



PUTUSAN
Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HILKIA UTOMO, Bukit Duri Tanjakan Dalam 14, RT 008/RW 008, Kel. Bukit Duri, Kec. Tebet, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nugroho Tri Hartanto. S.H., Saiyidito Hatta, S.H. dan Rekan, Para Advokat yang berkantor di Office 8 @Kasablanka, Tower A, 26th floor, Jln. Casablanca Raya Kav. 88 Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Desember 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 03 Januari 2023 Nomor: 17/SK/2023/PN Jkt.Tim, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

BADAN PENGELOLA APARTEMEN BASSURA CITY (POM BASSURA CITY), beralamat di Jl. Jenderal Basuki Rachmat No. 1A, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa **Penggugat** dengan surat gugatan tanggal 19 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 Desember 2022 dalam Register Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT adalah pengguna fasilitas parkir pada tempat parkir lantai (LG) Tower Flamboyan (F) pada Apartemen Bassura City yang beralamat di Jl. Jenderal Basuki Rachmat No.1A, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, yang dikelola oleh TERGUGAT;

Halaman 1 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERGUGAT adalah pengelola Apartemen Bassura City tempat PENGGUGAT memarkirkan kendaraannya;
3. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik mobil merk Honda jenis Jazz GK 5 RS 1.5 M/T warna abu-abu baja metalik No. Rangka MHRGK5760HJ8G1236, No. Mesin L15Z51234422 dengan No. Polisi B 1155 ZKG tahun 2017 atas nama PENGGUGAT sendiri;
4. Bahwa alasan PENGGUGAT mengajukan Gugatan bermula pada Hari Minggu, 10 April 2022 telah terjadi kebakaran di basement tower flamboyant (LG) Apartemen Bassura City, dalam peristiwa kebakaran tersebut mobil PENGGUGAT sedang terparkir lokasi kejadian, dan merupakan salah satu dari mobil yang terdampak kebakaran tersebut;
5. Bahwa PENGGUGAT selaku pengguna parkir pada Lantai Lower Ground (LG) Tower Flamboyan Apartemen Bassura City *in casu* yang dikelola TERGUGAT, sebagai fasilitas/utilitas parkir kendaraan, hal mana pada tanggal 10 April 2022 terjadi kebakaran di tempat tersebut yang mengakibatkan 41 unit Sepeda Motor, dan 20 unit mobil ludes terbakar, hal mana mobil milik PENGGUGAT terdampak akibat kejadian tersebut;
6. Bahwa karena mobil milik PENGGUGAT terparkir di tempat kejadian, terdampak dari kebakaran sebagaimana yang terjadi tanggal 10 April 2022, dan PENGGUGAT mengalami kerugian sekurang-kurangnya senilai 1 (satu) unit Mobil;
7. Bahwa pada awalnya PENGGUGAT mengajukan komplain yakni tanggal 18 April 2022, meminta penjelasan terkait kejadian kebakaran tersebut, kemudian meminta pertanggung jawaban kepada pihak Badan Pengelola Apartemen Bassura City *in casu* TERGUGAT dengan memberikan batas waktu terakhir sampai sekitar akhir bulan Mei 2022;
8. Bahwa sampai melebihi pada batas waktu yang ditentukan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT tidak kunjung memberikan tanggapan positif, atas hal tersebut PENGGUGAT merasa sangat kecewa, sehingga melalui kami selaku Kuasa Hukum melayangkan Teguran/Somasi tertanggal 8 Agustus 2022 yang berisi teguran atas perbuatan serta tuntutan ganti rugi yang harus dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
9. Bahwa TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya JULIUS LOBIUA, S.H., M.H. dan REKAN membalas Teguran/Somasi PENGGUGAT tertanggal 13 September 2022 sebagaimana point nomor 2 (dua) yang berbunyi:

2. *"Bahwa setelah peristiwa tersebut, diketahui kerusakan yang terdapat pada mobil klien Rekan bukanlah Total Lost hanya berupa*

Halaman 2 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

kerusakan Minor, dan setelah dilakukan pengecekan didapati kaca tidak pecah dan body tidak rusak ini karena Posisi mobil Rekan berjarak 15-20meter dari titik api dan mobil klien Rekan tidak langsung terkena disebabkan terhalang rumah lift.”

“Bahwa Badan Pengelola Apartemen Bassura City kemudian berusaha membantu pemindahan mobil klien rekan akan tetapi ternyata mobil tidak bisa dihidupkan dikarenakan batere remote perlu diganti sehingga pengelola mengganti batere tersebut dan barulah mobil dapat dihidupkan serta dipindahkan.”

10. Bahwa tanggapan tersebut di atas seolah menjustifikasi bahwa kerusakan sebagaimana yang dijabarkan pada Surat Tanggapan atas Somasi angka 2 tersebut adalah hal sepele, dalam hal ini, apapun bentuk kerusakan yang dialami oleh PENGGUGAT sudah sepatutnya TERGUGAT sebagai Pihak Pengelola Apartemen Bassura City tanggap memberikan ganti rugi tanpa perlu PENGGUGAT komplain bahkan sampai menempuh jalur hukum terhadapnya;
11. Bahwa terjadinya kebakaran pada tempat parkir lantai (LG) Tower Flamboyan Apartemen Bassura City semula membakar satu sepeda motor saja, namun api tidak dapat segera diredam, kemudian membakar sejumlah kendaraan bermotor dan lain sebagainya yang mengakibatkan kerugian bagi pengguna parkir di lokasi kejadian khususnya PENGGUGAT;
12. Bahwa TERGUGAT selaku pengelola, seharusnya memiliki SOP untuk dapat mendeteksi atau mengantisipasi terjadinya kebakaran tersebut sebelum meluas dan membakar kendaraan yang berdekatan dengan sumber api;
13. Bahwa sejak awal TERGUGAT tidak mempunyai itikad baik terkesan mengulur-ulur waktu, berbelit-belit untuk segera menyelesaikan perkara a quo, khususnya memberikan ganti rugi kepada PENGGUGAT, hal mana belum terlaksana hingga batas kesabaran PENGGUGAT habis;
14. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang sejak awal tidak memberikan titik terang terkait pertanggungjawabannya dengan tidak responsif dan tanggap terhadap komplain yang diajukan, serta cenderung merendahkan nilai kerusakan kendaraan milik PENGGUGAT adalah suatu itikad yang tidak baik;
15. Bahwa meskipun apabila mobil PENGGUGAT diperbaiki, tetap saja dari aspek rasa berkendara, kenyamanan, serta daya tahan atas segala bentuk

Halaman 3 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

perbaikan mobil tersebut tetap tidak bisa mengembalikan kualitas, keadaan seperti sedia kala atau seperti bawaan pabrik mobil tersebut dan itu mempengaruhi riwayat terhadap mobil milik PENGGUGAT;

16. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata menjelaskan:

"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

17. Bahwa selanjutnya Pasal 1366 KUH Perdata menjelaskan:

"Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya."

18. Bahwa adapun setelah adanya *arrest dari Hoge Raad 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919*, maka pengertian perbuatan melawan hukum itu lebih diperluas, yaitu:

"Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepatutan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain)."

19. Bahwa pembayaran ganti kerugian tidak harus berwujud uang. *Hoge Raad* dalam keputusan tanggal 24 Mei 1918 telah mempertimbangkan bahwa pengembalian pada keadaan semula adalah merupakan pembayaran ganti kerugian yang paling tepat;

20. Bahwa sebagaimana dikemukakan oleh Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul *"Perbuatan Melawan Hukum"*, Penerbit Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Cetakan Kedua tahun 2004, halaman 36, diketahui bahwa pengertian perbuatan melawan hukum di Indonesia adalah sebagai berikut:

"Pengertian Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia diterjemahkan dari istilah Belanda yaitu "Onrechmatige Daad", menurut M.A. Moegni Djojodirjo, dalam istilah "melawan" melekat sikap aktif dan pasif, sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah "melawan" tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sengaja diam saja

Halaman 4 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

atau dengan lain perkataan apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya.”

21. Bahwa Mariam Darus Badruzaman menegaskan pula dalam bukunya yang berjudul “KUH Perdata – Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan”, dicetak di Bandung, Alumni, tahun 1983, halaman 146-147, yang dikutip sebagai berikut:

“...syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- 1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;*
- 2. Perbuatan itu harus melanggar hukum;*
- 3. Ada kerugian;*
- 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;*
- 5. Ada kesalahan (schuld).”*

22. Bahwa Pasal 1 Angka 2 Undang – Undang nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menjelaskan:

“Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.”;

23. Bahwa Apartemen adalah bagian dari Rumah Susun sebagaimana termaktub dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 1 Angka 10 yang berbunyi :

“Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan”;

24. Bahwa Pasal 1 Angka 20 Undang – Undang nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menjelaskan:

“Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.”

25. Bahwa Pasal 51 Angka 14, Ayat (1) dan (2) Undang-undang No.11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menjelaskan:

Halaman 5 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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)

Halaman 5



1. *Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.*
2. *Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.*
26. Bahwa PENGGUGAT memiliki hak untuk menuntut ganti rugi penggantian yang sesuai kepada TERGUGAT sebagaimana BAB XII HAK DAN KEWAJIBAN, Bagian Kesatu "Hak" Pasal 89 ayat 2 huruf (g) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yang berbunyi:
"memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun"
27. Bahwa PENGGUGAT telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan namun usaha PENGGUGAT tidak menemui titik terang sehingga bunyi pasal 89 ayat 2 huruf (g) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah susun sebagaimana disebut di atas tidak terlaksana;
28. Bahwa PENGGUGAT sebagai pihak yang dirugikan, dalam hal ini sebagaimana termaktub dalam pasal 105 ayat 2 dan Pasal 106 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun:
Pasal 105 (2):
"Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui Pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa."
Pasal 106:
"Gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 105 (2) dapat dilakukan oleh:
 - a. *Orang perseorangan;*
 - b. *Badan hukum;*
 - c. *Masyarakat, dan/atau;*
 - d. *Pemerintah atau instansi terkait."*
29. Bahwa PENGGUGAT berhak atas ganti kerugian yang pantas, dan sesuai akibat perbuatan TERGUGAT tidak memberikan ganti rugi tersebut sejak lama. PENGGUGAT tidak dapat memakai dan atau menggunakan mobil



untuk keperluan pribadi PENGGUGAT secara leluasa seperti sedia kala sebab selalu diliputi kekhawatiran, khususnya keperluan penggunaan untuk aktifitas mobilitas bekerja terhitung sejak tanggal 10 April 2022, hal ini mengganggu pikiran dan produktifitas PENGGUGAT;

30. Bahwa akibat insiden kebakaran pada Apartemen Bassura City yang merugikan setidaknya 1 (satu unit) mobil Honda Jazz GK 5 Tahun 2017 yang sudah di beli dan dirawat oleh PENGGUGAT, sebagai haknya selaku pemilik mobil tersebut untuk dipergunakan. Maka cukup beralasan apabila PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menghukum TERGUGAT mengganti kerugian Materiil yang diderita PENGGUGAT **yaitu berupa 1 (satu) unit mobil dengan merk Honda tipe Jazz GK 5 RS 1.5 M/T sejenis serta tahun 2017 dengan catatan riwayat kilometer tempuh kisaran tak kurang dari 26.000km;**
31. Bahwa selain kerugian Materiil PENGGUGAT juga mengalami kerugian Imateriil antara lain:
- Mobilitas dan efisiensi waktu PENGGUGAT dalam berpergian akibat kejadian kebakaran menurun, disebabkan PENGGUGAT tidak berani menggunakan mobilnya untuk bepergian khawatir akan tingkat keamanan dan keselamatan jika menggunakan mobil tersebut pasca terbakar.
 - PENGGUGAT kehilangan banyak waktu, tenaga, sumber daya, akibat harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk berpergian dengan bermacam moda transportasi yang lain sehingga efisiensi waktu produktif PENGGUGAT berkurang dengan sendirinya, sebab TERGUGAT tak kunjung memberi kejelasan mengenai penyelesaian permasalahan *a quo*. Akibat tidak punya pilihan lain mempertimbangkan pengeluaran operasional harian membengkak dengan menggunakan transportasi umum berpindah-pindah, PENGGUGAT kembali mencoba menggunakan mobilnya untuk berpergian tetap dengan perasaan was-was setiap harinya.
 - Sehari-harinya PENGGUGAT tidak dapat berpikir jernih sebab diliputi rasa kecewa yang tidak dapat dibendung lagi serta kesabarannya telah habis akibat perbuatan TERGUGAT, mengingat dahulu dalam upaya membeli mobil tersebut pun butuh waktu yang cukup lama serta biaya hasil kerja keras, sehingga sekarang harus menempuh jalur hukum demi memperoleh keadilan bagi PENGGUGAT.



- d. Setiap kendaraan memiliki *record* (riwayat) atas kerusakan, dan perbaikan terhadapnya. Atas dasar tersebut, meskipun telah diperbaiki, selain hilangnya rasa kenyamanan dan orisinalitas suku cadang seperti pertama kali dikendarai, berdampak pada harga jual akibat terdapat bekas-bekas yang tidak dapat dihilangkan yang disebabkan pernah terpercik kobaran api sekecil apapun itu;
- e. PENGGUGAT wajib jujur menjelaskan riwayat cacat akibat terdampak dari kebakaran tersebut jika dikemudian hari diteliti dan dipertanyakan riwayat kerusakannya dikarenakan pernah mengalami insiden terbakar oleh api baik itu kerusakan yang dapat dideteksi ataupun yang tidak terdeteksi.
- f. Hal ini tentu sangat mengurangi nilai ekonomi secara drastis dari mobil satu-satunya milik PENGGUGAT yang telah susah payah dibeli dengan hasil kerja keras PENGGUGAT sendiri.
- g. Bahwa agar dapat dijadikan pembelajaran oleh TERGUGAT supaya tidak lagi mengulangi kelalaian yang sama dan berakibat timbulnya pihak yang dirugikan di kemudian hari.

Oleh sebab itu, PENGGUGAT mengalami kerugian Immateril, yang apabila dinilai dengan uang jumlahnya **tidak kurang dari Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah);**

32. Bahwa dengan begitu, total kerugian yang diderita PENGGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT berupa **1 (satu) unit Mobil Honda Jazz GK 5 RS 1.5 M/T tahun produksi 2017** serta immateril sebesar **Rp.200.000.000- (dua ratus juta rupiah);**
33. Bahwa perbuatan TERGUGAT terkesan menunda-nunda dengan menggunakan beragam alasan yang berbelit-belit membuat PENGGUGAT merasa sangat kecewa serta habis kesabaran, hingga pada akhirnya melayangkan Surat Gugatan terhadap TERGUGAT melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
34. Bahwa agar putusan perkara *a quo* segera dilaksanakan oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila TERGUGAT lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan putusan perkara *a quo* terhitung sejak 7 (tujuh) hari sejak perkara ini diputus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa gugatan *a quo* didasari dengan Undang-undang yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, oleh sebab itu maka patutlah apabila PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum Verzet, Banding, ataupun Kasasi (*uit voebaarbij vorraad*);

Berdasarkan hal - hal yang telah PENGGUGAT uraikan tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Hakim Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur.melalui Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan yang mengadili perkara *a quo*, agar memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT lalai dalam mencegah terjadinya kebakaran pada tempat parkir lantai (LG) Tower F Apartemen Bassura City yang menyebabkan PENGGUGAT menderita kerugian 1 (satu) unit mobil;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT memberikan ganti rugi **berupa 1 (satu) unit Mobil Honda Jazz GK 5 RS 1.5 M/T tahun produksi 2017** dengan kilometer tempuh perjalanan 26.000km atau setidaknya-tidaknya di bawah 30.000km dibuktikan dengan riwayat inspeksi kendaraan yang bebas dari bekas tabrakan, banjir, turun mesin, dan kebakaran, secara langsung dan seketika kepada PENGGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian immateril kepada PENGGUGAT sebesar **Rp200.000.000- (dua ratus juta rupiah)** secara langsung dan seketika;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai dan/atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan perkara *a quo*, yang harus dibayarkan kepada Penggugat terhitung sejak 7 (tujuh) hari sejak perkara ini diputus;
7. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
8. Menghukum kepada TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;
9. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, ataupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 9 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa dan yang mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, Maka Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk pihak **Penggugat hadir Kuasanya** sebagaimana tersebut di atas, begitu juga dengan pihak **Tergugat hadir Kuasanya** yaitu Julius Lobiua, S.H., M.H., David Hasiholan, S.H., dan Ebson Bembuain, S.H., para Advokat yang berkantor di Rukan Artha Gading Niaga Blok A Lantai 2, Jln. Boulevard Raya Artha Gading, Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 16 Januari 2023 Nomor 88/SK/2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. SAID HUSEIN, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 7 Februari 2023 upaya perdamaian yang telah ditempuh oleh kedua belah pihak tersebut tidak berhasil atau gagal;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan Surat Gugatan **Penggugat** tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh **Penggugat**;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan **Penggugat** tersebut, **Tergugat** memberikan jawaban di persidangan, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Error In Persona.

a. Keliru Pihak yang ditarik sebagai Tergugat.

Pasal 1 angka 20 UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berbunyi: "*Pengelola adalah **suatu badan hukum** yang bertugas untuk mengelola rumah susun*" kemudian Pasal 56 ayat (2) berbunyi : "*Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh **pengelola yang berbadan hukum**, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun Negara*", berdasarkan ketentuan tersebut penarikan Tergugat ditujukan ke "**Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM BASSURA CITY)**" tidak tepat karena Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM Bassura City) bukanlah suatu badan hukum.

Halaman 10 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



b. Exceptio Plurium Litis Consortium.

Bahwa tuntutan kerugian Penggugat terkait kerusakan unit mobil Penggugat pada saat terjadinya peristiwa kebakaran di basement tower flamboyant (LG) Apartemen Bassura City pada tanggal 10 April 2022 yang pada saat kejadian mobil Penggugat sedang parkir, telah Tergugat serahkan kepada pihak asuransi dalam hal ini **Asuransi Bintang** yang bekerjasama dengan pihak Pelaku Pembangunan Bassura City sebelum Tergugat ditunjuk sebagai pengelola.

Proses pengajuan ganti rugi sejak Penggugat menyerahkan tuntutan telah Tergugat serahkan kepada pihak asuransi, sehingga proses tersebut tidak dapat Tergugat campuri karena memang bukan wewenang dari Tergugat, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena memakan waktu lama menurut Penggugat dalam gugatannya bukanlah kemauan Tergugat dan bukan bentuk itikad tidak baik untuk mengulur-ulur waktu oleh Tergugat, maka berdasarkan hal tersebut menurut Tergugat pihak dalam gugatan a quo tidak lengkap.

2. **Exceptio Peremptoria.**

Eksepsi yang berisi sangkalan yang dapat menyingkirkan (set aside) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan.

Gugatan a quo adalah permintaan ganti rugi Penggugat atas kerusakan yang terjadi pada mobilnya dalam peristiwa kebakaran di basement tower flamboyant (LG) Apartemen Bassura City pada tanggal 10 April 2022 yang pada saat kejadian mobil Penggugat sedang parkir. Setelah peristiwa kebakaran tersebut Penggugat mengajukan klaim kerugian atas mobilnya yang terkena dampak dari kebakaran sebesar Rp.48.811.225,- (Empat puluh delapan juta delapan ratus sebelas ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), dan setelah diperiksa ternyata mobil Penggugat mengalami dampak kerusakan *Minor* bukan *Total Lost*, setelah dilakukan pengecekan didapati kaca tidak pecah dan body tidak rusak ini karena posisi mobil Penggugat berjarak 15-20 meter dari titik api dan tidak terkena langsung disebabkan terhalang rumah lift.

Bahwa setelah pengajuan klaim kerugian oleh Penggugat, Tergugat selaku badan hukum yang ditunjuk untuk mengelola Kawasan Apartemen Bassura City langsung menghubungi pihak Asuransi Bintang (yang bekerjasama dengan Pelaku Pembangunan Bassura City) guna pengajuan klaim



Penggugat, dan setelah pemeriksaan dilakukan pihak asuransi hanya dapat membayarkan sebesar ± Rp.21.000.00,- (Dua puluh satu juta rupiah).

Bahwa atas hal tersebut Penggugat tidak dapat menerima sehingga mengajukan keluhan kembali, maka Tergugat segera menyampaikan kepada pihak asuransi dan asuransi akhirnya menyetujui, sehingga pada tanggal 11 Oktober 2022 staf Tergugat memberitahukan kepada Penggugat bahwasanya tuntutan Penggugat sebesar Rp.48.811.225,- telah disetujui asuransi, kemudian tanggal 16 November 2022 staf Tergugat kembali menghubungi dan memberitahukan Penggugat, namun tidak ada tanggapan dari Penggugat hingga muncullah gugatan a quo.

Bahwa dengan uraian tersebut, **tuntutan kerugian yang diajukan Penggugat faktanya telah disetujui oleh pihak asuransi sebelum gugatan a quo**, dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana dalil gugatan a quo dan *karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan*. Berdasarkan hal-hal terurai diatas beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat mohon segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dianggap termuat dan terulang kembali dalam pokok perkara dan **Tergugat menolak tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya.**

2. Bahwa Tergugat adalah suatu badan hukum Perseroan Terbatas bernama **PT. Manajemen Kawasan Gedung** (selanjutnya disebut "**PT.MKG**") yang melaksanakan kegiatan usaha salah satunya adalah bergerak dalam bidang jasa pengelolaan kawasan hunian/perumahan atau apartemen dan lain-lain.

Bahwa pada tanggal 30 Maret 2015 PT.MKG ditunjuk oleh PT.Synthesis Karya Pratama yang merupakan Pelaku Pembangunan/Developer Apartemen Bassura City berdasarkan surat Nomor : 005A/SKP/LGL-SK/III/2015 perihal: Penunjukkan PT. MANAJEMEN KAWASAN GEDUNG sebagai Badan Pengelola Kawasan Bassura City, kemudian dilanjutkan dengan pembuatan: Perjanjian Jasa Pengelolaan Kawasan Bassura City Nomor: 002A/SKP/LGL-PRJ/IV/2015 tanggal 1 April 2015.

Dengan demikian **Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM BASSURA CITY)** sudah ada sebelum penunjukkan PT. MKG sebagai

Halaman 12 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



pengelola, artinya gugatan a quo dengan menarik **Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM BASSURA CITY)** sebagai Tergugat tidak tepat menjadikan gugatan kabur.

3. Bahwa pada tanggal 10 April 2022 terjadi kebakaran yang berlokasi di basement tower flamboyant (LG) Apartemen Bassura City, akibat dari kejadian diluar kehendak Tergugat tersebut berdampak pada beberapa kendaraan yang sedang parkir mengalami kerusakan, salah satunya adalah 1 (satu) unit mobil merk Honda Jazz milik Penggugat.

Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat mengajukan tuntutan kepada Tergugat untuk ganti rugi atas kerusakan yang timbul akibat kebakaran tersebut dengan nilai tuntutan kerugian Penggugat sebesar Rp.48.811.225,- (Empat puluh delapan juta delapan ratus sebelas ribu dua ratus dua puluh lima rupiah).

Bahwa awal tuntutan Penggugat tersebut tidak menyertakan bukti-bukti servis dari bengkel resmi namun Tergugat tetap berupaya menyerahkan dan membantu proses tuntutan Penggugat tersebut kepada pihak **Asuransi Bintang** (yang telah bekerjasama dengan Pelaku Pembangunan Bassura City), dan setelah pemeriksaan oleh pihak asuransi ternyata tuntutan Penggugat yang disetujui sebesar ± Rp.21.000.000,- (Dua puluh satu juta rupiah).

Bahwa atas hal tersebut Penggugat tidak dapat menerima sehingga mengajukan keluhan kembali, maka Tergugat berupaya membantu tuntutan Penggugat dengan segera menyampaikan kembali kepada pihak asuransi dan beberapa waktu kemudian pihak asuransi menyetujuinya, sehingga pada tanggal 11 Oktober 2022 staf Tergugat memberitahukan kepada Penggugat bahwasanya tuntutan Penggugat sebesar Rp.48.811.225,- telah disetujui asuransi, kemudian tanggal 16 November 2022 staf Tergugat kembali menghubungi dan memberitahukan Penggugat, namun tidak ada tanggapan dari Penggugat hingga muncullah gugatan a quo.

4. Bahwa gugatan a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum dimana Penggugat menuntut kerugian atas rusaknya unit mobil milik Penggugat sedang parkir pada saat peristiwa kebakaran terjadi.

Bahwa kejadian kebakaran yang menimpa tidak saja unit mobil milik Penggugat tetapi juga ada beberapa milik warga/penghuni, kebakaran tersebut bukanlah suatu kesengajaan/perbuatan Tergugat, karena nyatanya korban kebakaran tersebut dapat memahami kejadian yang

Halaman 13 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



terjadi dan dapat diselesaikan semuanya dengan kesadaran dibarengi dengan kejujuran.

Proses ganti rugi yang memakan waktu lama menurut Penggugat dalam gugatannya bukanlah kemauan Tergugat dan bukan bentuk itikad tidak baik untuk mengulur-ulur waktu oleh Tergugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada angka “13” gugatan, karena proses ganti rugi diselesaikan oleh pihak asuransi, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak benar, faktanya, tuntutan awal Penggugat sebesar Rp.48.811.225,- telah disetujui asuransi dan pada tanggal 11 Oktober 2022 serta tanggal 16 November 2022 staf Tergugat menghubungi dan memberitahukan Penggugat, namun tidak ada tanggapan dari Penggugat hingga muncullah gugatan a quo.

5. Bahwa Penggugat dalam dalilnya angka “26” dan “27” menyatakan berhak untuk meminta penggantian dengan dasar Pasal 89 ayat (2) huruf g UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi selengkapunya:

Pasal 89

- (1) **Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.**
- (2) **Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang berhak:**
 - a. **memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi rumah susun pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;**
 - b. **mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;**
 - c. **memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;**
 - d. **ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;**
 - e. **membangun rumah susun;**
 - f. **memperoleh manfaat dari penyelenggaraan rumah susun;**



- g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun;*
- h. mengupayakan kerja sama antarlembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun; dan*
- i. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat.*

Bahwa ketentuan ini diperuntukkan bagi Pemilik dan / atau penghuni Rumah Susun, hal ini dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (18) dan ayat (19) yang berbunyi:

Ayat (18) : Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.

Ayat (19) : Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.

Namun didalam dalil gugatan a quo Penggugat tidak ada menyebutkan dari mana hak Penggugat untuk meminta ganti rugi berdasarkan ketentuan Pasal 89 ayat (2) huruf g UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, oleh karenanya Penggugat wajib membuktikan dalilnya tersebut.

- 6. Bahwa kemudian Penggugat dalam gugatannya menuntut Tergugat mengganti dengan mobil yang sejenis milik Penggugat sebagaimana angka “**31**” gugatan, menurut Tergugat tuntutan ini mengada-ada karena kerusakan mobil Penggugat bukanlah *Total Lost* hanya berupa kerusakan *Minor*, dan setelah dilakukan pengecekan didapati kaca tidak pecah dan body tidak rusak ini karena posisi mobil Penggugat berjarak 15-20 meter dari titik api dan tidak langsung terkena disebabkan terhalang rumah lift.
- 7. Bahwa begitu juga dengan tuntutan kerugian imateriil sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana dalil gugatan pada angka “**32**” menurut Tergugat tuntutan Penggugat ini merupakan aksi “aji mumpung”, Penggugat harus dapat membuktikan nilai kerugian Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ini berasal dari mana ! jika tidak ada perincian kerugian tersebut maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976 dengan *Kaidah Hukum : Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima*, atau Putusan Mahkamah Agung R.I. No.

Halaman 15 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980 dengan *Kaidah Hukum : Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.*

8. Bahwa pada prakteknya suatu gugatan yang meminta putusan pokok tentang pembayaran uang tidak dapat dikenakan dwangsom terutama jika tidak dijelaskan dasar hukumnya, sebagaimana permintaan dwangsom Penggugat pada angka “34” gugatan a quo patut ditolak hal ini sejalan dengan *Putusan Mahkamah Agung No. 34K/Sip/1954 tanggal 28 September 1965 yang menegaskan kaidah hukum : tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya, atau putusan Mahkamah Agung R.I. No.791 K/Sip/1972, tanggal 26 Februari 1973 dengan Kaidah Hukum : Lembaga hukum uang paksa atau dwangsom (ex pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan Hakim berupa: Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat.*

Berdasarkan hal – hal terurai diatas, dimohonkan dengan hormat ke hadapan Bapak Ketua / Majelis Hakim agar sudilah kiranya memutuskan:

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

Atau: Memberikan keputusan lain yang dianggap patut dan adil menurut pandangan Pengadilan dalam suatu Peradilan yang baik dan benar (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa **Penggugat** telah mengajukan Replik tertanggal 04 April 2022 secara e-litigasi, begitu juga **Tergugat** telah pula mengajukan Duplik tertanggal 11 April 2023 secara e-litigasi, untuk selengkapnya Replik dan Duplik sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara a quo;

Menimbang, bahwa **Penggugat** untuk membuktikan gugatannya telah mengajukan bukti surat yang telah bermaterai secukupnya, sebagai berikut:

Halaman 16 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama HILKIA UTOMO (Penggugat), selanjutnya diberi tanda **bukti P-1**;
2. Fotocopy Surat Tanda Nomor Kendaraan Mobil Honda Jazz, No.Pol 1155 ZKG, atas nama HILKIA UTOMO, selanjutnya diberi tanda **bukti P-2**;
3. Fotocopy Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor Mobil Honda Jazz, atas nama HILKIA UTOMO, selanjutnya diberi tanda **bukti P-3**;
4. Print Out Berita Online “Sijago Merah Mengamuk di Basement Apartemen Basura”, Media – Tribunnews.co, Jakarta tanggal 11 April 2022, Editor Theresa Fellisian, selanjutnya diberi tanda **bukti P-4**;
5. Print Out Berita Online “Kebakaran di Basement Apartemen Bassura, Media - Republika.co.id tanggal 14 April 2022, untuk selanjutnya diberi tanda **bukti P-5**;
6. Fotocopy Kartu Parkir Nomor AA 0222 0008 9475, selanjutnya diberi tanda **bukti P-6**;
7. Fotocopy Bukti Transfer langganan untuk tanggal 17 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti P-7**;
8. Fotocopy Tanggapan Somasi dari Kuasa Hukum Tergugat tanggal 13 September 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti P-8**;
9. Fotocopy Bukti Transfer Rekening Biaya Langganan Parkir Penggugat tertanggal 7 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti P-9**;
10. Fotocopy Foto Mobil Honda Jazz Milik Penggugat, satu hari pasca terbakar tanggal 10 April 2022 di lantai Basement Tower F, selanjutnya diberi tanda **bukti P-10**;
11. Fotocopy Foto Mobil Honda Jazz Penggugat pasca terbakar, selanjutnya diberi tanda **bukti P-11**;
12. Fotocopy Foto Mobil Honda Jazz Penggugat pasca terbakar, selanjutnya diberi tanda **bukti P-12**;
13. Fotocopy Foto Mobil Honda Jazz Penggugat pasca terbakar, selanjutnya diberi tanda **bukti P-13**;
14. Fotocopy tampak komponen bawah mobil milik Penggugat yang terdampak api dari terbakarnya lokasi parkir, selanjutnya diberi tanda **bukti P-14**;
15. Fotocopy tampak komponen bawah mobil milik Penggugat yang terdampak api dari terbakarnya lokasi parkir, selanjutnya diberi tanda **bukti P-15**;
16. Fotocopy Bukti Transfer Rekening Biaya Langganan Parkir Penggugat tertanggal 11 April 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti P-16**;
17. Print Out Berita Online dari Media –Elshinta tertanggal 14 April 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti P-17**;

Halaman 17 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotocopy Surat Invoice dari Tergugat tertanggal 1 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti P-18**;

19. Fotocopy Halaman Beranda Media Sosial Insagram Tergugat, selanjutnya diberi tanda **bukti P-19**;

20. Print Out Halaman Beranda Sosial Media Instagram Tergugat tertera nama Badan Pengelola Bassura City, selanjutnya diberi tanda **bukti P-20**;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-4 s/d P-20 berupa copy dari copy dan/atau print out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi MOHAMMAD SIMASARI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2010 di Kota Depok tidak ada hubungan keluarga, Saksi adalah teman satu kost dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi tahu dengan Apartemen Bassura;
 - Bahwa Saksi berprofesi sebagai sales *freelance* dalam jual – beli mobil;
 - Bahwa Saksi dahulu bekerja sebagai sales mobil di Honda Prima daerah Depok sejak tahun 2014, Saksi pindah ke Bekasi dan bekerja sebagai sales di Honda Bekasi sampai tahun 2018, kemudian Saksi kerja *freelance* sampai sekarang;
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat tinggal di Apartemen Bassura City tahun 2017, karena pada tahun 2017 tersebut, Penggugat membeli mobil Honda Jazz RS Manual tahun 2017 Baru di dealer Honda tempat Saksi bekerja dan melalui Saksi sebagai sales;
 - Bahwa Saksi mengetahui telah terjadi kebakaran di Apartemen Bassura City sekitar bulan April 2022, tapi Saksi tidak ingat tanggal berapa, lalu sekitar bulan Mei 2022, Saksi ditelepon Penggugat menceritakan mobilnya terbakar, minta Saksi membantu memeriksa keadaan mobil Penggugat, maka keesokan harinya Saksi cek ke Apartemen Bassura parkir di Tower F lantai LG Apartemen Bassura City;
 - Bahwa Saksi melihat mobil-mobil dampak kebakaran, Saksi membantu proses perbaikan mobil Penggugat ke dealer Honda Bekasi;
 - Bahwa 2 – 3 hari pasca kejadian kebakaran, Saksi melihat di sekitaran lokasi masih terdapat garis polisi sehingga Saksi belum bisa masuk

Halaman 18 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memeriksa kondisi kendaraan Penggugat, hanya melihat dari jarak jauh, karena police line belum dibuka, jadi belum diperbolehkan orang masuk lokasi kebakaran;

- Bahwa 1–2 minggu kemudian Saksi baru bisa masuk memeriksa keadaan mobil Penggugat, waktu itu kondisi mobil: kaca tidak pecah, antenna wiper karet-karet pintu yang meleleh, tapi interior tidak terbakar, ban agak kembung, bodi badan yang terkena hanya stiker/scotland light terbakar, karena panas yang melapisi bodi tersebut, artinya kerusakan mobil Penggugat bukan Total Loss melainkan hanya berupa kerusakan *Minor*;
- Bahwa mobil bisa dijalankan oleh Penggugat setelah kebakaran terjadi, lalu mobil dibawa oleh Penggugat ke Bengkel Honda tempat Saksi dahulu bekerja dengan waktu 4 jam perjalanan, untuk diperiksa general repair;
- Bahwa kondisi mobil saat dibawa ke bengkel Saksi terlihat: kaca tidak pecah, antenna wiper karet-karet pintu meleleh, interior tidak ada terbakar, bodi yang dilapisi stiker
- Bahwa menurut Saksi untuk harga jual, jika ingin membeli mobil bekas adalah harus dilakukan inspeksi seperti body, dan mesin, dan juga riwayat apakah pernah mengalami insiden tabrakan, terkena banjir, kebakaran dan kerusakan lainnya, tentu mempengaruhi harga jualnya;
- Bahwa pengecekan atau pembuatan estimasi General Repair itu tidak bisa hanya dilakukan satu kali, sehingga anggaran perbaikan yang diajukan oleh Penggugat itu belum keseluruhan;
- Bahwa saksi menyatakan Estimasi General Repair adalah bersifat sementara dan perlu dilakukan pemeriksaan lanjutan, dan saat ini
- Bahwa Anggaran perbaikan berdasarkan general cek up, Penggugat baru 1 x melakukannya, seharusnya dilakukan cek up beberapa kali, Penggugat cerita sedang klaim ke Apartemen Bassura, biaya perbaikan menurut Penggugat 48 juta, (*bahwa Saksi ditunjukkan bukti P-14 dan P-15, Saksi menerangkan belum memeriksa bagian bawah mobil seperti yang ditunjukkan bukti P-14 dan P-15 tersebut*);
- Bahwa menurut Saksi bila mobil bekas banjir / terbakar maka harga jual atau nilainya akan berkurang, tetapi tetap harus di cek dulu kondisi mobil tersebut;
- Bahwa biaya perbaikan sebagaimana Bukti T-9.B yang dibenarkan oleh Saksi sebesar Rp19.000.000,- (satu juta rupiah) bukan Rp48.000.000,-

Halaman 19 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

(Empat puluh delapan juta rupiah) sebagaimana klaim Penggugat, akan tetapi Tergugat melalui pihak Asuransi tetap berupaya memenuhi keinginan Penggugat, dan disetujui pihak Asuransi;

- Bahwa Saksi mengecek kendaraan Penggugat 2 sampai 3 hari paska kejadian kebakaran, Saksi melihat disekitaran lokasi masih terdapat garis Polisi sehingga Saksi belum bisa masuk untuk memeriksa kondisi kendaraan Penggugat hanya melihat dari jarak jauh;
- Bahwa Saksi baru bisa masuk untuk mengecek atau memeriksa keadaan mobil sekitar 1 sampai 2 minggu dari saat saksi pertama kali datang untuk memeriksa keadaan mobil;
- Bahwa setelah bisa masuk, lalu Saksi memeriksa kendaraan Penggugat lalu Saksi membawa ke bengkel Honda tempat Saksi bekerja untuk diperiksa general repair;
- Bahwa setelah Saksi bisa membawa kendaraan Penggugat ke bengkel ternyata untuk pengecekan atau pembuatan Estimasi General Repair itu tidak bisa hanya dilakukan satu kali, sehingga anggaran perbaikan yang diajukan oleh Penggugat itu belum keseluruhan, dan ketika Saksi beritahu Penggugat bahwa estimasi anggaran tidak bisa hanya 1 kali, namun Penggugat mengatakan bahwa tidak ada waktu lagi untuk pengecekan kembali;
- Bahwa setelah Penggugat mengatakan kalau tidak ada waktu lagi untuk pengecekan yang saksi lakukan, lalu Saksi bilang untuk anggaran perbaikan yang diajukan oleh Penggugat belum keseluruhan, karena Estimasi General Repair adalah bersifat sementara dan perlu dilakukan pemeriksaan lanjutan;
- Bahwa kuasa Penggugat mengajukan bukti T.9A dan T.9 B bukti P.14 dan P.15 kepada Saksi dan Saksi membenarkan mengetahui bukti tersebut;
- Bahwa saat Saksi datang masih ada garis dan saksi hanya melihat dari jarak jauh kurang lebih 5 sampai 7 meter karena saat itu tidak boleh ada yang masuk;
- Bahwa setelah dibawa ke Bengkel ada beberapa yang terbakar seperti: antena, karet pintu mobil meleleh, body baret karena kena uap ban berdampak karena kena panas agak kembang;
- Bahwa setahu Saksi kebakaran pada mobil dapat mempengaruhi harga jual mobil dan bisa menyusut penjualannya;

Halaman 20 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dilakukan inspeksi seperti body, mesin dan Riwayat apakah pernah mengalami insiden tabrakan, terkena banjir, kebakaran dan kerusakan lainnya, tentu mempengaruhi harga jual kembali;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, akan ditanggapi oleh masing-masing pihak dalam kesimpulannya;

2. Saksi SADARAJA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga, Saksi kenal dengan Penggugat karena kami berteman;
- Bahwa Saksi tahu Bassura City di Jakarta Timur;
- Bahwa kerja Saksi bergerak di bidang jual-beli mobil;
- Bahwa Saksi pernah memeriksa mobil Penggugat karena rencananya akan jual kepada Saksi, tapi Saksi tidak jadi membeli mobil Penggugat karena adanya kebakaran, yang terjadi pada tahun 2021;
- Bahwa Penggugat menawarkan menjual mobilnya kepada Saksi sekitar bulan Agustus 2022, dan Saksi sempat melihat mobil Penggugat dan melihatkan surat-suratnya kepada Saksi, kemudian Saksi memeriksa mesin dan body mobilnya, keadaan mobil tersebut ada bekas terbakar dan terlihat seperti krak-krak terdapat di bagian das bawahnya dan casisnya sehingga apabila dicat terdapat belang-belang;
- Bahwa ada gangguan di atas mobil tersebut, pada hal faktanya mobil tersebut masih layak digunakan oleh Penggugat paskah kejadian kebakaran, hal ini dengan merujuk pada bukti Tergugat yang diberi tanda Bukti T – 5;
- Bahwa keterangan saksi Pertama yang ajukan oleh Penggugat dijelaskan bahwa hanya kaca tidak pecah, antenna wiper karet-karet pintu meleleh, interior tidak ada terbakar, bodi yang dilapisi stiker / scothlight terbakar, ban agak kembung karena panas;
- Bahwa Penggugat menawarkan kepada Saksi mobilnya akan di jual seharga Rp. 250.000.000,00, namun setelah Saksi memeriksa kondisi mobil tersebut, Saksi tidak mau beli mobil tersebut disebabkan ada bekas terbakar, karena itu saksi tidak mau membelinya;
- Bahwa tentang bukti P-14 dan P-15 padahal saksi bukan ahli otomotif yang menilai tentang tingkat kerusakan;
- Bahwa Saksi mengetahui kondisi mobil tersebut karena mau membeli mobil tersebut;

Halaman 21 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjelaskan juga bahwa saksi memeriksa surat-surat mobil lengkap semuanya, mengenai mesin, body yang Saksi periksa tidak objektif karena Saksi bukan ahli otomotif, Saksi tidak pernah bekerja di bengkel otomotif;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, akan ditanggapi oleh masing-masing pihak dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa **Tergugat** untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan fotocopy bukti surat berupa:

1. Fotocopi Akta Pendirian No. 69 tanggal 10 Desember 2014, selanjutnya diberi tanda **bukti T-IA**
2. Fotocopi SK Menkumham RI No.AHU-39525.40.2014 tanggal 15 Desember 2014, selanjutnya diberi tanda **bukti T-IB**;
3. Fotocopi Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Manajemen Kawasan Gedung, berkedudukan di Jakarta Selatan, No. 130 tanggal 23 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda **bukti T-IC**;
4. Fotocopi SK Menkumham RI No. AHU-AH.01.03-0283082 tertanggal 28 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda **bukti T-ID**
5. Fotocopi Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Manajemen Kawasan Gedung, berkedudukan di Jakarta Selatan No. 06 tanggal 04 November 2020, selanjutnya diberi tanda **bukti T-IE**
6. Fotocopi SK Menkumham RI No AHU-AH.01.03-0411716 tanggal 25 November 2019, selanjutnya diberi tanda **bukti T-IF**;
7. Fotocopi Surat Perjanjian Jasa Pengelolaan Kawasan Basura City antara PT. Synthesis Karya Pratama dengan PT. Manajemen Kawasan Gedung No. 002A/SKP/LGL-PRJ/IV/2015 tertanggal 01 April 2015, selanjutnya diberi tanda **bukti T-2A**;
8. Fotocopi Perjanjian Perubahan Pertama Atas Perjanjian Jasa Pengelolaan Kawasan Basura City, No.001/SKP-BC/LGL-ADD/III/2018, tertanggal 06 Maret 2018, antara P3RSS Kawasan Basura City dengan PT. Manajemen Kawasan Gedung, selanjutnya diberi tanda **bukti T-2B**;

Halaman 22 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopi Perjanjian Perubahan Kedua Atas Perjanjian Jasa Pengelolaan Kawasan Basura City, No. 001/LGL/PKS-ADD/MKG/IV/2020 antara P3RSS Kawasan Basura City dengan PT.Manajemen Kawasan Gedung, tertanggal 1 April 2020, selanjutnya diberi tanda **bukti T-2C**;
10. Fotocopi Surat dari PT Synthesis Karya Pratama No. 005A/SKP/LGL-SK/III/2015 tanggal 30 Maret 2015, ditujukan kepada PT. Manajemen Kawasan Gedung, selanjutnya diberi tanda **bukti T-3**;
11. Fotocopi Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) No.Pol B 1155 ZKG, an. HILKIA UTOMO (Penggugat), selanjutnya diberi tanda **bukti T-4**;
12. Fotocopi Foto Mobil No.Pol B 1155 ZKG dalam keadaan hidup lampunya, selanjutnya diberi tanda **bukti T-5A**;
13. Fotocopi Foto Kerusakan Mobil No.Pol B 1155 ZKG, tampak depannya, selanjutnya diberi tanda **bukti T-5B**;
14. Fotocopi Foto Kerusakan Mobil tampak samping kiri, selanjutnya diberi tanda **bukti T-5C**;
15. Fotocopi Surat Pernyataan dari HILKIA UTOMO (Penggugat) tentang kendaraan Penggugat tidak memiliki asuransi, selanjutnya, diberi tanda **bukti T-6**;
16. Fotocopi Surat Tuntutan Klaim Asuransi kebakaran Kendaraan dari Penggugat, selanjutnya diberi tanda **bukti T-7**;
17. Fotocopi Surat Tuntutan Ganti Rugi dari HILKIA UTOMO (Penggugat) kepada Management/Pengelola Apartemen Bassura City (Tergugat), sebesar Rp.48.811.225, selanjutnya diberi tanda **bukti T-8**;
18. Fotocopi Rincian biaya perbaikan Mobil 1155 ZKG yang dibuat Penggugat kepada Tergugat tanggal 27 April 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti T.9A**;
19. Fotocopi Rincian biaya perbaikan Mobil 1155 ZKG yang dibuat Penggugat ditujukan kepada Tergugat tanggal 27 April 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti T-9A**;
20. Fotocopi Estimasi General Repair No. GE22041431 dari Bengkel Honda tertanggal 26 April 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti T.9B**;

Halaman 23 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

21. Fotocopi Surat dari Kantor Hukum Julius Lobuia dan Rekan, tertanggal 13 September 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti T-10**;
22. Fotocopi Korespondensi antara Herman dengan Ahmad Akmaludin Sahid tanggal 16 September 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti T-11A**;
23. Fotocopi Korespondensi antara Winhi Purwantoro kepada Herman tanggal 16 September 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti T-11B**;
24. Fotocopi Korespondensi antara Winhi Purwantoro dengan Herman tanggal 16 September 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti T-11C**;
25. Fotocopi Korespondensi antara Herman dengan Ahmad Akmaludin Sahid tanggal 28 September 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti T-11D**;
26. Fotocopi Korespondensi melalui WA antara Herman dengan Penggugat tanggal 28 September 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti T-12**;
27. Fotocopi Surat dari Kuasa Hukum Tergugat tanggal 27 September 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti T-13**;
28. Fotocopy Polis P1540110043302 yang diterbitkan oleh "ASURANSI BINTANG" yang ditujukan kepada PT. SYNTESIS KARYA PRATAMA – BASSURA CITY, dalam Bahasa Inggris, untuk selanjutnya diberi tanda **bukti T-14A**;
29. Fotocopy Polis P1540110043302 yang diterbitkan oleh "ASURANSI BINTANG" ditujukan kepada PT. SYNTESIS KARYA PRATAMA – Bassura City, dalam Bahasa Indonesia, selanjutnya diberi tanda **bukti T-14B**;

Menimbang, bahwa bukti tersebut telah bermeterai secukupnya dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-4, T-5A, T-5B, T-5C, T-9A, T-9B, T-10, T-11A, s/d T-11D, T-12, dan T-13, tidak ada diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Saksi JAMAL, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 24 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, tapi Saksi tahu dengan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga ataupun kerja;
- Bahwa Saksi bekerja di Bassura City sebagai petugas parkir Outsourcing sebagai penjaga parkir di Apartemen Bassura sudah 5 tahun;
- Bahwa Saksi mengetahui peristiwa kebakaran terjadi pada tanggal 10 April 2022, Saksi saat itu sedang libur, tapi Saksi ditelpon dan disuruh datang ke tempat kerja;
- Bahwa setelah 2 (dua) hari kejadian Saksi bersama teman-teman mengecek kendaraan yang terkena dampak kebakaran termasuk mobil milik Penggugat, setelah dicek mobil Penggugat yang rusak adalah: List plang belakang mobil, antena belakang, aksesoris belakang, body mobil yang dipasang stiker / scothlight melepuh, sementara kaca mobil tidak ada yang pecah;
- Bahwa mobil Penggugat saat akan dipindahkan ke tempat aman ternyata tidak bisa karena remot mobil baterenya habis, sehingga atas ijin dari Penggugat/ kerabatnya batere diganti barulah pintu mobil bisa dibuka kemudian mobil dapat dihidupkan lalu dipindahkan ke tempat yang aman sejauh 300-400 meter dari titik api;
- Bahwa setelah itu mobil Penggugat dibersihkan / dicuci, pada saat akan dipoles ternyata tidak bisa karena mobil Penggugat menggunakan stiker/ scothlight, karena belum dapat ijin maka tindakan memoles mobil sebagaimana dilakukan ke mobil-mobil yang lain tidak dapat dilakukan.
- Bahwa Tanggal 23 April 2022 berdasarkan catatan saksi, mobil Penggugat keluar dari parkir kemudian balik ke parkir lagi tanggal 25 April 2022, dan sampai saat ini saksi lihat mobil Penggugat masih dipakai keluar masuk parkir;
- Bahwa pada saat kejadian, mobil Penggugat berjarak 250 meter dari titik kebakaran dan mobil Penggugat tidak terkena langsung api karena dihalangi oleh tembok lift;
- Bahwa parkir di Bassura Apartemen setahu Saksi ada asuransi;
- Bahwa setelah itu mobil dipindahkan dari tempat kejadian dan masih dalam keadaan hidup dan saksi melapor kepada pihak pengelola dan kunci dibalikkan kepada Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi pada tanggal 23 April 2022 mobil telah dipindahkan keluar dari area parkir dan yang membawa Penggugat sendiri, dan mobil kembali ke area parkir Bassura City tanggal 26 April 2022, dan setelah tanggal 26 April 2022, yaitu tanggal 29 April 2022 mobil keluar

Halaman 25 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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)

Halaman 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi, bahwa dari tanggal 23 April 2022 sampai dengan tanggal 26 April 2022 mobil berada di lapangan, yang dipindahkan pihak pengelola;

- Bahwa setahu Saksi saat mobil dipindahkan, remote mobil tidak menyala tetapi setelah diganti baterainya, baru remote bisa menyala dengan jarak kurang lebih 200 M2 (empat ratus meter perzsegi);
- Bahwa Saksi bekerja dibagian parkir (jaga parkir) SUDAH 5 (LIMA) Tahun di semua area parkir ada di B.1, B.2, P.3, P.5, P.6, P.7 dan P.8 setiap tower ada parkir, Saksi bekerja dengan TIM dalam satu TIM terdiri dari lebih kurang 50 (lima) puluh personil;
- Bahwa Saksi bekerja secara shift-shift yaitu shift pertama dari jam 7 sampai jam 3 sore, shift kedua dari jam 3 sore sampai jam 11 malam dan shift ketiga dari jam 11 malam sampai jam 7 pagi;
- Bahwa Saksi melakukan pengecekan bersama TIM selama 2 (dua) hari dan yang Saksi cek keadaan mobil, tapi tidak sampai ke kolong mobil, (bukti P.14 dan bukti P.15)
- Bahwa Saksi mendapatkan kunci mobilnya langsung dari pemiliknya yaitu HILKIA UTOMO (Penggugat);

Terhadap keterangan Saksi tersebut, akan ditanggapi oleh masing-masing pihak dalam kesimpulannya;

2. Saksi HENDRI ADIYANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, tapi Saksi tahu dengan Tergugat, karena Saksi di Bassura City sebagai di INKG (Badan Hukum) Pengelola Mal dan tugas Saksi sebagai Residence Manager pada Tower Dahlia (D) dan Edelwais (E), yang jaraknya bersebelahan, bertanggung jawab menjaga Gedung beserta penghuninya,
- Bahwa Residence Manager ada 4 (empat) orang masing-masing Tower (A,B,C) (D,E) (F,G), (H,I) masing-masing tersendiri;
- Bahwa Saksi bekerja di PT. Manajemen Kawasan Gedung (PT. MKG), di Bassura City sebagai pengawas gedung atau manajer building, Saksi bekerja di PT. MKG sejak bulan Desember 2016;
- Bahwa PT. MKG ditunjuk oleh Bassura City untuk mengelola kawasan Bassura City, sebagai Badan Pengelola dan Proses Klaim terhadap objek kendaraan;
- Bahwa Saksi tahu peristiwa kebakaran, tapi saat peristiwa kebakaran Saksi tidak ada di lokasi, Saksi mengetahui kejadian itu pada saat saksi masuk kerja, setelah 1 (satu) hari terjadi kebakaran, Saksi datang ke

Halaman 26 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tempat kejadian kebakaran esok paginya tetapi Saksi tidak bisa masuk dan melihat ada tahapan sterilisasi dan telah dipasang policeline;

- Bahwa setahu Saksi, Gedung Bassura City, secara all rice gedungnya yang diasuransikan, ada Asuransi Properti Gedung dan untuk klaim pihak ke tiga resiko yang bertanggung oleh PT Bintang melalui pihak ketiga di cafer oleh asuransi, termasuk mobil Penggugat juga ikut bertanggung persayaratan Asuransi ada dalam asuransi tersebut;
- Bahwa menyangkut kerugian diumumkan melalui pengumuman kepada korban dan setelah itu para korban menyampaikan bukti-bukti dan/atau persyaratan para korban harus kumpulkan data, copy KTP, bukti kepemilikan kendaraan, beserta foto kendaraan terdampak serta hasil estimasi bengkel atas kerusakan, kemudian diasesmen oleh pihak asuransi;
- Bahwa setahu Saksi kendaraan yang melakukan proses klaim ada 24 (dua puluh empat) kendaraan yang mengklaim termasuk Penggugat, saat mengkalim asuransi harus masuk berkas bersamaan, syarat tersebut harus terpenuhi semua apabila ada penghuni yang belum memenuhi syarat tersebut tidak bisa harus menunggu semuanya terkumpul;
- Bahwa proses klaimnya secara keseluruhan dimulai dari menghubungi satu persatu dan diumumkan pihak media, Saksi yang menghubungi Penggugat dan saksi mengutus wakil dan mengkordinasi dan saksi melakukan pengecekan dan ada syarasyarat untuk klaim asuransi dan data harus terkumpul lalu secara kolektif ke asuransi dan setelah itu dilakukan survey oleh pihak asuransi dan argemen;
- Bahwa saat Pengelola menghubungi Penggugat, ada kendala yaitu: saat lampiran estimasi harga tidak disertai oleh pihak Bengkel, maka tidak diterima oleh asuransi, lalu Penggugat baru dapat memenuhinya tanggal 15 April 2022, dari pihak asuransi mencocokkan dan dilakukan tahap survey di Bengkel yang ditunjuk bersama orang bengkel, sebelum dilengkapi oleh Bengkel hasil survey nominal klaim Rp.48.811.225.00,- (empat puluh delapan juta delapan ratus sebelas ribu dua puluh dua ribu lima ratus rupiah), tapi setelah komunikasi dilengkapi oleh Bengkel menjadi Rp19.485.500 (sembilan belas juta empat ratus delapan puluh lima ribu lima ratus rupiah);
- Bahwa Klaim asuransi harus disertai dengan lampiran dari bengkel yang menurut catatan dari bengkel lebih kurang Rp.19.000.000,- karena

Halaman 27 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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)



belum termasuk cakram dan antena sehingga totalnya menjadi Rp.21.000.000 akan tetapi ditolak oleh Penggugat, karena Penggugat mengkalim sebesar Rp48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah), (**bukti T-8**), karena penolakan dari Penggugat, kemudian Tergugat/Pengelola mengupayakan dengan mengajukan banding kepada asuransi yang telah disetujui oleh asuransi dengan uang Rp.48.000.000 (empat puluh delapan juta rupiah) sudah cair dan Pengelola sudah mengajukan ke Penggugat, namun Penggugat tetap tidak setuju dan sekarang Dana tersebut masih di pihak Pengelola;

- Bahwa Saksi ada berkomunikasi dengan Penggugat pada tanggal 6 September 2022, padahal Penggugat masuk klaim sudah dari tanggal 18 April 2022;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti T-10, berupa Surat dari Julius Lobuia, S.H., M.H., & Rekan No.001/SK-JL/IX/22 tanggal 13 September 2022, perihal Tanggapan dari Kuasa Penggugat terhadap Somasi/Teguran dari Kuasa Hukum Penggugat tanggal 8 Agustus 2022;
- Bahwa dasar persetujuan dari asuransi tersebut, kemudian Tergugat melalui kuasa hukum menyampaikannya kepada Penggugat yang dibuktikan dengan bukti T-13, akan tetapi surat tersebut tidak di tanggapi oleh Penggugat malahan Penggugat mengajukan gugatan ini di pengadilan;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan secara e-litigasi pada tanggal 27 Juni 2023 dan selanjutnya mohon putusan;

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

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dan tercatat lengkap dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, **Tergugat** mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi *Error In Persona* (keliru pihak yang di tarik sebagai Tergugat):

Halaman 28 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Menimbang, bahwa, Tergugat mengajukan eksepsi ini dengan alasan berdasarkan Pasal 1 angka 20 UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berbunyi: “*Pengelola adalah **suatu badan hukum** yang bertugas untuk mengelola rumah susun*”, kemudian Pasal 56 ayat (2) berbunyi: “*Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh **pengelola yang berbadan hukum**, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun Negara*”, berdasarkan ketentuan tersebut penarikan Tergugat ditujukan ke “**Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM BASSURA CITY)**” tidak tepat karena Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM Bassura City) bukanlah suatu badan hukum;

2. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*:

Menimbang, bahwa, Tergugat mengajukan eksepsi ini dengan alasan pada pokoknya tuntutan kerugian Penggugat terkait dengan kerusakan unit mobil Penggugat pada saat terjadinya peristiwa kebakaran di Basement Tower Flamboyant (LG) Apartemen Bassura City pada tanggal 10 April 2022, yang pada saat kejadian mobil Penggugat sedang parkir, telah Tergugat serahkan kepada pihak asuransi dalam hal ini **Asuransi Bintang** yang bekerjasama dengan pihak Pelaku Pembangunan Bassura City sebelum Tergugat ditunjuk sebagai pengelola sehingga proses tersebut tidak dapat Tergugat campuri karena memang bukan wewenang dari Tergugat, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena memakan waktu lama menurut Penggugat dalam gugatannya bukanlah kemauan Tergugat dan bukan bentuk itikad tidak baik untuk mengulur-ulur waktu oleh Tergugat, maka berdasarkan hal tersebut menurut Tergugat pihak dalam gugatan a quo tidak lengkap;

3. Exceptio Peremptoria.

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi ini dengan alasan ganti rugi yang diajukan atau di-klaim oleh Penggugat yang terkena dampak kebakaran adalah sebesar Rp.48.811.225,- dimana setelah pengajuan klaim kerugian oleh Penggugat, Tergugat selaku badan hukum yang ditunjuk untuk mengelola Kawasan Apartemen Bassura City langsung menghubungi pihak Asuransi Bintang (yang bekerjasama dengan Pelaku Pembangunan Bassura City) guna pengajuan klaim Penggugat, dan setelah pemeriksaan dilakukan pihak asuransi hanya dapat membayarkan sebesar +Rp.21.000.00,- namun Penggugat tidak menerima sehingga

Halaman 29 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Tergugat kembali menyampaikan kepada pihak asuransi serta pada tanggal 11 Oktober 2022 bahwasanya tuntutan Penggugat sebesar Rp.48.811.225,- telah disetujui asuransi namun tidak ada tanggapan dari Penggugat hingga muncullah gugatan a quo berdasarkan uraian tersebut diatas tuntutan kerugian yang diajukan Penggugat faktanya telah disetujui oleh pihak asuransi sebelum gugatan a quo, dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana dalil gugatan a quo dan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan;

Menimbang, bahwa oleh karena dari jenis eksepsi *a quo* tidak terdapat eksepsi tentang kewenangan mengadili dari pengadilan maka sesuai dengan ketentuan pasal 138 HIR/162 Rbg, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan tentang pokok perkara;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh **Tergugat** serta tanggapan **Penggugat** terhadap eksepsi sebagaimana termuat dalam repliknya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait masalah eksepsi tersebut sebagai berikut:

1. Eksepsi Error In Persona (keliru pihak yang di tarik sebagai Tergugat):

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi pertama dimana **Tergugat** mendalilkan jika **Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM BASSURA CITY)** tidak tepat ditarik menjadi pihak karena Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM Bassura City) bukanlah suatu badan hukum, maka Majelis berpendapat oleh karena bantahan **Tergugat** tersebut terkait dasar kewenangan suatu pengelolaan terhadap suatu rumah susun yang diberikan oleh Undang-undang maka hal tersebut masih perlu pembuktian dimana Majelis perlu menilai apakah dalam menentukan **Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM BASSURA CITY)** merupakan suatu badan hukum atau tidak yang nantinya apabila gugatan terbukti akan dibebani pertanggungjawaban hukum, tentunya Majelis perlu memeriksa alat bukti, dengan demikian eksepsi tersebut menurut Majelis telah memasuki materi pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian, berdasarkan uraian tersebut maka beralasan hukum eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima/ditolak;

2. Eksepsi Plurium Litis Consortium:

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan pada pokoknya adalah terkait kerusakan mobil **Penggugat** yang merupakan pengguna fasilitas parkir lantai (LG) Tower Flamboyan (F) pada Apartemen Bassura City dimana pada

Halaman 30 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 April 2022 terjadi kebakaran di basement tower flamboyant (LG) Apartemen Bassura City yang berakibat mobil **Penggugat** yang sedang parkir pada apartemen tersebut terdampak kebakaran sehingga hubungan hukum yang tercipta dalam peristiwa tersebut adalah **Penggugat** dengan suatu badan yang diberikan kewenangan dan tanggung jawab untuk mengelola fasilitas pada apartemen tersebut, dengan demikian Asuransi Bintang yang bekerjasama dengan pihak Pembangunan Bassura City merupakan suatu subyek hukum lain yang memiliki hubungan hukum dengan pihak Pembangunan Bassura City serta tidak terkait dengan **Penggugat**, maka dengan tidak ditariknya Asuransi Bintang dalam perkara a quo tidak menghalangi penyelesaian sengketa serta tidak mengakibatkan gugatan menjadi kurang pihak, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menentukan bahwa: *"jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapakah yang akan digugatnya"*;

Menimbang, bahwa dengan demikian hak seseorang untuk menentukan siapa saja pihak yang dianggapnya merugikan dirinya serta benar-benar pihak yang memiliki hubungan hukum dengan **Penggugat**, mengenai terbukti atau tidak akan ditentukan dalam pembuktian di persidangan, berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka beralasan hukum eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima/ditolak;

3. Exceptio Peremptoria:

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi dari **Tergugat** ternyata alasan yang dikemukakan **Tergugat** pada pokoknya berisi bantahan dari **Tergugat** dimana sengketa a quo merupakan perkara yang tidak dapat diperkarakan sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat**, oleh karena itu bantahan **Tergugat** tersebut menurut Majelis merupakan bantahan terhadap materi pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian dan bukan bantahan terkait dengan formalitas gugatan, dengan demikian eksepsi Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima/ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan **Penggugat** pada pokoknya adalah mengenai tuntutan ganti kerugian karena mobil milik **Penggugat** yang terparkir di Lantai Lower Ground (LG) Tower Flamboyan

Halaman 31 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen Bassura City *in casu* yang dikelola oleh **Tergugat** sebagai fasilitas/utilitas parkir kendaraan terdampak kebakaran yang terjadi pada tanggal 10 April 2022, yang kemudian **Penggugat** meminta pertanggungjawaban kepada **Tergugat** dengan memberikan batas waktu akhir Mei 2022, namun sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan **Tergugat** tidak memberi tanggapan positif sehingga pada tanggal 8 Agustus 2022 **Penggugat** memberikan teguran/somasi yang disertai tuntutan ganti rugi yang harus dibayar **Tergugat** kepada **Penggugat**, namun **Tergugat** tidak mempunyai itikad baik terkesan mengulur-ulur waktu, berbelit-belit untuk segera menyelesaikan perkara *a quo*, tidak memberikan titik terang terkait pertanggungjawabannya dengan tidak responsif dan tanggap terhadap komplain yang diajukan, serta cenderung merendahkan nilai kerusakan kendaraan milik **Penggugat** hal tersebut mencerminkan suatu itikad yang tidak baik, oleh karenanya perbuatan **Tergugat** yang terkesan menunda-nunda dengan menggunakan beragam alasan yang berbelit-belit membuat **Penggugat** merasa sangat kecewa serta habis kesabaran, hingga pada akhirnya melayangkan Surat Gugatan terhadap **Tergugat** melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan **Penggugat** tersebut, **Tergugat** mengajukan dalil-dalil bantahannya yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Maret 2015 PT. Manajemen Kawasan Gedung ditunjuk oleh PT.Synthesis Karya Pratama yang merupakan Pelaku Pembangunan/Developer Apartemen Bassura City berdasarkan surat Nomor: 005A/SKP/LGL-SK/III/2015 perihal: Penunjukkan PT. Manajemen Kawasan Gedung sebagai Badan Pengelola Kawasan Bassura City, kemudian dilanjutkan dengan pembuatan: Perjanjian Jasa Pengelolaan Kawasan Bassura City Nomor: 002A/SKP/LGL-PRJ/IV/2015 tanggal 1 April 2015, dengan demikian **Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM BASSURA CITY)** sudah ada sebelum penunjukkan PT. MKG (PT. Manajemen Kawasan Gedung) sebagai pengelola serta terhadap tuntutan ganti rugi dari **Penggugat** yang diajukan sebesar Rp48.811.225 pada akhirnya disetujui oleh asuransi, namun tidak ada tanggapan dari **Penggugat** sampai munculnya gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan acara jawab-jawab antara **Penggugat** dengan **Tergugat** dihubungkan dengan bukti surat, keterangan Saksi dari Para Pihak di persidangan, maka sebelum Majelis Hakim membuktikan apakah benar ada terdapat perbuatan melawan hukum oleh **Tergugat** dalam peristiwa kebakaran Lantai Lower Ground (LG) Tower Flamboyan Apartemen Bassura, maka sebelumnya perlu dibuktikan terlebih

Halaman 32 dari 37

Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu apakah **Tergugat** merupakan pihak yang tepat untuk dimintai pertanggungjawaban atas peristiwa kebakaran tersebut ?

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan **Penggugat** dibantah, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Jo Pasal 1965 KUHPerdata, maka beban pembuktian terlebih dulu ada pada **Penggugat**, dan hak yang sama juga bagi **Tergugat** untuk membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, **Penggugat** telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-20 dan juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi MOHAMMAD SIMASARI dan Saksi SADARAJAB, sedangkan **Tergugat** untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-14B, dan juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi JAMAL dan Saksi HENDRI ADITYANTO;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah **Tergugat** merupakan pihak yang tepat untuk dimintai pertanggungjawaban atas peristiwa kebakaran tersebut ?

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 20 UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berbunyi: "*Pengelola adalah **suatu badan hukum** yang bertugas untuk mengelola rumah susun*" kemudian Pasal 56 ayat (2) berbunyi: "*Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh **pengelola yang berbadan hukum**, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun Negara*";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan badan hukum dalam Undang-Undang ini diatur dalam Pasal 1 angka 17 yang berbunyi: "*Badan hukum adalah **badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia** yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman*", sehingga dapat disimpulkan bahwa jenis badan hukum yang dimaksud oleh Undang-Undang ini adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia, artinya badan hukum ini merupakan badan hukum privat;

Menimbang, bahwa didalam prakteknya dikenal bentuk dari badan hukum privat itu antara lain:

- Perseroan Terbatas sebagaimana diatur dalam UU No. 40 Tahun 2007;
- Firma yang diatur dalam KUHD;
- Persekutuan Komanditer (CV) yang diatur dalam KUHD;
- Koperasi yang diatur dalam Undang – Undang No. 17 Tahun 2012;
- Partai Politik diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2011.

Halaman 33 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Organisasi Kemasyarakatan diatur dalam Undang-Undang No. 17 Tahun 2013.

g. Yayasan diatur dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 2001 dan diubah oleh Undang-Undang No. 28 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T-2A, T-2B, T-2C**, berupa: Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelolaan Kawasan Basura City antara dahulu oleh PT. Synthesis Karya Pratama yang selanjutnya dalam perubahan pertama dan kedua perjanjian digantikan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Sementara Kawasan Basura City selaku pihak pertama dengan PT. Manajemen Kawasan Gedung selaku pihak kedua yang berlaku sampai dengan 31 Maret 2025 maka dapat diketahui jika dalam perjanjian a quo beserta perubahannya, PT. Manajemen Kawasan Gedung yang berkedudukan sebagai pihak kedua adalah pihak yang bertanggung jawab untuk mengelola kawasan Bassura City serta memiliki kewajiban-kewajiban yang diatur sebagaimana dalam perjanjian jasa pengelolaan kawasan sebagaimana Pasal 6 angka 2 (**vide bukti T-2A**) sehingga dapat disimpulkan jika para pihak yang terikat dalam Perjanjian Pengelolaan Kawasan Basura City adalah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Sementara Kawasan Basura City dan PT Manajemen Kawasan Gedung;

Menimbang, bahwa PT. Manajemen Kawasan Gedung yang bertanggung jawab sebagai pengelola kawasan Bassura City adalah merupakan suatu badan hukum berbentuk perseroan yang didirikan berdasarkan akta pendirian yang dibuat dihadapan notaris beserta SK Pengesahan Menkumham sebagai badan hukum (**vide bukti T-1A, T-1B, T-1C, T-1D, T-1E, T-1F**) dimana dalam Pasal 3 angka 2 huruf c akta pendirian, PT. Manajemen Kawasan Gedung (**vide vide bukti T-1A**) diketahui PT. Manajemen Kawasan Gedung memiliki kegiatan usaha dibidang jasa pengelolaan, pemasaran, pemeliharaan dan/atau penyewaan gedung, kawasan hunian/perumahan, kawasan apartemen atau kondominium, kawasan perkantoran, pertokoan dan/atau pusat perbelanjaan/niaga beserta fasilitas – fasilitas pendukungnya;

Menimbang, bahwa apabila Majelis mencermati gugatan a quo pihak yang ditarik atau didudukan menjadi tergugat oleh **Penggugat** adalah **Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM BASSURA CITY)** yang dalam hal ini bukan merupakan subyek hukum perdata yang berbentuk badan hukum privat serta bukan pihak yang terikat dalam suatu perjanjian Pengelolaan

Halaman 34 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kawasan Bassura City (vide **T-2A, T-2B, T-2C**) sehingga apabila dikaitkan dengan ketentuan normatif sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 17, angka 20 dan Pasal 56 ayat (2) UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mensyaratkan Pengelola yang bertugas untuk mengelola rumah susun haruslah berbentuk **suatu badan hukum di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman**, maka Majelis berpendapat dengan ditariknya **Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM BASSURA CITY)** menjadi pihak Tergugat dalam perkara a quo serta didudukkan menjadi pihak Tergugat yang dituntut untuk melakukan suatu tindakan dan/atau kewajiban hukum, menyebabkan gugatan a quo menjadi **error in persona atau keliru menarik pihak sebagai Tergugat**, karena pihak yang seharusnya ditarik menjadi pihak dan dimintakan pertanggung jawaban atas peristiwa kebakaran Lantai Lower Ground (LG) Tower Flamboyan Apartemen Bassura City yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat adalah PT. Manajemen Kawasan Gedung selaku suatu badan hukum yang bertanggung jawab atas pengelolaan kawasan Apartemen Bassura City sesuai perjanjian pengelolaan kawasan Apartemen Basura City serta telah memenuhi ketentuan normatif Pasal 1 angka 17, angka 20 dan Pasal 56 ayat (2) UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, hal tersebut sesuai dengan keterangan saksi HENDRI ADITYANTO, yang menyatakan bahwa PT. Manajemen Kawasan Gedung (PT. MKG) yang memang bertanggung jawab dalam peristiwa kebakaran pada Lantai Lower Ground (LG) Tower Flamboyan Apartemen Bassura City, dan bukan Badan Pengelola Apartemen Bassura City (POM Bassura City);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, serta merujuk Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 601 K/Sip/1975 yang pada pokoknya menyatakan: "*subyek hukum yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat karena semestinya yang ditarik sebagai Tergugat adalah subyek hukum lain*", serta Putusan Mahkamah Agung No. 1270 K/Pdt/1991 tanggal 30 November 1991 yang menyatakan: "*suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak-pihak lain..*", maka Majelis berpendapat oleh karena Penggugat keliru menarik pihak dalam perkara a quo mengakibatkan gugatan a quo mengandung cacat hukum, dengan demikian gugatan semacam ini menurut pendapat Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat berada dipihak yang dikalahkan sehingga

Halaman 35 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat harus dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR, serta ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp545.000,00 (Lima ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari Senin, pada hari Senin, tanggal 24 Juli 2023, oleh kami **Aimafni Arli, S.H., M.H.**, sebagai Ketua Majelis Hakim, **Agam Syarief Baharudin, S.H., M.H.** dan **Nyoman Suharta, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim tanggal 22 Desember 2022, Putusan tersebut yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh **Tri Hendrawati, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari **Rabu tanggal 08 Agustus 2023**;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agam Syarief Baharudin, S.H., M.H.

Aimafni Arli, S.H., M.H.

Nyoman Suharta, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 36 dari 37
Putusan Perdata Gugatan Nomor 720/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Tri Hendrawati, S.H.

Perincian biaya:

1. B. Pdf	Rp. 30.000,00
2. B. Prss	Rp.100.000,00
3. Panggilan	Rp.300.000,00
4. Iklan.....	Rp.
5. PS	Rp.
6. Redaksi	Rp. 30.000,00
7. Materai	Rp. 10.000,00
8. Lainnya.....	<u>Rp. 75.000,00</u>
Jumlah.....	Rp. 545.000,00
(Lima ratus empat puluh lima ribu rupiah);	
Sisa Biaya.....	Rp. 465.000,00;