



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 1197 / Pdt.G / 2018/ PN.Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCES 2, Beralamat di Jalan Tanjung Duren Raya Kav 5-9, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama : Muliadi, S.H., M.H.; Yuliana, S.H., M.H.; Ibnu Akhyat, S.H., M.H.; Aryanto Harun, S.H.; Felix Kesuma, S.H., M.H.; Gerald Hadiman, S.H.; Herbert, S.H., M.H.; masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri dari **Law Firm MULIADI, RIVANO, YULIANA & PARTNERS**, beralamat di Agung Podomoro Land Tower, 38th Floor, Suite T3, Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat 11470, Telp. (62-21) 290-34433, Fax. (62-21) 290-34434, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 2269/S.Kuasa/MRYP/XI/2018, tanggal 05 November 2018Selanjutnya disebut sebagai :Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

Lawan

KHO TJAUW TIAM, Beralamat di Jalan Sutomo No. 94, Pemecutan Kaja, Denpasar Barat, Bali, Denpasar, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama : 1. Ni Wayan Sukarni, SH, 2.Gusti Putu Raka Murni, SH, 3. AA.Ayu Diah Kalpikawati, SH,4.Nyoman Chrisnadewi Asmarini, SH dan 5. I Dewa Ayu Agung Dwi Astuti, SH Advokat-Advokat pada kantor Advokat Ni Wayan Sukarni, SH & Rekan beralamat di jalan Antasura Gang Batusari Timur No.23 Denpasar berdasarkan surat kuasa tertanggal 22 mei 2019 Selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi** ;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat lainnya yang bersangkutan;

Hal 1 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah memperhatikan bukti – surat yang diajukan kedua belah pihak;

Telah mendengar keterangan para pihak dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARNYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Nopember 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Nomor Reg: 1197/ Pdt.G./ 2018 /PN Dps., tertanggal 6 Desember 2018 yang telah diperbaiki tertanggal 16 Mei 2019 , telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT merupakan sebuah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia dengan beranggotakan para pemilik atau penghuni rumah susun, yang berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian di Apartemen Mediterania Garden Residences 2, yang berlokasi di JL. Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Jakarta Barat, DKI Jakarta;
2. Bahwa TERGUGAT merupakan pemilik atas 15 (lima belas) unit satuan rumah susun di Apartemen Mediterania Garden Residences 2, yang berlokasi di JL. Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Tower, Lantai & Unit : **Tower Edelweiss, Lantai 27, Unit EV (E/27/EV);**
PPJB No. & Tanggal : 00574, Tanggal 02 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 80.24 m² / 70.50 m²;
 - b. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 17, Unit FL (F/17/FL);**
PPJB No. & Tanggal : 00760, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
 - c. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 21, Unit FN (F/21/FN);**
PPJB No. & Tanggal : 00728, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
 - d. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 23, Unit FM (F/23/FM);**
PPJB No. & Tanggal : 00731, Tanggal 10 Mei 2005;

Hal 2 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- e. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 27, Unit FQ (F/27/FQ);**
PPJB No. & Tanggal : 00740, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- f. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 03, Unit GR (G/03/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00746, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- g. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 05, Unit GR (G/05/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00750, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- h. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 06, Unit GR (G/06/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00753, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- i. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 10, Unit GR (G/10/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00761, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- j. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 11, Unit GR (G/11/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00762, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- k. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 20, Unit GR (G/20/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00763, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- l. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 21, Unit GR (G/21/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00764, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- m. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 23, Unit GR (G/23/GR);**

Hal 3 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

PPJB No. & Tanggal : 00765, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

n. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 07, Unit GR (G/07/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00756, Tanggal 10 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

o. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 25, Unit GR (G/25/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00766, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

Selanjutnya disebut sebagai “**15 (lima belas) unit apartemen**”;

TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

3. Bahwa sebagai seorang pemilik apartemen, TERGUGAT tentunya memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi, yang mana salah satunya adalah kewajiban untuk membayar Biaya Pengelolaan atau yang dalam pelaksanaan di lapangan sering disebut sebagai Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL). Hal tersebut dilandasi oleh beberapa ketentuan hukum dan/atau peraturan, sebagai berikut:

a. **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (LN Tahun 2011 No. 108, TLN No. 5252) Pasal 56**

- (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 yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus dan rumah susun negara;

Penjelasan Pasal 56

Ayat (1) Yang dimaksud dengan “pemeliharaan” adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi.

Yang dimaksud dengan “perawatan” adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan

Hal 4 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan dan/atau prasarana dan sarana
agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Pasal 57

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan;
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional;

Penjelasan Pasal 57

Ayat (2) Yang dimaksud dengan “proporsional” adalah biaya dan operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh penghuni; biaya perawatan ditanggung oleh pemilik.

b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (LN Tahun 1988 No. 7)

Pasal 69

Pembiayaan pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proporsional melalui perhimpunan penghuni.

c. Tata Tertib dan Peraturan Kerumahtanggaan Apartemen Mediterania Garden Residences 2

VII. 1. a. Iuran Pemeliharaan Lingkungan adalah tagihan yang dipergunakan untuk:

- Operasional dan pemeliharaan bagian/ benda/ tanah bersama (kolam renang, taman, perawatan kondisi fisik gedung dan arsitekturnya, peralatan dan instalasi listrik, penyediaan listrik cadangan, peralatan tata udara, peralatan elektronik dan fire alarm, instalasi plumbing/ hydrant dan pompa-pompa, lift, air, material/ suku cadang dan bahan bakar);
- Pembersihan gedung;
- Keamanan gedung;
- Penerangan gedung; ...

Hal 5 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VII. 1. c. Apabila terjadi tunggakan Pembayaran Iuran Pemeliharaan Lingkungan dan Singking Fund, maka sanksi yang akan diambil Badan Pengelola / Perhimpunan Penghuni adalah sebagai berikut:

- Tahap I Tunggakan 8 s/d 21 hari, tagihan akan ditambah denda 5%
- Tahap II Tunggakan 22 s/d 45 hari, tagihan akan ditambah denda 7.5%
- Tahap III Tunggakan 46 s/d 60 hari, tagihan akan ditambah denda 10%
- Tahap IV Tunggakan di atas 61 hari, tagihan akan ditambah denda 25% dan dikenakan biaya pasang baru

4. Bahwa sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan, **TERGUGAT tidak pernah melaksanakan kewajiban pembayaran biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan)** atas kepemilikan 15 (lima belas) unit apartemen kepada PENGUGAT melalui Badan Pengelola, **sehingga TERGUGAT secara jelas dan meyakinkan telah melanggar** seluruh peraturan dan tata tertib tersebut di angka 3, terutama **UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun**;
5. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT tersebut, PENGUGAT melalui kuasa hukumnya dengan itikad baik telah berupaya untuk berkomunikasi serta menegur TERGUGAT melalui surat-surat sebagai berikut: Surat Undangan dan Somasi No. 0010/S.Keluar/MRYP/IV/2018, tertanggal 04 April 2018; Surat Undangan dan Somasi Ke-2 (Kedua) No. 0012/S.Keluar/MRYP/IV/2018, tertanggal 13 April 2018; dan Surat Undangan dan Somasi Ke-3 (Terakhir) No. 0014/S.Keluar/MRYP/IV/2018, tertanggal 25 April 2018, namun upaya-upaya tersebut tidak dibarengi dengan itikad baik dari TERGUGAT sehingga tidak menghasilkan solusi atas permasalahan yang sedang terjadi;
6. Bahwa terhitung sampai dengan tanggal 15 November 2018, jumlah kewajiban pembayaran biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan

Hal 6 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lingkungan) yang seharusnya telah dibayarkan oleh TERGUGAT atas kepemilikan 15 (lima belas) unit apartemen adalah sejumlah **Rp. 1.738.519.724,- (satu miliar tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah),**

7. Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut telah melanggar asas kepatutan dan keadilan terutama bagi para pemilik dan penghuni Apartemen Mediterania Garden Residences 2 yang lain, terlebih juga telah menimbulkan kerugian yang sangat menyulitkan bagi PENGUGAT;

8. Bahwa dengan berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa **tindakan PENGUGAT tersebut dengan sangat jelas dan meyakinkan telah memenuhi seluruh unsur** yang melandasi sebuah perbuatan untuk dapat dikatakan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, berikut penjelasannya:

Bunyi **Pasal 1365 KUHPer** (terjemahan Subekti dan Tjiptosudibio):

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

Menurut Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H., di dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Program Pascasarjana FHUI, 2003), **unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPer adalah sebagai berikut:**

a. Adanya perbuatan, baik secara aktif maupun pasif;

Bahwa tindakan dan/atau keputusan TERGUGAT untuk tidak melaksanakan kewajiban pembayaran biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan) jelas merupakan suatu bentuk perbuatan;

b. Adanya unsur melawan hukum, yang mana dapat dikualifikasi dengan 4 (empat) syarat sebagai berikut:

- (1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;**
- (2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;**
- (3) Bertentangan dengan kesusilaan;**

Hal 7 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Bahwa tindakan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajiban hukumnya yakni kewajiban pembayaran biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan), **secara jelas dan meyakinkan telah melanggar** seluruh peraturan dan tata tertib tersebut di angka 3, terutama **UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun**, sehingga dapat disimpulkan dengan tegas bahwa tindakan TERGUGAT tersebut telah memenuhi unsur melawan hukum;

c. Adanya kesalahan yang dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja;

Bahwa tindakan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajiban pembayaran biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan) jelas merupakan suatu kesalahan yang dilakukan secara sengaja, karena telah ada upaya pemberitahuan dan komunikasi yang berkali-kali dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebelum gugatan ini didaftarkan, namun TERGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya tersebut;

d. Adanya kerugian baik secara materiil maupun immateriil;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam perkara *a quo*, dapat terlihat secara jelas bahwa PENGGUGAT telah mengalami kerugian secara materiil dan immateriil;

e. Adanya hubungan sebab akibat (kausal) antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT jelas merupakan suatu akibat yang disebabkan secara langsung oleh tindakan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajiban pembayaran biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan)

TENTANG KERUGIAN PENGGUGAT

9. Bahwa sebagai akibat dari tindakan TERGUGAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dijelaskan sebelumnya, maka PENGGUGAT telah mengalami kerugian baik kerugian yang bersifat materiil maupun

Hal 8 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

immateriil, oleh karena itu sudah sepantasnya PENGUGAT memiliki hak untuk menuntut TERGUGAT untuk membayar kerugian, biaya dan bunga dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil

- i. Biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan) atas kepemilikan 15 (lima belas) unit apartemen yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT dengan jumlah total **Rp. 1.738.519.724,- (satu miliar tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

(1). Unit E/27/EV

Tagihan IPL tahun 2007 – 2018

Rp.107.527.392,-

Denda keterlambatan

Rp. 26.829.350,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(2) Unit F/17/FL

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 61.765.533,-

Denda keterlambatan

Rp. 15.402.108,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(3) Unit F/21/FN

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 61.765.533,-

Denda keterlambatan

Rp. 15.402.108,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(4) Unit F/23/FM

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 61.765.533,-

Denda keterlambatan

Rp. 15.402.108,-

Biaya penyambungan KWH

Hal 9 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

Rp. 1.495.000,-

(5) Unit F/27/FQ

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 61.765.533,-

Denda keterlambatan

Rp. 15.402.108,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(6) Unit G/03/GR

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 101.887.392,-

Denda keterlambatan

Rp. 25.419.350,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(7) Unit G/05/GR

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 101.887.392,-

Denda keterlambatan

Rp. 25.419.350,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(8) Unit G/06/GR

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 101.887.392,-

Denda keterlambatan

Rp. 25.419.350,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(9) Unit G/10/GR

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 101.887.392,-

Denda keterlambatan

Rp. 25.419.350,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

Hal 10 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

(10) Unit G/11/GR

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 101.887.392,-

Denda keterlambatan

Rp. 25.419.350,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(11) Unit G/20/GR

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 101.887.392,-

Denda keterlambatan

Rp. 25.419.350,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(12) Unit G/21/GR

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 101.887.392,-

Denda keterlambatan

Rp. 25.419.350,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(13) Unit G/23/GR

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 101.887.392,-

Denda keterlambatan

Rp. 25.419.350,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(14) Unit G/07/GR

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 101.887.392,-

Denda keterlambatan

Rp. 25.419.350,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

(15) Unit G/25/GR

Hal 11 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

Tagihan IPL tahun 2008 – 2018

Rp. 101.887.392,-

Denda keterlambatan

Rp. 25.419.350,-

Biaya penyambungan KWH

Rp. 1.495.000,-

TOTAL

Rp. 1.738.519.724,-

- ii. Biaya jasa advokat yang dibayarkan PENGUGAT untuk membela kepentingan hukum PENGUGAT dalam perkara *a quo* sejumlah **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);**

Sehingga jumlah kerugian materiil yang diderita oleh PENGUGAT adalah sejumlah **Rp. 1.738.519.724,- + Rp. 200.000.000,- = Rp. 1.938.519.724,- (satu miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah);**

- b. Kerugian immateriil

Bahwa selain dari kerugian materiil tersebut, PENGUGAT juga menderita kerugian immateriil yakni tersitanya waktu dan pikiran PENGUGAT untuk mengurus perkara *a quo* sehingga PENGUGAT tidak dapat menjalankan pekerjaan dengan baik, yang jika dinilai dengan uang adalah sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Bahwa dengan demikian, jumlah keseluruhan kerugian yang diderita oleh PENGUGAT akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah sebesar **Rp. 2.938.519.724,- (dua miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah);**

10. Dengan demikian, TERGUGAT harus dihukum untuk menanggung kerugian yang diderita oleh PENGUGAT tersebut secara tunai, seketika dan sekaligus, mengingat kerugian tersebut terbukti diakibatkan oleh tindakan TERGUGAT yang tidak menjalankan kewajibannya;

TENTANG SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

Hal 12 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

11. Bahwa karena TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan usaha maupun itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana dijelaskan sebelumnya, maka muncul kekhawatiran PENGGUGAT dimana TERGUGAT akan tetap mengabaikan kewajibannya dimasa yang akan datang, oleh karena itu PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar serta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 15 (lima belas) unit satuan rumah susun atas nama KHO TJAUW TIAM / TERGUGAT di Apartemen Mediterania Garden Residences 2, yang berlokasi di JL. Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Tower, Lantai & Unit : **Tower Edelweiss, Lantai 27, Unit EV (E/27/EV);**
PPJB No. & Tanggal : 00574, Tanggal 02 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 80.24 m² / 70.50 m²;
- b. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 17, Unit FL (F/17/FL);**
PPJB No. & Tanggal : 00760, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- c. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 21, Unit FN (F/21/FN);**
PPJB No. & Tanggal : 00728, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- d. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 23, Unit FM (F/23/FM);**
PPJB No. & Tanggal : 00731, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- e. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 27, Unit FQ (F/27/FQ);**
PPJB No. & Tanggal : 00740, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- f. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 03, Unit GR (G/03/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00746, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

Hal 13 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 05, Unit GR (G/05/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00750, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- h. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 06, Unit GR (G/06/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00753, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- i. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 10, Unit GR (G/10/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00761, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- j. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 11, Unit GR (G/11/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00762, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- k. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 20, Unit GR (G/20/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00763, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- l. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 21, Unit GR (G/21/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00764, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- m. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 23, Unit GR (G/23/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00765, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- n. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 07, Unit GR (G/07/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00756, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- o. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 25, Unit GR (G/25/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00766, Tanggal 12 Mei 2005;

Hal 14 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

TENTANG UANG PAKSA DAN LAINNYA

12. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT akan melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo* maka perlu adanya upaya paksa terhadap TERGUGAT, dengan demikian TERGUGAT patut dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila TERGUGAT lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo* dalam hal pembayaran ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT;

13. Bahwa mengingat gugatan PENGGUGAT ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);

14. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) TERGUGAT, maka sudah sepantasnya dan selayaknya pula TERGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan ini;

Maka dengan berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 15 (lima belas) unit satuan rumah susun atas nama KHO TJAUW TIAM / TERGUGAT di Apartemen Mediterania Garden Residences 2, yang berlokasi di JL. Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan perincian sebagai berikut:

a. Tower, Lantai & Unit : **Tower Edelweiss, Lantai 27, Unit EV (E/27/EV);**

PPJB No. & Tanggal : 00574, Tanggal 02 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 80.24 m² / 70.50 m²;

b. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 17, Unit FL (F/17/FL);**

PPJB No. & Tanggal : 00760, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;

Hal 15 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 21, Unit FN (F/21/FN);**
PPJB No. & Tanggal : 00728, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- d. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 23, Unit FM (F/23/FM);**
PPJB No. & Tanggal : 00731, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- e. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 27, Unit FQ (F/27/FQ);**
PPJB No. & Tanggal : 00740, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- f. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 03, Unit GR (G/03/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00746, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- g. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 05, Unit GR (G/05/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00750, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- h. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 06, Unit GR (G/06/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00753, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- i. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 10, Unit GR (G/10/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00761, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- j. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 11, Unit GR (G/11/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00762, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- k. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 20, Unit GR (G/20/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00763, Tanggal 12 Mei 2005;

Hal 16 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

l. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 21, Unit GR (G/21/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00764, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

m. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 23, Unit GR (G/23/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00765, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

n. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 07, Unit GR (G/07/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00756, Tanggal 10 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

o. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 25, Unit GR (G/25/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00766, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh PENGUGAT secara seketika, tunai dan sekaligus yakni kerugian materiil sebesar **Rp. 1.938.519.724,- (satu miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah)** dan kerugian immateriil sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)**;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 15 (lima belas) unit satuan rumah susun atas nama KHO TJAUW TIAM / TERGUGAT di Apartemen Mediterania Garden Residences 2, yang berlokasi di JL. Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan perincian sebagai berikut:

Hal 17 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tower, Lantai & Unit : **Tower Edelweiss, Lantai 27, Unit EV (E/27/EV);**
PPJB No. & Tanggal : 00574, Tanggal 02 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 80.24 m² / 70.50 m²;
- b. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 17, Unit FL (F/17/FL);**
PPJB No. & Tanggal : 00760, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- c. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 21, Unit FN (F/21/FN);**
PPJB No. & Tanggal : 00728, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- d. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 23, Unit FM (F/23/FM);**
PPJB No. & Tanggal : 00731, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- e. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 27, Unit FQ (F/27/FQ);**
PPJB No. & Tanggal : 00740, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- f. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 03, Unit GR (G/03/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00746, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- g. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 05, Unit GR (G/05/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00750, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- h. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 06, Unit GR (G/06/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00753, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- i. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 10, Unit GR (G/10/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00761, Tanggal 12 Mei 2005;

Hal 18 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

j. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 11, Unit GR (G/11/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00762, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

k. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 20, Unit GR (G/20/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00763, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

l. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 21, Unit GR (G/21/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00764, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

m. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 23, Unit GR (G/23/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00765, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

n. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 07, Unit GR (G/07/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00756, Tanggal 10 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

o. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 25, Unit GR (G/25/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00766, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

5. Menghukum TERGUGAT dengan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, apabila TERGUGAT lalai atau terlambat dalam melaksanakan putusan dalam perkara *a quo*;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorrad*);
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Hal 19 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadil perkara ini berpendapat lain, maka PENGUGAT memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat dan tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk I Gde Ginarsa,SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal, 2 April 2019 , upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

1. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI RELATIF

BAHWA PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARAAQUO.

Bahwa dalam perkara perdata, menurut ketentuan pasal 142 ayat (1) Rbg / 118 ayat (1) HIR yang menyatakan :

“ gugatan-gugatan perdata yang pada tingkat pertama termasuk wewenang Pengadilan Negeri, diajukan dengan surat permohonan yang ditanda tangani oleh penggugat atau oleh kuasanya sesuai ketentuan ps.123 kepada Ketua Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hokum dimana tergugat bertempat tinggal atau jika dia tidak mempunyai tempat tinggal yang diketahui, di tempat kediamannya yang sebenarnya”

Bahwa PENGUGAT menggugat TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum melalui Pengadilan Negeri Denpasar, terkait pengelolaan lingkungan Unit-unit Apartement Mediterania Garden Residence 2 yang berlokasi di Jl. Tanjung

Hal 20 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Duren Raya Kav. 5-9, Jakarta Barat, DKI Jakarta (vide angka 1 gugatan);

Bahwa TERGUGAT mempunyai tempat kediaman hukum yang sebenarnya / bertempat tinggal di Jalan Kamboja GG III/10 Tabanan Kabupaten Tabanan (vide foto copy KTP atas nama TERGUGAT / KHO TJAUW TIAM);

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 142 ayat (1) Rbg / 118 ayat (1) HIR / Hukum Acara Perdata yang berlaku maka yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat yakni lokasi obyek yang terkait dengan tuntutan PENGUGAT atau Pengadilan Negeri Tabanan yakni tempat tinggal TERGUGAT;

Oleh karena itu Pengadilan Negeri Denpasar harus menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara a quo sehingga gugatan PENGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO

PENGUGAT tidak memiliki LEGAL STANDING dalam mengajukan gugatan a quo kepada TERGUGAT;

Bahwa PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) yang dibentuk berdasarkan kesepakatan antara PEMILIK dan PENGHUNI dan beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik Satuan Rumah Susun (SARUSUN);

Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun antara TERGUGAT dengan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA, TERGUGAT telah membeli beberapa unit Rumah Susun sebagai berikut :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00574, tertanggal 02 Mei 2005, Tower Edelweiss, Lantai 27, Unit EV (E/27/EV, Luas Gross 80.24 m2 / 70.50 m2 ; (1 UNIT);
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00760, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 17, Unit FL (F/17/FL, Luas Gross 47.56 m2 / 42.00 m2;
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00728, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 21, Unit FN (F/21/FN, Luas Gross 47.56 m2 / 42.00 m2;

Hal 21 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00731, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 23, Unit FM (F/23/FM, Luas Gross 47.56 m² / 42.00 m²;
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00740, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 27, Unit FQ (F/27/FQ, Luas Gross 47.56 m² / 42.00 m²;
4 (EMPAT UNIT)
6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00746, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 03, Unit GR (G/03/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m²;
7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00750, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 05, Unit GR (G/05/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m²;
8. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00753, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 06, Unit GR (G/06/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m²;
9. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00761, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 10, Unit GR (G/10/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m²;
10. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00762, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 11, Unit GR (G/11/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m²;
11. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00763, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 20, Unit GR (G/20/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m²;
12. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00764, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 21, Unit GR (G/21/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m²;
13. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00765, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 23, Unit GR (G/23/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m²;
14. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00756, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 07, Unit GR (G/07/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m²;
15. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00746, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 25, Unit GR (G/25/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m²;
10 (SEPULUH) UNIT

Hal 22 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total keseluruhan ada 15 (lima belas) unit apartemen, pembayarannya sudah TERGUGAT lunasi pada bulan Mei 2007, sedangkan pembangunan keseluruhannya akan selesai paling lambat pada akhir tahun 2007;

Bahwa sebagai pemilik atas 15 (lima belas) unit apartemen Mediterania Garden Residence 2 TERGUGAT mempunyai hak di dalam pembentukan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCE 2, maupun penyusunan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga dari PERHIMPUNAN, akan tetapi pada kenyataannya TERGUGAT tidak pernah tahu keberadaan dari PENGGUGAT yang melakukan tuntutan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT dengan mengatas namakan PEMILIK dan atau PENGHUNI apartemen Mediterania Garden Residence 2;

Bahwa dengan tidak diikut sertakannya TERGUGAT yang memiliki 15 (lima belas) unit Apartemen Mediterania Garden Residence 2, di dalam pembentukan PERHIMPUNAN tersebut maka PENGGUGAT tidak dapat bertindak mengatas namakan PEMILIK atau PENGHUNI Apartemen Mediterania Garden Residence 2, dengan demikian LEGALITAS PENGGUGAT menjadi cacat hukum dengan konsekuensi logis hak dan kewenangan yang melekat padan PENGGUGAT menjadi CACAT HUKUM pula sehingga oleh karena itu terbukti PENGGUGAT tidak memiliki LEGAL STANDING mengajukan gugatan a quo ;

Bahwa dengan merujuk pada ketentuan pasal ; 23 huruf a Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tentang : ketentuan lain-lain : menyebutkan : “ *pihak kedua setuju menerima Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara Rumah Susun selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk secara sah dan belum menunjuk pengelola Rumah Susun dan belum melaksanakan tugasnya sesuai Anggaran Dasar* “tidak terdapat klausule perjanjian yang menunjuk PENGGUGAT sebagai pemegang hak dan kewenangan melakukan pungutan biaya-biaya pengelolaan lingkungan pada Apartemen Mediterania Garden Residence 2;

Bahwa fakta-fakta hukum tersebut membuktikan PENGGUGAT tidak memiliki LEGALITAS dalam mengajukan gugatan a quo kepada TERGUGAT;

Hal 23 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Bahwa gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah gugatan yang salah alamat, yakni salah pihak yang ditarik sebagai pihak TERGUGAT;

Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 4K/Rup/1958 ttgl 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa : *"untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara"*;

Bahwa perselisihan hukum secara perdata akan terjadi apabila ada ikatan / perjanjian yang dilanggar oleh salah satu pihak sehingga pihak yang dirugikan berhak untuk melakukan tuntutan hukum terhadap yang melanggar untuk pemenuhan hak tersebut;

Bahwa antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT tidak pernah membuat dan menandatangani PERJANJIAN / PERIKATAN dalam bentuk apapun juga, sehingga antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT tidak ada hubungan hukum yang dapat menimbulkan perselisihan hukum;

Bahwa TERGUGAT hanya mempunyai perjanjian/perikatan dengan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA selaku pihak pengembang yang bertindak sebagai PENJUAL unit-unit apartemen Mediterania Garden Residence 2 kepada TERGUGAT selaku salah satu pihak PEMBELI;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut maka sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 4K/Rup/1958 ttgl 13 Desember 1958, maka gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT a quo adalah gugatan yang ERROR IN PERSONA ;

4. GUGATAN KABUR (obscure libelli)

Bahwa konstruksi hukum dalam hal subyek hukum yang mengajukan gugatan tidak jelas, karena tidak menyebutkan kapan dan oleh siapa dibentuk PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCE 2 tersebut;

Bahwa kejelasan waktu pembentukan dan pihak yang membentuknya harus jelas karena menyangkut kapan hak dan

Hal 24 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan itu melekat pada PENGUGAT serta jelas akuntabilitasnya dapat dipertanggung jawabkan;

Oleh karena ketidak jelasan tersebut maka tentang waktu atau lama penghitungan tuntutan atas ganti rugi pemungutan biaya-biaya pengelolaan lingkungan atas unit-unit Apartemen milik TERGUGAT menjadi tidak jelas dan menjadi kabur dasar perhitungan waktunya;

Bahwa diamping ketidak jelasan tersebut ternyata besar biaya yang menjadi dasar perhitungan biaya-biaya yang dituntut juga tidak jelas dasar perhitungannya sehingga tuntutan tersebut menjadi asumsi semata dari PENGUGAT, demi untuk kepentingan pribadi nya saja;

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut diatas sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard (NO);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi adalah menjadi satu kesatuan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PENGUGAT kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa dalil angka 1 (satu) yang disampaikan PENGUGAT haruslah ditolak,

Bahwa PENGUGAT tidak mempunyai LEGALITAS untuk mempresentasikan dirinya sebagai PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCE 2, karena TERGUGAT sebagai pemilik atas 15 (lima belas) unit Apartemen Mediterania Garden Residence 2 TIDAK PERNAH diikuti sertakan atau setidaknya tidaknya dimintai pendapatnya dalam rangka pembentukan PERHIMPUNAN maupun penyusunan anggaran dasar/anggaran rumah tangga PERHIMPUNAN, oleh karena itu PENGUGAT tidak dapat menyatakan dirinya sebagai Badan Hukum maupun perhimpunan pemilik atau penghuni APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCE 2, dengan demikian PENGUGAT tidak mempunyai legalitas untuk mengajukan gugatan a quo terhadap TERGUGAT;

4. Bahwa dalil angka 2 dan angka 3 huruf a-huruf c dan angka 4 gugatan tentang PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT harus ditolak dengan tegas;

Hal 25 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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 TERGUGAT telah membeli 15 (lima belas) unit Rumah Susun / Apartemen Mediterania Garden Residence 2 sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun dengan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA sebagai berikut :

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00574, tertanggal 02 Mei 2005, Tower Edelweiss, Lantai 27, Unit EV (E/27/EV, Luas Gross 80.24 m² / 70.50 m² ; (1 UNIT) ;
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00760, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 17, Unit FL (F/17/FL, Luas Gross 47.56 m² / 42.00 m² ;
- c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00728, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 21, Unit FN (F/21/FN, Luas Gross 47.56 m² / 42.00 m² ;
- d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00731, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 23, Unit FM (F/23/FM, Luas Gross 47.56 m² / 42.00 m² ;
- e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00740, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 27, Unit FQ (F/27/FQ, Luas Gross 47.56 m² / 42.00 m² ; 4 (EMPAT UNIT)
- f. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00746, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 03, Unit GR (G/03/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m² ;
- g. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00750, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 05, Unit GR (G/05/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m² ;
- h. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00753, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 06, Unit GR (G/06/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m² ;
- i. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00761, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena,

Hal 26 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

- Lantai 10, Unit GR (G/10/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- j. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00762, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 11, Unit GR (G/11/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- k. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00763, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 20, Unit GR (G/20/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- l. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00764, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 21, Unit GR (G/21/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- m. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00765, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 23, Unit GR (G/23/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- n. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00756, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 07, Unit GR (G/07/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- o. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00746, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 25, Unit GR (G/25/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;10 (SEPULUH UNIT)

Total keseluruhan ada 15 (lima belas) unit apartement, yang telah TERGUGAT bayar secara BERTAHAP dan telah LUNAS pembayarannya pada bulan Mei 2007;

Bahwa sesuai ketentuan angka 6 PPJB : DATA-DATA PERJANJIAN, pembangunan ke 15 (lima belas) unit apartement tersebut akan selesai pembangunan pada akhir tahun 2007 dan akan langsung diserahkan terimakan kepada TERGUGAT;

Bahwa pada kenyataannya pembangunan ke 15 (lima belas) unit apartement tersebut tidak selesai pembangunan pada akhir tahun 2007 sedangkan TERGUGAT sudah membayar LUNAS keseluruhan harga ke 15 (lima belas unit apartement tersebut;

Hal 27 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pembangunan ke 15 (lima belas) unit apartement tersebut selesai sekitar tahun 2010 itupun TERGUGAT ketahui bukan atas pemberitahuan oleh pengembang PT. TIARA METROPOLITAN JAYA akan tetapi TERGUGAT ketahui ketika TERGUGAT datang ke lokasi pembangunan apartement;

Bahwa setelah TERGUGAT mengetahui selesai pembangunan nya, TERGUGAT menunggu panggilan dari PT. TIARA METROPOLITAN JAYA untuk melakukan serah terima fisik bangunan dan sekaligus serah terima KARTU AKSES dan KUNCI masuk apartemen, akan tetapi sampai sekarang serah terima fisik bangunan, KARTU AKSES dan KUNCI masuk apartemen belum dilakukan oleh PT. TIARA METROPOLITAN JAYA ;

Dengan demikian secara faktual ke 15 (lima belas) unit apartement tersebut masih dalam penguasaan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA sedangkan TERGUGAT selaku pemilik sama sekali tidak dapat menikmati hak miliknya tersebut;

Bahwa penguasaan oleh PT. TIARA METROPOLITAN JAYA atas ke 15 (lima belas) unit apartement milik TERGUGAT mengandung konsekuensi terhadap kewajiban-kewajiban iuran-iuran untuk biaya-biaya pengelolaan lingkungan harus ditanggung oleh PT. TIARA METROPOLITAN JAYA, dan tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT;

Bahwa TERGUGAT tidak dapat dikatakan telah melanggar UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PP No. 4 tahun 1988, karena secara factual ke 15 (lima belas) unit apartement masih dalam penguasaan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA belum diserahkan kepada TERGUGAT, sehingga TERGUGAT tidak dapat tuntutan untuk membayar biaya pengelolaan, TERGUGAT haruslah dilepaskan dari tuntutan ganti kerugian tersebut;

Bahwa tuntutan PENGGUGAT yang didasarkan pada Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PP No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun adalah tuntutan yang melanggar hak asasi TERGUGAT sebagai Warga Negara Indonesia, karena PENGGUGAT menuntut TERGUGAT dengan undang-undang yang diberlakukan surut sedangkan menurut pasal 28 I UUD 1945 menyebutkan : hak untuk hidup, hak untuk

Hal 28 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak disiksa, hak kemerdekaan pikiran dan hati nurani, hak beragama, hak untuk tidak diperbudak, hak untuk diakui sebagai pribadi dihadapan hukum, hak untuk tidak dituntut atas dasar hukum yang berlaku surut adalah hak asasi manusia yang tidak dapat dikurangi dalam keadaan apapun;

Oleh karena itu tuntutan tersebut patut untuk ditolak dengan tegas;

5. Bahwa dalil gugatan tersebut angka 6 haruslah ditolak;
Bahwa tuntutan PENGGUGAT sebesar Rp. 1.738.519.724,-(satu milliard tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus embilan bekas ribu tujuh ratus dua uluh empat rupiah) tidak ada dasarnya dan merupakan perhitungan atas dasar ASUMSI semata;

Bahwa PENGGUGAT tidak memberikan perincian dari mana asal angka Rp. 1.738.519.724,-,-(satu milliard tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus embilan bekas ribu tujuh ratus dua uluh empat rupiah), atas dasar ketentuan apa sehingga perhitungan nya sampai dengan angka tersebut;

Bahwa tuntutan hukum yang perhitungannya tidak jelas dan terperinci harus ditolak dengan tegas;

6. Bahwa dalil gugatan angka 7 dan angka 8 harus ditolak;

Bahwa sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa PENGGUGAT tidak punya LEGALITAS mengajukan gugatan a quo kepada TERGUGAT, TERGUGAT dan PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan hokum serta perselisihan hokum, antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT tidak ada hak dan kewajiban hokum, dengan demikian tidak ada kerugian apapun yang TERGUGAT timbulkan atas PENGGUGAT;

Bahwa oleh sebab tidak ada hubungan hokum yang menimbulkan hak dan kewajiban serta tidak ada hak-hak PENGGUGAT yang telah dilanggar maka ketentuan pasal 1365 KUHPer tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo, sehingga gugatan dan tuntutan PENGGUGAT harus ditolak seluruhnya;

Hal 29 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalil gugatan angka 9 tentang KERUGIAN PENGUGAT, harus ditolak dengan tegas;

Bahwa tidak terbukti TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) karena TERGUGAT belum mendapatkan haknya atas ke 15 (lima belas) unit apartement dari PT. TIARA METROPOLITAN JAYA selaku pengembang, meskipun pembayarannya telah LUNAS sejak bulan Mei 2007;

Bahwa kerugian yang didalilkan oleh PENGUGAT tidak berdasar sama sekali, disebabkan legalitas PENGUGAT untuk melakukan pungutan biaya-biaya pemeliharaan lingkungan tidak sah karena PENGUGAT dibentuk tidak mengikut sertakan TERGUGAT sebagai pemilik atas ke 15 (lima belas) unit apartement, dengan sendirinya PENGUGAT tidak punya hak untuk menuntu TERGUGAT untuk melakukan pembayaran biaya-biaya pemeliharaan lingkungan sebagaimana tuntutan tersebut, selain daripada itu tuntutan PENGUGAT kepada TERGUGAT jelas-jelas salah alamat karena sampai saat ini ke 15 (lima belas) unit apartement milik TERGUGAT tersebut masih dikuasai oleh PT. TIARA METROPOLITAN JAYA selaku pengembang, maka tuntutan semestinya ditujukan kepada pengembang tersebut baik secara materiil maupun immaterial;

Bahwa tentang perincian tuntutan PENGUGAT pada 8 sampai 9 posita gugatan tidak dijelaskan darimana mendapatkan angka-angka tersebut, apa dasar penyebutannya angka-angka tersebut, waktu penentuan tenggang penuntutannya juga tidak jelas karena pembangunan apartemen itu sendiri pada tahun 2007 belum selesai, dan PENGUGAT belum terbentuk pada tahun 2007 tersebut, sehingga atas dasar aturan hukum mana PENGUGAT melakukan tuntutan hukum terhadap bangunan yang belum selesai, dengan status hukum yang belum terbentuk; Begitu pula tentang biaya advocate tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan karena resiko melakukan tuntutan hukum harus ditanggung sendiri oleh yang melakukan tuntutan hukum; Berdasarkan hal-hal tersebut tuntutan ganti rugi materiil dan immaterial tersebut haruslah ditolak dengan tegas;

Hal 30 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dalil gugatan angka 9 TENTANG SITA JAMINAN (

CONSERVATOIR BESLAG), harus ditolak dengan tegas;

Bahwa legal standing PENGUGAT sebagai representasi dari pemilik dan penghuni Apartemen Mediterania Garden Residence 2 adalah cacat hukum karena tidak mengikut sertakan TERGUGAT yang memiliki 15 (lima belas) unit Apartemen, sehingga hak dan kewenangan yang seharusnya diberikan undang-undang pada PENGUGAT menjadi cacat hukum pula; Oleh sebab PENGUGAT tidak memonyai legalitas di dalam mengajukan gugatan a quo maka tuntutan ganti rugi beserta tuntutan SITA JAMINAN (conservatoir beslag _ haruslah ditolak dengan tegad;

9. Bahwa dalil gugatan angka 10 TENTANG UANG PAKSA DAN LAINNYA, harus ditolak pula dengan tegas;

Bahwa gugatan PENGUGAT didasarkan pada LEGAL STANDING yang cacat hukum, mengandung kesalahan terhadap subyek yang harus digugat serta ketidak jelasan posita gugatan sehingga gugatannya patut untuk ditolak seluruhnya maka terhadap permohonan uang paksa tersebut patut dikesampingkan dan ditolak saja;

10. Bahwa dalil angka 11 dan 12 harus ditolak dengan tegas, karena gugatan PENGUGAT adalah gugatan yang didasarkan pada legal standing yang cacat hukum dalil-dalil gugatan yang kabur sehingga gugatannya harus ditolak, maka tuntutan uitvoerbaar bly voorraad harus ditolak, begitupu n pula untuk tuntutan biaya perkara harus ditolak pula;

11. Bahwa TERGUGAT menolak permohonan PENGUGAT dalam PROVISI karena tidak ada urgensinya mengingat fisik ke 15 (lima belas) apartemen tersebut justru dikuasai oleh pihak pengembang, sehingga haruslah ditolak;

Untuk selain dan selebihnya gugatan harus ditolak karena tidak relevan dengan pokok gugatan;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa REKONPENSI mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan eksepsi dan konpensi ;
2. Bahwa PENGUGAT dalam REKONPENSI telah membeli 15 (lima belas) unit Rumah Susun / Apartemen Mediterania Garden Residence 2 sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian

Hal 31 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun dengan PT.

TIARA METROPOLITAN JAYA sebagai berikut :

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00574, tertanggal 02 Mei 2005, Tower Edelweiss, Lantai 27, Unit EV (E/27/EV, Luas Gross 80.24 m² / 70.50 m² ; (1 UNIT) ;
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00760, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 17, Unit FL (F/17/FL, Luas Gross 47.56 m² / 42.00 m² ;
- c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00728, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 21, Unit FN (F/21/FN, Luas Gross 47.56 m² / 42.00 m² ;
- d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00731, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 23, Unit FM (F/23/FM, Luas Gross 47.56 m² / 42.00 m² ;
- e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00740, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 27, Unit FQ (F/27/FQ, Luas Gross 47.56 m² / 42.00 m² ; 4 (EMPAT UNIT)
- f. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00746, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 03, Unit GR (G/03/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m² ;
- g. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00750, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 05, Unit GR (G/05/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m² ;
- h. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00753, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 06, Unit GR (G/06/GR, Luas Gross 76.83 m² / 70.50 m² ;
- i. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00761, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena,

Hal 32 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lantai 10, Unit GR (G/10/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- j. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00762, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 11, Unit GR (G/11/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- k. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00763, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 20, Unit GR (G/20/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- l. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00764, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 21, Unit GR (G/21/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- m. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00765, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 23, Unit GR (G/23/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- n. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00756, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 07, Unit GR (G/07/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
- o. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00746, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 25, Unit GR (G/25/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;10 (SEPULUH UNIT)

Total keseluruhan ada 15 (lima belas) unit apartement, yang telah TERGUGAT bayar secara BERTAHAP dan telah LUNAS pembayarannya pada bulan Mei 2007;

3. Bahwa sebagai pemilik atas 15 (lima belas) unit apartement tersebut PENGGUGAT dalam REKONPENSI berhak bersama-sama dengan pemilik dan penghuni lain dari Rumah Susun / Apartemen Mediterania Garden Residence 2 membentuk PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) sesuai ketentuan :
- pasal 74 Undang – Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyebutkan :
- (Ayat 1) : Pemilik SARUSUN wajib membentuk PPPSRS

Hal 33 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

(ayat) 2 : PPPSRs sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik;

Sebagai fasilitator pembentukan PPPSRs adalah pengembang/pelaksana pembangunan in casu PT. TIARA METROPOLITAN JAYA;

4. Bahwa sebagai pemilik SARUSUN tersebut, PENGGUGAT dalam REKONPENSİ tidak pernah diberitahukan maupun diikuti sertakan di dalam pembentukan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRs) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCES 2, sehingga tidak mengetahui kapan dibentuk dan oleh siapa yang membentuk;
5. Bahwa PENGGUGAT dalam REKONPENSİ baru mengetahui adanya PPPSRs setelah mendapat TEGURAN dan SOMASI pada bulan April 2018 untuk membayar biaya-biaya pengelolaan lingkungan atas ke 15 (lima belas) unit apartement milik PENGGUGAT dalam REKONPENSİ tersebut dari TERGUGAT dalam REKONPENSİ;
6. Bahwa atas surat TEGURAN dan SOMASI dari TERGUGAT dalam REKONPENSİ tersebut PENGGUGAT dalam REKONPENSİ sudah beretikad baik untuk memberikan klarifikasi bahwa atas ke 15 (lima belas) unit apartement milik PENGGUGAT dalam REKONPENSİ belum diserahkan terimakan oleh pengembang sehingga sampai saat ini masih dalam penguasaan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA selaku pengembang;
7. Bahwa ketika melakukan klarifikasi tersebut terbuka fakta hukum bahwa TERGUGAT dalam REKONPENSİ dibentuk oleh dan merupakan anak perusahaan dari PT. TIARA METROPOLITAN JAYA selaku pengembang;
8. Bahwa pembentukan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRs) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCES 2 yang demikian itu jelas-jelas bertentangan dengan pasal 74 Undang – Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyebutkan :
(Ayat 1) : Pemilik SARUSUN wajib membentuk PPPSRs

Hal 34 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(ayat) 2 : PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik,

Oleh sebab itu pembentukan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCES 2 harus dinyatakan tidak SAH dan cacat hukum;

9. Bahwa ketidak sah an dan cacat hokum dari pembentukan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCES 2 tersebut mempunyai konsekuensi hokum bahwa TERGUGAT dalam REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan dalam perkara konpensi;
10. Bahwa TERGUGAT dalam REKONPENSI yang dibentuk dengan melanggar hokum sehingga menjadi cacat hokum yang berakibat tidak mempunyai legal satnding mengajukan gugatan a quo, akan tetapi kemudian mengajukan tuntutan biaya-biaya pemeliharaan lingkungan sebesar Rp. 1.738.519.724,- ,-(satu milliard tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus embilan bekas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah), perbuatannya menggugat dan menuntut tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa perbuatan melawan hokum yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam REKONPESI berakibat secara immaterial / moril PENGGUGAT dalam REKONPENSI mengalami rasa malu, tertekan, merasa nama baiknya dicemarkan dan berpotensi kehilangan rekan-rekan bisnis nya yang tak ternilai namun karena harus dinimalkan maka nomunalnya adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milliard rupiah);
12. Bahwa perbuatan melawan hukum TERGUGAT dalam REKONPENSI menggugat PENGGUGAT dalam REKONPENSI dengan jumlah tuntutan sebesar Rp. 1.738.519.724,- ,-(satu milliard tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus embilan bekas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah), maka sudahlah patut besarnya tuntutan tersebut dijadikan dasar untuk

Hal 35 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menentukan besar tuntutan dalam rekonsensi a quo, oleh sebab itu TERGUGAT dalam REKONPENSI HARUS DIHUKUM membayar kerugian materiil kepada PENGGUGAT dalam REKONPENSI sebesar Rp. 1.738.519.724,- (satu miliar tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah);

13. Bahwa telah terbukti TERGUGAT dalam REKONPENSI melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan immaterial terhadap PENGGUGAT dalam REKONPENSI maka sudahlah patut TERGUGAT dalam REKONPENSI dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan immaterial tersebut kepada PENGGUGAT dalam REKONPENSI dengan jumlah total sebesar 11.738.519.724,-, -(sebelas miliar tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah), secara seketika setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;

14. Bahwa TERGUGAT dalam REKONPENSI terbukti tidak mempunyai etika baik dengan tetap mengajukan gugatan dan tuntutan meskipun sudah diklarifikasi sebelumnya, sehingga oleh karena itu sudahlah patut TERGUGAT dalam REKONPENSI dihukum untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah / hari ATAS KETERLAMBATANNYA MENJALANAN PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUTAN HUKUM TETAP;

15. Bahwa gugatan rekonsensi a quo di dasarkan pada peraturan hukum yang jelas dan tidak adanya etika baik dari TERGUGAT dalam REKONPENSI maka sudahlah patut atas putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT dalam REKONPENSI

Berdasarkan dalil-dalil JAWABAN tersebut, TERGUGAT mohon Yang Mulia Majelis Hakim pimpinan sidang yang memeriksa perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo;

Hal 36 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pembentukan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRs) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCES 2 tidak SAH dan cacat hukum;
3. Menyatakan TERGUGAT dalam REKONPENSI tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan a quo dalam konpensi terhadap PENGGUGAT dalam REKONPENSI/ TERGUGAT KONPENSI;
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT dalam REKONPENSI menggugat PENGGUGAT dalam REKONPENSI dalam gugatan KONPENSI adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan melawan hukum TERGUGAT dalam REKONPENSI menggugat PENGGUGAT dalam REKONPENSI dalam pokok perkara dalam konpensi telah menimbulkan kerugian materiil sebesar tuntutan dalam KONPENSI yakni : Rp. 1.738.519.724,- ,-(satu milliard tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah), dan kerugian immaterial berupa rasa dipermalukan, dicemarkan nama baik nya yang berakibat kehilangan rekan bisnis yang tidak ternilai namun oleh karena harus dinominalkan menjadi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milliard rupiah);
6. Menghukum TERGUGAT dalam REKONPENSI untuk membayar ganti rugi materiil dan immaterial tersebut kepada PENGGUGAT dalam REKONPENSI sebesar 11.738.519.724,- ,-(sebelas milliard tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah), secara seketika setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum TERGUGAT dalam REKONPENSI untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah / hari ATAS

Hal 37 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KETERLAMBATANNYA MENJALANAN PUTUSAN
PENGADILAN YANG BERKEKUTAN HUKUM TETAP;

8. Menyatakan atas putusan perkara a quo dapat dijalankan
terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari
TERGUGAT dalam REKONPENSİ;

DALAM KONPENSİ dan REKONPENSİ :

9. Menghukum PENGUGAT KONPENSİ/ TERGUGAT
dalam REKONPENSİ untuk membayar seluruh biaya
yang timbul dalam perkara ini.

MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (Ex Aequo Et
Bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut
Penggugat telah menyampaikan repliknya tanggal 11 Juli 2019, dan
atas Replik Penggugat tersebut Tergugat juga mengajukan Duplik
pada tanggal 1 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa , untuk mendukung dalil-dalil gugatannya
Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa :

1. **FOTOCOPY** Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 22 5001
250349 1003, atas nama KHO TJAUW TIAM, beralamat di
JL. Sutomo No. 94, Denpasar, diberi tanda P.1 ;
2. **FOTOCOPY** Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI
Jakarta No. 1448/ 2012 tentang Pengesahan Akta
Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan
Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen Mediterania
Garden Residences 2, Kota Administrasi Jakarta Barat,
tanggal 28 September 2012, diberi tanda P.2;
3. **FOTOCOPY** Akta No. 27 tentang Berita Acara Rapat
tertanggal 29 Juni 2012, Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon,
di Jakarta, diberi tanda P.3 ;
4. **FOTOCOPY** Lampiran A akta tanggal 29 Juni 2012 Nomor
27 Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni
Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen
Mediterania Garden Residences 2, Jakarta, Notaris P.
Sutrisno A. Tampubolon, di Jakarta, diberi tanda P.4 ;
5. **FOTOCOPY** Lampiran B akta tanggal 29 Juni 2012 Nomor
27 Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan
Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran
Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jakarta,
Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, di Jakarta, diberi tanda

Hal 38 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.5;

6. **FOTOCOPY** Akta No. 17 tentang Berita Acara Rapat tertanggal 25 Juni 2017, Notaris Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, di Jakarta, diberi tanda P.6 ;
7. **FOTOCOPY** Somasi I tertanggal 04 April 2018 kepada Kho Tjauw Tiam Perihal : Undangan dan Somasi, diberi tanda P.7;
8. **FOTOCOPY** Somasi II tertanggal 13 April 2018 kepada Kho Tjauw Tiam Perihal : Undangan dan Somasi (Kedua), diberi tanda P.8;
9. **FOTOCOPY** Somasi III tertanggal 25 April 2018 kepada Kho Tjauw Tiam Perihal : Undangan dan Somasi 3 (Terakhir), diberi tanda P.9;
10. Fotocopy Invoice No. IP30102313 Unit E/27/EV, diberi tanda P.10
11. Fotocopy Invoice No. IP30105401 Unit E/27/EV, diberi tanda P.11
12. Fotocopy Invoice No. IP30108405 Unit E/27/EV, diberi tanda P.12
13. Fotocopy Invoice No. IP30111482 Unit E/27/EV, diberi tanda P.13
14. Fotocopy Invoice No. IP30114503 Unit E/27/EV, diberi tanda P.14
15. Fotocopy Invoice No. IP30117621 Unit E/27/EV, diberi tanda P.15
16. Fotocopy Invoice No. IP30120689 Unit E/27/EV, diberi tanda P.16
17. Fotocopy Invoice No. IP30123846 Unit E/27/EV, diberi tanda P.17
18. Fotocopy Invoice No. IP30126947 Unit E/27/EV, diberi tanda P.18
19. Fotocopy Invoice No. IP30130126 Unit E/27/EV, diberi tanda P.19
20. Fotocopy Invoice No. IP30133261 Unit E/27/EV, diberi tanda P.20
21. Fotocopy Invoice No. IP30136470 Unit E/27/EV, diberi tanda P.21
22. Fotocopy Invoice No. IP30139639 Unit E/27/EV, diberi tanda P.22
23. Fotocopy Invoice No. IP30142866 Unit E/27/EV, diberi tanda P.23
24. Fotocopy Invoice No. IP30102680 Unit F/17/FL, diberi tanda P.24
25. Fotocopy Invoice No. IP30105730 Unit F/17/FL, diberi tanda

Hal 39 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

- P.25
26. Fotocopy Invoice No. IP30108770 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.26
27. Fotocopy Invoice No. IP30111812 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.27
28. Fotocopy Invoice No. IP30114869 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.28
29. Fotocopy Invoice No. IP30117953 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.29
30. Fotocopy Invoice No. IP30121054 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.30
31. Fotocopy Invoice No. IP30124179 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.31
32. Fotocopy Invoice No. IP30127313 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.32
33. Fotocopy Invoice No. IP30130462 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.33
34. Fotocopy Invoice No. IP30133627 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.34
35. Fotocopy Invoice No. IP30136806 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.35
36. Fotocopy Invoice No. IP30140004 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.36
37. Fotocopy Invoice No. IP30143198 Unit F/17/FL, diberi tanda
- P.37
38. Fotocopy Invoice No. IP30102746 Unit F/21/FN, diberi tanda
- P.38
39. Fotocopy Invoice No. IP30105790 Unit F/21/FN, diberi tanda
- P.39
40. Fotocopy Invoice No. IP30108836 Unit F/21/FN, diberi tanda
- P.40
41. Fotocopy Invoice No. IP30111872 Unit F/21/FN, diberi tanda
- P.41
42. Fotocopy Invoice No. IP30114935 Unit F/21/FN, diberi tanda
- P.42
43. Fotocopy Invoice No. IP30118013 Unit F/21/FN, diberi tanda
- P.43
44. Fotocopy Invoice No. IP30121120 Unit F/21/FN, diberi tanda
- P.44
45. Fotocopy Invoice No. IP30124243 Unit F/21/FN, diberi tanda
- P.45
46. Fotocopy Invoice No. IP30127379 Unit F/21/FN, diberi tanda
- P.46
47. 38. Fotocopy Invoice No. IP30130526 Unit F/21/FN, diberi tanda P.47
- P.47
48. Fotocopy Invoice No. IP30133693 Unit F/21/FN, diberi tanda
- P.48

Hal 40 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

49. Fotocopy Invoice No. IP30136870 Unit F/21/FN, diberi tanda P.49
50. Fotocopy Invoice No. IP30140070 Unit F/21/FN, diberi tanda P.50
51. Fotocopy Invoice No. IP30143262 Unit F/21/FN, diberi tanda P.51
52. Fotocopy Invoice No. IP30102761 Unit F/23/FM, diberi tanda P.52
53. Fotocopy Invoice No. IP30105803 Unit F/23/FM, diberi tanda P.53
54. Fotocopy Invoice No. IP30108851 Unit F/23/FM, diberi tanda P.54
55. Fotocopy Invoice No. IP30111885 Unit F/23/FM, diberi tanda P.55
56. Fotocopy Invoice No. IP30114950 Unit F/23/FM, diberi tanda P.56
57. Fotocopy Invoice No. IP30118026 Unit F/23/FM, diberi tanda P.57
58. Fotocopy Invoice No. IP30121135 Unit F/23/FM, diberi tanda P.58
59. Fotocopy Invoice No. IP30124256 Unit F/23/FM, diberi tanda P.59
60. Fotocopy Invoice No. IP30127394 Unit F/23/FM, diberi tanda P.60
61. Fotocopy Invoice No. IP30130539 Unit F/23/FM, diberi tanda P.61
62. Fotocopy Invoice No. IP30133708 Unit F/23/FM, diberi tanda P.62
63. Fotocopy Invoice No. IP30136883 Unit F/23/FM, diberi tanda P.63
64. Fotocopy Invoice No. IP30140085 Unit F/23/FM, diberi tanda P.64
65. Fotocopy Invoice No. IP30143276 Unit F/23/FM, diberi tanda P.65
66. Fotocopy Invoice No. IP30102812 Unit F/27/FQ, diberi tanda P.66
67. Fotocopy Invoice No. IP30105850 Unit F/27/FQ, diberi tanda P.67
68. Fotocopy Invoice No. IP30108902 Unit F/27/FQ, diberi tanda P.68
69. Fotocopy Invoice No. IP30111932 Unit F/27/FQ, diberi tanda P.69
70. Fotocopy Invoice No. IP30115001 Unit F/27/FQ, diberi tanda P.70
71. Fotocopy Invoice No. IP30118073 Unit F/27/FQ, diberi tanda P.71
72. Fotocopy Invoice No. IP30121186 Unit F/27/FQ, diberi tanda

Hal 41 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

- P.72
73. Fotocopy Invoice No. IP30124600 Unit F/27/FQ, diberi tanda
- P.73
74. Fotocopy Invoice No. IP30127445 Unit F/27/FQ, diberi tanda
- P.74
75. Fotocopy Invoice No. IP30130587 Unit F/27/FQ, diberi tanda
- P.75
76. Fotocopy Invoice No. IP30133759 Unit F/27/FQ, diberi tanda
- P.76
77. Fotocopy Invoice No. IP30136931 Unit F/27/FQ, diberi tanda
- P.77
78. Fotocopy Invoice No. IP30140136 Unit F/27/FQ, diberi tanda
- P.78
79. Fotocopy Invoice No. IP30143321 Unit F/27/FQ, diberi tanda
- P.79
80. Fotocopy Invoice No. IP30102982 Unit G/03/GR, diberi tanda P.80
81. Fotocopy Invoice No. IP30106000 Unit G/03/GR, diberi tanda P.81
82. Fotocopy Invoice No. IP30109072 Unit G/03/GR, diberi tanda P.82
83. Fotocopy Invoice No. IP30112090 Unit G/03/GR, diberi tanda P.83
84. Fotocopy Invoice No. IP30115171 Unit G/03/GR, diberi tanda P.84
85. Fotocopy Invoice No. IP30118232 Unit G/03/GR, diberi tanda P.85
86. Fotocopy Invoice No. IP30121359 Unit G/03/GR, diberi tanda P.86
87. Fotocopy Invoice No. IP30124419 Unit G/03/GR, diberi tanda P.87
88. Fotocopy Invoice No. IP30127619 Unit G/03/GR, diberi tanda P.88
89. Fotocopy Invoice No. IP30130749 Unit G/03/GR, diberi tanda P.89
90. Fotocopy Invoice No. IP30133933 Unit G/03/GR, diberi tanda P.90
91. Fotocopy Invoice No. IP30137093 Unit G/03/GR, diberi tanda P.91
92. Fotocopy Invoice No. IP30140312 Unit G/03/GR, diberi tanda P.92
93. Fotocopy Invoice No. IP30143482 Unit G/03/GR, diberi tanda P.93
94. Fotocopy Invoice No. IP30102998 Unit G/05/GR, diberi tanda P.94
95. Fotocopy Invoice No. IP30106015 Unit G/05/GR, diberi tanda P.95

Hal 42 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

96. Fotocopy Invoice No. IP30109088 Unit G/05/GR, diberi tanda P.96
97. Fotocopy Invoice No. IP30112105 Unit G/05/GR, diberi tanda P.97
98. Fotocopy Invoice No. IP30115187 Unit G/05/GR, diberi tanda P.98
99. Fotocopy Invoice No. IP30118247 Unit G/05/GR, diberi tanda P.99
100. Fotocopy Invoice No. IP30121375 Unit G/05/GR, diberi tanda P.100
101. Fotocopy Invoice No. IP30124434 Unit G/05/GR, diberi tanda P.101
102. Fotocopy Invoice No. IP30127635 Unit G/05/GR, diberi tanda P.102
103. Fotocopy Invoice No. IP30130764 Unit G/05/GR, diberi tanda P.103
104. Fotocopy Invoice No. IP30133949 Unit G/05/GR, diberi tanda P.104
105. Fotocopy Invoice No. IP30137109 Unit G/05/GR, diberi tanda P.105
106. Fotocopy Invoice No. IP30140328 Unit G/05/GR, diberi tanda P.106
107. Fotocopy Invoice No. IP30143498 Unit G/05/GR, diberi tanda P.107
108. Fotocopy Invoice No. IP30103014 Unit G/06/GR diberi tanda P.108
109. Fotocopy Invoice No. IP30106031 Unit G/06/GR, diberi tanda P.109
110. Fotocopy Invoice No. IP30109104 Unit G/06/GR diberi tanda P.110
111. Fotocopy Invoice No. IP30112121 Unit G/06/GR, diberi tanda P.111
112. Fotocopy Invoice No. IP30115203 Unit G/06/GR, diberi tanda P.112
113. Fotocopy Invoice No. IP30118263 Unit G/06/GR, diberi tanda P.113
114. Fotocopy Invoice No. IP30121391 Unit G/06/GR, diberi tanda P.114
115. Fotocopy Invoice No. IP30124450 Unit G/06/GR, diberi tanda P.115
116. Fotocopy Invoice No. IP30127651 Unit G/06/GR, diberi tanda P.116
117. Fotocopy Invoice No. IP30130780 Unit G/06/GR, diberi tanda P.117
118. Fotocopy Invoice No. IP30133965 Unit G/06/GR, diberi tanda P.118
119. Fotocopy Invoice No. IP30137125 Unit G/06/GR, diberi

Hal 43 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

- tanda P.119
120. Fotocopy Invoice No. IP30140344 Unit G/06/GR, diberi
tanda P.120
121. Fotocopy Invoice No. IP30143514 Unit G/06/GR, diberi
tanda P.121
122. Fotocopy Invoice No. IP30103030 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.122
123. Fotocopy Invoice No. IP30106046 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.123
124. Fotocopy Invoice No. IP30109120 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.124
125. Fotocopy Invoice No. IP30112136 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.125
126. Fotocopy Invoice No. IP30115219 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.126
127. Fotocopy Invoice No. IP30118278 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.127
128. Fotocopy Invoice No. IP30121407 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.128
129. Fotocopy Invoice No. IP30124465 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.129
130. Fotocopy Invoice No. IP30127667 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.130
131. Fotocopy Invoice No. IP30130795 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.131
132. Fotocopy Invoice No. IP30133981 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.132
133. Fotocopy Invoice No. IP30137140 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.133
134. Fotocopy Invoice No. IP30140360 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.134
135. Fotocopy Invoice No. IP30143528 Unit G/07/GR, diberi
tanda P.135
136. Fotocopy Invoice No. IP30103078 Unit G/10/GR, diberi
tanda P.136
137. Fotocopy Invoice No. IP30106093 Unit G/10/GR, diberi
tanda P.137
138. Fotocopy Invoice No. IP30109168 Unit G/10/GR, diberi
tanda P.138
139. Fotocopy Invoice No. IP30112183 Unit G/10/GR, diberi
tanda P.139
140. Fotocopy Invoice No. IP30115267 Unit G/10/GR, diberi
tanda P.140
141. Fotocopy Invoice No. IP30118325 Unit G/10/GR, diberi
tanda P.141
142. Fotocopy Invoice No. IP30121455 Unit G/10/GR, diberi
tanda P.142

Hal 44 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

143. Fotocopy Invoice No. IP30124512 Unit G/10/GR, diberi tanda P.143
144. Fotocopy Invoice No. IP30127715 Unit G/10/GR, diberi tanda P.144
145. Fotocopy Invoice No. IP30130842 Unit G/10/GR, diberi tanda P.145
146. Fotocopy Invoice No. IP30134029 Unit G/10/GR, diberi tanda P.146
147. Fotocopy Invoice No. IP30137187 Unit G/10/GR, diberi tanda P.147
148. Fotocopy Invoice No. IP30140408 Unit G/10/GR diberi tanda P.148
149. Fotocopy Invoice No. IP30143574 Unit G/10/GR, diberi tanda P.149
150. Fotocopy Invoice No. IP30103094 Unit G/11/GR, diberi tanda P.150
151. Fotocopy Invoice No. IP30106108 Unit G/11/GR, diberi tanda P.151
152. Fotocopy Invoice No. IP30109184 Unit G/11/GR, diberi tanda P.152
153. Fotocopy Invoice No. IP30112193 Unit G/11/GR, diberi tanda P.153
154. Fotocopy Invoice No. IP30115283 Unit G/11/GR, diberi tanda P.154
155. Fotocopy Invoice No. IP30118340 Unit G/11/GR, diberi tanda P.155
156. Fotocopy Invoice No. IP30121741 Unit G/11/GR, diberi tanda P.156
157. Fotocopy Invoice No. IP30124527 Unit G/11/GR, diberi tanda P.157
158. Fotocopy Invoice No. IP30127731 Unit G/11/GR, diberi tanda P.158
159. Fotocopy Invoice No. IP30130857 Unit G/11/GR, diberi tanda P.159
160. Fotocopy Invoice No. IP30134045 Unit G/11/GR, diberi tanda P.160
161. Fotocopy Invoice No. IP30137202 Unit G/11/GR, diberi tanda P.161
162. Fotocopy Invoice No. IP30140424 Unit G/11/GR, diberi tanda P.162
163. Fotocopy Invoice No. IP30143589 Unit G/11/GR, diberi tanda P.163
164. Fotocopy Invoice No. IP30103206 Unit G/20/GR, diberi tanda P.164
165. Fotocopy Invoice No. IP30106215 Unit G/20/GR, diberi tanda P.165
166. Fotocopy Invoice No. IP30109296 Unit G/20/GR, diberi

Hal 45 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

tanda P.166

167. Fotocopy Invoice No. IP30112305 Unit G/20/GR, diberi

tanda P.167

168. Fotocopy Invoice No. IP30115395 Unit G/20/GR, diberi

tanda P.168

169. Fotocopy Invoice No. IP30118447 Unit G/20/GR, diberi

tanda P.169

170. Fotocopy Invoice No. IP30121583 Unit G/20/GR, diberi

tanda P.170

171. Fotocopy Invoice No. IP30124680 Unit G/20/GR, diberi

tanda P.171

172. Fotocopy Invoice No. IP30127843 Unit G/20/GR, diberi

tanda P.172

173. Fotocopy Invoice No. IP30130965 Unit G/20/GR, diberi

tanda P.173

174. Fotocopy Invoice No. IP30134157 Unit G/20/GR, diberi

tanda P.174

175. Fotocopy Invoice No. IP30137310 Unit G/20/GR, diberi

tanda P.175

176. Fotocopy Invoice No. IP30140536 Unit G/20/GR, diberi

tanda P.176

177. Fotocopy Invoice No. IP30143695 Unit G/20/GR, diberi

tanda P.177

178. Fotocopy Invoice No. IP30103222 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.178

179. Fotocopy Invoice No. IP30106231 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.179

180. Fotocopy Invoice No. IP30109312 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.180

181. Fotocopy Invoice No. IP30112321 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.181

182. Fotocopy Invoice No. IP30115411 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.182

183. Fotocopy Invoice No. IP30118463 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.183

184. Fotocopy Invoice No. IP30121599 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.184

185. Fotocopy Invoice No. IP30124696 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.185

186. Fotocopy Invoice No. IP30127859 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.186

187. Fotocopy Invoice No. IP30130981 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.187

188. Fotocopy Invoice No. IP30134173 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.188

189. Fotocopy Invoice No. IP30137326 Unit G/21/GR, diberi

tanda P.189

Hal 46 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

190. Fotocopy Invoice No. IP30140552 Unit G/21/GR, diberi tanda P.190
191. Fotocopy Invoice No. IP30143711 Unit G/21/GR, diberi tanda P.191
192. Fotocopy Invoice No. IP30103238 Unit G/23/GR, diberi tanda P.192
193. Fotocopy Invoice No. IP30106243 Unit G/23/GR, diberi tanda P.193
194. Fotocopy Invoice No. IP30109328 Unit G/23/GR, diberi tanda P.194
195. Fotocopy Invoice No. IP30112333 Unit G/23/GR, diberi tanda P.195
196. Fotocopy Invoice No. IP30115427 Unit G/23/GR, diberi tanda P.196
197. Fotocopy Invoice No. IP30118475 Unit G/23/GR, diberi tanda P.197
198. Fotocopy Invoice No. IP30121615 Unit G/23/GR, diberi tanda P.198
199. Fotocopy Invoice No. IP30124708 Unit G/23/GR, diberi tanda P.199
200. Fotocopy Invoice No. IP30127875 Unit G/23/GR, diberi tanda P.200
201. Fotocopy Invoice No. IP30130994 Unit G/23/GR, diberi tanda P.201
202. Fotocopy Invoice No. IP30134189 Unit G/23/GR, diberi tanda P.202
203. Fotocopy Invoice No. IP30137339 Unit G/23/GR, diberi tanda P.203
204. Fotocopy Invoice No. IP30140568 Unit G/23/GR, diberi tanda P.204
205. Fotocopy Invoice No. IP30143723 Unit G/23/GR, diberi tanda P.205
206. Fotocopy Invoice No. IP30103254 Unit G/25/GR, diberi tanda P.206
207. Fotocopy Invoice No. IP30106258 Unit G/25/GR, diberi tanda P.207
208. Fotocopy Invoice No. IP30109344 Unit G/25/GR, diberi tanda P.208
209. Fotocopy Invoice No. IP30112348 Unit G/25/GR, diberi tanda P.209
210. Fotocopy Invoice No. IP30115443 Unit G/25/GR, diberi tanda P.210
211. Fotocopy Invoice No. IP30118490 Unit G/25/GR, diberi tanda P.211
212. Fotocopy Invoice No. IP30121631 Unit G/25/GR, diberi tanda P.212
213. Fotocopy Invoice No. IP30124723 Unit G/25/GR, diberi

Hal 47 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

tanda P.213

214. Fotocopy Invoice No. IP30127891 Unit G/25/GR, diberi tanda P.214

215. Fotocopy Invoice No. IP30131009 Unit G/25/GR, diberi tanda P.215

216. Fotocopy Invoice No. IP30134205 Unit G/25/GR, diberi tanda P.216

217. Fotocopy Invoice No. IP30137354 Unit G/25/GR, diberi tanda P.217

218. Fotocopy Invoice No. IP30140584 Unit G/25/GR, diberi tanda P.218

219. Fotocopy Invoice No. IP30143738 Unit G/25/GR, diberi tanda P.2019

220. Fotocopy Data Outstanding Unit STO a/n KHO TJAUW TIAM Per 15 November 2018, diberi tanda P.220

221. Fotocopy Tata Tertib dan Peraturan Kerumahtanggaan Mediterania Garden Residences 2, diberi tanda P.221

Foto Copy bukti surat tersebut yang terdiri dari bukti P-1 sampai dengan P-221 telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-7, P-8 dan P-9 berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat tidak mengajukan alat bukti Saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy KTP atas nama Kho Tjauw Tiam NIK 5102052503480002 , diberi tanda T.1;
2. Fotocopy Kartu keluarga atas nama Kho Tjauw Tiam NIK 510205190308977 , diberi tanda T.2
3. Fotocopy Kartu keluarga atas nama Kho Tjauw Tiam NIK 510205190308977 , diberi tanda T.3
4. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00574 tertanggal 2 mei 2005 , Tower Edelweiss, Lantai 27 Unit EV (E/27/EV,Luas Gross 80.24 M2/70.50 M2, diberi tanda T.4
5. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00760 tertanggal 12 mei 2005 , Tower Flamboyan , Lantai 21 Unit FN (F/21/FN,Luas Gross 47.56 M2/42.00 M2, diberi tanda T.5
6. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00731 tertanggal 10 mei 2005 , Tower Flamboyan , Lantai 23

Hal 48 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

Unit FM (F/23/FN,Luas Gross 47.56 M2/42.00 M2, diberi tanda T.7;

7. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00740 tertanggal 10 mei 2005 , Tower Flamboyan , Lantai 27 Unit FQ (F/27/FQ,Luas Gross 47.56 M2/42.00 M2, diberi tanda T.7
8. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00746 tertanggal 10 mei 2005 , Tower Gardena, Lantai 03 Unit GR (G/03/GR,Luas Gross 76.83 M2/70.50 M2, diberi tanda T.8
9. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00750 tertanggal 10 mei 2005 , Tower Gardena, Lantai 05 Unit GR (G/05/GR,Luas Gross 76.83 M2/70.50 M2, diberi tanda T.9;
10. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00746 tertanggal 10 mei 2005 , Tower Gardena, Lantai 06 Unit GR (G/06/GR,Luas Gross 76.83 M2/70.50 M2, diberi tanda T.10
11. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00746 tertanggal 10 mei 2005 , Tower Gardena, Lantai 10 Unit GR (G/10/GR,Luas Gross 76.83 M2/70.50 M2, diberi tanda T.11
12. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00762 tertanggal 12 mei 2005 , Tower Gardena, Lantai 11 Unit GR (G/1/GR,Luas Gross 76.83 M2/70.50 M2, diberi tanda T.12
13. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00763 tertanggal 12 mei 2005 , Tower Gardena, Lantai 20 Unit GR (G/20/GR,Luas Gross 76.83 M2/70.50 M2, diberi tanda T.13
14. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00764 tertanggal 12 mei 2005 , Tower Gardena, Lantai 21 Unit GR (G/21/GR,Luas Gross 79.83 M2/70.50 M2, diberi tanda T.14
15. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00765 tertanggal 12 mei 2005 , Tower Gardena, Lantai 23 Unit GR (G/23/GR,Luas Gross 76.83 M2/70.50 M2, diberi tanda T.15
16. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00756 tertanggal 10 mei 2005 , Tower Gardena, Lantai 07 Unit GR (G/07/GR,Luas Gross 76.83 M2/70.50 M2, diberi tanda T.16
17. Fotocopy perjanjian Pengikatan Jual beli satuan rumah susun No.00746 tertanggal 12 mei 2005 , Tower Gardena, Lantai 25 Unit GR (G/25/GR,Luas Gross 76.83 M2/70.50 M2, diberi tanda T.17
18. Bukti T-18 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00574, tertanggal 02 Mei 2005, Tower Edelweiss, Lantai 27, Unit EV (E/27/EV, Luas Gross 80.24 m2 / 70.50 m2 ;

Hal 49 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti T-19 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00760, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 17, Unit FL (F/17/FL, Luas Gross 47.56 m2 / 42.00 m2;
20. Bukti T-20 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00728, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 21, Unit FN (F/21/FN, Luas Gross 47.56 m2 / 42.00 m2;
21. Bukti T-21 berupa : Foto copy Bukti T-3 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00731, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 23, Unit FM (F/23/FM, Luas Gross 47.56 m2 / 42.00 m2;
22. Bukti T-22 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00740, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Flamboyan, Lantai 27, Unit FQ (F/27/FQ, Luas Gross 47.56 m2 / 42.00 m2;
23. Bukti T-23 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00746, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 03, Unit GR (G/03/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
24. Bukti T-24 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00750, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 05, Unit GR (G/05/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
25. Bukti T-25 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00753, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 06, Unit GR (G/06/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
26. Bukti T-26 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00761, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 10, Unit GR (G/10/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
27. Bukti T-27 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00762, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 11, Unit GR (G/11/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;
28. Bukti T-28 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00763, tertanggal 12 Mei

Hal 50 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

2005, Tower Gardena, Lantai 20, Unit GR (G/20/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;

29. Bukti T-29 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00764, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 21, Unit GR (G/21/GR, Luas Gross 79.83 m2 / 70.50 m2;

30. Bukti T-30 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00765, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 23, Unit GR (G/23/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;

31. Bukti T-31 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00756, tertanggal 10 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 07, Unit GR (G/07/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;

32. Bukti T-32 berupa : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun No. 00746, tertanggal 12 Mei 2005, Tower Gardena, Lantai 25, Unit GR (G/25/GR, Luas Gross 76.83 m2 / 70.50 m2;

33. Bukti T-33 berupa printout berita Detiknews yang memberitakan adanya KONFLIK antara PENGEMBANG dengan PPPRS Apartemen Mediaterrania Garden;

Menimbang, bahwa Foto Copy bukti surat tersebut yang terdiri dari bukti T-1 sampai dengan T-33 telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.33 berupa foto copy dari print out ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat Konvensi /Penggugat rekonvensi mengajukan Eksepsi tentang kewenangan mengadili (Kompetensi Relatif) dan telah diputus dengan putusan Sela Nomor 1197/Pdt.G/2018/PN-Dps tanggal 19 September 2019 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi tentang kompetensi relatif Tergugat tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor: 1197/Pdt.G/2018/PN.Dps tersebut;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;

Hal 51 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing tertanggal 31 Oktober 2019 yang diterima didepan persidangan tanggal 31 Oktober 2019;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan provisi yakni mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar /Majelis Hakim agar:

- Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 15 (lima belas) unit satuan rumah susun atas nama KHO TJAUW TIAM / TERGUGAT di Apartemen Mediterania Garden Residences 2, yang berlokasi di JL. Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan perincian sebagai berikut:

a. Tower, Lantai & Unit : **Tower Edelweiss, Lantai 27, Unit EV (E/27/EV);**

PPJB No. & Tanggal : 00574, Tanggal 02 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 80.24 m² / 70.50 m²;

b. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 17, Unit FL (F/17/FL);**

PPJB No. & Tanggal : 00760, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;

c. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 21, Unit FN (F/21/FN);**

PPJB No. & Tanggal : 00728, Tanggal 10 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;

Hal 52 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 23, Unit FM (F/23/FM);**
PPJB No. & Tanggal : 00731, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- e. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 27, Unit FQ (F/27/FQ);**
PPJB No. & Tanggal : 00740, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- f. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 03, Unit GR (G/03/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00746, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- g. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 05, Unit GR (G/05/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00750, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- h. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 06, Unit GR (G/06/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00753, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- i. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 10, Unit GR (G/10/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00761, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- j. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 11, Unit GR (G/11/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00762, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- k. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 20, Unit GR (G/20/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00763, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- l. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 21, Unit GR (G/21/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00764, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- m. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 23, Unit GR (G/23/GR);**

Hal 53 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PPJB No. & Tanggal : 00765, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
n. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 07, Unit GR (G/07/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00756, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
o. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 25, Unit GR (G/25/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00766, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi pengugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi tersebut maka Majelis dapat mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 53 Rv maka putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan. (Vide lebih lanjut: Lilik Mulyadi, SH, MH, ***Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata Pada Praktik Peradilan***, Penerbit: Djambatan, Jakarta, 1996, hal. 25).;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan surat gugatan penggugat khususnya tuntutan dalam provisi yang meminta: agar “Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 15 (lima belas) unit satuan rumah susun atas nama KHO TJAUW TIAM / TERGUGAT di Apartemen Mediterania Garden Residences 2, yang berlokasi di JL. Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Jakarta Barat, DKI, maka Majelis berpendapat bahwa dengan bertitik tolak kepada pendapat dari teoritis Lilik Mulyadi, SH MH dalam bukunya ***Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata Pada Praktik Peradilan***, hal 88 maka adanya tuntutan provisi terhadap sita jaminan merupakan salah kaprah dalam praktek hukum acara perdata dimana sifat dasar tuntutan provisi dan sita jaminan adalah berbeda. Selain itu menurut penilaian Majelis untuk diletakkan sita jaminan tidaklah perlu dituangkan dalam bentuk putusan provisi, akan tetapi cukup dengan adanya suatu penetapan dari Majelis itu sendiri, karenanya terhadap tuntutan provisi aquo adalah berlebihan. Oleh karena itu dengan dasar pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa terhadap sita

Hal 54 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan ini tidaklah tepat apabila dimasukkan dalam tuntutan provisi oleh karena hakekat tuntutan provisi berbeda dengan sita jaminan maka aspek ini irrelevant dan dikesampingkan dipertimbangkan dalam tuntutan provisi dan lebih tepat dipertimbangkan dalam putusan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka menurut Hemat majelis sudah sepantasnya dan berdasarkan hukum apabila tuntutan provisi Penggugat Konvensi dinyatakan ditolak ;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam salah satu bagian dari jawaban Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi ada mengajukan tentang Eksepsi dan salah satu Eksepsinya tersebut menyangkut tentang Kewenangan mengadili (Kompetensi Relatif) maka dengan berpedoman pada ketentuan pasal 162 RBg maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Sela yang amarnya sebagaimana telah disebutkan pada bagian duduk perkara diatas dan untuk selanjutnya pada bagian ini akan dipertimbangkan eksepsi lainnya sebagaimana yang diajukan Tergugat sebagai berikut :

1.EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO

PENGUGAT tidak memiliki LEGAL STANDING dalam mengajukan gugatan a quo kepada TERGUGAT;

Bahwa PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) yang dibentuk berdasarkan kesepakatan antara PEMILIK dan PENGHUNI dan beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik Satuan Rumah Susun (SARUSUN);

Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun antara TERGUGAT dengan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA, TERGUGAT telah membeli Total keseluruhan ada 15 (lima belas) unit rumah susun/ apartemen, yang pembayarannya sudah TERGUGAT lunasi pada bulan Mei 2007, sedangkan pembangunan keseluruhanya akan selesai paling lambat pada akhir tahun 2007;

Bahwa sebagai pemilik atas 15 (lima belas) unit apartemen Mediterania Garden Residence 2 TERGUGAT mempunyai hak di

Hal 55 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pembentukan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCE 2, maupun penyusunan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga dari PERHIMPUNAN, akan tetapi pada kenyataannya TERGUGAT tidak pernah tahu keberadaan dari PENGGUGAT yang melakukan tuntutan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT dengan mengatas namakan PEMILIK dan atau PENGHUNI apartemen Mediterania Garden Residence 2;

Bahwa dengan tidak diikut sertakannya TERGUGAT yang memiliki 15 (lima belas) unit Apartemen Mediterania Garden Residence 2, di dalam pembentukan PERHIMPUNAN tersebut maka PENGGUGAT tidak dapat bertindak mengatas namakan PEMILIK atau PENGHUNI Apartemen Mediterania Garden Residence 2, dengan demikian LEGALITAS PENGGUGAT menjadi cacat hukum dengan konsekuensi logis hak dan kewenangan yang melekat padan PENGGUGAT menjadi CACAT HUKUM pula sehingga oleh karena itu terbukti PENGGUGAT tidak memilik LEGAL STANDING mengajukan gugatan a quo ;

Bahwa dengan merujuk pada ketentuan pasal ; 23 huruf a Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tentang : ketentuan lain-lain : menyebutkan : “ *pihak kedua setuju menerima Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara Rumah Susun selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk secara sah dan belum menunjuk pengelola Rumah Susun dan belum melaksanakan tugasnya sesuai Anggaran Dasar* “tidak terdapat klausule perjanjian yang menunjuk PENGGUGAT sebagai pemegang hak dan kewenangan melakukan pungutan biaya-biaya pengelolaan lingkungan pada Apartemen Mediterania Garden Residence 2;

Bahwa fakta-fakta hukum tersebut membuktikan PENGGUGAT tidak memiliki LEGALITAS dalam mengajukan gugatan a quo kepada TERGUGAT;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi tersebut diatas setelah Majelis membaca dan mencermati uraian posita gugatan Penggugat tersebut apakah dengan tidak diikutsertakannya Tergugat Konvensi sebagai pemilik atas 15 (lima

Hal 56 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas) unit apartemen Mediterania Garden Residence 2 dalam pembentukan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCE 2, maupun dengan tidak diikuti seratakannya Tergugat Konvensi didalam penyusunan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga dari PERHIMPUNAN menyebabkan kemudian PENGGUGAT Konvensi tidak memiliki LEGAL STANDING dalam mengajukan gugatan a quo kepada TERGUGAT maka tentang hal tersebut menurut penilaian Majelis sudah memasuki ranah pokok perkara yang harus dibuktikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas , maka Eksepsi tentang **PERSONA STANDI IN JUDICIO** menurut Majelis Hakim tidaklah berdasar dan karenanya harus ditolak;

2.EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Bahwa gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah gugatan yang salah alamat, yakni salah pihak yang ditarik sebagai pihak TERGUGAT;

Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 4K/Rup/1958 ttgl 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa : *"untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara"*;

Bahwa perselisihan hukum secara perdata akan terjadi apabila ada ikatan / perjanjian yang dilanggar oleh salah satu pihak sehingga pihak yang dirugikan berhak untuk melakukan tuntutan hukum terhadap yang melanggar untuk pemenuhan hak tersebut;

Bahwa antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT tidak pernah membuat dan menandatangani PERJANJIAN / PERIKATAN dalam bentuk apapun juga, sehingga antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT tidak ada hubungan hukum yang dapat menimbulkan perselisihan hukum;

Bahwa TERGUGAT hanya mempunyai perjanjian/perikatan dengan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA selaku pihak pengembang yang bertindak sebagai PENJUAL unit-unit apartemen Mediterania Garden Residence 2 kepada TERGUGAT selaku salah satu pihak PEMBELI;

Hal 57 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut maka sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 4K/Rup/1958 ttgl 13 Desember 1958, maka gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT a quo adalah gugatan yang ERROR IN PERSONA ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi tersebut, menurut pendapat Majelis Hakim dengan digugatnya pihak Tergugat tidak menyebabkan gugatan ERROR IN PERSONA melainkan merupakan strategi Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang ditetapkan sebagai pihak dalam surat gugatannya sebagaimana ditentukan dalam Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor : 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1974 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor: 2824 K/Pdt/2000, maka tentang apakah antara TERGUGAT dengan PENGUGAT tidak ada hubungan hukum yang dapat menimbulkan perselisihan hukum hal tersebut akan dibuktikan dalam pokok perkara .;

3. Eksepsi **GUGATAN KABUR (obscure libelli)**

Bahwa konstruksi hukum dalam hal subyek hukum yang mengajukan gugatan tidak jelas, karena tidak menyebutkan kapan dan oleh siapa dibentuk PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCE 2 tersebut;

Bahwa kejelasan waktu pembentukan dan pihak yang membentuknya harus jelas karena menyangkut kapan hak dan kewenangan itu melekat pada PENGUGAT serta jelas akuntabilitasnya dapat dipertanggung jawabkan;

Oleh karena ketidak jelasan tersebut maka tentang waktu atau lama penghitungan tuntutan atas ganti rugi pemungutan biaya-biaya pengelolaan lingkungan atas unit-unit Apartemen milik TERGUGAT menjadi tidak jelas dan menjadi kabur dasar perhitungan waktunya;

Bahwa diamping ketidak jelasan tersebut ternyata besar biaya yang menjadi dasar perhitungan biaya-biaya yang dituntut juga tidak jelas

Hal 58 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar perhitungannya sehingga tuntutan tersebut menjadi asumsi semata dari PENGUGAT, demi untuk kepentingan pribadi nyua saja;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati gugatan Penggugat ternyata bahwa tuntutan ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat dalam petitumnya telah diuraikan secara terperinci pada bagian positanya namun apakah tuntutan ganti rugi tersebut beralasan hukum atau tidak untuk dikabulkan maka tentang hal tersebut harus dibuktikan dalam perkara pokok;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut diatas maka Eksepsi-Eksepsi Tergugat Konvensi tersebut ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan, **TERGUGAT tidak pernah melaksanakan kewajiban pembayaran biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan)** atas kepemilikan 15 (lima belas) unit apartemen kepada PENGUGAT melalui Badan Pengelola, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara;

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

1. Bahwa TERGUGAT merupakan pembeli atas 15 (lima belas) unit satuan rumah susun di Apartemen Mediterania Garden Residences 2, yang berlokasi di JL. Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Tower, Lantai & Unit : **Tower Edelweiss, Lantai 27, Unit EV (E/27/EV);**
PPJB No. & Tanggal : 00574, Tanggal 02 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 80.24 m² / 70.50 m²;
 - b. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 17, Unit FL (F/17/FL);**
PPJB No. & Tanggal : 00760, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;

Hal 59 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 21, Unit FN (F/21/FN);**
PPJB No. & Tanggal : 00728, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- d. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 23, Unit FM (F/23/FM);**
PPJB No. & Tanggal : 00731, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- e. Tower, Lantai & Unit : **Tower Flamboyan, Lantai 27, Unit FQ (F/27/FQ);**
PPJB No. & Tanggal : 00740, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 47.56 m² / 42.00 m²;
- f. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 03, Unit GR (G/03/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00746, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- g. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 05, Unit GR (G/05/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00750, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- h. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 06, Unit GR (G/06/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00753, Tanggal 10 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- i. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 10, Unit GR (G/10/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00761, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- j. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 11, Unit GR (G/11/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00762, Tanggal 12 Mei 2005;
Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;
- k. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 20, Unit GR (G/20/GR);**
PPJB No. & Tanggal : 00763, Tanggal 12 Mei 2005;

Hal 60 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

l. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 21, Unit GR (G/21/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00764, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

m. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 23, Unit GR (G/23/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00765, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

n. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 07, Unit GR (G/07/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00756, Tanggal 10 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

o. Tower, Lantai & Unit : **Tower Gardena, Lantai 25, Unit GR (G/25/GR);**

PPJB No. & Tanggal : 00766, Tanggal 12 Mei 2005;

Luas Gross / Nett : 79.83 m² / 70.50 m²;

- Bahwa pembelian 15 (lima belas) unit Rumah Susun / Apartemen Mediterania Garden Residence 2 tersebut dilakukan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun dengan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA ;
- Bahwa pembayaran keseluruhan 15 (lima belas) unit apartemen tersebut oleh TERGUGAT telah bayar secara BERTAHAP dan telah LUNAS pembayarannya pada bulan Mei 2007;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan dalam perkara ini adalah menurut Penggugat dalam dalil gugatannya pada pokoknyamenyatakan :

- Bahwa Tergugat sebagai seorang pemilik apartemen memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi, yang mana salah satunya adalah kewajiban untuk membayar Biaya Pengelolaan atau yang dalam pelaksanaan di lapangan sering disebut sebagai Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL). Hal tersebut dilandasi oleh beberapa ketentuan hukum dan/atau peraturan, sebagai berikut:

Hal 61 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (LN Tahun 2011 No. 108, TLN No. 5252) Pasal 56,57;
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (LN Tahun 1988 No. 7) Pasal 69;
3. Tata Tertib dan Peraturan Kerumahtanggaan Apartemen Mediterania Garden Residences 2;
 - Bahwa sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan, **TERGUGAT tidak pernah melaksanakan kewajiban pembayaran biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan)** atas kepemilikan 15 (lima belas) unit apartemen kepada PENGGUGAT melalui Badan Pengelola, **sehingga TERGUGAT secara jelas dan meyakinkan telah melanggar seluruh peraturan dan tata tertib tersebut di angka 3, terutama UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;**
 - Bahwa atas perbuatan TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya dengan itikad baik telah berupaya untuk berkomunikasi serta menegur TERGUGAT melalui Surat Undangan dan Somasi No. 0010/S.Keluar/MRYP/IV/2018, tertanggal 04 April 2018; Surat Undangan dan Somasi Ke-2 (Kedua) No. 0012/S.Keluar/MRYP/IV/2018, tertanggal 13 April 2018; dan Surat Undangan dan Somasi Ke-3 (Terakhir) No. 0014/S.Keluar/MRYP/IV/2018, tertanggal 25 April 2018, namun upaya-upaya tersebut tidak dibarengi dengan itikad baik dari TERGUGAT sehingga tidak menghasilkan solusi atas permasalahan yang sedang terjadi;
 - Bahwa terhitung sampai dengan tanggal 15 November 2018, jumlah kewajiban pembayaran biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan) yang seharusnya telah dibayarkan oleh TERGUGAT atas kepemilikan 15 (lima belas) unit apartemen adalah sejumlah **Rp. 1.738.519.724,- (satu miliar tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah),**
 - Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut telah melanggar asas kepatutan dan keadilan terutama bagi para pemilik dan penghuni Apartemen Mediterania Garden Residences 2 yang lain, terlebih juga telah menimbulkan kerugian yang sangat menyulitkan bagi PENGGUGAT;

Hal 62 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa **tindakan PENGGUGAT tersebut dengan sangat jelas dan meyakinkan telah memenuhi seluruh unsur** yang melandasi sebuah perbuatan untuk dapat dikatakan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata , berikut penjelasannya:

Menimbang, bahwa terhadap dalil – dalil Penggugat tersebut, Tergugat membantah dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai LEGALITAS untuk mempresentasikan dirinya sebagai PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCE 2, karena TERGUGAT sebagai pemilik atas 15 (lima belas) unit Apartemen Mediterania Garden Residence 2 TIDAK PERNAH diikuti sertakan atau setidaknya tidaknya dimintai pendapatnya dalam rangka pembentukan PERHIMPUNAN maupun penyusunan anggaran dasar/anggaran rumah tangga PERHIMPUNAN, oleh karena itu PENGGUGAT tidak dapat menyatakan dirinya sebagai Badan Hukum maupun perhimpunan pemilik atau penghuni APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCE 2, dengan demikian PENGGUGAT tidak mempunyai legalitas untuk mengajukan gugatan a quo terhadap TERGUGAT;
- Bahwa TERGUGAT telah membeli 15 (lima belas) unit Rumah Susun / Apartemen Mediterania Garden Residence 2 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun dengan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA , yang telah TERGUGAT bayar secara BERTAHAP dan telah LUNAS pembayarannya pada bulan Mei 2007;
- Bahwa sesuai ketentuan angka 6 PPJB : DATA-DATA PERJANJIAN, pembangunan ke 15 (lima belas) unit apartement tersebut akan selesai pembangunan pada akhir tahun 2007 dan akan langsung diserahkan terimakan kepada TERGUGAT;
- Bahwa pada kenyatannya pembangunan ke 15 (lima belas) unit apartement tersebut tidak selesai pembangunannya pada akhir tahun 2007 sedangkan TERGUGAT sudah membayar

Hal 63 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LUNAS keseluruhan harga ke 15 (lima belas) unit apartemen tersebut;

- Bahwa pembangunan ke 15 (lima belas) unit apartemen tersebut selesai sekitar tahun 2010 dan TERGUGAT mengetahui bukan atas pemberitahuan oleh pengembang PT. TIARA METROPOLITAN JAYA akan tetapi TERGUGAT ketahui ketika TERGUGAT datang ke lokasi pembangunan apartemen;
- Bahwa setelah TERGUGAT mengetahui selesai pembangunan nya, TERGUGAT menunggu panggilan dari PT. TIARA METROPOLITAN JAYA untuk melakukan serah terima fisik bangunan dan sekaligus serah terima KARTU AKSES dan KUNCI masuk apartemen, akan tetapi sampai sekarang serah terima fisik bangunan, KARTU AKSES dan KUNCI masuk apartemen belum dilakukan oleh PT. TIARA METROPOLITAN JAYA ;
- Bahwa secara faktual ke 15 (lima belas) unit apartemen tersebut masih dalam penguasaan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA sedangkan TERGUGAT selaku pemilik sama sekali tidak dapat menikmati hak miliknya tersebut;
- Bahwa penguasaan oleh PT. TIARA METROPOLITAN JAYA atas ke 15 (lima belas) unit apartemen milik TERGUGAT mengandung konsekuensi terhadap kewajiban-kewajiban iuran- iuran untuk biaya-biaya pengelolaan lingkungan harus ditanggung oleh PT. TIARA METROPOLITAN JAYA, dan tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT;
- Bahwa TERGUGAT tidak dapat dikatakan telah melanggar UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PP No. 4 tahun 1988, karena secara faktual ke 15 (lima belas) unit apartemen masih dalam penguasaan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA belum diserahkan kepada TERGUGAT, sehingga TERGUGAT tidak dapat menuntut untuk membayar biaya pengelolaan, TERGUGAT haruslah dilepaskan dari tuntutan ganti kerugian tersebut;
- Bahwa tuntutan PENGUGAT yang didasarkan pada Undang- Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PP No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun adalah tuntutan yang melanggar hak asasi TERGUGAT sebagai Warga Negara Indonesia, karena PENGUGAT menuntut TERGUGAT dengan undang-undang yang diberlakukan surut sedangkan menurut

Hal 64 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

pasal 28 I UUD 1945 menyebutkan : hak untuk hidup, hak untuk tidak disiksa, hak kemerdekaan pikiran dan hati nurani, hak beragama, hak untuk tidak diperbudak, hak untuk diakui sebagai pribadi dihadapan hukum, hak untuk tidak dituntut atas dasar hukum yang berlaku surut adalah hak asasi manusia yang tidak dapat dikurangi dalam keadaan apapun;

Bahwa PENGGUGAT dengan TERGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum serta perselisihan hukum, oleh sebab tidak ada hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban serta tidak ada hak-hak PENGGUGAT yang telah dilanggar maka ketentuan pasal 1365 KUHPer tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo, sehingga gugatan dan tuntutan PENGGUGAT harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena **tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan)** atas kepemilikan 15 (lima belas) unit apartemen kepada PENGGUGAT melalui Badan Pengelola ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 283 RBg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti Surat berupa P-1 sampai dengan P-221 tanpa alat bukti Saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-33 tanpa alat bukti Saksi ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 berupa Surat Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta No.1448/2012 tentang Pengesahan Akte Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen Mediterania Garden Residences 2 Kota Administrasi Jakarta Barat , P-3 berupa Akta Notaris No.27 tentang Berita Acara Rapat tertanggal 29 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Notaris P.Sutrisno A.Tampobolon , bukti P-4 berupa lampiran A Akta tanggal 29 Juni 2012 No.27 Anggaran Dasar

Hal 65 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen Mediterania Garden Residences 2 dimana didalam pasal 11 menyebutkan bahwa :

1. Setiap penghuni wajib menjadi anggota ;
2. Yang dapat menjadi anggota adalah subyek hukum (perorangan/Badan Hukum) yang memiliki/menggunakan , atau menyewa atau menyewa beli atau yang memanfaatkan Satuan Rumah Susun berdasarkan hubungan hukum tertentu yang harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya ;
3. Keanggotaan Perhimpunan diwakili oleh Penanggung jawab satuan Rumah Susun dan mulai berlaku sejak terdaftar dalam daftar anggota;

Bukti P-5 berupa Lampiran B Akta tanggal 29 Juni 2012 No.27 Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen Mediterania Garden Residences 2 dan P-6 berupa Akta Notaris No.17 tentang Berita Acara Rapat tertanggal 25 Juni 2017 , bukti-bukti tersebut membuktikan bahwa Status dan keabsahan Penggugat adalah sebagai sebuah Badan Hukum yang telah resmi berdiri berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yaitu sebagaimana diatur dalam pasal Pasal 56,57 **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (LN Tahun 2011 No. 108, TLN No. 5252) Yo. Pasal 69 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (LN Tahun 1988 No. 7) Pasal 69 dan** Tata Tertib dan Peraturan Kerumahtanggaan Apartemen Mediterania Garden Residences 2;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dibuktikan apakah Penggugat sebagai Badan Hukum yang sah mempunyai legal Standing dalam melakukan tagihan pembayaran **iuran pemeliharaan lingkungan kepada Tergugat ?**

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum terurai diatas bahwa pembelian 15 (lima belas) unit Rumah Susun / Apartemen Mediterania Garden Residence 2 tersebut diawali dengan adanya hubungan hukum antara Tergugat dengan PT. TIARA METROPOLITAN

Hal 66 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAYA berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun dengan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA (bukti T-18 sampai dengan bukti T-32) ;

Menimbang , bahwa oleh karena pembelian 15 unit Rumah Susun/Apartemen Mediterania Garden Residence 2 **tersebut diawali dengan adanya hubungan hukum yang** dilandasi berdasarkan Perjanjian perikatan Jual Beli (PPJB) , dengan demikian apakah hubungan hukum jual beli tersebut sudah dapat dipandang sah menurut hukum?

Menimbang, PPJB adalah suatu Perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat AJB (Akta Jual Beli) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena syarat-syarat atau keadaan –keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan AJB dihadapan PPAT.Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah /bangunan dari penjual kepada pembeli;

Menimbang, bahwa sekalipun menurut pengakuan Tergugat yang dibenarkan oleh Penggugat bahwa pembelian 15 (lima belas) unit Rumah Susun / Apartemen Mediterania Garden Residence 2 tersebut oleh TERGUGAT telah dibayar secara BERTAHAP dan telah LUNAS pembayarannya pada bulan Mei 2007 akan tetapi dengan belum dilakukan jual beli dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 maka secara hukum belumlah terjadi peralihan hak atas 15 (lima belas) unit Rumah Susun / Apartemen Mediterania Garden Residence 2 tersebut kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa Majelis dengan mencermati pula ketentuan dalam kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli masing – masing yang tercantum dalam bukti T-18 sampai dengan bukti T-32 masing-masing dalam ketentuan pasal 6 yo pasal 10 dalam perjanjian tersebut pada pokoknya **menegaskan bahwa terhitung mulai tanggal serah terima Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat 2 atau pasal 5 ayat 3 Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian maka segala resiko dan tanggung jawab atas satuan rumah susun termasuk kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Biaya pemeliharaan , Biaya penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telpon**

Hal 67 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

,listrik,air dan tempat parker) dan lain-lain serta pemeliharannya beralih menjadi beban dan wajib dibayar pihak kedua (Tergugat);

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan Penggugat tidak ada satu alat buktipun yang membuktikan bahwa telah terjadi peralihan hak milik berdasarkan AJB atas 15 (lima belas) unit Rumah Susun / Apartemen Mediterania Garden Residence 2 tersebut kepada Tergugat yang dilakukan dihadapan PPAT dan tidak pula adanya Berita Acara Penyerahan fisik bangunan apartemen oleh PT. TIARA METROPOLITAN JAYA sehingga secara faktual ke 15 (lima belas) unit apartement tersebut masih dalam penguasaan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA ;

Menimbang, bahwa oleh karena 15 (lima belas) unit apartement tersebut masih dalam penguasaan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA sehingga sebagai konsekwensi yuridisnya PT. TIARA METROPOLITAN JAYA yang mempunyai kewajiban-kewajiban untuk membayar iuran-iuran untuk biaya-biaya pengelolaan lingkungan dan tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian perikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas dapat disimpulkan Tergugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA sedangkan Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk **melakukan tagihan pembayaran biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan)** atas kepemilikan 15 (lima belas) unit apartemen tersebut , hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat baru terjadi apabila Tergugat telah menerima Salinan sertifikat Hak milik atas satuan rumah susun untuk didaftarkan pada Penggugat sebagaimana ditentukan dalam AD/ART keanggotaan Rumah Susun;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dengan TERGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum / Legal Standing sehingga tidak dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi Tergugat untuk melakukan pembayaran **biaya pengelolaan (iuran pemeliharaan lingkungan)** atas kepemilikan 15 (lima belas) unit apartemen tersebut sehingga tidak ada hak-hak PENGGUGAT yang telah dilanggar oleh Tergugat dengan demikian maka Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara, sehingga tuntutan Penggugat pada petitum angka 2 tersebut tidak berdasar hukum sehingga harus dinyatakan ditolak;

Hal 68 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagai implikasi yuridis dengan ditolakny petitem angka 2 maka tidak ada kewajiban pagi Tergugat untuk membayar ganti rugi baik berupa kerugian materiil maupun immateriil, juga tuntutan berupa jasa advokat yang dibayarkan penggugat untuk membela kepentingan hukum Penggugat tidak dapat dikabulkan oleh karena sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.653 K/SIP/1973 tanggal 4-7-1974 menyatakan bahwa mengenai Honorarium advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR/RBG yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan hukum dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka petitem angka 3 tidak berlandaskan hukum maka harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada petitem angka 4 (empat) yaitu agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas 15 unit satuan rumah susun atas nama KHO TJAUW TIAM, Tergugat, oleh karena Majelis tidak melakukan penyitaan terhadap 15 (lima belas) unit apartemen tersebut maka tuntutan tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan penggugat pada petitem angka 5,6,7 dan 8, maka terhadap tuntutan-tuntutan tersebut Majelis berpendapat oleh karena petitem ke-2 yang merupakan petitem pokok dalam perkara ini dinyatakan ditolak maka tidak ada urgensinya untuk mempertimbangkan lebih jauh petitem angka 5,6,7 dan 8 tersebut karena dikabulkan atau ditolakny petitem tersebut bergantung pada petitem angka 2 tersebut, dengan demikian maka petitem angka 5,6,7 dan 8 tersebut tidak berdasarkan hukum oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas kiranya jelas bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSI ;

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Provisi, Eksepsi dan pokok perkara dalam konvensi sepanjang relevant maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan

Hal 69 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan dalam Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya mengajukan tuntutan dalam gugatan rekonvensi tentang hal-hal sebagai berikut : -----

1. Menyatakan pembentukan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCES 2 tidak SAH dan cacat hukum;
2. Menyatakan TERGUGAT dalam REKONPENSI tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan a quo dalam konpensi terhadap PENGGUGAT dalam REKONPENSI/ TERGUGAT KONPENSI;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT dalam REKONPENSI menggugat PENGGUGAT dalam REKONPENSI dalam gugatan KONPENSI adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan melawan hukum TERGUGAT dalam REKONPENSI menggugat PENGGUGAT dalam REKONPENSI dalam pokok perkara dalam konpensi telah menimbulkan kerugian materiil sebesar tuntutan dalam KONPENSI yakni : Rp. 1.738.519.724,- ,-(satu miliar tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah), dan kerugian immaterial berupa rasa dipermalukan, dicemarkan nama baik nya yang berakibat kehilangan rekan bisnis yang tidak ternilai namun oleh karena harus dinominalkan menjadi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
5. Menghukum TERGUGAT dalam REKONPENSI untuk membayar ganti rugi materiil dan immaterial tersebut kepada PENGGUGAT dalam REKONPENSI sebesar 11.738.519.724,- ,-(sebelas miliar tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sembilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah), secara seketika setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum TERGUGAT dalam REKONPENSI untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah / hari ATAS KETERLAMBATANNYA MENJALANAN PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUTAN HUKUM TETAP;

Hal 70 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan atas putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT dalam REKONPENSI;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan rekonvensi tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi pada petitum angka 2 Majelis mempertimbangkan bahwa oleh karena dalam gugatan Konvensi telah dipertimbangkan dan telah dinyatakan terbukti bahwa pembentukan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCES tersebut adalah SAH maka tuntutan Penggugat pada petitum ke 2 tersebut yaitu agar menyatakan pembentukan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCES 2 tidak SAH dan cacat hukum adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi pada petitum ke-3 yaitu agar Menyatakan TERGUGAT dalam REKONPENSI tidak mempunyai legal standing maka terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi oleh karena 15 (lima belas) unit apartement tersebut masih dalam penguasaan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA yang belum diserahkan penguasaannya kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanya mempunyai hubungan hukum dengan PT. TIARA METROPOLITAN JAYA sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai legal standing untuk menuntut agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk memenuhi kewajiban-kewajiban untuk membayar iuran-iuran untuk biaya-biaya pengelolaan lingkungan , hubungan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi baru terjadi apabila Tergugat telah menerima Salinan sertifikat Hak milik atas satuan rumah susun untuk didaftarkan pada Penggugat sebagaimana ditentukan dalam AD/ART keanggotaan Rumah Susun dengan demikian maka tuntutan

Hal 71 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

Penggugat Rekonvensi pada petitum angka 3 beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi pada petitum angka 4 yaitu agar menyatakan Penggugat Rekonvensi menggugat PENGUGAT dalam REKONPENSİ dalam gugatan KONPENSİ adalah perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan hukum oleh karena setiap orang dapat menggugat siapapun sebagai pihak Penggugat yang dipandang melanggar haknya sepanjang berdasarkan alat-alat bukti yang dimilikinya mampu untuk membuktikannya kebenaran dalil gugatannya dengan demikian tuntutan Penggugat Rekonvensi pada petitum ke-4 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi dalam petitum angka 5 Majelis mempertimbangkan bahwa oleh karena petitum angka 4 ditolak maka tidak ada urgensinya untuk mempertimbangkan tentang tuntutan ganti rugi akibat Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi menggugat Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum tersebut apalagi tuntutan ganti rugi untuk membayar ganti rugi materiil dan immaterial tersebut kepada PENGUGAT dalam REKONPENSİ sebesar Rp 11.738.519.724,- ,-(sebelas milliard tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus embilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah) tidak didukung dengan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil maupun Immateriil hingga mencapai jumlah kerugian sebesar Rp Rp 11.738.519.724,- ,-(sebelas milliard tujuh ratus tiga puluh delapan juta lima ratus embilan belas ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah)tersebut , oleh karenanya maka petitum angka 5 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi dalam petitum angka 6 yaitu agar menghukum TERGUGAT dalam REKONPENSİ untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah / hari ATAS KETERLAMBATANNYA MENJALANAN PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUTAN HUKUM TETAP, maka terhadap tuntutan ini Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa apabila perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan tergugat Rekonvensi tidak bersedia melaksanakan putusan tersebut secara sukarela , maka pelaksanaan putusan tersebut dapat dimohonkan kepada Pengadilan untuk

Hal 72 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps

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

melaksanakan eksekusinya (Bandingkan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1346 K / Pdt / 1991 , tanggal 14 Maret 1961) , dengan demikian maka petitum angka 6 tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi pada petitum angka 7 yaitu menyatakan atas putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT dalam REKONPENSI, maka tentang tuntutan ini Majelis mempertimbangkan bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi , telah ternyata terhadap ketentuan pasal 180 HIR /Pasal 191 ayat (1) RBg,Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.3 Tahun 2000 Yo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 4 Tahun 2001 tentang permasalahan Putusan serta merta belum sepenuhnya terpenuhi maka tuntutan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voerraad) meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya sedangkan dalam gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata , Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan ketentuan pasal-pasal lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;-

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI :

Hal 73 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak provisi dari Penggugat Konvensi tersebut;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat Konvensi tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan a quo terhadap PENGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT KONPENSI;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1. 121.000,00 (satu juta seratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari **Kamis** , tanggal **28 Nopember 2019**, oleh kami Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, SH.MH., selaku Hakim Ketua Majelis, I Made Pasek, SH. MH., I Gusti Ngurah Partha Bhargawa , SH,. masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar , Nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 6 Desember 2018, , putusan mana diucapkan pada hari KAMIS, tanggal 5 DESEMBER 2019 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, SH.MH., Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim anggota I Made Pasek, SH.MH dan I Dewa Made Budi Watsara,SH.MH , dibantu oleh NNI Wayan Arwati,SH.., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

t.t.d.

t.t.d.

Hal 74 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

1. I Made Pasek ,S.H, M.H Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi,SH.MH

t.t.d.

2.I Dewa Made Budi Watsara, SH.MH

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Ni Wayan Arwati, S.H

Perincian Biaya :

1. Panggilan	Rp. 1.015.000,-
2. Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
3. Proses	Rp. 50.000,-
4. PNBP	Rp. 10.000,-
5. Redaksi	Rp. 10.000,-
6 Meterai.....	Rp. 6.000,-

Jumlah RP. 1 .121.000,-

(satu juta seratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Hal 75 dari 77 Halaman perkara nomor 1197/Pdt.G/2018/PN Dps