



**PUTUSAN**  
Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT. INTENSIVE MEDICARE**, berkantor di Gedung IMC, Jalan Gelong Baru Utara Nomor 5-8 Blok K, L, M, Tomang, Jakarta Barat 11440, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Nuzul Fahdefi, S.H., Advokat/ Konsultan Hukum pada Law Office Nuzul Fahdefi, S.H., berkantor di Gedung IMC Center Lt. 5, Jalan Gelong Baru Utara Nomor 5-8, Tomang, Jakarta Barat 11440, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat I** ;

**Melawan**

**INDRA DARMAWAN, S.H.**, Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Kantor Blue Dot Centre, bertempat tinggal di Jalan Gelong Baru Utara Nomor 5-8, Tomang, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Moh. Diswan Said, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada Law Office D.S.I. & Partners, Advocates and Counsellors at Law, berkantor di Jalan Lurus Nomor 10A, Lt. 1-2, Kebon Bawang, Jakarta Utara 14320, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 040/SK/DSI/XII/2016, tanggal 30 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat** :

dan

**PT. Insan Darma Nusa**, dahulu berkantor di Jalan Gelong Baru Utara Nomor 5-8, Tomang, Jakarta Barat dan saat ini sudah tidak diketahui lagi alamat kantornya yang

*Hal.1 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI*



tetap dan pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Tergugat II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 28 April 2017 Nomor 218/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 25 Mei 2016, Nomor 593/PDT.G/2015/PN.JKT.BRT dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 September 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 29 September 2015 dalam Register Nomor 593/PDT.G/2015/PN.JKT.BRT, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Kantor Blue Dot Centre selanjutnya disingkat "PPBDC" yang di tunjuk dan diangkat sebagai Ketua PPBDC sementara sampai batas waktu yang belum di tentukan pada tanggal 09 Oktober 2014 oleh Para Tenan Perhimpunan Penghuni Blue Dot Centre yang terdiri dari 4 (empat) Perusahaan sebagai Penghuni yakni masing-masing : PT. A.J. CENTRAL ASIA RAYA, PT. PANCA AGRO NIAGA LESTARI, PT. METROTECH JAYA KOMUNIKA INDONESIA dan PT. INTENSIVE MEDICARE (i.c. Tergugat I) yang kemudian pengangkatan Penggugat sebagai Ketua PPBDC di tuangkan dalam Akta Nomor 2 tertanggal 16 Januari 2015 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Kantor Blue Dot di hadapan Notaris Drs. IRWAN SIREGAR, S.H., M.Kn. ;
2. Bahwa sebelum Penggugat diangkat dan di tunjuk sebagai Ketua PPBDC yang baru untuk menggantikan Ketua PPBDC yang lama yang telah di non aktifkan oleh Para Tenan/Penghuni anggota PPBDC ternyata kepengurusan PPBDC meskipun tetap berjalan akan tetapi banyak persoalan-persoalan yang terjadi yang tidak dapat diselesaikan akibat kekosongan Ketua PPBDC seperti banyaknya piutang subsidi bulanan yang dikelola oleh PPBDC yang

Hal.2 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



belum dibayarkan oleh penghuni anggota PPBDC, piutang subsidi bulanan yang dikelola oleh PPBDC adalah merupakan kewajiban bagi setiap Penghuni yang antara lain dipergunakan untuk membiayai Karyawan, Staff, cleaning service, petugas parkir dan security yang bekerja pada PPBDC ;

3. Bahwa sejak Penggugat diangkat sebagai Ketua PPBDC, Penggugat telah berupaya melakukan pembenahan dan perbaikan dalam sistem manajemen dan pengelolaan PPBDC diantaranya menyelesaikan penagihan piutang subsidi bulanan yang belum di bayarkan oleh penghuni sebagai anggota PPBDC ;
4. Bahwa sebelum Tergugat I sebagai penghuni dan bergabung sebagai anggota PPBDC ternyata terlebih dahulu PPBDC hanya mengetahui apabila Tergugat II merupakan Penghuni yang menempati Blok K, L dan M dilingkungan PPBDC dimana Tergugat II memiliki kewajiban untuk membayar piutang subsidi bulanan sejak bulan Januari 2012 hingga bulan Desember 2012 sebesar Rp 79.620.000,- (tujuh puluh sembilan juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) di tambah piutang subsidi bulanan untuk bulan Januari 2013 hingga bulan Maret 2013 sebesar Rp 19.905.000,- (sembilan belas juta sembilan ratus lima ribu rupiah) sehingga total yang harus dibayarkan kepada PPBDC sebesar Rp 99.525.000,- (sembilan puluh sembilan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;
5. Bahwa biaya piutang subsidi bulanan yang wajib di bayarkan oleh setiap penghuni sebagai anggota PPBDC dan dibayarkan kepada PPBDC setiap bulannya sebesar Rp 6.635.000,- (enam juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan kemudian pada bulan Mei 2013 biaya subsidi bulanan bagi setiap anggota PPBDC perbulannya naik menjadi Rp 9.289.000,- (sembilan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) dimana biaya tersebut merupakan kesepakatan bersama dari setiap penghuni anggota PPBDC ;
6. Bahwa karena Tergugat II masih memiliki kewajiban yang belum di bayarkan kepada PPBDC sebesar Rp 99.525.000,- (sembilan puluh sembilan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) sehingga PPBDC trus melakukan penagihan kepada Tergugat II akan tetapi ternyata satuan rumah kantor Blue Dot Centre yang berada di Blok K, L dan M milik Tergugat II telah beralih kepada Tergugat I yang diketahui oleh PPBDC sejak bulan April 2013 ;

Hal.3 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI





7. Bahwa pengalihan kepemilikan dari Tergugat II kepada Tergugat I atas satuan rumah kantor yang terletak di Blok K, L dan M Blue Dot Centre yang telah dipergunakan oleh Tergugat I sebagai penghuni baru ternyata tidak di laporkan kepada PPBDC sehingga bertentangan dengan Anggaran Rumah Tangga (ART) Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Kantor Hunian dan non Hunian Blue Dot Centre (PPBDC) BAB VI tentang Peralihan dan Penyerahan Hak Pengguna Satuan Rumah Kantor Pasal 23 yang berbunyi *"Setiap Akta Penyerahan sebagaimana yang di maksud dalam Pasal 22 Anggaran rumah tangga ini harus didaftarkan pada Perhimpunan Penghuni dengan mempergunakan formulir pendaftaran yang disediakan oleh Perhimpunan Penghuni"* akan tetapi hak tersebut tidak di lakukan oleh Tergugat I ;
8. Bahwa sejak Tergugat I sebagai Penghuni pada Satuan Rumah Kantor Blue Dot Centre yang menempati Blok K, L dan M di lingkungan PPBDC ternyata tidak melakukan pembayaran piutang subsidi bulanan untuk bulan April 2013 hingga bulan September 2013 sebesar Rp 72.985.000,- (tujuh puluh dua juta sembilan ratus delapan puluh lima ribu rupiah) yang wajib dibayarkan kepada PPBDC setelah di lakukan penagihan berkali-kali pada bulan Oktober 2013 Tergugat I baru bersedia melakukan pembayaran akan tetapi hanya untuk bulan Oktober 2013 hingga bulan Desember 2013 sebesar Rp 27.894.000,- (dua puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) ;
9. Bahwa ketika memasuki bulan Januari 2014 kewajiban pembayaran piutang subsidi bulanan yang harus di bayarkan oleh Tergugat I kepada PPBDC setiap bulannya ternyata kembali tidak di bayarkan oleh Tergugat I hingga memasuki bulan Desember 2014 tunggakan pembayaran Tergugat I hingga mencapai nilai sebesar Rp 111.468.000,- (seratus sebelas juta empat ratus enam puluh delapan ribu rupiah) meskipun telah dilakukan penagihan berkali-kali akan tetapi dengan berbagai alasan Tergugat I tidak bersedia melakukan pembayaran piutang subsidi bulanan yang merupakan kewajibannya kepada PPBDC ;
10. Bahwa sejak Penggugat diangkat sebagai Ketua PPBDC telah beberapa kali dilakukan pertemuan dengan Tergugat I untuk membicarakan penyelesaian pembayaran subsidi bulanan yang belum di bayarkan oleh

Hal.4 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI



Tergugat I termasuk tunggakan pembayaran yang ditinggalkan oleh Tergugat II namun tidak berhasil, adapun perinciannya sebagai berikut :

I. Tunggakan Tagihan Tergugat II yang belum dibayarkan kepada PPBDC tahun 2012 yaitu :

|  |    |              |
|--|----|--------------|
| - Piutang Subsidi Bulanan Januari 2012   | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Februari 2012  | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Maret 2012     | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan April 2012     | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Mei 2012       | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Juni 2012      | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Juli 2012      | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Agustus 2012   | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan September 2012 | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Oktober 2012   | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan November 2012  | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Desember 2012  | Rp | 6.635.000,-  |
| Total                                    | Rp | 79.620.000,- |

II. Tunggakan Tagihan Tergugat II yang belum dibayarkan kepada PPBDC tahun 2013 selama 3 (tiga) bulan yakni Januari, Februari 2013 dan bulan Maret 2013 yaitu :

|   |    |              |
|---|----|--------------|
| - Piutang Subsidi Bulanan Januari 2013  | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Februari 2013 | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Maret 2013    | Rp | 6.635.000,-  |
| Total                                   | Rp | 19.905.000,- |

III. Tunggakan tagihan Tergugat I yang belum di bayarkan kepada PPBDC tahun 2013 selama 6 (enam) bulan yakni bulan April 2013 sampai bulan September 2013 sejak Tergugat I resmi menempati rumah kantor di lingkungan PPBDC yang dahulu di tempati Tergugat II yaitu :

|  |    |              |
|--|----|--------------|
| - Piutang Subsidi Bulanan April 2013     | Rp | 6.635.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Mei 2013       | Rp | 9.289.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Juni 2013      | Rp | 9.289.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Juli 2013      | Rp | 9.289.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan Agustus 2013   | Rp | 9.289.000,-  |
| - Piutang Subsidi Bulanan September 2013 | Rp | 9.289.000,-  |
| Total                                    | Rp | 53.080.000,- |

Hal.5 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI



IV. Tunggakan tagihan Tergugat I yang belum di bayarkan kepada PPBDC tahun 2014 selama 12 (dua belas) bulan yakni dari bulan Januari 2014 sampai bulan Desember 2014 yaitu :

|  |    |               |
|--|----|---------------|
| - Piutang Subsidi Bulanan Januari 2014   | Rp | 9.289.000,-   |
| - Piutang Subsidi Bulanan Februari 2014  | Rp | 9.289.000,-   |
| - Piutang Subsidi Bulanan Maret 2014     | Rp | 9.289.000,-   |
| - Piutang Subsidi Bulanan April 2014     | Rp | 9.289.000,-   |
| - Piutang Subsidi Bulanan Mei 2014       | Rp | 9.289.000,-   |
| - Piutang Subsidi Bulanan Juni 2014      | Rp | 9.289.000,-   |
| - Piutang Subsidi Bulanan Juli 2014      | Rp | 9.289.000,-   |
| - Piutang Subsidi Bulanan Agustus 2014   | Rp | 9.289.000,-   |
| - Piutang Subsidi Bulanan September 2014 | Rp | 9.289.000,-   |
| - Piutang Subsidi Bulanan Oktober 2014   | Rp | 9.289.000,-   |
| - Piutang Subsidi Bulanan November 2014  | Rp | 9.289.000,-   |
| - Piutang Subsidi Bulanan Desember 2014  | Rp | 9.289.000,-   |
| Total                                    | Rp | 111.468.000,- |

V. Tunggakan tagihan Tergugat II berupa piutang bulanan selama 2 (dua) bulan yakni bulan Februari 2010 dan bulan Maret 2010 yaitu:

|                          |    |           |
|--------------------------|----|-----------|
| - Piutang Parkir bulanan | Rp | 240.000,- |
|--------------------------|----|-----------|

Sehingga Total kewajiban Tergugat I yang harus di bayarkan kepada PPBDC seluruhnya apabila di gabungkan dari angka romawi I, II, III, IV dan V dalam poin 10 gugatan Penggugat dalam perkara ini total seluruhnya berjumlah sebesar Rp 264.313.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus tiga belas ribu rupiah) ;

11. Bahwa kewajiban Tergugat I untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat berupa tagihan piutang subsidi bulanan sebesar Rp 264.313.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus tiga belas ribu rupiah) sampai gugatan ini di ajukan belum juga di bayarkan kepada Penggugat sehingga menimbulkan protes dari Para Tenan/Penghuni di lingkungan PPBDC karena Para Tenan di lingkungan PPBDC menganggap apabila Penggugat tidak bersikap tegas dan adil dan apabila hal ini terus menerus dibiarkan maka di khawatirkan akan membuat Para Tenan yang berada di lingkungan PPBDC juga ikut-ikutan tidak akan melakukan pembayaran piutang subsidi bulanan setiap bulannya dan/atau menunggak pembayaran kepada Penggugat sehingga apabila hal tersebut terjadi maka

Hal.6 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI





secara mutatis mutandis operasional PPBDC menjadi terganggu dan tidak akan berjalan sehingga demikian Penggugat juga tidak mampu lagi untuk membayar gaji karyawan, Staff, Cleaning Service, Security dan lainnya yang bekerja pada Penggugat, untuk itu Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengabulkan gugatan Penggugat ;

12. Bahwa tanggung jawab Tergugat I kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran piutang subsidi bulanan sebesar Rp 264.313.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus tiga belas ribu rupiah) meskipun sebagian tagihan yang dibebankan kepada Tergugat I tersebut adalah merupakan tunggakan pembayaran yang di tinggalkan oleh Tergugat II karena pada saat pengalihan antara Tergugat I dan Tergugat II atas satuan rumah kantor di lingkungan PPBDC, pihak Penggugat sebagai pengelola PPBDC sama sekali tidak diberitahu oleh Tergugat I maupun Tergugat II dan tindakan tersebut sengaja di lakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk menghindar dari kewajiban pembayaran piutang subsidi bulanan yang belum dibayarkan kepada PPBDC dan merugikan Penggugat baik materiil maupun imateriil, sehingga perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi *"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut"* ;

13. Bahwa karena Penggugat sudah tidak mengetahui lagi keberadaan dari Tergugat II dan tanpa ada pemberitahuan dari Tergugat II maupun Tergugat I apabila satuan rumah kantor yang terletak di Blok K, L dan M yang berada di lingkungan PPBDC telah dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I sehingga sangat wajar dan beralasan hukum apabila Tergugat I diwajibkan menanggung seluruh biaya piutang subsidi bulanan yang sebagian merupakan tagihan pembayaran piutang subsidi bulanan yang belum dibayarkan oleh Tergugat II, untuk itu mohon agar supaya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara a quo menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil Penggugat berupa biaya piutang subsidi

Hal. 7 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI



bulanan yang belum di bayarkan kepada Penggugat sebesar Rp 264.313.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus tiga belas ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus lunas serta kerugian imateriil yang di alami Penggugat berupa hilangnya kepercayaan dari Para Tenan di lingkungan PPBDC karena Penggugat dianggap tidak mampu untuk menyelesaikan persoalan penagihan pembayaran piutang kepada Tergugat I sehingga menimbulkan rasa malu dan beban mental yang berat yang dialami oleh Penggugat apabila dinilai dengan uang maka setara dengan nilai Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

14. Bahwa untuk menghindari agar Tergugat I dengan sengaja tidak mematuhi isi putusan dalam perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I lalai melaksanakan putusan ini ;

15. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh Tergugat I sehingga cukup beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

Berdasarkan alasan-alasan serta segala fakta yang telah diuraikan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan dan menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Tergugat I memiliki kewajiban pembayaran piutang subsidi bulanan kepada Penggugat sebesar Rp 264.313.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus tiga belas ribu rupiah) ;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil berupa kewajiban pembayaran piutang bulanan kepada Penggugat sebesar Rp 264.313.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus tiga belas ribu rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus lunas ;

Hal. 8 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI





5. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat setiap harinya sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setelah berkekuatan hukum tetap apabila Tergugat I lalai melaksanakan isi putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 23 Maret 2016, yang selengkapnya sebagai berikut :

#### A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil penggugat secara keseluruhan kecuali yang di akui secara tegas oleh berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut tanpa kecuali :

##### 1. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

Bahwa Penggugat tidak mendasar dalam mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang menyatakan pihak tergugat I mempunyai Piutang Subsidi Bulanan (pada perbaikan gugatan penggugat) ;

##### 2. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN SEBAGAI PENGGUGAT (*EKSEPSI DISQUALIFIKATOR*)

- Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan, sebagaimana dalam gugatannya telah menyatakan bahwa penggugat Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Kantor Blue Dot Centre selanjutnya disingkat "PPBDC". Bahwasannya berdasarkan Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Kantor Hunian dan Non Hunian Blue Dot Centre (PPBDC) disebutkan dengan jelas dan tegas pada Pasal 17 Persyaratan Pengurus ayat 1 huruf b adalah : "Yang dapat dipilih menjadi pengurus ialah para penghuni yang sah menurut hukum, dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut".

Hal.9 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI



Huruf b adalah : "Berstatus sebagai penghuni dan pemilik yang sah di rumah kantor dengan bukti dokumen atau surat yang dimilikinya sesuai pasal 10 ayat 2 Anggaran Dasar ini".

Penggugat bukanlah sebagai penghuni maupun pemilik yang sah di rumah kantor, sehingga kapasitas Penggugat tidak jelas, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

- Dengan tidak terpenuhinya syarat formal dalam gugatan a quo, dengan alasan PENGGUGAT tidak mempunyai hak dan kualitas sehingga PENGGUGAT tidak mempunyai "*legitima persona standi in judicio*", maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

### 3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH Perdata

a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan atau menjadikan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan hal sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatan penggugat nomor 11 (posita), yang pada pokoknya mengatakan Tergugat I mempunyai kewajiban membayar piutang subsidi bulanan sebesar Rp 264.313.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus tiga belas ribu rupiah). (pada perbaikan gugatan) ;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat nomor 12 (posita) dinyatakan : yang pada pokoknya mengatakan Tergugat I dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

b. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut diatas selain tidak jelas apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat, dikarenakan :

- Penggugat telah keliru dan sesat dalam melakukan suatu gugatan perdata terhadap tergugat I, karena tidak memenuhi syarat perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH Perdata. Hal ini dengan berdasarkan Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Kantor Hunian dan Non Hunian Blue Dor Centre (PPBDC) disebutkan dengan jelas dan tegas Pada Pasal 13 Kewajiban Anggota ayat 3 adalah : Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan

Hal.10 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DK/



Penghuni dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara Pengurus dan Badan Pengelola ataupun berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga ;

- Sudah sangat jelas antara Penggugat dan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dalam suatu perjanjian, maka berdasarkan Pasal 13 ayat 3 Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Kantor Hunian dan Non Hunian Blue Dot Centre (PPBDC) tidak ada satu kewajiban untuk tergugat membayar Piutang Subsidi Bulanan, sesuai apa yang didalilkan penggugat dalam gugatan ;
- Tergugat I dan Tergugat II adalah badan hukum yang sama, dibuktikan dengan akta perubahan nama perseroan yaitu akta No. 10 tanggal 11 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Benediktus Andy Widyanto, S.H. di Kabupaten Tangerang dan telah di daftarkan di Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia sebagaimana Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-43864.AH.01.02. Tahun 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 07 September 2010. Maka dalil penggugat dalam gugatan dengan adanya tergugat II haruslah dinyatakan kekeliruan pihak dalam gugatan yaitu dengan lebihnya pihak tergugat (*Error in Persona*) ;
- Sangat tidak mendasar apabila Tergugat I dan Tergugat II dikatakan sengaja tidak memberitahukan kepada PPBDC untuk menghindari dari pembayaran piutang subsidi bulanan, dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perseroan Terbatas yang sama (badan hukum), dikarenakan suatu Perseroan Terbatas dapat berganti nama kapan saja, tanpa bisa diketahui oleh umum ;

#### 4. DASAR HUKUM DAN DALIL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

- a. Penggugat dalam gugatannya pada posita atau *fudamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan penggugat, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil ;

Hal. 11 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI





b. Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tergugat I mempunyai Piutang Subsidi Bulanan kepada penggugat. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (<http://kbbi.web.id/>) Pengertian Piutang adalah uang yang dipinjamkan (yang dapat ditagih dari seseorang) dan/atau tagihan uang perusahaan kepada para pelanggan yang diharapkan akan dilunasi dalam waktu paling lama satu tahun sejak tanggal keluarnya tagihan. Pengertian Subsidi adalah bantuan uang dan sebagainya kepada yayasan, perkumpulan, dan sebagainya (biasanya dari pihak pemerintah). Pengertian Bulanan adalah tiap-tiap bulan (tentang gaji, laporan, majalah, dan sebagainya). Maka berdasarkan penjelasan diatas mengenai pengertian Piutang Subsidi Bulanan dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat salah jika ditujukan kepada Tergugat I dan gugatan penggugat menjadi tidak jelas (*Obscuur Libel*) ;

#### B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap diajukan dalam pokok perkara ;
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, maka secara *mutatis mutandis*, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini ;
3. Bahwa Tergugat menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian atau peristiwa yang sebenarnya dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah dan dapat diterima menurut hukum ;
4. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dalil penggugat pada nomor 12 (posita) yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)
5. Bahwa yang dimaksud dengan keadilan sejati (*nor geode justitierechtldoon*) dalam perkara ini, adalah ketika majelis hakim dalam perkara ini menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan-gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

#### C. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat I dalam konvensi mohon disebut sebagai penggugat dalam rekonvensi untuk keadilan dalam perkara ini ;

Hal. 12 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI



2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi di atas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam rekonvensi ;
3. Bahwa dengan adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat dalam rekonvensi, telah menyebabkan Penggugat dalam rekonvensi merasa tercemar nama baik dan telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil ;
4. Bahwa dalam menangani perkara register nomor : 593/Pdt.G/2015/PN.JKT.BRT. Tergugat I dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi telah dan akan mengeluarkan biaya-biaya sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), serta kerugian immateriil yang diperkirakan seluruhnya sebesar Rp 5.000,- (lima ribu rupiah) ;
5. Bahwa baik gugatan dalam konvensi maupun gugatan dalam rekonvensi sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan Tergugat dalam rekonvensi, maka cukup beralasan hukum bila majelis hakim menghukum Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana dijelaskan di atas, maka beralasan majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo. Agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

B. DALAM KONVENSI

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini ;

C. DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya ;

Bila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal. 13 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan Nomor 593/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br., tanggal 25 Mei 2016, yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar iuran bulanan kepada Penggugat sebesar Rp 264.313.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus tiga belas ribu rupiah) ;

**DALAM REKONVENSI**

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 3.716.000,- (tiga juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah)

**Membaca berturut-turut :**

1. Relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, menerangkan bahwa pada tanggal 26 Agustus 2016 telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 593/Pdt.G/2015/PN.JKT. BRT., tanggal 25 Mei 2016 kepada Penggugat;
2. Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Plh. Panitera, Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang menerangkan bahwa Tergugat I pada tanggal 2 Juni 2016, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri

Hal.14 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI





- Jakarta Barat Nomor 593/Pdt.G/2015/PN.JKT. BRT., tanggal 25 Mei 2016 tersebut ;
3. Memori Banding tertanggal 5 Agustus 2016 yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 5 Agustus 2016 ;
  4. Relaas Pemberitahuan Banding dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa pada tanggal 9 Desember 2016 dan tanggal 15 Desember 2016, telah diberitahukan adanya permohonan banding dan telah diserahkan pula memori banding kepada Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II;
  4. Kontra Memori Banding tertanggal 9 Januari 2017, yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 2017, telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 18 Januari 2017 ;
  5. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 9 Desember 2016 kepada Pembanding dan Terbanding, tanggal 15 Desember 2016 kepada Turut Terbanding, telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam Tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Pembanding semula Tergugat I tertanggal 23 Maret 2016 di persidangan disebutkan bahwa Pembanding semula Tergugat I dengan Turut Terbanding semula Tergugat II adalah badan hukum yang sama sesuai dengan akta perubahan nama perseroan Nomor 10, tanggal 11 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Benediktus Andi Widyanto, S.H. yang telah didaftarkan di Kementerian Hukum dan HAM, sehingga menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi penyebutan Pembanding semula Tergugat I termasuk didalamnya pihak Turut Terbanding semula Tergugat II ;

Hal. 15 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam memori bandingnya tanggal 5 Agustus 2016 mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

- Dalam hal ini bukan karena Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Tergugat II Konvensi tidak melaksanakan kewajibannya, akan tetapi Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Tergugat II Konvensi memang tidak ada kewajiban untuk melakukan pembayaran subsidi bulanan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikarenakan tidak adanya Perjanjian Kerjasama.
- Bahwa dalam membuat pertimbangan hukumnya, Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak mempertimbangkan fakta bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukanlah pemilik dan penghuni dari Satuan Rumah Kantor Hunian dan Non Hunian Blue Dot Centre (PPBDC) sebagaimana dinyatakan di dalam ANGGARAN DASAR PERHIMPUNAN PENGHUNI SATUAN RUMAH KANTOR (SARUKAN) HUNIAN DAN NON HUNIAN BLUE DOT CENTRE (PP.BDC) Pasal 17 tentang Persyaratan Pengurus ayat 1 huruf b.
- Bahwa pertimbangan Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dalam perkara a quo adalah keliru. Dalam hal ini gedung tempat Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tempati saat ini yang terletak di Jalan Gelong Baru Utara Nomor 5-8, Blok K,L,M, Tomang, Jakarta Barat adalah Milik Sah Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dibuktikan dengan :
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3446, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Grogol Petamburan, Kelurahan Tomang, atas nama PT. INSAN DHARMA NUSA (Blok K) (Vide Bukti TI. 3).
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3447, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Grogol Petamburan, Kelurahan Tomang, atas nama PT. INSAN DHARMA NUSA (Blok L) (Vide Bukti TI. 4).
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3448, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Grogol Petamburan, Kelurahan Tomang, atas nama PT. INSAN DHARMA NUSA (Blok M) (Vide Bukti TI. 5).

*Hal.16 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT:DKI*





Sehingga bagaimana mungkin Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum digedungnya sendiri, dan tidak ada korelasinya dengan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ajukan.

Dalam Pokok Perkara

- Bahwa yang menjadi salah satu pokok masalah dalam perkara *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") yang mengacu pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP"), yang didasarkan adanya penundaan kewajiban pembayaran yang tertunda dari Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.
- Bahwa Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah menjelaskan pula kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, bahwasannya Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Tergugat II Konvensi adalah suatu Badan Hukum yang sama hanya saja terjadi penggantian nama, maka dalam hal ini tidak ada peralihan badan hukum yang satu kepada yang lain.
- Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengalami kerugian dikarenakan operasional Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih jalan dengan baik dan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga tidak dapat membuktikan dasarnya Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Tergugat II Konvensi mempunyai kewajiban pembayaran yang tertunda.
- Selain itu Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga tidak melanggar azas ketelitian dan kehati-hatian dalam membayar kewajiban pembayaran, terbukti bahwa Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi masih mencoba meminta kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk diperlihatkan bukti-bukti kalau Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Tergugat Konvensi mempunyai kewajiban pembayaran yang tertunda.

Hal. 17 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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





- Bahwa berdasarkan uraian di atas, dapat dilihat bahwa karena adanya perbuatan yang dilakukan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian, baik kerugian materiil maupun immateriil. Hubungan antara perbuatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan kerugian yang diderita Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi nyata merupakan hubungan yang *condition sine qua non* : tanpa adanya perbuatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tidak mungkin Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menderita kerugian materiil maupun immateriil yang telah dijabarkan di atas. Oleh karena itu, hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan kerugian Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terbukti dengan sendirinya dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam Kontra Memori Bandingnya tertanggal 9 Januari 2017 mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sudah sangat tepat dan jelas pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama pada point 1 halaman 24 yang menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat terhadap Pembanding/Tergugat I dan Turut Terbanding/Tergugat II dikarenakan tidak melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran subsidi bulanan kepada Terbanding/Penggugat sehingga sudah sepantasnya dalil Pembanding/Tergugat I dalam memori bandingnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa meskipun Pembanding/Tergugat I adalah pemilik dari satuan rumah Kantor Blue Dot Centre akan tetapi sebagai anggota PPBDC adalah suatu kewajiban untuk melakukan pembayaran iuran subsidi bulanan kepada Terbanding/Penggugat sebagai pengelola dan hal ini juga berlaku kepada Para Tenant/Penghuni lainnya yang juga telah memiliki Sertifikat hak guna bangunan namun tetap melakukan pembayaran iuran subsidi bulanan, terbukti jika Pembanding/Tergugat I ingin menikmati pelayanan dan fasilitas yang sama dengan Para anggota PPBDC akan tetapi tidak mau melaksanakan kewajiban pembayaran sehingga dimana letak keadilannya jika Pembanding/Tergugat I hanya ingin mendapatkan dan mempertahankan haknya akan tetapi tidak bersedia melaksanakan kewajibannya;

Hal.18 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI



- Bahwa akibat tidak dilakukannya pembayaran iuran subsidi bulanan oleh Pembanding/Tergugat I sebagaimana yang telah diakui sendiri oleh Pembanding/Tergugat I maka Terbanding/Penggugat sebagai pengelola PPBDC seringkali melakukan keterlambatan pembayaran gaji staff, karyawan, petugas parker dan cleaning service sehingga mengganggu jalannya operasional pengelolaan PPBDC yang membuat seringkali Terbanding/Penggugat harus memutar otak untuk melakukan subsidi silang akibat belum dibayarkannya iuran subsidi bulanan oleh Pembanding/Tergugat I dan hal ini telah diketahui oleh Para Tenant/Penghuni lainnya sebagai anggota PPBDC yang kemudian diputuskan dalam rapat untuk mengajukan gugatan terhadap Pembanding/Tergugat I agar ada kepastian hukum dan Pembanding/Tergugat I segera melaksanakan pembayaran tunggakan iuran subsidi bulanan tersebut.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 25 Mei 2016 Nomor 593/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br, juga memori banding dari Pembanding semula Tergugat I dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, ternyata tidak ada hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, karena memori banding dan kontra memori banding bersifat pengulangan dan sudah disampaikan oleh kedua pihak dalam persidangan, dimana Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah mempertimbangkan dengan seksama, tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal-pasal HIR, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

#### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I / Penggugat Rekonvensi ;

*Hal. 19 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI*



- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Nomor 593/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br., tanggal 25 Mei 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Rabu, tanggal 30 Mei 2017, oleh kami ABID SOLEH MENDROFA, S.H., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, HIDAYAT. S.H., dan SRI ANDINI, S.H., M.H., masing-masing Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari Rabu, tanggal 7 Juni 2017 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh SRIE ATY M., S.H., M.H., Panitera Pengganti, berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Nomor 218/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 28 April 2017, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

1. HIDAYAT. S.H.

2. SRI ANDINI, S.H., M.H.

HAKIM KETUA,



ABID SOLEH MENDROFA, S.H.

PANITERA PENGGANTI

SRIE ATY MAWIKERE, SH., MH.

Rincian biaya perkara :

|                  |     |             |
|------------------|-----|-------------|
| Meterai .....    | Rp. | 6.000,00    |
| Redaksi.....     | Rp. | 5.000,00    |
| Pemberkasan..... | Rp. | 139.000,00+ |
| Jumlah.....      | Rp. | 150.000,00  |

Hal.20 dari 20 hal. Putusan Perkara Nomor 218/PDT/2017/PT.DKI