbang bagi warga yang tidak membayar IPL kepadanya, dan tidak boleh menggunakan fasilitas kolam renang;
- Bahwa terkait kenaikan IPL yang dilakukan oleh Developer tanpa adanya negosiasi dari warga;
- Bahwa setahu saksi, ada para Penggugat yang sejak awal tidak membayar IPL, ada juga yang awalnya membayar IPL, tetapi sekarang tidak membayar IPL lagi, seperti Penggugat 1 dan Penggugat 2 dengan alasan yang sama dengan saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat keterlambatan membayar IPL, akan dikenakan denda administrasi dan denda keterlambatan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pemutusan aliran listrik ke rumah para Penggugat;
- Bahwa setahu saksi pemutusan aliran listrik ke rumah Para Penggugat selama 14 hari, karena saksi menyaksikan langsung pihak yang melakukan pemutusan aliran listrik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan dilakukan pemutusan aliran listrik ke rumah para Penggugat;
- Bahwa saksi sendiri tidak membayar IPL, tetapi terhadap rumah saksi tidak dilakukan pemutusan aliran listrik;
- Bahwa saksi melihat adanya security perumahan yang mengawal pihak yang memutus listrik dengan pakaian bebas tersebut;
- Bahwa ada beberapa rumah Penggugat yang berdekatan dengan rumah saksi, seperti rumah Penggugat 6 dan Penggugat 7;
- Bahwa usaha yang saksi dan warga lakukan atas pemutusan aliran listrik yang dialami oleh tetangga saksi tersebut adalah secara swadaya membantu tetangga yang tidak bisa melakukan aktivitas sebagaimana mestinya, air juga mati dikarenakan menggunakan pompa air dan tidak bisa memasak, demikian juga dengan Penggugat 6, dimana suaminya sakit, yang mengharuskan cuci darah, kemudian juga ada rumah kosong dan meminta ijin ke pemiliknya untuk menggunakan rumahnya, demikian juga Penggugat 2 yang mengalami kesulitan dalam hidup sehari-harinya;
- Bahwa setahu saksi yang menghidupkan kembali aliran listrik dari pihak PLN, saksi melihat ada petugas PLN dan pimpinan PLN Depok, terlihat juga mobil operasional PLN yang terparkir di depan perumahan dan ada juga pihak dari pengembang/Developer;
- Bahwa ketika saksi awalnya membeli rumah di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok tersebut, saksi ada menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan);
- Bahwa Dalam BAST diantaranya berisi spesifikasi rumah yang diserahkan kepada pembeli, hak dan kewajiban selaku pembeli rumah dan Developer;
- Bahwa isi BAST didalam Pasal 11 yang saksi tandatangani berbunyi” membayar iuran wajib “Estate & Maintenance Fee” dan “Sinking Fund”, iuran wajib ini harus dibayar baik rumah sudah di tempati maupun belum ditempati. Besarnya iuran wajib tersebut ditentukan oleh pihak Developer,

Halaman 85 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu PT Pemuda Depok / PT Fibros Developert, selama pihak Developert yang mengelola perumahan Aruba The Resort Residence @Depok. Apabila dikemudian hari Perhimpunan Penghuni (PP) telah dibentuk dan dari pihak PP, memutuskan untuk mengelola perumahan itu sendiri, maka iuran wajib akan ditentukan PP;

- Bahwa sekarang ini sudah terbentuk Perhimpunan Penghuni (PP) Perumahan Aruba The Resort Residence telah terbentuk pada tanggal 14 April 2013, dimana saksi sendiri sebagai Bendaharanya;
- Bahwa pertemuan pembentukan Perhimpunan Penghuni (PP) tersebut dilakukan di Club House;
- Bahwa sekarang pihak Developer belum menyerahkan pengelolaan Perumahan Aruba The Resort Residence kepada Perhimpunan Penghuni (PP) yang telah terbentuk tersebut;
- Bahwa sekarang ini saksi membayar IPL kepada RT;
- Bahwa saat ini Perhimpunan Penghuni (PP) masih ada dan belum dibubarkan, tetapi kegiatannya melebur dengan kegiatan RT yang terbentuk tahun 2016;
- Bahwa telah membentuk struktur organisasi, pemilihan pengurus, membuat logo dan sticker mobil;
- Bahwa sudah ada pemberitahuan kepada Developer terkait terbentuknya Perhimpunan Penghuni (PP), tetapi tidak ada tanggapan;
- Bahwa Developer pernah melakukan pertemuan dengan Perhimpunan Penghuni (PP) pada tanggal 24 Februari 2018, yang dihadiri oleh Camat, Lurah dan dari Pemkot Depok, dan pertemuan pada Oktober 2018 yang akhirnya tidak jadi dilaksanakan;
- Bahwa saksi mengetahui pembentukan Perhimpunan Penghuni (PP) sebagaimana bukti P.24, P-25, dimana pada tanggal 14 April 2013 dilakukan pertemuan pembentukan organisasi Penghuni Aruba Residence yang dilaksanakan di Club House;
- Bahwa ada dibuat daftar hadir pertemuan dan adanya risalah rapat yang ditulis tangan terlebih dahulu yang ditulis oleh sekretarisnya (Saudara Andy);
- Bahwa sampai saat ini belum ada serah terima dari Perhimpunan Penghuni (PP) kepada Developer, walaupun dari warga selalu aktif untuk melakukan penyerahan,
- Bahwa besaran iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang saksi bayar ke pihak RT sebesar Rp.300.000,-/bulan yang peruntukannya untuk Fasum,

Halaman 86 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

lampu penerangan dan dikarenakan tidak adanya security yang keliling di lingkungan, maka warga secara swadaya memasang CCTV;

- Bahwa selama saksi tinggal di Perumahan, ada warga (Bu Rita) yang kehilangan kendaraan (mobil) mobil dan ada juga yang kehilangan sepeda;
- Bahwa saksi selaku Bendahara Perhimpunan Penghuni (PP) menyatakan belum ada serah terima kepada Developer;
- Bahwa PP (Perhimpunan Penghuni) selama ini melakukan penarikan iuran uang kas kepada warga;
- Bahwa saksi mulai tidak membayar IPL lagi kepada Developer sejak tahun 2017, dikarenakan adanya kenaikan IPL dari Rp.200.000, menjadi Rp.420.000, hal ini saksi merasa dijejek;
- Bahwa setahu saksi Pihak PLN yang menyalakan kembali listrik di rumah Para Penggugat, karena dari pihak warga melakukan berbagai pendekatan baik ke PLN, Kepolisian dan pihak terkait;

2. Saksi Wsynu Eka Lesmana, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan sehubungan pemutusan listrik terhadap para Penggugat yang merupakan warga di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok dan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL);
- Bahwa saksi adalah ketua RT yang bertempat tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok;
- Bahwa saksi menjabat sebagai ketua RT sejak tahun 2019-2022;
- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence sejak tahun 2012;
- Bahwa jumlah rumah di wilayah lingkungan RT saksi, berdasarkan data RT ada 82 rumah;
- Bahwa saksi membeli rumah di Perumahan Aruba The Resort Residence kepada PT.Fibros Development selaku Developer dengan fasilitas kredit Bank, dan setahu saksi ada juga yang membeli secara tunai;
- Bahwa serahu saksi hubungan PT.Pemuda Depok dengan dengan PT.Fibros Development adalah Developer awal perumahan Aruba The Resort Residence adalah PT.Fibros Development, kemudian seiring

Halaman 87 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

berjalannya waktu berganti PT.Pemuda Depok, dan tidak adanya pemberituannya kepada warga;

- Bahwa setahu saksi PT.Pemuda Depok dan PT.Fibros Development adalah milik Tergugat 3;
- Bahwa fasilitas yang saksi dapatkan di Perumahan Aruba The Resort Residence adalah awalnya dari brosur marketing/penjualan perumahan yang ditawarkan dengan berbagai fasilitas yang dijanjikan seperti fasilitas kolam renang, club house, gim, keamanan 24 jam, one door otomatis;
- Bahwa adapun fasilitas yang dijanjikan tersebut, kondisinya tidak seperti yang dijanjikan, sehingga warga komplain kepada Developer terkait fasilitas;
- Bahwa tanggapan Developer atas komplain warga tentang fasilitas perumahan mengatakan secara bertahap, dikumpulkan dulu, mungkin mengumpulkan uang dulu;
- Bahwa Fasilitas kolam renang awalnya ada, namun berhenti karena adanya longsor pada tahun 2018;
- Bahwa terkait pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), awalnya semua warga termasuk saksi membayar IPL kepada pengembang/Developer (PT.Fibros Development), namun sekarang saya sudah tidak membayar IPL lagi kepada Developer;
- Bahwa adapun besaran IPL yang saya bayar Rp.200.000,-/bulan;
- Bahwa dari awal saksi menghuni rumah di Aruba The Resort Residence adalah Developer (PT.Fibros Development) yang menentukan besaran IPL;
- Bahwa pembayaran dilkaukan melalui rekening pengembang;
- Bahwa saksi mengetahui pemutusan aliran listrik terhadap rumah Para Penggugat;
- Bahwa setahu kenapa dilakukan pemutusan aliran listrik terhadap rumah Para Penggugat karena Para Penggugat tidak membayar IPL;
- Bahwa setahu saksi dari Whastaap Grup bahwa yang memutus listrik adalah pihak Pengembang dan juga mengetahui dari CCTV terlihat pihak Pengembang dan security;
- Bahwa pemutusan aliran listrik terjadi selama 14 hari;
- Bahwa ada warga yang tidak membayar IPL kepada Developer, tetapi tidak dilakukan pemutusan aliran listrik;
- Bahwa sebabnya aliran listrik dinyalakan kembali karena Warga melakukan aksi/demo berupa aksi 1000 lilin pada tanggal 22 September

Halaman 88 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

2018 dan juga berperan aktif membuat laporan kepada Pemkot, PLN dan instansi terkait, dan menurut PLN yang terkena pemutusan aliran listrik adalah properti milik warga, bukan milik pengembang;

- Bahwa yang dialami Para Penggugat akibat pemutusan listrik, para Penggugat merasa dirugikan, tidak bisa melakukan aktivitas sehari-hari sebagaimana biasanya, dan juga tertekan secara psikis;
- Bahwa saksi membenarkan surat P-9, P-10 berupa foto-foto CCTV dan foto saksi yang berperan dalam pemutusan aliran listrik;
- Bahwa sekarang saksi tidak lagi membayar IPL kepada Developer sejak adanya kenaikan IPL, namun saksi sekarang membayar IPL kepada RT;
- Bahwa pernah dilakukan pertemuan yang dilakukan oleh warga dengan Developer terkait kenaikan IPL pada tahun 2018, namun daftar hadir warga malah dijadikan surat kesepakatan kenaikan IPL oleh Developer, dan pertemuan selanjutnya tidak jadi dilaksanakan, dikarenakan Tergugat selaku Developer meminta dalam pertemuan tidak membawa alat komunikasi dan tertutup;
- Bahwa ada warga yang membayar IPL kepada RT dan kepada Developer;
- Bahwa adapun warga yang membayar IPL kepada RT sebanyak 47 KK, sedangkan warga yang membayar IPL kepada Developer sebanyak 35 KK;
- Bahwa seingat saksi awal 2018 Februari, ada warga yang membayar IPL kepada RT, dimana sebelumnya seluruh warga membayar IPL kepada Developer termasuk saksi;
- Bahwa dampak yang dialami warga yang membayar IPL kepada Developer dan kepada RT adalah sebanyak 47 KK warga yang membayar IPL kepada Developer, sampahnya diangkut, tetapi warga yang membayar IPL kepada RT sampahnya tidak diangkut, sehingga secara swadaya setiap hari Sabtu secara gotong royong mengangkut sampah ke depan pintu gerbang, dikarenakan truk sampah tidak masuk ke dalam perumahan;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P-17 sehubungan keluhan warga atas pemutusan aliran listrik dan bukti surat P-9, P-10 berupa foto-foto CCTV dan foto saksi yang berperan dalam pemutusan aliran listrik;
- Bahwa saksi membenarkan adanya pertemuan warga Aruba dengan Developer, Walikota, Polres pada tanggal 20 Oktober 2018 di Club House
- Bahwa saksi mengetahui adanya surat pemberitahuan dan surat peringatan 1 sampai 3 dari Badan Keuangan Daerah Pemkot Depok

Halaman 89 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

Tergugat 3 selaku Pengembang Perumahan Aruba Residence sebagaimana bukti surat P-34,P-35,P-36,P-37;

- Bahwa fasilitas sebagaimana yang ditawarkan di brosur marketing/pembelian perumahan Aruba The Resort Residence yang saksi sebutkan, tidak ada tercantum pada waktu serah terima tanah dan Bangunan sebagaimana BAST yang telah ditandatangani;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.I.II.III-1a : Foto copy sesuai Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Pemuda Depok, Nomor : 13, tanggal 17 Maret 2010;
Bukti T.I.II.III-1b : Fotocopy sesuai asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-21415.AH.01 Tahun 2010 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan;
Bukti T.I.II.III-1c : Fotocopy sesuai asli Salinan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Pemuda Depok No. 32 tanggal 24 Maret 2015;
Bukti T.I.II.III-1d : Fotocopy sesuai hasil print out Surat dari kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia yang ditujukan kepada Notaris Laurensia Siti Nyoman, S.H., perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Pemuda Depok;
Bukti T.I.II.III-1e : Fotocopy sesuai asli Salinan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Pemuda Depok, Nomor 04 tanggal 10 Juni 2020;
Bukti T.I.II.III-1f : Fotocopy sesuai asli esuai hasil print out Surat dari kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia yang ditujukan kepada Notaris Laurensia Siti Nyoman, S.H., perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Pemuda Depok, tanggal 10 Juni 2020;
2. Bukti T.I.II.III-2a : Fotocopy sesuai Salinan Akta Notaris Notaris PPAT Ny. Judy K.H. Sentana, S.H., M.H.

Halaman 90 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

pendirian PT. Fibros Development tanggal 13 Juni 2007, Nomor 11;

Bukti T.I.II.II-2b : Fotocopy sesuai asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, Republik Indonesia Nomor : W7-10690 HT.01.01- TH.2007 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. FIBROS DEVELOPMENT, tanggal 5 Nopember 2007;

Bukti T.I.II.III-2c : Fotocopy sesuai asli Salinan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. FIBROS DEVELOPMENT, Nomor 11 Tanggal 10 Oktober 2013;

Bukti T.I.II.III-2d : Fotocopy sesuai asli Surat dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum perihal Penerimaan Pemberitahuan perubahan Data Perseroan PT. FIBROS DEVELOPMENT, tanggal 18 Nopember 2013, yang ditujukan kepada Noitaris Laurensia Siti Nyoman, S.H.,

Bukti T.I.II.III-2e : Fotocopy sesuai asli Salinan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. FIBROS DEVELOPMENT, Nomor 14, tanggal 15 Mei 2019;

3. Bukti T.I.II.III-3a : Fotocopy dari fotocopy Akta Jual beli No. 180/2009;

Bukti T.I.II.III-3b : Fotocopy dari fotocopy Akta Jual beli No. 228/2000;

Bukti T.I.II.III-3c : Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No. 234/2012;

Bukti T.I.II.III-3d : Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No. 223/2009;

Bukti T.I.II.III-3e : Fotocopy dari fotocopy Akta Jual beli No. 122/2012;

Bukti T.I.II.III-3f : Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No. 80/2012;

Halaman 91 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bukti T.I.II.III-3g : Fotocopy dari fotocopy Akta Jual beli No. 213/2012;
4. Bukti T.I.II.III-4a : Fotocopy dari fotocopy Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) No. A6/ArubaDepok/1001/2009;
- Bukti T.I.II.III-4b : Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) No. A25/ArubaDepok/1014/2010;
- Bukti T.I.II.III-4c : Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) No. B1/ArubaDepok/1056/2013;
- Bukti T.I.II.III-4d : Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) No. B2/ArubaDepok/1012/2010;
- Bukti T.I.II.III-4e : Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) No. B16/ArubaDepok/1054/2013;
- Bukti T.I.II.III-4f : Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) No. C31/ArubaDepok/1061/2013;
- Bukti T.I.II.III-4g : Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) No. C63/ArubaDepok/1052/2013;
5. Bukti T.I.II.III-5a : Fotocopy sesuai asli Daftar Isi Peraturan Tentang Tata Tertib Hunian Perumahan Aruba The Resort Residence @ Depok yang ditandatangani oleh Lilian Dewi Prastiwi;
- Bukti T.I.II.III-5b : Fotocopy sesuai asli Daftar Isi Peraturan Tentang Tata Tertib Hunian Perumahan Aruba The Resort Residence @ Depok yang ditandatangani oleh Drg. Arnof, ST;
- Bukti T.I.II.III-5c : Fotocopy sesuai asli Daftar Isi Peraturan Tentang Tata Tertib Hunian Perumahan Aruba The Resort Residence @ Depok yang ditandatangani oleh Sari Rahmawati;
- Bukti T.I.II.III-5d : Fotocopy sesuai asli Daftar Isi Peraturan Tentang Tata Tertib Hunian Perumahan Aruba The Resort

Halaman 92 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

Residence @ Depok yang ditandatangani oleh Fadhli;

6. Bukti T.I.II.III-6 : Fotocopy sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Perubahan IPL yang ditujukan kepada Bapak/Ibuk Pemilik dan Penghuni Aruba Residence;
7. Bukti T.I.II.III-7 : Fotocopy dari fotocopy Notulensi Rapat Warga RT. 005/RW 008, tanggal 23 Juli 2017 di Rumah Bpk. Andrey Blok A.20;
8. Bukti T.I.II.III-8 : Fotocopy dari Fotocopy surat dari Rukun Warga 08 Rukun Tetangga 05 Kelurahan Depok Kecamatan Pancoran mas Kota Depok perihal Surat kepurusan Rapat yang ditujukan kepada Penghuni/Warga Aruba Residence Depok;
9. Bukti T.I.II.III-9 : Fotocopy dari fotocopy Surat Notulen Hasil Musyawarah pada hari Jumat tanggal 20 Oktober 2017, MUsyawarah dengan Pengembang Perumahan Aruba Residence, warga dan p[engurus RT. 005 RW. 008;
10. Bukti T.I.II.III-10a : Fotocopy sesuai asli Surat dari PT. Pemuda Depok yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Pemilik dari penghuni Aruba Residence perihal Tagihan luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL), tanggal 29 Januari 2020;
- Bukti T.I.II.III-10b : Fotocopy sesuai asli Surat dari PT. Pemuda Depok yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Pemilik dari penghuni Aruba Residence perihal Tagihan luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL), tanggal 16 Juni 2020
11. Bukti T.I.II.III-11 : Foto copy sesuai print out Daftar warga yang membayar luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) perumahan Aruba The Resort Residence;
12. Bukti T.I.II.III-12.a : Foto copy hasil print out Rekap Maintenance Fee Penggugat I;
- Bukti T.I.II.III-12.b : Foto copy hasil print out Rekap Maintenance Fee Penggugat II;

Halaman 93 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bukti T.I.II.III-12.c : Foto copy hasil print out Rekap Maintenance Fee Penggugat III;
- Bukti T.I.II.III-12.d : Fotocopy hasil print out Rekap Maintenance Fee Penggugat IV;
- Bukti T.I.II.III-12.e : Foto copy dari print out Rekap Maintenance Fee Penggugat V;
- Bukti T.I.II.III-12.f : Foto copy dari print out Rekap Maintenance Fee Penggugat VI;
- Bukti T.I.II.III-12.g : Foto copy dari print out Rekap Maintenance Fee Penggugat VII;
13. Bukti T.I.II.III-13 : Print out berita online Kompas.com;
14. Bukti T.I.II.III-14 : Fotocopy sesuai asli Laporan luran Pemeliharaan Lingkungan;
15. Bukti T.I.II.III-15 : Fotocopy sesuai asli fasilitas kolam renang di Perumahan Aruba The Resort Residence;
16. Bukti T.I.II.III-16.a : Fotocopy sesuai asli Perjanjian pengikatan untuk jual beli tanah dan Rumah (PPJB) tanggal 15 Mei 2009;
- Bukti T.I.II.III-16.b : Fotocopy sesuai asli Perjanjian pengikatan untuk jual beli tanah dan Rumah (PPJB) Nomor : 110/ARUBDEP-PPJB /VII/2012 tanggal 7 Juli 2009;
- Bukti T.I.II.III-16c : Fotocopy sesuai asli Perjanjian pengikatan untuk jual beli tanah dan Rumah (PPJB) Nomor : 108/ARUBDEP-PPJB /VII/2012 tanggal 11 Mei 2012;

Bukti T.I.II.III-10b, bukti T.I.II.III-14, bukti Bukti T.I.II.III-15, bukti surat T.I.II.III-16a, T.I.II.III-16b, T.I.II.III-16c telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi matari yang cukup, sedangkan bukti surat lainnya tersebut adalah hasil/copy dari print out telah dibubuhi meterai sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan alat bukti saksi, yaitu :

1. Saksi Marshella Laksana, S.H., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan draft PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) dan Berita Acara Serah Terima (BAST) Tanah dan Bnagunan Perumahan Aruba The Resort Residence yang terletak di Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, yang saksi buat selama saksi bekerja sebagai pegawai di PT.Fibros Development;
- Bahwa sekarang saksi tidak bekerja di PT. Fibros Development;
- Bahwa saksi bekerja di PT.Fibros dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2015;
- Bahwa PT.Fibros Development merupakan Pengembang/Developer dari Perumahan Aruba The Resort Residence;
- Bahwa setahu saksi Tergugat 3 adalah Direktur PT.Pemuda Depok dan Komisaris PT. Fibros Develpoment;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Legal di PT.Fibros Development;
- Bahwa saksi bertugas mempersiapkan draft PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) dan Berita Acara Serah Terima (BAST) Tanah dan Bangunan;
- Bahwa setiap calon konsumen untuk mendapatkan rumah di Aruba The Resort Residence dengan menandatangani surat pemesanan dan dilanjutkan dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) sampai proses Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa saksi mengetahui Bukti surat T.I.II.III.16 berupa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tanah dan Rumah;
- Bahwa ada klausul terkait kewajiban penghuni tercantum di BAST termasuk kewajiban penghuni/warga atas pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan);
- Bahwa Penghuni/warga membayar IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) kepada Developer selaku pengelola;
- Bahwa setahu saksi IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) digunakan Developer untuk pembayaran security/Keamanan, Petugas kebersihan dan biaya perawatan fasilitas diantaranya Club house;
- Bahwa setahu saksi ada warga sampai saat ini terus membayar IPL, ada warga membayar IPL, tetapi sekarang tidak membayar lagi, dan ada warga yang sama sekali tidak pernah membayar dari awal;
- Bahwa bagi warga yang membayar IPL mendapatkan 2 (dua) akses card untuk masuk perumahan dan club house;
- Bahwa Security hanya di pos depan;

Halaman 95 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa warga yang tidak membayar IPL mendapatkan akses card tersebut;
- Bahwa bagi warga yang terlambat membayar IPL akan dikenakan biaya administrasi keterlambatan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya pemutusan Aliran listrik terhadap kepada 7 (tujuh) warga aruba residence, karena saksi keluar sebagai pegawai pada Developer pada tahun 2015;
- Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan ini dua minggu yang lalu, diberitahukan oleh kuasa hukum;
- Bahwa setahu saksi selama bekerja, tidak pernah terima surat tertulis dari warga mengenai keberatan atas kenaikan IPL tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui adanya kenaikan IPL;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pembahasan yang dilakukan oleh warga dengan Developer selaku pengelola terkait kenaikan IPL tersebut;
- Bahwa Setahu saksi ada permintaan warga akan bersedia IPL jika denda IPL dihapus;
- Bahwa ada klausul denda dalam keterlambatan pembayaran IPL dicantumkan dalam tata tertib dan BAST yang telah ditandatangani berkas oleh warga di awal;
- Bahwa setahu saksi alasan dilakukan kenaikan IPL karena iuran IPL yang ditarik setiap bulan dari warga tidak mencukupi untuk pembayaran pengelolaan lingkungan;
- Bahwa warga sudah diberitahukan terkait keterlambatan pembayaran IPL;
- Bahwa belum ada serah terima pengurusan pengelolaan lingkungan dari Developer kepada Perhimpunan Penghuni (PP);
- Bahwa saksi mengetahui ada pertemuan antara pihak Developer dengan warga di club house, namun tidak ada titik temu;

2. Saksi Ratna Tri Wulandari, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan sehubungan iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) selama saya bekerja di PT. Fibros Development;
- Bahwa saksi pernah bekerja di PT.Fibros Development di bagian Keuangan;
- Bahwa saksi bekerja di PT.Fibros Development dari tahun 2006 samapai dengan tahun 2018;

Halaman 96 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas saksi selama bekerja di PT. Fibros Development adalah saksi merupakan salah satu orang yang membuat surat tagihan IPL kepada warga;
- Bahwa Tergugat 3 adalah Direktur di PT.Fibros Development;
- Bahwa saksi mengetahui Bukti surat T.I.II.III.16 berupa PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tanah dan Bangunan;
- Bahwa kewajiban pembayaran IPL dicantumkan pada PPJB dan BAST;
- Bahwa setahu saksi ada beberapa warga yang tidak membayar IPL, tapi saya tidak ingat namanya, dan saya membantu pembukuan IPL sejak tahun 2017;
- Bahwa setahu saksi iuran IPL yang ditarik dari warga tidak mencukupi karena lebih banyak biaya pengeluaran;
- Bahwa setahu saksi belum ada serah terima urusan pengelolaan dari Pengembang kepada Perhimpunan Penghuni (PP);
- Bahwa saksi mengetahui adanya keberatan dari warga atas kenaikan IPL dan ada dilakukan pertemuan tetapi saya tidak mengikutinya;
- Bahwa saksi mengetahui Developer wajib membiayai Fasos/Fasum sebelum dialihkan;
- Bahwa IPL diberitahu pada waktu penandatanganan PPJB dijelaskan;
- Bahwa di Perumahan Aruba The Resort Residence ada fasilitas kolam renang dan club house;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti TT.I-1 berupa Fotocopy dari Fotocopy Peraturan pemerintah No. 62 Tahun 2012 tentang Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi ke persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II di persidangan tidak mengajukan alat bukti surat maupun alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan Kesimpulan sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 97 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam tuntutan Provisinya, Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim mengabulkan Tuntutan Provisi yaitu untuk menghindari adanya korban lain dari konsumen dan/atau warga perumahan Aruba The Resort Residence terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan penjualan rumah dan atau tanah yang tersisa (yang belum terjual) di perumahan Aruba The Resort Residence sampai dilaksanakan pembayaran ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Para Penggugat, terhadap Tuntutan Provisi ini Majelis Hakim menilai tidak ada hal-hal sangat urgen dan mendesak untuk dapat dikabulkan Tuntutan Provisi, dan permohonan Tuntutan Provisi Para Penggugat ini tidak memenuhi syarat-syarat formil sebagaimana yang ditentukan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Sera Merta (Uit voerbaar Bij Voorrad) dan Putusan Provisionil, sehingga tuntutan Provisi Para penggugat haruslah ditolak;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dalam Jawabannya atas gugatan Para penggugat, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Para penggugat telah keliru menarik pihak sebagai Tergugat (exceptio error in persona);
2. Subjek hukum yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap;
3. Gugatan kabur/tidak jelas (Obscuur libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang menyatakan Para penggugat telah keliru menarik pihak sebagai Tergugat (Exceptio Error In Persona) dengan alasan PARA PENGGUGAT menarik TERGUGAT III dalam kaitannya selaku Pemilik dan pemegang saham



TERGUGAT I dan II sebagaimana didalilkan pada halaman 5 angka 3 gugatannya, oleh karenanya PARA PENGGUGAT telah keliru menarik Pihak yang didudukkan sebagai TERGUGAT dengan dasar TERGUGAT III selaku Pemegang Saham dalam perkara a quo didudukkan sebagai TERGUGAT III, dimana dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia, dibedakan secara jelas dan tegas antara fungsi, wewenang dan tanggung jawab Perseroan dengan organ Perseroan itu sendiri. Adapun Organ Perseroan menurut **Pasal 1 Undang Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas** ialah sebagai berikut : *"Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direktur, dan Dewan Komisaris.* Dan hubungan hukum Para Pihak dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan ("BAST"), adalah antara PARA PENGGUGAT dengan PT Fibros Development, maka sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, maka Perseroan dalam perkara a quo "PT Fibros Development" telah mengikatkan dirinya kepada pihak yang lain yang dalam hal ini adalah "PARA PENGGUGAT". Sejak perjanjian berlaku, pada diri Perseroan telah timbul "kewajiban hukum" (*legal obligation*) untuk memenuhi isi perjanjian serta sekaligus pada dirinya melekat tanggung jawab kontraktual kepada pihak yang lain, begitu pun bagi PARA PENGGUGAT wajib memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian, dan sebagaimana diatur pada **Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 3 ayat (1) menyatakan : Pemegang saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi saham yang dimiliki.** Berdasarkan ketentuan yang secara jelas sudah diatur pada Pasal 3 ayat (1) UU PT di atas, maka **ditariknya Johnson Haryono Eka Firtanto selaku TERGUGAT III dalam kapasitasnya selaku Pemegang saham adalah kekeliruan yang nyata dan melanggar syarat formil suatu gugatan (*exceptio error in persona*)**;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Para penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa Tergugat III dikenal sebagai pemilik dari Tergugat I dan Tergugat II, dan Tergugat III sering menghadiri pertemuan-pertemuan dengan Para penggugat dan warga perumahan Aruba The Resort Residence, maupun dalam keseharian sering mengunjungi perumahan Aruba The Resort Residence, dan bahkan dalam setiap keputusan pun, Tergugat 3 adalah yang paling dominan dan berperan, berdasarkan keterangan anak buah dan karyawan Tergugat I dan Tergugat II yang ditemui oleh Para Penggugat;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat, Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Replik dari para Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa memang benar adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja yang dijadikan dasar sebagai pihak dalam gugatannya selama pihak tersebut memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. Dilihat dari uraian dalil uraian gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim melihat peran yang aktif yang dilakukan oleh Tergugat III sehingga Para Penggugat menjadikan Tergugat III sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, dan untuk menentukan apakah benar atau dapat membuktikan ada hubungan/perbuatan hukum Tergugat III dengan Para Penggugat harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara. Dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengenai subjek hukum yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) yang didasarkan bahwa dengan ditariknya Johnson Haryoni Eka Firtanto (selaku pemegang saham Tergugat I dan Tergugat II) sebagai Tergugat III, maka seandainya pun tetap diperbolehkan menarik pemegang saham sebagai Tergugat, maka pihak Tergugat yang ditarik oleh Para Penggugat dalam gugatan *aquo* adalah tidak lengkap karena pemegang saham Tergugat I dan Tergugat II bukan hanya Tergugat III saja, oleh karenanya Para Penggugat wajib menarik pemegang saham yang lain sebagai Tergugat juga, terhadap eksepsi ini Majelis Hakim menilai bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi sebelumnya, bahwa adalah hak penggugat untuk menarik atau mengajukan siapa saja yang dijadikan sebagai pihak dalam gugatannya, sepanjang pihak tersebut memiliki hubungan hukum dengan pihak Penggugat. dan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mendasarkan kepada ditariknya ditariknya sebagai pihak Tergugat yang merupakan sebagai pemegang saham atau pemilik yang memiliki hubungan hukum dengan pihak Penggugat, haruslah dibuktikan terlebih dahulu dalam pembuktian pokok perkara, sehingga eksepsi ini tidaklah beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dalam hal subjek hukum yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*exceptio Plurium Litis Consortium*) yang didasarkan karena dalam perkara *aquo* Para Penggugat mempermasalahkan terkait ketidaksepakatan kenaikan besaran iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), sebagaimana dalil Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat pada angka 9 yang menyebutkan bahwa sengketa a quo berawal dari ketidaksepakatan kenaikan besaran luran IPL, maka mengingat IPL Perumahan Aruba The Resort Residence dikenakan dan diwajibkan kepada seluruh pemilik/penghuni perumahan, maka seharusnya Para penggugat wajib menarik Para penghuni/pemilik perumahan Aruba The Resort Residence sebagai pihak yang berperkara sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dan dalam Repliknya Para Penggugat menyatakan dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat tersebut adalah mengada-ada karena jika dicermati maka gugatan aquo adalah gugatan Perbuatan melawan hukum memutus jaringan listrik di rumah Para penggugat saja dan sementara rumah warga lain di perumahan Aruba The Resort Residence tidaklah diputus jaringan listriknya, terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena yang dijadikan dasar oleh Para penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara aquo adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dimana dalam perbuatan melawan hukum itu ada beberapa unsur, yaitu : harus ada perbuatan (baik positif maupun negatif, perbuatan itu harus melawan hukum; ada kerugian; ada hubungan sebagai akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan ada kesalahan, sehingga syarat yang harus dipenuhi dalam perbuatan melawan hukum disini adalah adanya perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, dan dalam perkara aquo mendalilkan ada perbuatan Para Tergugat yang menimbulkan bagi pihak Para Penggugat, yaitu adanya pemutusan aliran listrik yang dialami oleh Para Penggugat (bukan oleh penghuni perumahan Aruba Residence lainnya) yang dilakukan oleh Para Tergugat. Dan untuk untuk menentukan apakah benar atau tidaknya ada pemutusan aliran listrik ke rumah Para Penggugat tersebut haruslah dibuktikan terlebih dalam pembuktian pokok perkara, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang bahwa Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat yang menyatakan tentang Gugatan Kabur/Tidak jelas (Obscur Libel) dengan alasan dalam gugatan aquo Para penggugat hanya menguraikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah sebuah badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas yang merupakan pengembang dan developer perumahan Aruba Residence di wilayah Depok, dan Para Penggugat tidak mendalilkan dan merumuskan secara rinci hubungan hukum apa yang mengakibatkan adanya sengketa antara Tergugat I dan tergugat II dengan Para penggugat, terhadap eksepsi ini, setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa dalil gugatan Para penggugat telah menguraikan

Halaman 101 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



dengan jelas hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dimana Para Penggugat adalah sebagai pemilik dan penghuni perumahan Aruba The Rosort Residence, dan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai Developer/Pengembang Perumahan Aruba The Resort Residence tersebut, dan sengketa terjadi berawal ketika terjadi ketidaksepakatan besaran kenaikan iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), dan para warga perumahan Aruba The Resort Residence menurut Para Tergugat dapat memenuhi janjinya sebagaimana dalam brosur marketing/penjualan yang diterima oleh warga (termasuk Para Penggugat), dan puncaknya ada pemutusan aliran listrik ke rumah para penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat ini tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi bagaimana hubungan hukum Tergugat III dengan Para penggugat, Majelis Hakim menilai haruslah dibuktikan dalam pokok perkara, dan oleh karenanya Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang menyatakan Gugatan para Penggugat Error In Persona : Gugatan salah sasaran (gemis aanhoeda nigheid) dengan dasar pada petitum kelima Gugatan aquo, Para penggugat menyampaikan Permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I untuk mencabut ijin atau setidaknya-tidaknya memberikan rekomendasi kepada pihak yang lebih berwenang untuk mencabut ijin usaha penunjang tenaga listrik milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan atas Eksepsi Turut Tergugat I ini, Para penggugat menyatakan bahwa sebagaimana diakui oleh Turut Tergugat I dalam Jawabannya, Turut Tergugat I berperan aktif dalam melakukan negosiasi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III agar pemutusan jaringan listrik tersebut dapat dikembalikan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I ini, setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa dari dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 20 halaman 11 gugatannya, Para penggugat telah menguraikan bahwa ada peran aktif yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dalam menyikapi permasalahan kelistrikan yang dialami oleh Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, sedangkan terkait dengan petitum kelima gugatan aquo para penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa petitum kelima yang diajukan oleh Para penggugat tersebut bersifat alternatif, dimana petitum kelima Para penggugat tersebut tidak

Halaman 102 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



hanya semata-mata memerintahkan mencabut ijin usaha penunjang tenaga listrik milik Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, akan tetapi juga ada alternatif memberikan rekomendasi kepada instansi yang berwenang, dalam hal ini Menteri atau Walikota/Bupati menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagakerjaan Jo Permen Energi Sumber Daya Mineral Nomor 62 Tahun 2012 tentang Usaha Penunjang Tenaga Listrik, untuk mencabut ijin usaha tenaga listrik milik Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, karena Turut Tergugat I sendiri adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang membidangi masalah kelistrikan. Dengan demikian, menurut Majelis Hakim, eksepsi Turut Tergugat I ini tidaklah beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat II yang disampaikan dalam Jawabannya, yaitu sebagai berikut:

- a. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio Obscurum Libellum*);
- b. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat *Error In Persona*;
- c. Tidak ada unsur perbuatan Melawan Hukum yang dilanggar oleh Turut Tergugat II (*Onrechtmatige daad*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Turut Tergugat II menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*) dengan alasan bahwa Para penggugat tidak menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum apa yang dituduhkan kepada Turut Tergugat II sehingga Turut Tergugat II dilibatkan/dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *aquo* dan tidak ada hubungan hukum keperdataan antara Para penggugat dengan Turut Tergugat II, terhadap eksepsi ini, setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa kedudukan Turut Tergugat dalam suatu perkara sebagaimana pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata, mengarisikan bahwa dalam praktek, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan, harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap Putusan Hakim. Senagaimana juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005, yang menggariskan kaidah hukum "*Dimasukkannya seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap*";



Menimbang, bahwa berdasarkan hal diatas, majelis Hakim menilai bahwa didudukkannya Walikota sebagai pihak Turut Tergugat II dalam perkara aquo oleh Para penggugat adalah untuk lengkapnya pihak dalam suatu perkara, tanpa harus pihak tersebut harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikain eksepsi Turut Tergugat II haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi kedua Turut Tergugat II mengenai gugatan yang diajukan oleh Penggugat Error In Persona dengan alasan tidak ada perselisihan secara hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sehingga tidak tepat melibatkan Turut Tergugat II dalam perkara ini dan eksepsi ketiga Turut Tergugat II yang menyatakan tidak ada unsur Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II (Onrechtmatige daad), Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan eksepsi pertama Turut Tergugat II, bahwa kedudukan Turut Tergugat II dalam perkara aquo hanya semata-mata untuk kelengkapan pihak dalam suatu perkara dan memmatuhi apa yang telah diputuskan oleh Hakim, tanpa harus dinyatakan Turut Tergugat II tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga eksepsi Turut Tergugat II ini juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan eksepsi diatas, maka Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Para penggugat Dalam dalil Gugatannya mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang memutus aliran listrik ke rumah Para Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum sehingga Para penggugat mengalami kerugian atas pemutusan aliran tersebut, dan kejadian pemutusan aliran listrik ke rumah Para Penggugat tersebut diltarbelakangi bermula ketika terjadi ketidaksepakatan besaran kenaikan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) antara warga perumahan Aruba The Resort Residence (termasuk Para Penggugat) dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagai pengembang/developer dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi janjinya sebagaimana tercantum dalam brosur marketing/penjualan yang diterima oleh para warga (termasuk Para Penggugat);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah membantah dalil gugatan Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPERdata, Para Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II diwajibkan untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat yang pertama kali mendalilkan, maka menjadi kewajiban Para Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan tanda bukti P-42, dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti surat T.I.II.III-1 sampai dengan bukti T.I.II.III-16 dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Turut Tergugat I mengajukan 1 (satu) bukti surat, dan tidak mengajukan saksi, sedangkan Turut Tergugat II untuk membuktikan sangkalannya tersebut, tidak ada mengajukan bukti surat maupun bukti saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang berkaitan dan relevan dengan dalil para pihak, sedangkan bukti-bukti lain yang tidak ada kaitannya dengan dalil para pihak, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1888 KUHPERdata, dinyatakan bahwa kekuatan pembuktian dengan suatu bukti tulisan atau surat tersebut terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta

Halaman 105 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum pertama gugatannya, para penggugat memohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya. Dan untuk mengabulkan atau tidak petitum pertama gugatan Para penggugat tersebut, haruslah mempertimbangkan terlebih dahulu petitum-petitum berikutnya dari gugatan para penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua gugatannya, para Penggugat memohon agar menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) berupa memutus aliran listrik ke rumah Para penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum, dan terhadap petitum kedua ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”; dari ketentuan diatas, terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Adanya perbuatan melawan hukum;

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar / melawan hukum. Perbuatan melawan hukum itu tidak saja perbuatan yang melawan Undang-Undang, tetapi juga melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesulilaan, atau bertentangan dengan kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;

2. Adanya kesalahan;

Kesalahan ini bisa terjadi karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan diartikan adanya kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain, sedangkan kealpaan diartikan adanya perbuatan mengabaikan sesuatu yang semestinya dilakukan atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;

Halaman 106 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



3. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;

Hubungan sebab akibat artinya terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Adanya kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;

4. Adanya kerugian;

Kerugian dapat dibagi 2, yaitu kerugian materil dan kerugian Immateril;

Menimbang, bahwa selanjutnya Rosa Agustina, dalam bukunya *perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat, yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa pada posita kesembilan gugatannya, para Penggugat mendalilkan bahwa sengketa tersebut terjadi berawal ketidaksepakatan kenaikan iuran luran pengelolaan Lingkungan (IPL) antara warga perumahan Aruba The Resort Residence (termasuk Para penggugat) dengan Tergugat I, Tergugat dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang diajukan Para Penggugat, dapat dilihat bahwa ada brosur penjualan perumahan Aruba The Resort Residence yang dibangun PT. Fibris Development (Tergugat II dalam perkara aquo);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan (BAST) Aruba The Resort Residence Depok Nomor : B1/ArubaDepok/1056/2013, bukti P-3 berupa BAST Aruba The Resort Residence Depok Nomor : B16/ArubaDepok/1054/2013, bukti P-4 berupa BAST Aruba The Resort Residence Depok Nomor : C31/ArubaDepok/1061/2013, bukti P-5 berupa BAST Aruba The Resort Residence Depok Nomor : C53/ArubaDepok/1052/2013, dari bukti surat tersebut diatas dapat diketahui

Halaman 107 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa ada penyerahan/serah terima tanah dan bangunan dari pihak PT. Pemuda Depok (Tergugat I) dan PT. Fibros Development (Tergugat II) sebagai pihak pertama kepada Lilian Dewi Prastiwi (Penggugat III), kepada Drg. Arnof, S.T., (Penggugat V), kepada Sari Rahmawati (Penggugat VI), dan Fadhli (Penggugat VII) sebagai Pihak Kedua, yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Bukti ini BAST ini juga dijadikan sebagai bukti surat oleh pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan tanda bukti T.I.II.III-4a sampai tanda bukti T.I.II.III-4g;

Menimbang, bahwa dalam angka 9 BAST tersebut ditegaskan bahwa terhitung sejak tanggal BAST ini seluruh hak dan kewajiban yang timbul berkenaan dengan rumah wajib ditanggung sepenuhnya oleh pihak kedua dan karenanya pihak kedua wajib tunduk dan mematuhi ketentuan dan semua Peraturan Tata Tertib yang sudah berlaku maupun yang akan berlaku di Perumahan «Aruba The Resort Residence.

Menimbang, bahwa selanjutnya pada angka 11 BAST tersebut ditegaskan pula bahwa : Membayar iuran wajib Maintenance Fee dan Singking Fund, iuran wajib ini harus dibayar baik rumah sudah ditempati maupun belum ditempati. Besarnya iuran wajib tersebut akan ditentukan oleh Pihak Deloper, yaitu PT. Pemuda Depok/PT. Fibros Development, selama Pihak developer yang mengelola perumahan Aruba The Resort Residence. Apabila di kemudian hari Perhimpunan Penghuni (PP) telah dibentuk dan dari pihak PP, memutuskan untuk mengelola perumahan ini sendiri, maka iuran wajib tersebut akan ditentukan sendiri oleh PP. Maintenance Fee dibayarkan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya. Pembayaran yang diterima setelah lewat tanggal 10 (sepuluh) dikenakan biaya administrasi keterlambatan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per bulan ditambah denda keterlambatan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) perhari;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-9 sampai bukti P-11, berupa foto-foto saat pemutusan aliran listrik Para penggugat yang dilakukan oleh beberapa orang, foto panel listrik yang ada pada rumah Para penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-13, dapat diketahui bahwa adanya foto aksi 1000 lilin warga Aruba 10 malam tanpa listrik, dan selanjutnya bukti P-14a dan bukti P-14b, bukti P-14-c, bukti P-14-d, bukti P-14f, bukti P-15a, 15 b dan bukti P-16 merupakan pemberitaan di koran media tentang pemadaman listrik oleh Developer dan warga perumahan Aruba melapor ke Polisi, tentang

Halaman 108 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

pengembang yang menolak di dokumentasikan penyerahan Fasos dan Fasum dan dokumentasi pertemuan warga;

Menimbang, bahwa bukti P-17 merupakan surat dari PT. PLN Area Depok yang ditujukan kepada PT. Pemuda Depok perihal adanya keluhan pelanggan di perumahan Aruba The Resort Residence akibat pemutusan hubungan aliran listrik;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-17 sampai dengan bukti P-23 yang diajukan oleh Para Penggugat adalah bukti-bukti pengeluaran Para penggugat selama pemadaman listrik berlangsung di rumah para Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-24 sampai bukti P-40 hanya berupa fotocopy dari fotocopy, kecuali bukti P-29 dan bukti P-30, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P-29 dan bukti P-30 adalah foto dokumentasi pertemuan warga perumahan Aruba The Resort Residence setelah terbentuknya Perhimpunan Penghuni perumahan Aruba The Resort Residence;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Para penggugat yaitu Saksi Ade Rahmat, di persidangan menerangkan bahwa saksi adalah warga yang tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok sejak tahun 2012 yang membeli rumah di Perumahan Aruba The Resort Residence kepada PT.Fibros Development selaku Developer dan saksi mengetahui PT.Pemuda Depok selaku pengelola IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) perumahan ketika adanya surat tagihan IPL ke rumah saksi dan fasilitas yang saksi dapatkan di Perumahan Aruba The Residence, awalnya saksi melihat brosur marketing/penjualan perumahan yang ditawarkan dengan berbagai fasilitas yang dijanjikan seperti fasilitas kolam renang, sarana olahraga, fasilitas keamanan, listrik under gound yang tertanam di bawah tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Ade Rahmat menerangkan bahwa keadaan fasilitas-fasilitas tersebut sekarang ini adalah fasilitas kolam renangnya sejak 2 tahun yang lalu mengalami longsor, untuk fasilitas keamanan dengan adanya security yang bertugas di gerbang depan berjumlah 4 orang, untuk sarana jogging Track sudah tidak memadai, karena sudah ditumbuhi rerumputan, dan saksi mengetahui adanya kenaikan IPL dari adanya penagihan oleh Security perumahan yang mengantarkan ke rumah, ketika saksi

Halaman 109 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

membayar IPL kepada Developer sebesar Rp.200.000,-/bulan, namun terkait kenaikan IPL pada tahun 2017, besaran IPL sesuai luas tanah dan semenjak saksi dan warga yang tidak membayar IPL kepada Developer, maka tidak mendapat lagi fasilitas pengangkutan sampah, sehingga warga secara swadaya setiap hari Sabtu mengangkut sampah ke Truk sampah Pemkot Depok yang parkir di luar gerbang, demikian juga pihak keamanan/security Developer di pintu gerbang tidak membukakan pintu gerbang bagi warga yang tidak membayar IPL kepadanya, dan tidak boleh menggunakan fasilitas kolam renang, dan setahu saksi, ada para Penggugat yang sejak awal tidak membayar IPL, ada juga yang awalnya membayar IPL, tetapi sekarang tidak membayar IPL lagi, seperti Penggugat 1 dan Penggugat 2 dengan alasan yang sama dengan saksi dan akibat keterlambatan membayar IPL, akan dikenakan denda administrasi dan denda keterlambatan dan saksi mengetahui adanya pemutusan aliran listrik ke rumah para Penggugat selama 14 hari, karena saksi menyaksikan langsung pihak yang melakukan pemutusan aliran listrik dan ketika saksi awalnya membeli rumah di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok tersebut, saksi ada menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan), dan dalam BAST diantaranya berisi spesifikasi rumah yang diserahkan kepada pembeli, hak dan kewajiban selaku pembeli rumah dan Developer;

Menimbang, bahwa sekarang ini sudah terbentuk Perhimpunan Penghuni (PP) Perumahan Aruba The Resort Residence telah terbentuk pada tanggal 14 April 2013, dimana saksi sendiri sebagai Bendaharanya, dan sampai saat ini pihak Developer belum menyerahkan pengelolaan Perumahan Aruba The Resort Residence kepada Perhimpunan Penghuni (PP) yang telah terbentuk tersebut dan selama PP (Perhimpunan Penghuni) hanya melakukan penarikan iuran uang kas kepada warga;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Para Penggugat lainnya, yaitu saksi Saksi Wsynu Eka Lesmana, di persidangan menerangkan bahwa saksi adalah ketua RT yang bertempat tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, dan terkait pembayaran iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), awalnya semua warga termasuk saksi membayar IPL kepada pengembang/Developer (PT.Fibros Development), namun sekarang saksi sudah tidak membayar IPL lagi kepada Developer;

Halaman 110 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun besaran IPL yang saksi bayar sebesar Rp.200.000,-/bulan dan dari awal saksi menghuni rumah di Aruba The Resort Residence adalah Developer (PT.Fibros Development) yang menentukan besaran IPL, dan setahu setahu saksi dilakukan pemutusan aliran listrik terhadap rumah Para Penggugat karena Para Penggugat tidak membayar IPL, dan pemutusan aliran listrik tersebut terjadi selama 14 hari, dan dampak yang dialami warga yang membayar IPL kepada Developer dan kepada RT adalah sebanyak 47 KK warga yang membayar IPL kepada Developer, sampahnya diangkut, tetapi warga yang membayar IPL kepada RT sampahnya tidak diangkut, sehingga secara swadaya setiap hari Sabtu secara gotong royong mengangkut sampah ke depan pintu gerbang, dikarenakan truk sampah tidak masuk ke dalam perumahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan sangkalannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti T.I.II.III-5a sampai dengan bukti T.I.II.III-5g berupa Peraturan tentang Tata Tertib Hunian Perumahan Aruba The Resort Residence @ Depok yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat, dimana pada Pasal 11 nya telah mengatur mengenai Maintenance Fee dan Sinking Fund, dimana Maintenance Fee ini akan dipergunakan untuk pemeliharaan fasilitas-fasilitas khusus, umum dan sosial di lingkungan perumahan Aruba The Resort Residence, seperti fasilitas keamanan, pembuangan sampah hunia dan umum, perawatan taman di depan rumah dan taman umum, penerangan jalan, biaya listrik untuk lingkungan dan fasilitas-fasilitas seperti club house dan swimming pool, kebersihan lingkungan, dan biaya pengelolaan lingkungan. Ketentuan Pasal 11 Peraturan tentang Tata Tertib Hunian Perumahan Aruba The Resort Residence @ Depok ini, sejalan dengan dengan ketentuan angka 11 Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Perumahan Aruba The Resort Residence yang dibuat dan ditandatangani oleh developer (Tergugat I dan Tergugat II) dengan warga pemilik dan penghuni perumahan Aruba The Resort Residence yang menegaskan bahwa Membayar iuran wajib Maintenance Fee dan Singking Fund, iuran wajib ini harus dibayar baik rumah sudah ditempati maupun belum ditempati. Besarnya iuran wajib tersebut akan ditentukan oleh Pihak Developer, yaitu PT. Pemuda Depok/PT. Fibros Development, selama Pihak developer yang mengelola perumahan Aruba The Resort Residence. Apabila di kemudian hari Perhimpunan Penghuni (PP) telah dibentuk dan dari pihak PP, memutuskan untuk mengelola perumahan ini sendiri, maka iuran wajib tersebut akan

Halaman 111 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

ditentukan sendiri oleh PP. Maintenance Fee dibayarkan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Para penggugat, bahwa di perumahan Aruba The Resort Residence telah dibentuk organisasi Perhimpunan Penghuni (PP), namun sampai saat ini belum ada penyerahan/serah terima luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dari developer kepada Perhimpunan Penghuni, sehingga selama belum ada penyerahan, maka pengelolaan luran Pengelolaan Lingkungan tetap berada tanggung jawab Developer. Begitupun dengan besaran kenaikan IPL akan ditentukan oleh Developer;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III di persidangan, yaitu saksi Marshella Laksana, S.H., dan saksi Ratna Tri Wulandari keduanya menerangkan bahwa di dalam BAST memang diatur tentang kenaikan IPL yang besarnya ditentukan oleh Developer, sebelum pengelolaan IPL tersebut diserahkan kepada Perhimpunan Penghuni (PP), dan saksi dari Para Tergugat juga menerangkan bahwa kenaikan IPL tersebut dilakukan karena iuran IPL selama ini yang sebesar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap bulan untuk masing-masing penghuni tidak dapat menutupi biaya-biaya pengeluaran pengelolaan fasilitas di kompleks perumahan Aruba, termasuk biaya kebersihan taman, gaji security, dan lainnya, sehingga pihak Developer (tergugat I dan Tergugat II) harus menutupi sebagian biaya pengeluaran tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Para Tergugat juga menerangkan bahwa, tidak semua penghuni yang melakukan pembayaran IPL, ada yang tidak membayar IPL sama sekali dari awal ke Developer, dan ada yang sebelumnya membayar, sekarang tidak membayar lagi, termasuk Para penggugat sendiri. Hal ini diperkuat dengan bukti T.I.II.III-12a sampai dengan bukti T.I.II.III-12g, dimana dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, dapat dilihat bahwa sejak kapan Para Penggugat tidak membayar IPL kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II sebagai Developer;

Menimbang, bahwa terhadap hal dan fakta-fakta diatas, jika dihubungkan dengan dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa yang melatarbelakangi atau penyebab terjadinya sengketa dalam perkara ini adalah karena ketidaksepakatan kenaikan IPL yang dilakukan oleh pihak Developer (Tergugat I dan Tergugat II) yang puncaknya sampai ada pemutusan

Halaman 112 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



aliran listrik ke rumah Para Penggugat, Majelis Hakim menilai keberatan atau ketidaksepakatan dari warga perumahan Aruba The Resort Residence mengenai kenaikan IPL yang dilakukan oleh developer adalah tidak berdasar sama sekali, karena di dalam BAST yang telah ditandatangani oleh Developer dengan para pemilik/penghuni perumahan Aruba The Resort Residence (termasuk Para Penggugat) telah dinyatakan dengan tegas bahwa kenaikan IPL ditentukan oleh Developer, selama belum dibentuk Perhimpunan Penghuni (PP) dan PP itu sendiri memutuskan untuk mengelola IPL. Dan faktanya IPL tersebut belum ada dikelola oleh PP, walaupun PP tersebut sudah berdiri beberapa lama. Dan faktanya juga, Para penggugat ada yang sudah tidak membayar IPL semenjak tahun 2013, sehingga pihak developer (Tergugat I dan Tergugat II) menghentikan atau memberikan fasilitas-fasilitas yang dijanjikan sebagaimana ketentuan dalam BAST tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan fakta tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa dasar Para penggugat untuk mengajukan perkara aquo tidak dapat dibuktikan, petitum kedua gugatan para penggugat yang memohon agar menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) berupa memutus aliran listrik ke rumah Para Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum, tidaklah beralasan dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua gugatan para penggugat ditolak, maka petitum-petitum lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan gugatan para penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I dan penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konpensi adalah sebagaimana yang diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonsensinya, Penggugat I dan penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konpensi telah mendalilkan bahwa PENGGUGAT II REKONPENSI adalah Developer dan pengembang serta pengelola perumahan *Aruba The Resort Residence* yang berada di kawasan Depok, kemudian setelah 2010 dialihkan kepada PENGGUGAT I REKONPENSI, sedangkan PARA TERGUGAT REKONPENSI adalah pemilik/penghuni sekaligus konsumen perumahan *Aruba The Resort*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Residence yang berada dikawasan Depok, dimana Para Penggugat Dalam Rekonpensi dan Para Tergugat Dalam Rekonpensi ada menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan) yang berisi mengenai ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban yang perlu dilaksanakan oleh kedua belah pihak yaitu PENGUGAT REKONPENSİ dan PARA TERGUGAT REKONPENSİ termasuk kewajiban PARA TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar luran Pengelolaan Lingkungan (untuk selanjutnya disebut IPL) kepada pihak PENGUGAT REKONPENSİ, dan berdasarkan pada BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan) tersebut, PARA TERGUGAT REKONPENSİ dan Para Pemilik/penghuni lainnya memiliki kewajiban untuk membayar IPL kepada PENGUGAT REKONPENSİ selaku Pengelola yang besarnya merupakan hasil diskusi bersama antara pihak pengembang *Aruba The Resort Residence* dengan pihak pemilik/penghuni *Aruba The Resort Residence* Depok yaitu Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) dan sejak disepakati besaran IPL yaitu Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) TERGUGAT I REKONPENSİ, TERGUGAT II REKONPENSİ, TERGUGAT IV REKONPENSİ, TERGUGAT V REKONPENSİ, TERGUGAT VI REKONPENSİ dan TERGUGAT VII REKONPENSİ tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menunggak pembayaran IPL, dan dengan adanya tunggakan dalam pembayaran IPL, PARA PENGUGAT REKONPENSİ selaku Pengelola Perumahan merasa dirugikan karena pada dasarnya untuk pengeluaran perbulan dari *Aruba The Resort Residence* dengan perhitungan IPL rutin dan penuh dari warga saja masih banyak yang disubsidi oleh PENGUGAT REKONPENSİ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para penggugat Dalam rekonpensi tersebut, Para Tergugat Dalam Rekonpensi telah menolak dengan tegas dalil gugatan Para penggugat Dalam Rekonpensi tersebut dengan menyatakan bahwa tiidak pernah ada kesepakatan antara Para Tergugat Rekonpensi dengan Para Penggugat Rekonpensi untuk menentukan besaran IPL sebesar Rp. 200.000,00. Pengenaan IPL adalah bersifat social, sukarela dan harus atas kesepakatan bersama serta tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang sifat wajib IPL kepada sebuah perumahan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi ditolak oleh Para Tergugat Rekonpensi, maka Para Penggugat Rekonpensi wajib untuk membuktikan dalil gugatannya, dan kepada Para Tergugat Rekonpensi wajib untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut;

Halaman 114 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Dalam Konpensi telah mengajukan bukti surat T.I.II.III-1 sampai dengan bukti T.I.II.III-16 dan 2 (dua) orang saksi ke persidangan, sedangkan Para Tergugat Dalam Rekonpensi/Para Penggugat Dalam Konpensi untuk membuktikan dalil sangkalannya, telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 sampai dengan bukti P-42 dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan terhadap bukti-bukti yang relevan dengan dalil gugatan Rekonpensi dan Jawaban Para Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata, dinyatakan bahwa kekuatan pembuktian dengan suatu bukti tulisan atau surat tersebut terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum pertama gugatan Rekonpensinya, Para Penggugat rekonpensi memohon agar Majelis Hakim Mengabulkan Gugatan PENGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya, dan untuk dapat dikabulkan atau tidaknya petitum pertama gugatan Para Penggugat Rekonpensi ini terlebih dahulu haruslah mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya dari gugatan Para Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua gugatan Rekonpensinya, Para Penggugat Rekonpensi memohon agar Majelis Hakim Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSI yang tidak membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Perumahan *Aruba The Resort Residence* dan telah dengan sengaja dan tanpa hak melakukan penarikan IPL dari para penghuni dengan mengklaim sebagai pengurus perhimpunan penghuni dan bertindak seolah sebagai pengelola hunian *Aruba The Resort Residence* adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan terhadap petitum kedua ini Majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.II.III-1a berupa Salinan Akta No. 13 tanggal 17 Maret 2010, dapat diketahui adanya pendirian Perseroan Terbatas PT. Pemuda Depok yang dibuat dihadapan Notaris Laurensia Siti

Halaman 115 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

Nyoman, S.H., pada tanggal 17 Maret 2010, yang kemudian disahkan dengan bukti T.I.II.III-1b berupa Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. Pemuda Depok, tanggal 27 April 2010;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.II.III-1c didapati adanya bukti Salinan Akta No. 32 tanggal 24 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Laurensia Siti Nyoman, S.H., berupa Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Pemuda Depok, yang menunjuk Tuan Budi Tjokro sebagai Direktur dan Tuan Johnson Haryono Eka Firtanto sebagai Direktur. Kemudian berdasarkan bukti T.I.II.III-1e diketahui adanya Salinan Akta No. 04 tanggal 19 Juni 2020 berupa Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Pemuda Depok yang dibuat dihadapan Notaris Laurensia Siti Nyoman, S.H., yang kembali menunjuk Tuan Budi Tjokro sebagai Direktur dan Tuan Johnson Haryono Eka Firtanto sebagai Komisaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.II.III-1a diketahui adanya Akta Pendirian PT. Fibros Development, Nomor 11 tanggal 13 Juni 2007. Dan Akta Pendirian PT. Fibros Development tersebut telah disahkan oleh Kemnterian Hukum dan HAM Nomor : W7.10690.HT.01.01-TH.2007 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Fibros Development, tanggal 5 Nopember 2007;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.I.II.III-2c diketahui adanya Salinan Akta No. 11 tanggal 10 Oktober 2013, Berita Acara Rapa Umum pemgang Saham Luar Biasa PT. Fibros Development yang menunjuk Tuan Johnson Haryono Eka Firtanto sebagai Direktur dan Tuan Henry Dwi Adjie Firtanto sebagai Komisaris, dan selanjutnya berdasarkan bukti T.I.II.III-2e dapat diketahui adanya Salinan Akta Nomor 14 tanggal 15 Mei 2019 yang dibuat oleh Notaris Laurensia Siti Nyoman, S.H., berupa Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Fibros Development yang kembali menunjuk Tuan Johnson Haryono Eka Firtanto sebagai Direktur dan Tuan Henry Dwi Adjie Fitranto sebagai Dewan Komisaris;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti T.I.II.III-3a sampai dengan bukti T.I.II.III-3g, merupakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh pihak Para Penggugat Rekonpensi dengan Para Tergugat Rekonpensi tentang pembelian rumah di perumahan Aruba Residence;

Halaman 116 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti T.I.II.III-4a sampai dengan bukti T.I.II.III-4g merupakan Bukti Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan (BAST) di perumahan Aruba Residence dari pengembang Perumahan Aruba Residence (Para penggugat Dalam rekonoensi) kepada Para Tergugat Rekonpensi, yang juga dijadikan sebagai bukti surat oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Dalam Konpensi sebagaimana bukti P-2 sampai dengan bukti P-5, dimana dalam angka 11 BAST tersebut, telah disyaratkan/dinyatakan bahwa membayar iuran wajib "Estate & Maintenance Fee" dan "Sinking Fund". Iuran wajib ini harus dibayar, baik rumah sudah ditempati maupun belum ditempati. Besarnya iuran wajib tersebut akan ditentukan oleh pihak Developer, yaitu PT. Fibros Development, selama pihak Developer yang mengelola Perumahan Aruba – The Resort Residence @ Depok. Apabila di kemudian hari Perhimpunan Penghuni (PP) telah dibentuk dan dari pihak PP, memutuskan untuk mengelola perumahan ini sendiri, maka iuran wajib tersebut akan ditentukan oleh PP;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan angka 11 BAST tersebut, dapat diketahui bahwasanya besaran iuran wajib perumahan Aruba Residence tersebut ditentukan oleh pengembang/Developer PT. Fibros Development, dan apabila PP sudah terbentuk, maka besaran iuran wajib tersebut ditentukan oleh PP;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti T.I.II.III-5a sampai dengan bukti T.I.II.III-5d berisikan Peraturan Tentang Tata tertib Perumahan Aruba The Resort Residence @ Depok, dimana dalam pasal 11 diatur mengenai Maintenance Fee dan Sinking Fund, dimana Maintenance Fee ini akan dipergunakan untuk pemeliharaan fasilitas-fasilitas khusus, umum dan sosial di Perumahan Aruba. Fasilitas-fasilitas tersebut, antara lain keamanan, pembuangan sampah hunian, pembuangan sampah umum, perawatan taman di depan rumah, perawatan taman umum, penerangan jalan, biaya listrik untuk lingkungan dan fasilitas-fasilitas seperti club house dan swimming pool dan biaya pengelolaan lingkungan dan fasilitas club house dan kolam renang;

Menimbang, bahwa Peraturan Tata Tertib perumahan Aruba The Resort Residence @ Depok Pasal 11 angka 2 tersebut juga diatur bahwa Maintenance Fee dibayar paling lambat tanggal 10 (sepuluh) tiap bulannya, pembayaran yang diterima setelah tanggal 10 dikenakan biaya administrasi keterlambatan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) perbulan ditambah

Halaman 117 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

denda keterlambatan sebesar 0,1 % perhari. Besarnya tarif maintenance fee saat ini adalah untuk luas bangunan dibawah 200 M2 – Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah) per bulan dan untuk luas bangunan dari 200 M2 ke atas Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu per bulan, dan jika club house sudah dibangun, maka tarifnya adalah luas tanah x Rp. 3.500 (tiga ribu lima ratus rupiah) yang akan disesuaikan setiap tahun atau setiap saat sejalan dengan kenaikan-kenaikan biaya yang terjadi (misalnya kebijakan pemerintah, kenaikan tariff listrik, BBM dan sebagainya);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.II.III-6 dapat diketahui adanya surat pengembang/developer perumahan Aruba Residence yang ditujukan kepada pemilik dan penghuni perumahan Aruba Residence tentang pemberitahuan perubahan IPL. Dan terhadap pemberitahuan perubahan IPL ini, majelis Hakim menilai sejalan dengan ketentuan Bukti Pasal 11 Peraturan Peraturan Tata Tertib perumahan Aruba The Resort Residence @ Depok;

Menimbang, bahwa bukti T.I.II.III-8 merupakan Surat Rukun Warga 08 Rukun tetangga 05 Kelurahan Depok Kecamatan Pancoran Mas Kota Depok yang ditujukan kepada Warga/penghuni Aruba Residence Depok tanggal 24 Juli 2017, perihal Surat Keputusan rapat, dimana warga menyetujui untuk mengelola lingkungan Aruba Residence secara mandiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.I.II.III-10a dan bukti T.I.II.III-10b merupakan Surat Himbauan dari PT. Pemuda Depok yang ditujukan kepada Pemilik/Penghuni Aruba Residence perihal Tagihan luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) agar membayar tagihan IPL bagi pemilik/penghuni yang masih menunggak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.II.III-11 yang diajukan oleh pihak Para penggugat Rekonsensi dapat dilihat bahwa nama-nama warga yang membayar IPL kepada ke Pengembang/Developer Aruba;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.II.III-12a sampai dengan bukti T.I.II.III-12g merupakan rekap Maintenance Fee Para Tergugat Dalam Rekonsensi, dimana telah diuraikan secara rinci, berdasarkan Berita Acara Serah terima (BAST), Para Tergugat Dalam rekonsensi/Para Penggugat Dalam konsensi telah menunggak pembayaran IPL, Penggugat I Konsensi/Tergugat I Dalam Rekonsensi telah menunggak membayar biaya IPL sejak bulan Agustus

Halaman 118 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



2010 sampai dengan April 2020, Penggugat II Dalam Kompensi/Tergugat II Dalam Rekonpensi telah menunggak pembayaran IPL sejak bulan September 2010 sampai dengan bulan April 2020, Penggugat III Dalam Kompensi/Tergugat III Dalam Rekonpensi telah menunggak pembayaran IPL sejak bulan Agustus 2017 sampai dengan bulan April 2020, Penggugat IV Dalam Kompensi/Tergugat IV Dalam Rekonpensi telah menunggak pembayaran IPL sejak bulan Agustus 2010 sampai dengan bulan April 2020, Penggugat V Dalam Kompensi/Tergugat V Dalam Rekonpensi telah menunggak pembayaran IPL sejak bulan Juli 2013 sampai dengan bulan April 2020, Penggugat VI Dalam Kompensi/Tergugat VI Dalam Rekonpensi telah menunggak pembayaran IPL sejak bulan Nopember 2013 sampai dengan bulan April 2020, Penggugat VII Dalam Kompensi/Tergugat VII Dalam Rekonpensi telah menunggak pembayaran IPL sejak bulan Juni 2013 sampai dengan bulan April 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonpensi yaitu Saksi Marshella Laksana, S.H., menerangkan bahwa saksi sebagai legal di PT. Fibros development yang membuat draft PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) dan Berita Acara Serah Terima (BAST) Tanah dan Bangunan Perumahan Aruba The Resort Residence yang terletak di Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, dimana setiap calon konsumen untuk mendapatkan rumah di Aruba The Resort Residence dengan menandatangani surat pemesanan dan dilanjutkan dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) sampai proses Akta Jual Beli (AJB), dan setahu saksi ada warga sampai saat ini terus membayar IPL, ada warga membayar IPL, tetapi sekarang tidak membayar lagi, dan ada warga yang sama sekali tidak pernah membayar dari awal, dan setahu saksi alasan dilakukan kenaikan IPL karena iuran IPL yang ditarik setiap bulan dari warga tidak mencukupi untuk pembayaran pengelolaan lingkungan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi Ratna Tri Wulandari, menerangkan bahwa saksi pernah bekerja di PT.Fibros Development di bagian Keuangan, dimana kewajiban pembayaran IPL dicantumkan pada PPJB dan BAST, setahu saksi ada beberapa warga yang tidak membayar IPL, tapi saya tidak ingat namanya, dan saksi membantu pembukuan IPL sejak tahun 2017, dan iuran IPL yang ditarik dari warga tidak mencukupi karena lebih banyak biaya pengeluaran;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut, Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Dalam Kompensi telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan bukti surat P-9 sampai bukti P-12 yang merupakan foto-foto rekaman pemutusan aliran listrik yang dilakukan oleh pengembang/developer PT. Fibros Development ke rumah Para Tergugat Dalam rekonsensi/Para penggugat Dalam Kompensi karena tidak melakukan pembayaran IPL kepada Para penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dan tergugat Dalam Kompensi;

Menimbang, bahwa bukti P-12 sampai bukti P-15 merupakan foto dokumentasi dan berita-berita tentang pemutusan listrik terhadap warga perumahan Aruba Residence;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-18 sampai dengan bukti P-23, bersikan bukti-bukti pengeluaran yang dikeluarkan Para Tergugat Rekonsensi/Para penggugat Kompensi selama terjadi pemutusan aliran listrik ke rumah Para penggugat Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonsensi;

Menimbang, bahwa di persidangan, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di rumah Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Dalam Kompensi dan menemukan bahwa benar ada pemutusan aliran listrik ke rumah Para Tergugat Dalam rekonsensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Tergugat Dalam Rekonsensi/Para penggugat Dalam Kompensi, yaitu Saksi Ade Rahmat, menerangkan bahwa Bahwa saksi adalah warga yang tinggal di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, dimana fasilitas yang saksi dapatkan di Perumahan Aruba The Residence, seperti fasilitas kolam renang, sarana olahraga, fasilitas keamanan, listrik under gound yang tertanam di bawah tanah, saksi dulu pernah membayar IPL kepada Developer, namun sejak adanya kenaikan IPL saksi tidak membayarnya lagi, dikarenakan berbagai alasan berupa berbagai fasilitas perumahan yang sudah tidak memadai lagi, dan semenjak saksi dan warga yang tidak membayar IPL kepada Developer, maka tidak mendapat lagi fasilitas pengangkutan sampah, sehingga warga secara swadaya setiap hari Sabtu mengangkut sampah ke Truk sampah Pemkot Depok yang parkir di luar gerbang, demikian juga pihak keamanan/security Developer di pintu gerbang tidak membukakan pintu gerbang bagi warga yang tidak membayar IPL kepadanya, dan tidak boleh menggunakan fasilitas kolam renang, dan setahu saksi, ada para Penggugat yang sejak awal tidak membayar IPL, ada juga yang awalnya membayar IPL, tetapi sekarang tidak membayar IPL lagi, seperti Penggugat 1 dan Penggugat 2 dengan alasan yang sama dengan saksi, dan

Halaman 120 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

akibat keterlambatan membayar IPL, akan dikenakan denda administrasi dan denda keterlambatan;

Menimbang, bahwa ketika saksi awalnya membeli rumah di Perumahan Aruba The Resort Residence, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok tersebut, saksi ada menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan), dimana dalam BAST diantaranya berisi spesifikasi rumah yang diserahkan kepada pembeli, hak dan kewajiban selaku pembeli rumah dan Developer dan isi BAST didalam Pasal 11 yang saksi tandatangani berbunyi” membayar iuran wajib “Estate & Maintence Fee” dan “Sinking Fund”, iuran wajib ini harus dibayar baik rumah sudah di tempati maupun belum ditempati. Besarnya iuran wajib tersebut ditentukan oleh pihak Developert, yaitu PT Pemuda Depok / PT Fibros Developert, selama pihak Developert yang mengelola perumahan Aruba The Resort Residence @Depok. Apabila dikemudian hari Perhimpunan Penghuni (PP) telah dibentuk dan dari pihak PP, memutuskan untuk mengelola perumahan itu sendiri, maka iuran wajib akan ditentukan PP;

Menimbang, bahwa sekarang ini sudah terbentuk Perhimpunan Penghuni (PP) Perumahan Aruba The Resort Residence telah terbentuk pada tanggal 14 April 2013, dimana saksi sendiri sebagai Bendaharanya dan sampai sekarang ini pihak Developer belum menyerahkan pengelolaan Perumahan Aruba The Resort Residence kepada Perhimpunan Penghuni (PP) yang telah terbentuk tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi Wsynu Eka Lesmana, di persidangan menerangkan bahwa setahu saksi hubungan PT.Pemuda Depok dengan dengan PT.Fibros Development adalah Developer awal perumahan Aruba The Resort Residence adalah PT.Fibros Development, kemudian seiring berjalannya waktu berganti PT.Pemuda Depok, dan tidak adanya pemberituannya kepada warga; dan terkait pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), awalnya semua warga termasuk saksi membayar IPL kepada pengembang/Developer (PT.Fibros Development), namun sekarang saya sudah tidak membayar IPL lagi kepada Developer, dan setahu saksi kenapa dilakukan pemutusan aliran listrik terhadap rumah Para Penggugat karena Para Penggugat tidak membayar IPL;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh diajukan oleh Para Tergugat Dalam Rekonsensi/Para Penggugat Konpensi menerangkan bahwa benar Para penggugat tidak membayar IPL kepada Para

Halaman 121 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



penggugat Dalam rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Dalam Kompensi yang merupakan sebagai Developer/Pengembang di Perumahan Aruba Residence, dan kewajiban pembayaran biaya IPL tersebut telah diatur dalam BAST (Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan) Perumahan Aruba Residence yang telah ditandatangani dan disepakati oleh Para Tergugat Dalam rekonsensi (pengembang) dengan Para Tergugat Dalam Kompensi (pemilik dan penghuni), dan pembayaran iuran IPL tersebut dilakukan paling lambat tanggal 10 tiap bulan harus dibayarkan. Dan kewajiban pembayaran IPL tersebut juga diatur dalam Peraturan Tata tertib Perumahan Aruba Residence yang juga ditandatangani oleh Para Tergugat Rekonsensi, sehingga Para Tergugat Rekonsensi harus mematuhi dan melaksanakan peraturan tersebut, akan tetapi kenyataannya Para Tergugat Rekonsensi/Para penggugat Dalam Kompensi tidak melakukan kewajiban pembayaran IPL tersebut, sebagaimana bukti T.I.II.III-12 yang diajukan oleh Para penggugat Rekonsensi. Dan oleh karena kewajiban pembayaran IPL tersebut tidak dilakukan Para Tergugat Rekonsensi, maka perbuatan Para Tergugat Rekonsensi tersebut telah menimbulkan kerugian kepada pihak Para Penggugat Rekonsensi, sehingga perbuatan Para Tergugat Rekonsensi tersebut yang tidak membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Perumahan *Aruba The Resort Residence* adalah Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan Perbuatan Para Tergugat rekonsensi yang telah dengan sengaja dan tanpa hak melakukan penarikan IPL dari para penghuni dengan mengklaim sebagai pengurus perhimpunan penghuni dan bertindak seolah sebagai pengelola hunian *Aruba The Resort Residence*, selama persidangan tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat Dalam rekonsensi, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum ketiga Gugatan Para Penggugat Rekonsensi yang memohon agar Majelis Hakim Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Perumahan *Aruba The Resort Residence* Kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSİ selaku Pengelola Perumahan *Aruba The Resort Residence* akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam bukti T.I.II.III-12a sampai dengan bukti T.1.II.III-12g yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonsensi berupa rekapan data IPL yang tidak dibayar oleh Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Dalam Kompensi, yang jatuh paling lambat tanggal 10 setiap bulannya, yang semula besarnya biaya IPL nya sebesar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) dan kemudian dinaikkan menjadi Rp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) tiap bulannya terhitung mulai Agustus 2017, dan ditambah dengan denda keterlambatan, maka dapat diperhitungkan sebagai berikut:

- a. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT I REKONPENSI adalah :

IPL September 2010 – Juli 2017

83 Bulan x 200.000 = 16.600.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

117 Bulan x 150.000,= 17.550.000

Denda

0,1% per hari selama 115 bulan atau 3.520 hari

44.752.480,-

Total **Rp. 92.762.480,-** (*Sembilan puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu empat ratus delapan puluh rupiah*)

- b. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib untuk dibayarkan oleh TERGUGAT II REKONPENSI adalah:

IPL November 2010 – Juli 2017

81 Bulan x 200.000 = 16.200.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

116 Bulan x 150.000,= 17.400.000

Denda

0,1% per hari selama 113 bulan atau 3.459 hari

44.701.000

Total **Rp. 94.801.000,-** (*Sembilan puluh empat juta delapan ratus satu ribu rupiah*)

- c. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT III REKONPENSI adalah:

IPL Agustus 2017 – April 2020

Halaman 123 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor **300/Pdt.G/2019/PN Dpk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

67 Bulan x 150.000,- = 10.050.000,-

Denda

0,1% per hari selama 32 bulan atau 994 hari

8.444.200,-

Total **Rp. 34.994.200,-** (Tiga puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu dua ratus rupiah)

- d. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT IV REKONPENSI adalah:

IPL September 2010 – Juli 2017

83 Bulan x 200.000 = 16.600.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

117 Bulan x 150.000,- = 17.550.000

Denda

0,1% per hari selama 115 bulan atau 3.520 hari

44.752.680,-

Total **Rp. 92.762.680,-** Sembilan puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu enam ratus delapan puluh rupiah)

- e. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT V REKONPENSI adalah:

IPL Juli 2013 – Juli 2017

49 Bulan x 300.000 = 14.700.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 700.000,- = 23.100.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

82 Bulan x 150.000,- = 12.300.000,-

Denda

0,1% per hari selama 81 bulan atau 2.486 hari

37.511.700,-

Halaman 124 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor **300/Pdt.G/2019/PN Dpk**

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

Total **Rp. 87.611.700,-** (Delapan puluh enam juta enam ratus sebelas ribu tujuh ratus rupiah)

- f. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT VI REKONPENSII adalah:

IPL Mei 2014 – Juli 2017

39 Bulan x 200.000 = 7.800.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

74 Bulan x 150.000,= 11.100.000,-

Denda

0,1% per hari selama 71 bulan atau 2.182 hari

19.530.680,-

Total **Rp. 52.290.680,-** (lima puluh dua juta dua ratus sembilan puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah)

- g. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT VII REKONPENSII adalah:

IPL September 2013 – Juli 2017

47 Bulan x 200.000 = 9.400.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

83 Bulan x 150.000,= 12.450.000,-

Denda

0,1% per hari selama 79 bulan atau 2.424 hari

24.614.800,-

Total **Rp. 62.964.800,-** (enam puluh dua juta sembilan ratus enam puluh empat ribu delapan ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan perincian IPL yang tidak dibayarkan oleh Para Tergugat Dalam Rekompensi diatas, maka petitum ketiga ini dapat dikabulkan;

Halaman 125 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor **300/Pdt.G/2019/PN Dpk**

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)



Menimbang, bahwa petitum keempat yang memohon agar Majelis Hakim Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng untuk mengembalikan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang ditarik secara tanpa hak dan melawan hukum kepada sebagian warga Perumahan *Aruba The Resort Residence* kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSI selaku Pengelola Perumahan *Aruba The Resort Residence* sebesar **Rp. 374.400.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta empat ratus ribu rupiah)**, dengan rincian : 32 bulan (Agustus 2017 – April 2020) x 39 x 300.000,, Majelis Hakim berpendapat bahwa selama persidangan pihak Para penggugat Dalam rekonsensi tidak dapat membuktikan ada keterlibatan pihak Para Tergugat Rekonsensi yang melakukan pemungutan IPL sejak bulan Agustus terhadap 39 orang pemilik/penghuni perumahan *Aruba Residence*, maka petitum keempat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang kerugian Immateil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonsensi tidak diuraikan secara terperinci dan tidak dengan bukti-bukti, maka petitum keempat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasaeakan uraian fakta diatas, maka petitum-petitum Para Penggugat Rekonsensi ada sebagian yang dikabulkan, dan ada sebagian yang ditolak, maka gugatan rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat Dalam Konpensi haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Para Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dan tergugat II Dalam Konpensi dikabulkan untuk sebagian, maka Para Tergugat Dalam Rekonsensi/Para penggugat Dalam Konpensi adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, kepada pihak Para Tergugat Dalam Rekonsensi/Para penggugat Dalam Konpensi dihukum membayar biaya perkara yang telah dikeluarkan dalam perkara ini, yakni sejumlah Rp 2.686.000,00 (dua juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Memperhatikan, Ketentuan dalam KUHPerdata, Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;



MENGADILI:

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi dari PARA PENGGUGAT;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSI yang tidak membayar luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Perumahan *Aruba The Resort Residence* adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Perumahan *Aruba The Resort Residence* Kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSI selaku Pengelola Perumahan *Aruba The Resort Residence* yang masing masing dengan rincian:
 - a. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT I REKONPENSI adalah :

IPL September 2010 – Juli 2017

83 Bulan x 200.000 = 16.600.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

117 Bulan x 150.000,= 17.550.000

Denda

0,1% per hari selama 115 bulan atau 3.520 hari

44.752.480,-



Total **Rp. 92.762.480,-** (*Sembilan puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu empat ratus delapan puluh rupiah*)

- b. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib untuk dibayarkan oleh TERGUGAT II REKONPENSII adalah:

IPL November 2010 – Juli 2017

81 Bulan x 200.000 = 16.200.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

116 Bulan x 150.000,- = 17.400.000

Denda

0,1% per hari selama 113 bulan atau 3.459 hari

44.701.000

Total **Rp. 94.801.000,-** (*Sembilan puluh empat juta delapan ratus satu ribu rupiah*)

- c. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT III REKONPENSII adalah:

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

67 Bulan x 150.000,- = 10.050.000,-

Denda

0,1% per hari selama 32 bulan atau 994 hari

8.444.200,-

Total **Rp. 34.994.200,-** (*Tiga puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu dua ratus rupiah*)

- d. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT IV REKONPENSII adalah:

IPL September 2010 – Juli 2017

83 Bulan x 200.000 = 16.600.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Halaman 128 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor **300/Pdt.G/2019/PN Dpk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya administrasi keterlambatan

117 Bulan x 150.000,= 17.550.000

Denda

0,1% per hari selama 115 bulan atau 3.520 hari

44.752.680,-

Total **Rp. 92.762.680,-** Sembilan puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu enam ratus delapan puluh rupiah)

- e. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT V REKONPENSII adalah:

IPL Juli 2013 – Juli 2017

49 Bulan x 300.000 = 14.700.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 700.000,- = 23.100.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

82 Bulan x 150.000,= 12.300.000,-

Denda

0,1% per hari selama 81 bulan atau 2.486 hari

37.511.700,-

Total **Rp. 87.611.700,-** (Delapan puluh enam juta enam ratus sebelas ribu tujuh ratus rupiah)

- f. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT VI REKONPENSII adalah:

IPL Mei 2014 – Juli 2017

39 Bulan x 200.000 = 7.800.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 420.000,- = 13.860.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

74 Bulan x 150.000,= 11.100.000,-

Denda

0,1% per hari selama 71 bulan atau 2.182 hari

19.530.680,-

Halaman 129 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

Total **Rp. 52.290.680,-** (lima puluh dua juta dua ratus sembilan puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah)

- g. Kerugian yang timbul dari IPL yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT VII REKONPENSİ adalah:

IPL September 2013 – Juli 2017

47 Bulan x 200.000 = 9.400.000,-

IPL Agustus 2017 – April 2020

33 Bulan x 500.000,- = 16.500.000,-

Biaya administrasi keterlambatan

83 Bulan x 150.000,- = 12.450.000,-

Denda

0,1% per hari selama 79 bulan atau 2.424 hari

24.614.800,-

Total **Rp. 62.964.800,-** (enam puluh dua juta sembilan ratus enam puluh empat ribu delapan ratus rupiah);

4. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

1. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat dalam Konpensi untuk membayar biaya yang telah dikeluarkan dalam perkara ini sejumlah Rp 2.686.000,00 (dua juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Selasa, Tanggal 8 Desember 2020, oleh kami, Forci Nilpa Darna, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H. dan Muhammad Iqbal Hutabarat, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tanggal 9 Desember 2019, putusan tersebut pada hari Kamis, Tanggal 10 Desember 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Cut Dahlia, S.H., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh

Halaman 130 dari 131 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Para penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H.

Forci Nilpa Darma, S.H., M.H.

Muhammad Iqbal Hutabarat, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Cut Dahlia, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	:	Rp.30.000,00;
2. Biaya Proses Perkara	:	Rp.75.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp.1.595.000,00;
4. PNBP	:	Rp70.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp.900.000,00;
6. Biaya Materai	:	Rp.6.000,00;
7. Biaya Redaksi	:	<u>Rp.10.000,00;</u>
J u m l a h	:	Rp.2.686.000,00;
(dua juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah)		