



**P U T U S A N**  
**Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**1. EBENEZER BRAHMANA**, Tempat dan Tgl Lahir: Bandung, 05 Oktober 1980, Pekerjaan: Wiraswasta, beralamat di Jl. Jamin Ginting Km 12.5 Villa Zeqita Residence Yu Shan Q-8, Kelurahan Lau Cih, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan;

**2. JULIA NAVRATILOVA PURBA, S.Sos**, Tempat/Tgl Lahir Medan 13 Juli 1985, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jl. Jamin Ginting Km 12.5 Villa Zeqita Residence Yu Shan Q-8 Kel. Lau Cih, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aslia Robianto Sembiring, SH., MH. dan Tambak Tarigan, SH., masing-masing Advokat, beralamat di Jl. Mesjid No. 073, Berastagi, Kecamatan Berastagi, Kab. Karo, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 014/5/ARS/2021, tanggal 10 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi;

Lawan:

**DIREKTUR UTAMA PT. ARDIN DEVELOPER VILLA ZEQITA RESIDENCE, INDRA SAKTI TARIGAN, SH.**, beralamat di Perumahan Villa Zeqita Residence Jl. Jamin Ginting Km 12,5 Kelurahan Laucih Kec. Medan Tuntungan Kota Medan. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dr. Japansen Sinaga, SH, M.Hum., Chrise H. Simangunsong, SH., M.H., dan Anugrah A. S. Sinaga, SH., masing-masing Advokat / Penasehat Hukum pada "Law Office Japansen Sinaga, SH., M.Hum, & Associates" berkantor di Jalan T. Amir Hamzah Komp. Pertokoan Griya Riatur Blok A No. 118 Medan Helvetia Kota Medan, berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn



Kuasa Khusus, Nomor 08/SK/JS & A/VII/2021, tanggal 19 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi;

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA C/Q GUBERNUR**

**SUMATERA UTARA DI MEDAN C/Q WALIKOTA**

**MEDAN**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Laksamana Putra Siregar, SH., MSP., Rahmah, SH., Nidya Wira Rezeki, ST., Destiny Octrina Butar-butur, masing-masing Pegawai Negeri Sipil pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Medan, serta Dr. M. Citra Ramadhan, SH., MH., dan Daldiri, SH., MH., masing-masing Advokat/Konsultan Hukum, beralamat di Kantor Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Medan, Lt 3, Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 014/5/ARS/2021 tanggal 10 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konpensasi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar pihak-pihak berperkara;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi dengan surat gugatannya tanggal 9 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, pada tanggal 2 Juli 2021 dalam Register Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat-Penggugat sebagai suami istri pada tahun 2013 ada membeli satu unit rumah di Villa Zeqita Residence Blok Q-8 dengan segala Spesifikasi dan Fasilitas yang dijanjikan oleh pihak Developer, Penggugat-Penggugat membeli dengan cara KPR.
2. Bahwa pada bulan Juni 2017 Penggugat-Penggugat pindah dari Bandung dan akan menempati rumah tersebut, Penggugat-Penggugat sangat terkejut melihat adanya Balai Zeqita/ Jambur yang sudah dibangun di depan Komplek Zeqita.
3. Bahwa Balai Zeqita tidak merupakan bagian dari rencana pembangunan berdasarkan brosur atau penawaran pada saat penggugat-penggugat akan memutuskan pembelian rumah di kompleks tersebut, penggugat-penggugat merasa sangat tertipu apabila penggugat-penggugat sejak awal

Halaman 2 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn



mengetahui akan dibangunnya balai zeqita tersebut penggugat-penggugat tidak akan membeli rumah di perumahan tersebut, karena akan mengganggu ketenangan dan kenyamanan.

4. Bahwa penggugat-penggugat mengetahui adanya konflik antara warga dalam IWZ (Ikatan Warga Zeqita) dengan pengelola/developer karena jambur tersebut sudah memakai jalan untuk akses utama dan satu satunya jalan keluar masuk kompleks sudah dipenuhi hiruk pikuk aktivitas jambur tersebut dan jalan tersebut kerap dibuat menjadi lahan parkir yang sangat mengganggu akses keluar masuknya warga jika tamu undangan sudah padat kerap parkir jambur tersebut sudah memasuki perumahan penduduk, hal ini sangat mengganggu kenyamanan warga kompleks
5. Bahwa pada bulan Maret 2018 mobil penggugat-penggugat melintas didepan jambur menuju akses pintu masuk kompleks, parkir pada saat itu sangat padat dikarenakan acara yang diselenggarakan di lokasi tersebut hingga memekan jalan keluar masuk kompleks yang hanya menyisakan satu jalur akses keluar masuk kompleks, kejadian tersebut kerap terjadi hingga sangat menyulitkan warga untuk akses keluar masuk perumahan menjadi sangat terhambat dan kendaraan penggugat-penggugat sempat diserempet oleh kendaraan tamu undangan di jambur tersebut.
6. Bahwa penggugat-penggugat tidak dapat menemui pelaku penyerempetan tersebut setelah itu penggugat-penggugat melaporkan kejadian tersebut kepada pihak pengelola kompleks akan tetapi tidak mendapat sambutan dari pengelola kompleks sehingga penggugat-penggugat menyampaikan satu bentuk protes dengan nada "Kalian mau menerima uang retribusi saya tetapi kalian tidak mau menerima keluhan saya, maka saya tidak akan membayar retribusi tersebut sampai ada tanggapan dari pihak pengelola"
7. Bahwa pada tanggal 6 Juni 2020 penggugat-penggugat melihat sampah milik penggugat-penggugat tidak diangkat oleh pihak kebersihan lalu penggugat-penggugat bertanya kepada petugas kebersihan mengapa sampah penggugat-penggugat tidak diangkat dan petugas tersebut menyatakan tidak diperbolehkan oleh satpam, tidak lama kemudian datanglah seorang satpam lalu penggugat-penggugat menanyakan mengapa dilarang mengangkat sampah saya, satpam tersebut menjawab dilarang oleh bos.
8. Bahwa selanjutnya ada orang beramai-ramai datang ke rumah dan mengancam Penggugat (EBENEZER BRAHMANA) untuk berkelahi diluar kompleks, pada saat kejadian tersebut Penggugat (JULIA NAVRATILOVA



PURBA) tidak berada di rumah setelah di Telepon Penggugat (EBENEZER BRAHMANA) Selanjutnya penggugat (JULIA NAVRATILOVA PURBA) sampai di rumah selanjutnya berdialog dengan Putri dan Martin yang mengaku saat itu yang mengelola kompleks tersebut, selanjutnya Penggugat (JULIA NAVRATILOVA PURBA) mendapat hinaan dari pihak developer yang bernama Indra Tarigan (Tergugat I) dan oleh Putri ada melakukan penamparan terhadap Penggugat (JULIA NAVRATILOVA PURBA) selanjutnya sudah dilaporkan kepada pihak kepolisian dan saat ini sudah dalam proses di Kepolisian.

9. Bahwa Tergugat 1 selaku pengelola kompleks seharusnya bisa menanggapi permasalahan penghuni kompleks namun sebaliknya menanggapi permasalahan secara arogan dan premanisme, sehingga membuat penggugat-penggugat meninggalkan rumah penggugat yang ada di kompleks tersebut karena merasa takut dan tidak nyaman.
10. Bahwa penggugat-penggugat menanggung kerugian yang cukup besar dikarenakan permasalahan yang disebabkan oleh Tergugat 1 yang tidak profesional dan terkesan arogan.
11. Bahwa didalam komplek tersebut ada yang dinamakan red doors berupa penginapan, aktivitas di hotel tersebut sungguh meresahkan penghuni kompleks zeqita karena seringnya anak muda yang menurut kami buka pasangan suami istri menginap di hotel tersebut, penggugat-penggugat mengetahui hal tersebut karena bertepatan rumah penggugat-penggugat dibagian belakang dan beberapa kali anak muda menanyakan keberadaan hotel tersebut penggugat-penggugat juga pernah hendak menyewa kamar hotel tersebut untuk tamu yang datang dari kampung tetapi hotel tersebut penuh di hari sabtu dan ketika penggugat-penggugat menuju lokasi tersebut penggugat-penggugat melihat banyak pasangan muda-mudi.
12. Keberadaan hotel didalam komplek perumahan mengartikan adanya orang luar yang bebas keluar masuk komplek yang membuat keamanan dan kenyamanan menjadi terganggu serta citra yang tidak baik bagi warga komplek dengan adanya red doors tersebut. Hal ini sudah beberapa kali diajukan keberatan kepada pihak pengelola.
13. Bahwa berdasarkan surat pernyataan Nomor 010/SK/VZ/2016 yang sudah disepakati oleh pihak warga dengan pihak Tergugat 1 pada poin E yang "menyatakan dan sanggup dalam pengelolaan operasional komoditas developer Villa Zeqita berupa Balai Zeqita, Minimarket, Café, dan Guest House/Penginapan tidak mengganggu warga Villa Zeqita Residence.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Tergugat 1 sudah mengingkari poin 1-7 surat pernyataan Nomor 010/SK/VZ/2016 dan berdasarkan poin 2 surat tersebut menegaskan bahwa apabila pernyataan dalam poin-poin surat pernyataan tersebut tidak sanggup dipenuhi dan ternyata tidak ada niat melakukan pengadaan dan pembangunan maka Tergugat 1 yang merupakan developer Villa Zeqita bersedia dituntut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara pidana maupun perdata dan surat pernyataan tersebut dapat dapat dijadikan sebagai dasar tuntutan perkara.
15. Kerugian Materil Penggugat-Penggugat tidak dapat menikmati rumah milik Penggugat yang ada di Komplek Villa Zeqita sehingga mendatangkan kerugian sebesar Rp.2.000.000.000 (Dua miliar Rupiah), disamping kerugian Materil Penggugat-Penggugat juga mengalami kerugian Imateril berupa sakit hati dan malu yang tidak dapat dinilai dengan uang ataupun di uangkan akan tetapi demi tegangnya hukum dan keadilan kerugian Imateril Penggugat-Penggugat wajar dihargai sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah).
16. Bahwa agar kerugian Materil dan Imateril Penggugat-Penggugat tidak hampa di kemudian hari apabila dikabulkan oleh Majelis Hakim maka sudah sewajarnya dilakukan Sita Jaminan terhadap Harta Benda Tergugat I yang ada sekarang dan apabila belum terpenuhi maka dapat dilakukan Sita Jaminan terhadap Harta Benda Tergugat I yang ada di masa yang akan datang.
17. Bahwa untuk menjamin Pelaksanakan putusan dalam perkara ini maka sangat beralasan menurut hukum agar Tergugat dibebani membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat-Penggugat apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap didalam perkara tersebut.
18. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah berdasarkan alasan-alasan hukum yang kuat maka sangat beralasan putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada perlawanan, Banding dan Kasasi (UitVoerbaar bij Voorraad);  
Bahwa berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan untuk memutuskan yang amarnya adalah sebagai berikut:
  1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.

Halaman 5 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan didalam hukum tindakan Tergugat I yang membangun Balai Jeqita/ Jambur dan Reddors berupa Penginapan yang dibangun di atas lokasi komplek Perumahan Villa Zeqita Medan adalah merupakan Perbuatan Wan Prestasi.
3. Menghukum Tergugat I untuk menghentikan segala bentuk Aktivitas di Balai Jeqita/ Jambur serta Reddors berupa Penginapan yang dibangun di atas lokasi komplek Perumahan Villa Zeqita Medan adalah merupakan Perbuatan Wan Prestasi.
4. Menghukum Tergugat II untuk membatalkan ijin Balai Jeqita/ Jambur dan Ijin Reddors berupa Penginapan yang dibangun di atas lokasi komplek Perumahan Villa Zeqita Medan.
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar keruagian Materil Penggugat-Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000 (Dua miliar Rupiah) dan keruagian Imateril Penggugat-Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000 (Sepuluh miliar rupiah)
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminam Terhadap Harta Benda Tergugat I yang ada sekarang maupun yang ada di masa yang akan datang untuk memenuhi kerugian Materul dan Imateril Penggugat-Penggugat.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap kali lalai di dalam menjalankan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
8. Menyatakan Putusan tersebut dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi. (UitVoerbaarbijVorraad).
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
10. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi, Tergugat I Kopensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi, masing-masing menghadapi kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Safril Pardamean Batubara, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Halaman 6 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI.**

**1. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING**

- 1.1 Bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 02 Juli 2021 mendalilkan bahwa Penggugat- Penggugat sebagai suami- istri ada membeli satu unit rumah di Villa Zeqita Residence Blok Q-8 dengan segala spesifikasi dan fasilitas yang dijanjikan , dst;
- 1.2 Bahwa semenjak dibeli hingga saat gugatan ini dimajukan Penggugat hanya sesekali atau tinggal sementara dirumahnya sehingga tidak memahami betul apa yang menjadi persoalan dan hal-hal apa yang berkembang di lingkungan kompleks Villa Zeqita Residence sebagaimana yang dimaksud diatas ;
- 1.3 Bahwa kemudian Penggugat *menyatakan mengetahui* adanya konflik antara warga dalam IWZ (Ikatan Warga Zeqita) dengan Pengelola/ developer, dst., bahwa terbentuknya IWZ (Ikatan Warga Zeqita) dilatar belakangi oleh tujuan dan keinginan yang sama oleh warga zeqita sebagai wadah untuk menyampaikan aspirasi dan jalan keluar atas persoalan yang terjadi dengan cara musyawarah mufakat antara warga zeqita dengan pihak perumahan/ developer zeqita sehingga tetap terjalin komunikasi yang baik terutama untuk tujuan sosial, saling tolong menolong suka dan duka sebagai warga komplek;
- 1.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sangat jelas menerangkan fungsi dan peranan dari IWZ (Ikatan Warga Zeqita) dalam menyelesaikan persoalan ataupun permasalahan yang terjadi antara warga dan pengelola zeqita terutama tentang kerukunan warga ikatan social;
- 1.5 Bahwa dibentuknya IWZ (Ikatan Warga Zeqita) telah banyak menyelesaikan permasalahan ataupun persoalan antara warga zeqita dengan pihak developer zeqita tanpa ada yang dirugikan sehingga

Halaman 7 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn



tetap terjalin hubungan dan komunikasi yang baik antar warga dan pengelola villa zeqita terutama hubungan kekeluargaan baik dalam suka maupun duka didalam komplek;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, telah membuktikan bahwa Penggugat sama sekali **TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING** untuk mengajukan gugatan, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini kiranya dapat Menolak seluruh dalil Gugatan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**2. EKSEPSI KURANG PIHAK (*Exceptio plurium litis consortium*)**

2.1 Bahwa kaulifikasi syarat persona dalam suatu gugatan sangatlah penting mengingat pihak yang harus bertanggung jawab atas kerugian hukum yang timbul atas suatu perbuatan melanggar hukum, dengan demikian seharusnya penggugat cermat menentukan pihak-pihak yang akan digugatnya;

2.2 Bahwa di komplek perumahan zeqita ada dibentuk wadah untuk menampung aspirasi dan keluhan warga zeqita yang dibentuk kepengurusannya dan diberi nama **IKATAN WARGA ZEQITA (IWZ)** dan kepengurusannya ada, ada Ketua, Sekretaris, Bendahara, dst yang maksud dan tujuannya menjalin tali silaturahmi antar sesama warga dan pihak developer, yang secara jelas keberadaannya diabaikan Para Penggugat;

2.3 Bahwa setelah dicermati secara teliti sehubungan dengan dalil gugatan penggugat pada poin 5 halaman 3 yang menyatakan ; bahwa pada bulan maret 2018 mobil penggugat- penggugat melintas didepan **JAMBUR/ BALAI ZEQITA** menuju akses pintu masuk komplek, parkir pada saat itu sangat padat dikarenakan acara yang diselenggarakan di lokasi tersebut hingga memakan jalan keluar masuk komplek hanya menyisakan satu jalur akses keluar masuk komplek, kejadian tersebut kerap terjadi hingga sangat menyulitkan warga untuk akses keluar masuk perumahan menjadi sangat terhambat dan kendaraan penggugat-penggugat sempat disrempet oleh kendaraan tamu undangan di jambur tersebut;

2.4 Bahwa kemudian pada poin 11 halaman 2 selanjutnya menyatakan bahwa didalam komplek tersebut ada yang dinamakan **RED DOORZ BERUPA PENGINAPAN**, aktivitas dihotel tersebut sungguh meresahkan **PENGHUNI KOMPLEK ZEQITA** karena seringnya anak

Halaman 8 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn





muda yang menurut kami bukan pasangan suami- istri menginap di hotel tersebut, dst...;

- 2.5 Bahwa dari peristiwa hukum tersebut diatas yang disampaikan Para Penggugat dalam dalil gugatannya sangat jelas menyebutkan ; **JAMBUR (BALAI ZEQITA), PENGINAPAN (RED DOORS), PENGHUNI KOMPLEK ZEQITA** yang dalam hal ini adalah **IKATAN WARGA ZEQITA (IWZ)** merasa dirugikan dengan adanya Jambur (Balai Zeqita), Penginapan (Red doors), dan menyebutkan Penghuni kompleks zeqita, maka untuk itu seharusnya pihak-pihak yang disebut didalam gugatan penggugat seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk memperjelas peristiwa hukum ataupun dalil-dalil gugatan penggugat;
- 2.6 Bahwa kemudian dengan tidak ditariknya Jambur (**Balai**) diluar kompleks perumahan Zeqita dan **Penginapan (Red doorz)** jauh di ujung/ jauh dari rumah warga Zeqita **dan Penghuni kompleks Zeqita (Ikatan Warga Zeqita)** sebagai pihak dalam perkara aquo dapat dikatakan *error in persona dalam gugatan kurang pihak* apabila Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat dalam perkara aquo, maka untuk itu wajar dan pantas apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini dapat mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

## II. **DALAM KONVENSI.**

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil dan argumentasi yang dikemukakan oleh penggugat kecuali apa yang telah kami kemukakan di dalam Eksepsi tersebut diatas secara tegas, mohon telah dianggap secara *mutatis mutandis* turut dimasukkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin 3 dan 4 pada halaman 1 dan 2 yang intinya keberatan dengan keberadaan balai (jambur) terlalu tendensius seolah-olah Tergugat I adalah sebagai pihak developer yang tidak bertanggung jawab terhadap kenyamanan warga yang tinggal di kompleks villa zeqita residence yang sudah menyediakan dan mengatur tata letak fasilitas warga kompleks, karena jambur Zeqita sudah diluar kompleks dan menjadi milik publik atau fasilitas public;
3. Bahwa jambur tidak benar berada di Komplek Zeqita, akan tetapi yang benar diluar kompleks perumahan Zeqita yaitu sebelum pintu masuk (akses) keluar masuk kompleks Zeqita, dan termasuk diluar kompleks

Halaman 9 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn



yaitu supermarket dan termasuk kantor pihak Developer dan juga kolam renang ada diluar komplek, jadi apa yang didalilkan oleh Penggugat tidak benar dan bohong (mengada-ada);

4. Sedangkan dianya pernah tinggal di komplek Zeqita, tetapi tidak lama paling satu (1) tahun, bahwa Penggugat membuat alasan-alasan yang tidak dapat dibuktikan secara hukum, hanya alasannya agar tidak membayar kewajiban maintenance atau biaya keamanan, kebersihan, dll, tidak membayar iuran sampai hari ini masih menunggak sebesar Rp....
5. Bahwa dalam hal pengelolaan oprasional jambur/ balai zeqita bukan Tergugat I tetapi pihak ketiga, akan tetapi tetap pengawasan dari Tergugat I, terkait tata letak dan ruang fasilitas umum untuk warga villa zeqita residence yang secara tetap bertempat tinggal di area villa zeqita supaya tidak terganggu, sedangkan balai Zeqita diluar komplek dan jalan yang lebarnya 12 meter dan tempat paker tersendiri bukan di badan jalan, tetapi khusus paker balai (jambur);
6. Bahwa kemudian sebagaimana yang di sampaikan Para Penggugat adalah hal yang mengada-ada yang menyatakan balai zeqita/ jambur tersebut telah memakai jalan untuk akses utama dan satu-satunya jalan keluar masuk komplek sudah dipenuhi hiruk pikuk aktivitas jambur tersebut dan jalan tersebut kerap dibuat menjadi lahan parkir yang sangat mengganggu akses keluar masuknya warga jika tamu undangan sudah padat kerap parkir jambur tersebut sudah memasuki perumahan penduduk, hal ini sangat mengganggu kenyamanan warga komplek;
7. Bahwa sebelumnya harus diterangkan kebradaan jambur/ balai zeqita berada ataupun terletak diarea ruang publik (umum) bukan berada di area komplek zeqita sebagaimana yang diutarakan oleh penggugat dalam gugatannya dan berkenaan tata letak ruang villa zeqita residence tersebut telah memakai jalan untuk akses utama dan satu-satunya jalan keluar masuk komplek sudah dipenuhi hiruk pikuk aktivitas jambur tersebut dan jalan tersebut kerap dibuat menjadi lahan parkir yang sangat mengganggu akses keluar masuknya warga adalah hal yang mengada-ada dan tidak benar, karena paker jambur telah ada tersendiri, hanya berhenti pada saat menurunkan penumpang, setelah turun penumpang baru masuk ke parkir;



8. Bahwa area Villa Zeqita Residence terbagi atas 2 (dua) bagian, yaitu  
1. Ruang publik terdapat Pos keamanan I (security) , 2. Ruang kompleks perumahan zeqita terdapat pos keamanan II (security) dan ada portal supaya setiap yang bukan warga kompleks zeqita tidak dapat masuk dengan sembarang ke area kompleks villa zeqita, karena warga Zeqita semua memiliki kartu elektronik pass;
9. Bahwa kemudian jarak letak jambur/ balai zeqita dengan kompleks perumahan warga zeqita sangat jauh sehingga tidak masuk akal apabila yang bukan warga kompleks zeqita masuk dengan gampang ke area pemukiman warga zeqita untuk parkir diarea kompleks perumahan, sehingga terhadap dalil-dalil gugatan penggugat jelas sangat mengada-ada dan terkesan menimbulkan opini bahwa Tergugat I selaku pihak developer tidak bertanggung jawab terhadap pengelolaan villa zeqita residence;
10. Bahwa Tergugat I sebagai pihak Developer villa zeqita residence telah melakukan pengelolaan secara baik dimana terhadap operasional balai zeqita telah disediakan lahan parkir yang cukup luas untuk para pengunjung supaya warga kompleks zeqita tidak terhalang keluar maupun masuk kedalam komplek perumahan akibat oprasional balai zeqita, jalan masuk kompleks sangat luas ada yang luas jalannya 24 meter dan ada yang 15 meter, paling kecil 12 meter, sedangkan akses masuk 24 meter;
11. Bahwa kemudian terhadap dalil gugatan penggugat poin 5 halaman 2 yang menyatakan kendaraannya diserempet oleh kendaraan tamu undangan di jambur/ balai zeqita adalah hal yang sangat mengada-ada dan tanpa bukti yang mendukung peristiwa tersebut karena sebagaimana dalil yang disampaikan oleh Penggugat dimana peristiwa tersebut terjadi pada tahun 2018 dan keberatan Penggugat terhadap Tergugat I baru dipermasalahkan pada tahun 2020, sedangkan di pintu masuk pertama dekat jambur Security 24 jam ada, dan pintu masuk kompleks Security juga ada 24 jam tetap tidak pernah ada laporan kepada Security maupun IWZ;
12. Bahwa kemudian terhadap peristiwa tersebut diatas badan pengurus harian (BPH) Ikatan Warga Zeqita (IWZ) tidak ada mendapat laporan terkait peristiwa tersebut sebagaimana fungsi dan peranan Ikatan Warga Zeqita (IWZ) dibentuk sebagai wadah Warga Zeqita untuk



menyampaikan keluhan-keluhan warga untuk dicari solusinya agar tetap terjalin tali silaturahmi;

13. Bahwa terhadap hal tersebut diatas sangat jelas hal yang disampaikan Penggugat dalam dalil gugatannya hanya untuk mengaburkan permasalahan yang sebenarnya terjadi antara Tergugat I dengan Para Pengugat dan seolah-olah Para Pengugat adalah orang yang terzolimi yang dimana diabaikan aduannya terhadap peristiwa tersebut, padahal Penggugat sendiri dibeli rumahnya sejak Tahun 2013, akan tetapi hanya menempati satu (1) tahun saja dan walaupun dianya tidak menempati rumahnya kewajiban membayar biaya keamanan, kebersihan, dll wajib dibayar karena rumahnya dijaga setiap saat, karena dianya berketepatan datang menagih, maka dia marah-marah tidak bersedia membayar;
14. Bahwa seharusnya dalam peristiwa tersebut yang dimintai bertanggung jawab adalah pengelola jambur/ balai zeqita bukan malah Tergugat I yang secara terang adalah sebagai pihak Developer yang bertanggung jawab terhadap komplek Villa Zeqita Residence karena bisa saja terjadi dan tidak tertutup kemungkinan terhadap peristiwa penyerempetan kendaraan tersebut bisa saja terjadi diluar lokasi jambur/ balai zeqita karena aduan tersebut tidak didukung dengan bukti yang autentik terkait peristiwa tersebut dan peristiwa tersebut terjadi tahun 2018 dan melakukan keberatan tahun 2020;
15. Bahwa dalam dalil gugatan penggugat poin 11 dan 12 halaman 2 dan 3 yang pada intinya menyatakan didalam komplek tersebut ada yang dianamakan red doors berupa penginapan, aktivitas di hotel tersebut sungguh meresahkan penghuni komplek zeqita karena seringnya anak muda yang menurut kami bukan pasangan suami-istri menginap dihotel tersebut, dst..., yang membuat keamanan dan kenyamanan menjadi terganggu, dst.. ;
16. Bahwa terhadap hal tersebut diatas adalah jelas hal yang sangat mengada-ada dan sangat tidak masuk akal karena posisi red doorz ada 300 m dari tempat tinggal para penggugat terletak sangat jauh sehingga tidak masuk akal apabila dikatakan keamanan dan kenyamanan Para Penggugat menjadi terganggu dan anehnya Para Penggugat seolah-olah membawa kepentingan penghuni komplek zeqita (IWZ) yang secara nyata adalah untuk memuluskan kepentingan pribadi Para Penggugat;

Halaman 12 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn



17. Bahwa perlu ditegaskan kembali Para Penggugat dalam gugatannya seolah-olah mendapat dukungan atau kuasa untuk mengajukan gugatan dari penghuni kompleks zeqita (IWZ) ; dengan sangat jelas dalam poin 11 halaman 12 menyatakan didalam kompleks tersebut ada yang dinamakan red doors berupa penginapan, aktivitas di hotel tersebut sungguh meresahkan penghuni kompleks zeqita, kapan diresahkan sedangkan penginap di Red Doorz adalah keluarga yang datang ke kompleks dan keluarga yang berpesta, yang menjadi pertanyaan kenapa hanya Para Penggugat yang menjadi Pihak dalam perkara aquo karena dalam dalil gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa yang keberatan juga termasuk para penghuni kompleks zeqita, jelas ini bohong (mengada-ada);
18. Bahwa yang seharusnya yang dimintai pertanggung jawaban adalah pengelola red doorz bukan Tergugat I, tetapi malah sebaliknya yang dimintai pertanggung jawaban adalah Tergugat I, sebagaimana perbuatan yang telah dilakukan Para Penggugat telah menyalahi aturan yang berlaku, yang dimana seharusnya siapa yang berbuat dialah yang seharusnya bertanggung jawab;
19. Bahwa kemudian dalam gugatan penggugat poin 7 halaman 2, menyatakan ; bahwa pada tanggal 6 Juni 2020 penggugat-penggugat melihat sampah milik penggugat-penggugat tidak diangkat oleh pihak kebersihan lalu penggugat-penggugat bertanya kepada petugas kebersihan mengapa sampah penggugat-penggugat tidak diangkat dan petugas tersebut menyatakan tidak diperbolehkan oleh satpam, tidak lama kemudian datanglah seorang satpam lalu penggugat-penggugat bertanya kenapa tidak diangkat sampah saya, karena dianya telah menunggak tidak mau membayar biaya iuran bulanan keamanan, kebersihan sampah;
20. Bahwa berkaitan hal tersebut diatas para Penggugat tidak membayar retribusi keamanan dan kebersihan bulanan, adapun rinciannya, adalah :

Jenis	Bulan	Jumlah	Keterangan
Tunggakan Pembayaran Iuran Keamanan dan Kebersihan	Januari 2014-September 2017	Rp. 8.600.000	Tunggakan yang ditagihkan pihak developer





Pertama			
Pembayaran Iuran	Oktober 2017-Januari 2018 (4 Bulan)	<b>Rp. 800.000</b>	Pembayaran dilakukan owner secara rutin selama 4 Bulan
Tunggakan Pembayaran Iuran Keamanan dan Kebersihan Kedua	Februari 2018-Februari 2020 (25 Bulan)	Rp. 5.000.000	Tunggakan yang ditagihkan pihak developer
Pembayaran Tunggakan Kedua	15 Juni 2021 (25 Bulan)	Rp. 5.000.000	Pembayaran Tunggakan dilakukan saudara iparnya Ebeneser Brahmana, karena malu tidak bayar kewajiban
Tunggakan Pembayaran Iuran Keamanan dan Kebersihan	Maret 2020-sekarang	<b>Rp. 4.000.000</b>	Masih status belum dibayarkan oleh Ebeneser Brahmana

Jadi total tunggakan adalah sebesar:

Rp. 8.600.000 + Rp.800.000 + Rp. 4.000.000 = Rp. 13.400.000-, (*tiga belas juta enam ratus ribu rupiah*);

21. Bahwa berdasarkan hal tersebut, hal yang wajar apabila sampah milik Para Penggugat tidak diangkat karena tidak membayar iuran retribusi kebersihan dan keamanan karena sebelumnya pihak Developer Perumahan Villa Zeqita cq. Tergugat I sudah pernah melakukan pemutihan terkait iuran keamanan dan kebersihan untuk warga kompleks zeqita termasuk kepada Para Penggugat mulai Januari tahun 2014 s/d September 2017 dan mulai dilakukan perhitungan yang baru terhadap iuran keamanan dan kebersihan warga kompleks zeqita yang tertuang dalam butir-butir kesepakatan antara developer perumahan villa zeqita dengan badan pengurus harian (BPH) dan anggota ikatan warga zeqita (IWZ);



22. Bahwa kemudian setelah dilakukannya pemutihan iuran keamanan dan kebersihan berdasarkan kesepakatan tersebut diatas tetap saja Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati bersama antara Pihak developer, Badan Pengurus Harian (BPH) dan Anggota Ikatan Warga Zeqita (IWZ) untuk membayar iuran retribusi kebersihan dan keamanan;
23. Bahwa berdasarkan data yang dimiliki Tergugat I dapat disimpulkan para penggugat hanya mencari-cari alasan untuk tidak membayar iuran kepada pihak developer perumahan villa zeqita, dan cukup beralasan untuk pihak developer tidak mengangkat sampah para penggugat dikarenakan retribusi tersebut harus dibayarkan untuk pihak-pihak yang terkait dengan keamanan dan kebersihan;
24. Bahwa kemudian penggugat dalam gugatannya poin 8 halaman 2 menyatakan ; bahwa selanjutnya ada orang beramai-ramai datang kerumah dan mengancam Penggugat (Ebenezer Brahmana) untuk berkelahi diluar komplek, pada saat kejadian tersebut Penggugat (Julia Navratilova Purba) tidak berada di rumah setelah di telepon Penggugat (Ebenezer Brahmana) selanjutnya penggugat (Julia Navratilova Purba) sampai di rumah selanjutnya berdialog dengan Putri dan Martin yang mengaku saat itu yang mengelola komplek tersebut, selanjutnya Penggugat (Julia Navratilova Purba) mendapat hinaan dari pihak developer yang bernama Indra Tarigan (Tergugat I) dan oleh Putri ada melakukan penamparan terhadap Penggugat (Julia Navratilova Purba) selanjutnya sudah dilaporkan kepada pihak kepolisian dan saat ini sudah dalam proses di Kepolisian;
25. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas adalah hal yang mengada-ada karena bukan peristiwa yang sebenarnya terjadi yang didalilkan para penggugat dalam gugatannya, karena yang sebenarnya terjadi adalah pihak pengelola zeqita bersama dengan security datang kekediaman Para Penggugat untuk menagih iuran kebersihan dan keamanan;
26. Bahwa kemudian pada saat dilakukan penagihan iuran bertepatan hanya Ebenezer Brahmana ic. Penggugat I yang berada dirumahnya dan yang bersangkutan marah-marah bersikeras tetap tidak mau membayar iuran kebersihan dan keamanan dengan alasan yang dibuat-buat karena tidak diangkat sampahnya, padahal Tergugat sudah lama tidak membayar iuran sehingga dilakukan penagihan;



27. Bahwa kemudian setelah itu pihak developer dan security bubar dari kediaman Para Penggugat dan tidak lama dari peristiwa tersebut istri dari Ebenezer Brahmana yang bernama Julia Navratilova Purba Ic. Para Penggugat mendatangi rumah Tergugat I dengan membuat kegaduhan akibat dari laporan Ebenezer Brahmana yang mengada-ada dan terkesan memutar balikan fakta dimana seolah-olah pihak developer telah melakukan perbuatan yang semena-mena dengan cara yang arogan dalam menyelesaikan persoalan tersebut;
28. Bahwa kemudian setelah pulang dari kediaman Tergugat I, ternyata para penggugat membuat laporan polisi seolah-olah telah terjadi kontak fisik (menampar) Julia Navratilova Purba yang dilakukan oleh Tergugat I padahal tidak sedikitpun terjadi hal yang dikatakan oleh para penggugat;
29. Bahwa kemudian berjalannya proses di kepolisian para penggugat menyampaikan perdamaian kepada Tergugat I untuk membayar rumahnya senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang sebelumnya dibeli Rp.686.000.000,- (enam ratus delapan puluh enam juta rupiah), disini terlihat jelas apa yang menjadi motif para Penggugat terhadap Tergugat I adalah Pemerasan;
30. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat I tidak meresponi apa yang menjadi keinginan Para Penggugat karena sudah tidak masuk akal permintaan dari Para Penggugat tersebut yang nyata awal persoalan tersebut adalah karena para penggugat tidak mau membayar iuran kebersihan dan keamanan;
31. Bahwa kemudian setelah peristiwa tersebut selanjutnya Para Penggugat mencari-cari masalah dengan pihak Tergugat I yang mobil kena srempet, keberadaan jambur/ balai zeqita, red doors sampai membawa-bawa nama warga komplek zeqita yang nyata-nyata warga zeqita adalah anggota ikatan warga zeqita (IWZ) yang tidak pernah ada keberatan dan juga mendapatkan laporan atau aduan dari Para Penggugat terkait persoalan yang terjadi dengan Tergugat I dan Para Penggugat bertindak seolah-olah mewakili Warga komplek zeqita;
32. Bahwa kemudian gugatan Penggugat pada poin 15 halaman 3 yang pada intinya meminta kerugian materil Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akibat tidak dapat menikmati rumah milik Penggugat yang ada dikomplek villa zeqita adalah hal yang sangat tidak masuk akal dikeranakan semenjak dibeli Para Penggugat tidak pernah menempati

Halaman 16 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn



rumahnya secara berkesinambungan tetapi hanya sesekali, hanya karena Penggugat menawarkan secara memaksa agar pihak developer membeli rumahnya Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) sedangkan dibeli tahun 2013 hanya Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

33. Bahwa kemudian sangat tidak masuk akal apabila hal yang disampaikan para penggugat terkait kerugian materiil karena Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian yang nyata-nyata dialami Para Penggugat dan selanjutnya para penggugat tidak dapat merinci apa saja yang menjadi kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sebagaimana yang dikemukakan oleh para Penggugat;
34. Bahwa kemudian Para penggugat juga dalam dalil gugatannya menyampaikan mengalami kerugian imateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang nyata tidak dapat dibuktikan dan hanya didasarkan karena sakit hati dan malu adalah hal yang mengada-ada dan tidak masuk akal;
35. Bahwa kemudian Mahkamah agung menerbitkan pedoman ganti kerugian immateriil yang isinya Berdasarkan pasal 1370, 1371, KUHPerdata hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat, sehingga berdasarkan hal tersebut diatas dalil-dalil gugatan penggugat patut dikesampingkan setidaknya tidaknya ditolak;
36. Bahwa dalil-dalil gugatan penggugat tidak jelas arah gugatan Penggugat apakah dikategorikan dalam gugatan wan prestasi atau Gugatan Perbuatan melawan hukum sehingga sangat membingungkan dan terkesan membuat kegaduhan dan keonaran yang berujung akan rusaknya tali silaturahmi antara warga kompleks perumahan zeqita dengan pihak developer;
37. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Tergugat I diatas maka tidak terdapat wan prestasi maupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan , oleh karenanya tidak ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil maupun immaterial kepada Penggugat;
38. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun dari tindakan Tergugat I yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan wan prestasi maupun perbuatan melawan hukum yang merugikan para



Penggugat berdasarkan KUHPdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan wan prestasi maupun perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan para penggugat;

39. Bahwa sangat tidak masuk akal apabila Para Penggugat meminta sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat I yang tidak ada kaitannya dengan para Penggugat baik saat ini maupun yang akan datang karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan apa-apa saja yang menjadi kerugiannya baik materiil maupun immateriil yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat I, sehingga sudah pantas dan layak gugatan penggugat oleh majelis hakim untuk ditolak;
40. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil penggugat tersebut diatas terkait permohonan sita jaminan yang diajukan oleh para penggugat tidak memenuhi syarat hukum atau tidak beralasan sama sekali karena faktanya penggugat tidak mempunyai bukti terkait kepemilikan Tergugat I;
41. Bahwa sudah sepantasnya Majelis hakim mengesampingkan apa yang menjadi permohonan dalam dalil gugatan penggugat poin 16 halaman 3 menyatakan ; bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini maka sangat beralasan menurut hukum agar Tergugat dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, dst.... Karena sudah terang dan nyata Para Penggugat tidak beralasan dan tidak dapat membuktikan secara menyeluruh dalil-dalil gugatanny patut ditolak berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 No. 79





K/SIP/1972 yang menyatakan ; "*Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*";

42. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat Aquo tidak didasarkan pada hukum;

**III. DALAM REKONVENSİ**

1. Bahwa Tergugat I Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa apa yang telah dikemukakan Penggugat dr/Tergugat dk di dalam pokok perkara tersebut diatas mohon secara *mutatis mutandis* dianggap telah dimasukkan dalam gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat dr/Tergugat I dk adalah Direktur Utama PT. ARDIN DEVELOPER VILLA ZEQITA RESIDANCE yang dalam hal ini adalah pengelola yang beretikad baik dan bertanggung jawab terhadap oprasional Villa Zeqita Residence terkait fasilitas-fasilitas umum yang diperuntukkan bagi warga perumahan zeqita maupun fasilitas umum diluar kompleks perumahan zeqita yang masih satu area dengan Villa Zeqita Residence;
4. Bahwa kemudian seiring waktu berjalan ada terdapat jambur (balai zeqita), guest house, café, mini market (indomaret) yang adalah badan usaha franchise yang bekerjasama dengan pihak developer yang bertempat/ berlokasi di luar area kompleks perumahan Villa Zeqita yang peruntukan untuk masyarakat umum;
5. Bahwa Villa Zeqita Residence terbagi atas 2 area ; 1. Area Publik/ Umum terdapat Pos Security, 2. Area Perumahan Villa Zeqita terdapat Pos Security dan Akses untuk masuk kedalam area perumahan tidak sembarangan karena terdapat Portal dan bilamana setiap orang yang masuk harus ada memiliki Kartu Pass sebagai Kunci/ akses untuk masuk perumahan sebagai tanda orang yang masuk tersebut adalah warga kompleks perumahan villa zeqita;
6. Bahwa seiring waktu berjalan terbentuklah yang namanya badan pengurus harian (BPH) dan Anggota Ikatan Warga Zeqita (IWZ) sebagai wadah untuk warga kompleks perumahan zeqita menyampaikan segala aspirasi untuk hal yang lebih baik didalam persaudaraan



sesama warga zeqita dan sekaligus juga menjalain tali silaturahmi antara pihak developer zeqita dan warga zeqita;

7. Bahwa terjadi kesepakatan antara pihak developer dengan warga zeqita terkait iuran kebersihan dan keamanan yang wajib dibayarkan paling lambat tanggal 20 setiap bulannya untuk menjalankan oprasional kebersihan dan keamanan;
8. Bahwa kemudian Para Tergugat rekonvensi tidak membayar kewajibanya kepada pihak developer sebagaimana yang telah disepakati bersama walaupun sudah dilakukan penagihan, adapun rinciannya :

Jenis	Bulan	Jumlah	Keterangan
Tunggakan Pembayaran Iuran Keamanan dan Kebersihan Pertama	Januari 2014-September 2017	Rp. 8.600.000	Tunggakan yang ditagihkan pihak developer
Pembayaran Iuran	Oktober 2017-Januari 2018 (4 Bulan)	Rp. 800.000	Pembayaran dilakukan owner secara rutin selama 4 Bulan
Tunggakan Pembayaran Iuran Keamanan dan Kebersihan Kedua	Februari 2018-Februari 2020 (25 Bulan)	Rp. 5.000.000	Tunggakan yang ditagihkan pihak developer
Pembayaran Tunggakan Kedua	15 Juni 2021 (25 Bulan)	Rp. 5.000.000	Pembayaran Tunggakan dilakukan saudara ipar Ebeneser Brahmana
Tunggakan Pembayaran Iuran Keamanan dan Kebersihan	Maret 2020-sekarang	Rp. 4.000.000	Masih status belum dibayarkan oleh Ebeneser Brahmana

Jadi total tunggakan adalah sebesar:

Rp. 8.600.000 + Rp.800.000 + Rp. 4.000.000 = Rp. 13.400.000,- (*tiga belas juta enam ratus ribu rupiah*);

9. Bahwa kemudian pada saat dilakukan penagihan iuran retribusi kebersihan dan keamanan terhadap para penggugat bertepatan hanya Ebenezer Brahmana ic. Tergugat Rekonvensi yang berada dirumahnya dan yang bersangkutan marah-marah bersikeras tetap tidak mau membayar iuran kebersihan dan keamanan dengan alasan yang dibuat-buat karena tidak diangkat sampahnya, padahal Tergugat sudah lama tidak membayar iuran sehingga dilakukan penagihan;



10. Bahwa kemudian berdasarkan hal tersebut diatas Para Tergugat rekonvensi yang tidak mau membayar tunggakan iuran bulanan kebersihan dan keamanan, Para Tergugat Rekonvensi mulai mencari-cari masalah ataupun alasan agar tidak membayar retribusi ataupun iuran kebersihan dan keamanan, diantaranya : 1. Mobil kena srempet pengunjung balai zeqita, 2. Keberadaan balai zeqita, 3. Keberadaan guest house, dan lainnya;
11. Bahwa kemudian terhadap peristiwa tersebut diatas Tergugat Rekonvensi tidak pernah membuat laporan atau pengaduan kepada badan pengurus harian (BPH) dan Anggota Ikatan Warga Zeqita (IWZ) sebagai wadah untuk warga kompleks perumahan zeqita menyampaikan peristiwa apapun yang terjadi terhadap warga zeqita;
12. Bahwa kemudian pada saat dilakukan penagihan tunggakan iuran bertepatan hanya Ebenezer Brahmana ic. Penggugat I yang berada dirumahnya dan yang bersangkutan marah-marah bersikeras tetap tidak mau membayar iuran kebersihan dan keamanan dengan alasan yang dibuat-buat karena tidak diangkat sampahnya, padahal Tergugat Rekonvensi sudah lama tidak membayar iuran sehingga dilakukan penagihan;
13. Bahwa kemudian setelah itu pihak developer dan security bubar dari kediaman Para Penggugat dan tidak lama dari peristiwa tersebut istri dari Ebenezer Brahmana yang bernama Julia Navratilova Purba mendatangi rumah Penggugat Rekonvensi dengan membuat kegaduhan akibat dari laporan Ebenezer Brahmana yang mengada-ada dan terkesan memutar balikan fakta dimana seolah-olah pihak developer telah melakukan perbuatan yang semena-mena dengan cara yang arogan dalam menyelesaikan persoalan;
14. Bahwa kemudian setelah pulang dari kediaman Penggugat Rekonvensi, para Tergugat Rekonvensi ternyata membuat laporan polisi seolah-olah telah terjadi kontak fisik (menampar) Julia Navratilova Purba yang dilakukan oleh Tergugat I padahal tidak tidak sedikitpun terjadi hal yang dikatakan oleh para Tergugat Rekonvensi;
15. Bahwa kemudian berjalannya proses di kepolisian para Rekonvensi menyampaikan perdamaian kepada Tergugat I untuk membayar rumahnya senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang sebelumnya dibeli Rp.686.000.000,- (enam ratus delapan puluh enam



juta rupiah), disini terlihat jelas apa yang menjadi motif para Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi adalah Pemerasan;

16. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau membayar iuran kebersihan dan keamanan sebagaimana kesepakatan antara badan pengurus harian dan anggota ikatan warga zeqita kepada Penggugat Rekonvensi adalah jelas perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
17. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi diatas meliputi, antara lain:

**I. Kerugian Materill : Rp. 113.400.000,-**

Dengan perincian sebagai berikut :

**1. Tunggakan Iuran Kebersihan dan Keamanan**

$Rp. 8.600.000 + Rp. 800.000 + Rp. 4.000.000 = Rp. 13.400.000,-$

**2. Honor Pengacara : Rp. 100.000.000,-**

**II. Kerugian Moril : Rp. 2.000.000.000,-**

18. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut, serta agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak ilusi, maka Penggugat mohon kepada ketua pengadilan medan berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi yaitu berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri satu unit rumah yang terletak di kompleks perumahan Villa Zeqita Residance Blok Q-8;
19. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi nantinya mau secara sukarela memenuhi isi putusan, mohon agar Tergugat Rekonvensi di hukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari, setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung semenjak diucapkan dan dilaksanakan;
20. Bahwa mengingat bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi ini mengenai hal yang pasti serta didukung alat bukti yang kuat serta adanya keperluan yang mendesak Penggugat Rekonvensi, kiranya Majelis Hakim Perkara Aquo berkenan menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi;
- Berdasarkan dalil-dalil maupun uraian-uraian dan bukti-bukti tersebut diatas, maka Penggugat dr/Tergugat I dk mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:



**I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring).

**II. DALAM KONVENSI**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Para Penggugat tidak beretika baik, dalam mengajukan gugatan.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.

**III. DALAM REKONVENSI**

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga semua Alat Bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini;
3. Menyatakan Sah secara Hukum Penggugat Rekonvensi Direktur Utama PT. Ardin Developer Villa Zeqita Residence;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri satu unit rumah yang terletak di kompleks perumahan Villa Zeqita Residence Blok Q-8;
6. Menyatakan dan Memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar:
  - I. Kerugian Materiil : Rp. 113.400.000,-
  - II. Kerugian Moril : Rp. 2.000.000.000,-
7. Menghukum kepada untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari, setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung semenjak diucapkan dan dilaksanakan;
8. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau**





**Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, ex aequo et bono.**

Menimbang, bahwa Tergugat II Kompensi telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekompensi sebagai berikut;

**A. Dalam Eksepsi**

**1. Eksepsi Kompetensi Absolut (*exceptio declinatoire*)**

- Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya memposisikan Walikota Medan sebagai Tergugat II dalam perkara *a quo*, yang kemudian jika dihubungkan dengan petitumnya yang terkait dengan posisi Tergugat II, yaitu petitum ke 4 dengan memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk:

*"Menghukum Tergugat II untuk membatalkan ijin balai Jeqita/Jambur dan izin reddors berupa penginapan yang dibangun di atas komplek Perumahan Villa Zeqita Medan".*

- Bahwa izin yang dimaksud oleh Tergugat II dalam petitum 4 gugatannya *a quo* merupakan bagian dari keputusan (*beschikking*) yang bersifat individual dan kongkrit (*individual and concrete*) dikeluarkan oleh Tergugat II sebagai Pejabat Tata Usaha Negara ;
- Bahwa jika mengacu pada ketentuan hukum acara yang berlaku, Keputusan Tata Usaha Negara merupakan obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
  - o Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan tersebut adalah :
  - o Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.
- Bahwa oleh karena maksud gugatan *a quo* sebagaimana ditunjukkan dalam salah satu petitumnya (ic. Petitum 4) untuk membatalkan izin balai Jeqita/Jambur dan izin reddors yang dibangun di atas komplek Perumahan Villa Zeqita Medan yang notabene merupakan Keputusan TUN, maka seharusnya diajukan pada Pengadilan Tata Usaha



Negara, bukan ke Pengadilan Negeri sebagaimana gugatan yang diajukan Para Penggugat *a quo* ;

2. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*obscuur libel*)

- Bahwa *obscuur libel* merupakan gugatan yang isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga sebagai formulasi gugatan yang tidak jelas. Lebih lanjut Retnowulan Sutanti dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, yang pada pokoknya menyatakan: *obscuur libel* mencakup pula pada gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu dengan yang lainnya ;
- Bahwa demikian pula terhadap gugatan Para Penggugat *a quo* juga dapat diklasifikasikan dalam gugatan yang mengandung cacat *obscuur libel* karena mengandung pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain ;
- Bahwa pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain dimaksud, yaitu: *Pada satu sisi*, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Memutus perkara *a quo* untuk menyatakan perbuatan Tergugat II yang membangun balai Jeqita/Jambur dan reddors berupa penginapan yang dibangun di atas kompleks Perumahan Villa Zeqita Medan merupakan perbuatan wanprestasi; sedangkan di sisi lainnya, memohon untuk membatalkan ijin balai Jekita/Jambur dan izin reddors berupa penginapan yang dibangun di atas kompleks Perumahan Villa Zeqita Medan ;
- Bahwa kedua hal tersebut tentu sangat bertentangan, karena dalam Pasal 25 Undang-Undang No. 48 tentang Kekuasaan Kehakiman telah diatur kewenangan dari masing-masing badan peradilan di bahwa Mahkamah Agung RI. Kasus wanprestasi yang merupakan perkara perdata merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri sedangkan terhadap suatu keputusan (*beschikking*) merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;
- Bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat *a quo* yang menggabungkan antara gugatan wanprestasi dan pengujian terhadap suatu keputusan (*beschikking*) merupakan gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan antara satu sama lain (*obscuur libel*) ;
- Bahwa selain itu, tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) pula dalil-dalil Para Penggugat memasukkan posisi Tergugat II dalam perkara *a quo*,



karena tidak satupun dalil yang menggambarkan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II.

Bahwa berdasarkan argumentasi hukum yang demikian, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## B. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II kemukakan dalam bagian eksepsi di atas sepanjang terdapat korelasi hukumnya secara mutatis mutandis dianggap telah termuat dalam bagian pokok perkara sehingga tidak perlu diulangi lagi;
- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Repilk Para Penggugat, terkecuali sepanjang yang diakui kebenarannya dalam jawaban *aquo* ;
- Bahwa setelah membaca dan memahami gugatan Para Penggugat *a quo*, tidak ada satupun dalam posisinya Para Penggugat menerangkan sebagaimana telah sekilas dinyatakan pula dalam eksepsi tentang kedudukan Tergugat II dalam perkara ini. Dimana dalam posisinya *a quo*, Para penggugat tidak ada menggambarkan hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat II, bahkan sama sekali tidak ada membahas tentang Tergugat II dalam posita gugatannya ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka kiranya tidak hal yang dapat ditanggapi oleh Tergugat II dalam hal ini, kecuali terhadap hal-hal yang berkaitan hukum secara formil dalam proses pemeriksaan perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* mengambil putusan dengan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan telah melakukan Persidangan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;



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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM KONPENSI:**

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi dan Tergugat II Konpensasi telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi yang pada pokoknya terkait dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing;
2. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio plurium litis consortium*);
3. Eksepsi Kompetensi Absolut (*exceptio declinatoire*);
4. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan pertimbangannya sebagai berikut:

**Ad. 1. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing;**

Menimbang, bahwa terhadap pokok eksepsi tersebut, Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi hanya sesekali atau tinggal sementara dirumahnya sehingga tidak memahami betul apa yang menjadi persoalan dan hal-hal apa yang berkembang dilingkungan komplek Villa Zeqita Residence, namun kemudian Penggugat menyatakan mengetahui adanya konflik antara warga dalam IWZ (Ikatan Warga Zeqita) dengan Pengelola/developer;

Menimbang, bahwa memperhatikan pokok eksepsi Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi tersebut di atas in casu terkait dalil bantahan pokok perkara yang tunduk pada hasil pembuktiannya kelak di depan persidangan perkara ini, sehingga menurut hemat Majelis adalah bukan merupakan tangkisan dalam arti eksepsi, akan tetapi dianggap merupakan jawaban (*verweer*), sehingga eksepsi Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi adalah tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak (vide Yurisprudensi MARI Nomor 361 K/Sip/1973, tertanggal 30 Desember 1975);

**Ad. 2. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio plurium litis consortium*);**

Menimbang, bahwa terhadap pokok eksepsi tersebut, Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi mendalilkan bahwa dalam gugatan Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi secara jelas menyebutkan Jambur (Balai Zeqita), Penginapan (Red Doors) yang telah merugikan



Penghuni Komplek Zeqita, namun tidak ditariknya Jambur (Balai) dan Penginapan (Red Dorz) sebagai pihak dalam perkara ini sehingga menunjukkan gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi kurang pihak;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi in casu didasarkan pada adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang tidak melaksanakan isi Surat Pernyataan Nomor 010/SK/VZ/2016 yang sudah disepakati oleh pihak warga dengan pihak Tergugat 1 pada poin E yang “menyatakan dan sanggup dalam pengelolaan operasional komoditas Developer Villa Zeqita berupa Balai Zeqita, Minimarket, Café, dan Guest House/Penginapan tidak mengganggu warga Villa Zeqita Residence;

Menimbang, bahwa dengan demikian jika yang dimaksudkan Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam pokok eksepsinya tersebut adalah Jambur (Balai Zeqita), Penginapan (Red Doors) sebagai Subjek Hukum yang terpisah dan bukan dimaksud sebagai Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam kasus in casu, maka hal ini tergantung sepenuhnya pada hasil pembuktiannya kelak di depan persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap pokok eksepsi Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi a quo dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak oleh karenanya;

**Ad. 3. Eksepsi Kompetensi Absolut (*exceptio declinatio*);**

Menimbang, bahwa terhadap pokok eksepsi tersebut, Tergugat II Kompensi telah mendalilkan pokok alasannya sebagaimana termuat dalam jawaban tertulisnya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap pokok eksepsi tersebut selanjutnya telah cukup dipertimbangkan dan diputus dalam Putusan Sela dalam perkara ini, yaitu dengan amar putusan yang menolak eksepsi Tergugat II Kompensi a quo;

Menimbang, bahwa dengan mengambil bentuk pertimbangan sebagaimana disebut dalam Putusan Sela dalam perkara ini, maka terhadap pokok eksepsi Tergugat II Kompensi a quo dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

**Ad. 4. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*obscur libel*);**

Menimbang, bahwa terhadap pokok eksepsi tersebut, Tergugat II Kompensi mendalilkan bahwa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat





Rekonpensi telah menggabungkan antara gugatan wanprestasi dan pengujian terhadap suatu keputusan (*beschikking*), dimana pada satu sisi, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan perbuatan Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi yang membangun balai Jeqita/Jambur dan reddors berupa penginapan yang dibangun di atas kompleks Perumahan Villa Zeqita Medan merupakan perbuatan wanprestasi; sedangkan di sisi lainnya, memohon untuk membatalkan ijin balai Jekiqa/Jambur dan izin reddors berupa penginapan yang dibangun di atas kompleks Perumahan Villa Zeqita Medan. Dengan demikian merupakan gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan antara satu sama lain (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi in casu mengajukan gugatannya terhadap Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi yang berada dalam keadaan wanprestasi karena tidak memenuhi isi surat pernyataan Nomor 010/SK/VZ/2016 dan membangun di atas lokasi kompleks Perumahan Villa Zeqita Medan;

Menimbang, bahwa jika memperhatikan petitum gugatan Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi a quo, menurut hemat Majelis ditariknya pihak Tergugat II Konpensi dalam perkara ini sesungguhnya terkait dengan tuntutan Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi terhadap Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi yang menuntut pernyataan wanprestasinya Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi yang membangun di atas lokasi kompleks perumahan Vila Zeqita Medan a quo;

Menimbang, bahwa terlepas pada apakah Pengadilan Negeri Medan kemudian berwenang memeriksa petitum gugatan Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi a quo selanjutnya tidak mengakibatkan gugatan Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak jelas atau kabur oleh karenanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap eksepsi Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi dinyatakan ditolak seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi pada pokoknya adalah mengenai tuntutan ganti kerugian terhadap keadaan wanprestasinya Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi yang tidak melaksanakan isi surat



Pernyataan yang sudah disepakati oleh pihak warga Villa Zeqita Residence dengan pihak Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, serta tuntutan agar menghukum Tergugat II Kompensi untuk membatalkan ijin Balai Jeqita/ Jambur dan Ijin Reddors berupa Penginapan yang dibangun di atas lokasi kompleks Perumahan Villa Zeqita Medan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi adalah pemilik 1 (satu) unit rumah di Villa Zeqita Residence Blok Q-8;
2. Bahwa di depan kompleks perumahan Villa Zeqita Residence terdapat bangunan yang disebut dengan Balai Jeqita/Jambur dan di dalam area kompleks perumahan telah dibangun penginapan Reddors;
3. Bahwa terdapat Surat Pernyataan yang dibuat dan disepakati oleh Terlawan I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan Warga Villa Zeqita;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah terkait tuntutan ganti kerugian atas wanprestasinya Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang telah tidak memenuhi isi Surat Pernyataan yang sudah disepakati oleh pihak warga Villa Zeqita Residence dengan pihak Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu terhadap Surat Pernyataan yang sudah disepakati oleh pihak warga Villa Zeqita Residence dengan pihak Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan kapasitas para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dalam Surat Pernyataan a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat (Bukti P-1) sampai dengan (Bukti P-23), serta 1 (satu) orang Saksi atas nama Verry Libra Ginting;

Menimbang, bahwa memperhatikan isi Surat Pernyataan yang sudah disepakati oleh pihak warga Villa Zeqita Residence dengan pihak Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi Nomor 010/SK/VZ/2016, tanggal 28 Oktober 2016 (eks Bukti T I-12), selanjutnya dapat disimpulkan terkait klausula sebagai berikut:

Halaman 30 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa benar sejak dimulai pembangunan perumahan Villa Zeqita Residence hingga surat pernyataan ini dibuat belum melakukan pembanunan sebahagian fasilitas sosial sebagaimana mestinya yang ditawarkan kepada konsumen/Pembeli yang saat ini sebagai warga di lingkungan perumahan Villa Zeqita Residence dan saat dibuat Surat Pernyataan ini menyatakan sanggup dan bersedia mengadakan dan membangun serta memperbaiki fasilitas diantaranya:
  - A. Menyatakan dan sanggup melakukan pengadaan dan pembangunan kolam renang yang memenuhi standar keselamatan dan kenyamanan berserta kelengkapannya dan akan dioperasikan pada akhir bulan Nopember 2016. Dalam hal pengelolaan Kolam Renang tersebut tetap dikelola oleh pihak Developer/Pengelola menjadi Semi Komersil namun bagi warga Villa Zeqita residence mendapat diskon khusus dari tarif umum yang ditetapkan oleh Developer/Pengelola dan menyatakan tidak akan merubah fungsinya menjadi fungsi lain.
  - B. Menyatakan dan sanggup melakukan pengadaan dan pembangunan playground yang memenuhi standar keselamatan dan kenyamanan serta beroperasi pada bulan Januari 2017 serta menyerahkan sepenuhnya kepada warga villa Zeqita Residence dalam hal pengelolaan dan penggunaannya serta tidak akan merubahnya menjadi fungsi lain;
  - C. Menyatakan dan sanggup melakukan pengadaan dan pembangunan lapangan olah raga multi fungsi lengkap dengan Street Gym dan akan beroperasi pada bulan Maret 2017 kemudian akan menyerahkan penggunaannya kepada warga villa Zeqita serta tidak akan merubahnya menjadi fungsi lain;
  - D. Menyatakan akan mengajukan pengadaan dan pembangunan lapangan Bulu Tangkis dari dalam Balai Zeqita yang akan dimanfaatkan/dipergunakan oleh warga zeqita dan beroperasi pada akhir bulan Nopember 2016 sekaligus difungsikan menjadi tempat/sarana pertemuan warga villa zeqita Residence 2 (dua) kali dalam 1 (satu) minggu (hari Senin dan hari Rabu). Apabila pihak Developer/Pengelola akan menggunakan lapangan tersebut pada jadwal yang telah ditetapkan di atas, maka pihak Developer/Pengelola harus memberi jadwal pengganti dan menyatakan tidak akan merubah menjadi fungsi lain;

Halaman 31 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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

- E. Menyatakan dan sanggup dalam pengelolaan operasional komoditas Developer Villa Zeqita berupa Balai Zeqita, Mini Market, café, Guest House/Penginapan tidak mengganggu warga villa Zeqita Residence;
2. Bahwa apabila pernyataan tersebut dalam point nomor 1 dari huruf A sampai dengan huruf E, tidak sanggup saya penuhi dan ternyata-nyata tidak ada niat melakukan pengadaan dan pembangunan maka saya sebagai Direktur Utama PT. Ardin yang merupakan Developer Villa Zeqita Residence bersedia dituntut sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku secara pidana maupun secara perdata dan surat Pernyataan ini dapat dijadikan sebagai dasar tuntutan perkara.

Menimbang, bahwa memperhatikan Surat Pernyataan Nomor 010/SK/VZ/2016, tanggal 28 Oktober 2016 (eks Bukti T I-12) sebagaimana tersebut di atas, menurut hemat Majelis bahwa Surat Pernyataan a quo secara formil dibuat dan ditandatangani oleh atas nama Indra Sakti Tarigan, SH., dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT. Ardin (Developer Villa Zeqita Residence) dan dengan disaksikan oleh beberapa orang Pengurus Ikatan Warga Zeqita dan perwakilan Blok Perumahan Villa Zeqita Residence, sedangkan secara substansial pada pokoknya mengandung janji dari pihak Direktur Utama PT. Ardin (Developer Villa Zeqita Residence) in casu Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekompensi kepada warga perumahan Villa Zeqita Residence untuk memenuhi pembangunan beberapa fasilitas umum perumahan dan kesanggupan Developer dalam pengelolaan operasional komoditas Developer Villa Zeqita berupa Balai Zeqita, Mini Market, café, Guest House/Penginapan tidak mengganggu warga villa Zeqita Residence;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1875 KUHPperdata disebutkan bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1871 KUHPperdata disebutkan bahwa suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka. Selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta;

Halaman 32 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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 sekarang Majelis akan memberikan pertimbangannya terkait lahirnya Surat Pernyataan a quo apakah kemudian dapat dinyatakan sebagai suatu perjanjian yang melekat antara Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan warga Villa Zeqita Residence, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa pihak Ikatan Warga Zeqita telah mengajukan Surat Peringatan (Somasi) kepada Devepopor Villa Zeqita Residence, masing-masing tanggal 20 Januari 2016 dan tanggal 22 Januari 2016 yang pada pokoknya mempertanyakan terkait pembangunan fasilitas umum (FASUM) yang dijanjikan di dalam brosur pembualan Kolam Renang, Lapangan Tennis, Clup House, Lapangan Basket, Fitnes Center, Lapangan Futsal, Spa, dan Playground, yang sampai saat ini belum direalisasikan (eks bukti surat P-9 dan P-10);
- Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2016, Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan disaksikan beberapa perwakilan warga Villa Zeqita Residence kemudian membuat Surat Pernyataan untuk memenuhi tuntutan warga perumahan Villa Zeqita Residence;
- Bahwa pada bulan April 2016, pihakwarga Villa Zeqita Residence telah membuat pengaduan ke Kepolisian Daerah Sumatera Utara, kemudian mencabut laporan Kepolisian a quo berdasarkan Surar Perdamaian Nomor 011/SK/VZ/2016, tanggal 28 Oktober 2016 (eks bukt surat P-12 jo P-14);
- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan a quo selanjutnya terjadi perdamaian antara pihak Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan warga Villa Zeqita Residence (Nomor 011/SK/VZ/2016, tanggal 28 Oktober 2016) dan menjadi rujukan terhadap pencabutan pengaduan warga Villa Zeqita Residence ke Kepolisian Daerah Sumatera Utara (eks bukt surat P-12 jo P-14);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta-fakta tersebut di atas, maka secara historis yang melatarbelakangi lahirnya Surat Pernyataan Nomor 010/SK/VZ/2016, tanggal 28 Oktober 2016 a quo adalah belum terpenuhinya prestasi Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagai Developer pada pembangunan perumahan Villa Zeqita Residence sebagaimana disebut dalam Brosur pada saat dilakukannya penjualan sampai pada dilakukannya pembelian oleh warga perumahan Villa Zeqita Residence, serta ketidaknyamanan warga Vila Zeqita Residence akibat tidak dikelolanya dengan baik berupa Café, Balai

Halaman 33 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn





(Jambur), serta penginapan (Reddoorz) di pintu masuk dan di dalam kompleks perumahan Villa Zeqita Residence;

Menimbang, bahwa sekarang Majelis akan memberikan pertimbangannya terhadap kapasitas atau kedudukan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dalam mengajukan gugatannya a quo, apakah tuntutan wanprestasi dan ganti kerugian a quo dapat diajukan oleh para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi tanpa melibatkan wadah Ikatan Warga Zeqita;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah cukup dipertimbangkan pada bagian pertimbangan terdahulu, bahwa secara *feitelijke* para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi memiliki dan bertempat tinggal di perumahan Villa Zeqita Residence, sehingga secara yuridis para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi adalah juga sebagai pihak dalam perjanjian pembelian rumah antara para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi sebagai Pembeli, dengan pihak Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagai Penjual dan berhak menikmati fasilitas umum (FASUM) yang diperjanjikan dan berhak atas kenyamanan tinggal di kompleks perumahan Villa Zeqita Residence a quo;

Menimbang, bahwa pada gilirannya Majelis akan memberikan pertimbangannya terhadap fakta pemenuhan prestasi Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagaimana diperjanjikan dalam kontrak pembelian rumah tinggal di perumahan Villa Zeqita Residence sebagaimana termuat dalam Surat Gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dalam casus in concreto sebagai berikut;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi in casu didalilkan bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi sudah mengingkari poin 1-7 surat pernyataan Nomor 010/SK/VZ/2016 sehingga timbulnya kerugian materil dan immateril pada diri para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah cukup dipertimbangkan pada bagian pertimbangan terdahulu, oleh karena Surat Pernyataan Nomor 010/SK/VZ/2016 a quo cukup diakui dan tidak dibantah oleh Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, sehingga secara yuridis dipandang sebagai alat bukti pengakuan terkait fakta bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah tidak dan akan mengadakan dan membangun kolam renang, play ground, lapangan bulu tangkis, serta mengelola operasional komoditas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Developer Villa Zeqita berupa Balai Zeqita, Mini Market, café, Guest House/Penginapan tidak mengganggu warga Villa Zeqita Residence;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dan dikaitkan dengan hasil Persidangan Pemeriksaan Setempat di atas objek lahan perumahan Villa Zeqita Residence, selanjutnya dapat disimpulkan terkait fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa bangunan yang kemudian oleh para pihak disebut dengan istilah Balai (Jambur) Zeqita, Mini Market dan Café adalah terletak di depan arah masuk kompleks perumahan, sedangkan bangunan yang oleh para pihak disebut dengan istilah Guest House/Penginapan adalah terletak di dalam sebelah pinggir perumahan Villa Zeqita Residence;
2. Bahwa di luar kompleks perumahan dan bersebelahan dengan Balai (Jambur) Zeqita terdapat 1 buah bangunan kolam renang tertutup;
3. Bahwa arah gerbang pintu masuk bagian depan terdapat gerbang/pintu masuk ke arah kompleks perumahan Villa Zeqita Residence atau bersebelahan dengan Balai (Jambur) Zeqita, dengan akses jalan  $\pm$  12 meter;
4. Bahwa sebelah kanan samping arah pintu masuk perumahan Villa Zeqita Residence terdapat tanah kosong yang oleh Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dipergunakan sebagai lahan parkir pengunjung atau pengguna Balai (Jambur) Zeqita;
5. Bahwa pada sisi belakang kiri arah masuk kompleks Villa Zeqita Residence terdapat lahan dan sarana olah raga berupa lapangan serba guna terbuka, sedangkan disebelah kanan dalam arah kompleks perumahan terdapat sarana bermain anak (play ground);

Menimbang, bahwa terlepas pada standart penilaian yang kemudian disetujui oleh warga Villa Zeqita Residence, namun secara *feitelijke* telah terhadap bangunan sebagaimana disebut sebagai fasilitas umum perumahan yang didalilkan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi termuat dan bagian dari perumahan yang dalam Surat Perjanjian Pembelian Rumah jo Surat Pernyataan Nomor 010/SK/VZ/2016, tanggal 28 Oktober 2016 *a quo*, kecuali terhadap bangunan lapangan bulu tangkis yang menurut Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi termasuk di dalam bangunan lapangan serba guna terbuka;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dalil gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi yang menyebutkan bahwa akibat tidak profesional dan terkesan arogannya Tergugat I Kompensi/Penggugat

Halaman 35 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi yang telah membangun jambur di depan kompleks perumahan Zeqita yang sudah memakai jalan untuk akses utama dan satu satunya jalan keluar masuk kompleks sudah dipenuhi hiruk pikuk aktivitas jambur tersebut dan jalan tersebut kerap dibuat menjadi lahan parkir yang sangat mengganggu akses keluar masuknya warga;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah cukup dipertimbangkan pada bagian pertimbangan terdahulu, dimana kedudukan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi adalah dalam kapasitas pribadinya sebagai warga perumahan Villa Zeqita Residence yang menuntut ganti kerugian sebagai akibat tidak terpenuhinya janji (prestasi) dan tidak profesionalnya Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam mengelola kompleks perumahan Villa Zeqita Residence;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi tersebut di atas in casu mengatasnamakan warga Villa Zeqita Residence yang terganggu akses keluar masuknya warga, serta petitum gugatan yang menuntut penghentian operasional Balai (Jambur) Zeqita, sehingga tidak mempunyai *causalitas* dengan tuntutan ganti kerugian yang dialami para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dalam *casus in concreto*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait penilaian terhadap bukti surat (Bukti P-17), sampai dengan (Bukti P-23) in casu secara formil berupa photo copy sehingga secara yuridis tidak dapat membuktikan fakta peristiwa pada saat ramainya pengunjung dan parkir kendaraan di jalan akses masuk perumahan Villa Zeqita Residence;

Menimbang, bahwa demikian pula terkait gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi yang mendalilkan pembangunan penginapan (Red Doors) di dalam kompleks perumahan yang aktivitasnya sungguh meresahkan penghuni kompleks zeqita karena seringnya anak muda yang menurut kami bukan pasangan suami istri menginap di hotel tersebut;

Menimbang, bahwa terlepas kemudian apakah pembangunan penginapan (Red Doors) secara yuridis dibenarkan ataupun tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku, menurut hemat Majelis fakta terjadinya keresahan penghuni kompleks perumahan Zeqita Residence tidak dapat dijadikan dasar tuntutan timbulnya kerugian pada diri para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dalam *casus in concreto*;

Menimbang, bahwa secara yuridis para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi diwajibkan oleh Undang-undang untuk membuktikan dalil

Halaman 36 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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

gugatannya sebagai sebab (*causalitas*) dari timbulnya kerugian pada diri para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dalam casus in concreto;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap dalil gugatan Para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi yang mendasarkan timbulnya kerugian para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi sebagai akibat terjadinya keresahan warga Villa Zeqita Residence, menurut hemat Majelis tidak mempunyai hubungan langsung (*causalitas*) dengan tuntutan ganti kerugian yang diajukan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga) gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi yang menuntut agar menyatakan didalam hukum tindakan Tergugat I yang membangun Balai Jeqita/ Jambur dan Reddors berupa Penginapan yang dibangun di atas lokasi komplek Perumahan Villa Zeqita Medan adalah merupakan Perbuatan Wan Prestasi dan menghukum Tergugat I untuk menghentikan segala bentuk Aktivitas di Balai Jeqita/ Jambur serta Reddors berupa Penginapan yang dibangun di atas lokasi komplek Perumahan Villa Zeqita Medan adalah merupakan Perbuatan Wan Prestasi, menurut hemat Majelis telah tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga) gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi tersebut, maka terhadap petitum angka 5 (lima) tentang tuntutan ganti kerugian materil dan immaterial para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak lagi berdasarkan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan pertimbangannya terhadap petitum angka 4 (empat) gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi yang menuntut agar menghukum Tergugat II untuk membatalkan ijin Balai Jeqita/ Jambur dan Ijin Reddors berupa Penginapan yang dibangun di atas lokasi komplek Perumahan Villa Zeqita Medan;

Menimbang, bahwa memperhatikan substansi tuntutan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi tersebut di atas, menurut hemat Majelis adalah terkait pembatalan yan menjadi produk Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan (kompetensi) badan peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Majelis menyatakan ketidakwenangannya;

Halaman 37 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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 dengan demikian terhadap petitum yang menuntut pembatalan ijin Balai Jeqita/ Jambur dan Ijin Reddors berupa Penginapan a quo dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan petimbangannya terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi yang menuntut agar menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan Terhadap Harta Benda Tergugat I yang ada sekarang maupun yang ada di masa yang akan datang untuk memenuhi kerugian Materul dan Imateril Penggugat-Penggugat;

Menimbang, bahwa secara *feitekijke* Majelis dalam casus in casu telah tidak meletakkan sita Jaminan terhadap harta benda Tergugat I, sehingga terhadap petitum gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi a quo dinyatakan *irrelevant* untuk dipertimbangkan lagi dan dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan ditolaknya petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga), angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi sebagaimana tersebut di atas, maka terhadap petitum gugatan yang mendasarkan pada dikabulkannya petitum angka 2 (dua) gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi in casu petitum angka 7 (tujuh) tentang tuntutan uang paksa (dwangsom), petitum angka 8 (delapan) tentang tuntutan dijatuhkannya Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), serta petitum angka 9 (sembilan) gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan oleh karena dinyatakan tidak berdasarkan hukum maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas dan oleh karena pokok gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak terbukti, maka terhadap gugatan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya berkaitan terhadap ongkos-ongkos dan biaya yang timbul dalam gugatan Kompensi ini selanjutnya akan dipertimbangkan dan diputus dalam bagian Kompensi dan Rekonpensi di bawah ini;

#### **DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa dengan mengambilalih segala sesuatu yang telah termuat dalam bagian Kompensi sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya





dinyatakan turut termuat serta menjadi pertimbangan pula dalam bagian Rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi pada pokoknya adalah terkait tuntutan ganti kerugian materil atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat Rekonpensi/para Penggugat Konpensi yang tidak membayar kewajibannya untuk membayar iuran kebersihan dan keamanan yang wajib dibayarkan paling lambat tanggal 20 setiap bulannya, senilai Rp113.400.000,00 (seratus tiga belas juta empat ratus ribu rupiah), serta ganti kerugian moril senilai Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya kemudian Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda dengan (Bukti T I -1) sampai dengan (Bukti T I-16), serta 2 (dua) orang Saksi atas nama Ferorita Peranginangin dan Saksi Effendi Sembiring;

Menimbang, bahwa sebelum memberikan pertimbangannya terkait pokok gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi tersebut di atas, terlebih dahulu Majelis akan memberikan pertimbangannya terkait dasar hukum gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dalam *casus in concreto* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa memperhatikan pokok gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, khususnya terhadap petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi yang menuntut agar menyatakan para Tergugat Rekonpensi/para Penggugat Konpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa dalam dalil posita gugatannya antara lain Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi menyatakan bahwa sesuai kesepakatan terdapat iuran kebersihan dan keamanan yang wajib dibayarkan paling lambat tanggal 20 setiap bulannya untuk menjalankan operasional kebersihan dan keamanan, sedangkan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi tidak membayar kewajibannya kepada pihak Developer;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan para Tergugat Rekonpensi/para Penggugat Konpensi yang tidak mau membayar iuran kebersihan dan keamanan sebagaimana kesepakatan antara badan pengurus harian dan anggota ikatan warga zeqita kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah jelas perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi (angka 16);

Halaman 39 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan rekonsensi tersebut di atas, selanjutnya para Tergugat Rekonsensi/para Penggugat Konpensasi mendalilkan bahwa pada tanggal 6 Juni 2020 penggugat-penggugat melihat sampah milik penggugat-penggugat tidak diangkat oleh pihak kebersihan lalu Penggugat-penggugat bertanya kepada petugas kebersihan mengapa sampah penggugat-penggugat tidak diangkat dan petugas tersebut menyatakan tidak diperbolehkan oleh Satpam, tidak lama kemudian datanglah seorang satpam lalu Penggugat-penggugat menanyakan mengapa dilarang mengangkat sampah saya, satpam tersebut menjawab dilarang oleh bos.(angka 7 posita gugatan para Tergugat Rekonsensi/para Penggugat Konpensasi)

Menimbang, bahwa berdasarkan pada jawab jinawab kedua belah pihak berperkara sebagaimana tersebut di atas, maka secara *feitelijke* Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi juga telah tidak memenuhi prestasinya terhadap para Tergugat Rekonsensi/para Penggugat Konpensasi in casu terdapat keadaan wanprestasi kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya dalam persetujuan a quo;

Menimbang, bahwa secara yuridis apakah kemudian terhadap materi perbuatan para Tergugat Rekonsensi/para Penggugat Konpensasi yang tidak memenuhi kewajibannya a quo dapat disebut sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa memperhatikan unsur, sifat dan beban pembutan, serta jenis atau kriteria tuntutan atas kerugian yang timbulkan masing-masing antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (eks Pasal 1365 KUHPerdata jo Pasal 1243 KUHPerdata, serta Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919), secara yuridis mempunyai perbedaan secara essensial dan tergantung sepenuhnya terhadap uraian fakta dalam posita yang mendasari petitum gugatan rekonsensi a quo;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya antara lain Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi menuntut agar menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya (angka 4);

Menimbang, bahwa memperhatikan petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi tersebut di atas, menurut hemat Majelis telah tidak menunjukkan secara jelas materi perbuatan dari para Tergugat Rekonsensi/para Penggugat Konpensasi yang mana dituntut agar dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

Halaman 40 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan terhadap petitum sedemikian dinyatakan tidak jelas dan kabur, sehingga tidak perlu dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 466 K/Sip/1973, tanggal 28 Nopember 1973, Nomor 582 K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, Nomor 88 K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975, Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 21 Nopember 1970);

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan pertimbangannya terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang menuntut agar menyatakan dan memerintahkan agar para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp113.400.000,- (kerugian materil), serta Rp2.000.000.000,- (kerugian moril);

Menimbang, bahwa secara yuridis dalam praktek peradilan disebutkan bahwa dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi, maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya harus ditolak (vide Yurisprudensi MARI No. 438 K/PDT/1995 tanggal 30 September 1996);

Menimbang, bahwa namun demikian memperhatikan gugatan rekonvensi dalam kasus ini casu sebagaimana telah cukup dipertimbangkan pada pertimbangan terdahulu, dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mendasarkan gugatannya pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi yang tidak membayarkan kewajibannya untuk membayarkan iuran uang keamanan dan kebersihan;

Menimbang, bahwa memperhatikan sumber yang menjadi dasar atau sebab yang menimbulkan kewajiban para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk melakukan pembayaran uang iuran keamanan dan kebersihan a quo, namun demikian secara redaksional telah tidak terdapat dalil posita yang cukup jelas jika Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mendasarkan gugatannya pada adanya perbuatan melawan hukum itu sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 41 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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 dengan tidak dapat diterimanya petitum angka 4 (empat) dan petitum angka 6 (enam) sebagaimana tersebut di atas, maka terhadap petitum angka 7 (tujuh) gugatan Rekonpensi tentang uang paksa (*dwangsom*), angka 8 (delapan) tentang tuntutan serta merta, menurut hemat Majelis dinyatakan tidak lagi mempunyai relevansi untuk dipertimbangkan dalam perkara ini dan diajukan tidak berdasarkan hukum sehingga harus harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat Rekonpensi/tergugat I Konpensi yang menuntut agar menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri satu unit rumah yang terletak di kompleks perumahan Villa Zeqita Residence Blok Q-8 yang secara *feitelijke* telah tidak ditetapkan, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan pertimbangannya terhadap petitum angka 2 (dua) surat gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi yang menuntut agar dinyatakan Sah dan Berharga semua Alat Bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini, serta petitum angka 3 (tiga) yang menuntut agar menyatakan Sah secara Hukum Penggugat Rekonvensi Direktur Utama PT. Ardin Developer Villa Zeqita Residence;

Menimbang, bahwa dengan mengambilalih bentuk pertimbangan terdahulu, khususnya terhadap ditolaknya pokok gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dalam perkara ini, maka terhadap petitum gugatan Rekonpensi tentang pernyataan sah dan berharganya alat bukti Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dan sahnya Penggugat Rekonpensi Direktur Utama PT. Ardin Developer Villa Zeqita Residence, menurut hemat Majelis tidak lagi perlu dipertimbangkan dan diputus dalam perkara ini (*irrelevant*), sedangkan tuntutan sedemikian sesungguhnya dapat diajukan dalam bentuk perkara tersendiri;

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, khususnya terhadap ditolaknya pokok gugatan rekonpensi, maka terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi ditolak seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait biaya dan ongkos-ongkos yang timbul dalam gugatan rekonsensi ini akan dipertimbangkan dalam bagian konsensi dan rekonsensi;

## **DALAM KONSENSI DAN REKONSENSI**

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan pada bagian Konsensi dan pada bagian Rekonsensi sebagaimana tersebut di atas; selanjutnya dinyatakan menjadi pertimbangan pula pada bagian Konsensi dan Rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa dengan mengambilalih bentuk pertimbangan sebelumnya, khususnya pada bagian pertimbangan Dalam Konsensi dan pada bagian pertimbangan Dalam Rekonsensi sebagaimana tersebut di atas, dimana terhadap gugatan Para Penggugat Konsensi/Para Tergugat Rekonsensi dinyatakan ditolak, sedangkan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Konsensi/para Tergugat Rekonsensi ditolak seluruhnya, maka para Penggugat Konsensi/para Tergugat Rekonsensi berada di pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya dan ongkos-ongkos yang timbul sampai pada putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1365 K.U.H.Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONSENSI:**

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I Konsensi/Penggugat Rekonsensi dan Tergugat II Konsensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat Konsensi/para Tergugat Rekonsensi seluruhnya;

### **DALAM REKONSENSI:**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konsensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### **DALAM KONSENSI DAN REKONSENSI:**

- Menghukum para Penggugat Konsensi/para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp2.645.000,00 (dua juta enam ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Halaman 43 dari 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn

#### 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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin, tanggal 21 Maret 2022, oleh kami, Mohd. Yusafrihardi Girsang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sayed Tarmizi, SH., MH., dan Nurmiati, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 2 Juli 2021 jo Penetapan Nomor 561/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 18 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 23 Maret 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut, Risna Oktaviany Lingga, SH., MH., Panitera Pengganti, Kuasa para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi, Kuasa Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, Kuasa Tergugat II Kompensi, melalui sidang elektronik dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Sayed Tarmizi, SH., MH.

Mohd. Yusafrihardi Girsang, SH., MH

Nurmiati, SH.

Panitera Pengganti,

Risna Oktaviany Lingga, SH., MH.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	Rp30.000,00;
2. Redaksi .....	Rp10.000,00;
3. Panggilan .....	Rp1.475.000,00;
4. Proses .....	Rp150.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat....	Rp960.000,00;
6. Materai putusan.....	Rp6.000,00;
7. PNBP Surat Kuasa .....	Rp10.000,00;
Jumlah .....	Rp2.645.000,00;
(Dua Juta Enam Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah);	