



P U T U S A N

Nomor 238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

PT. INTERSATRIA BUDI PERKASA MULIA, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Apartemen Casablanca Mansion Unit No. M-1, Lantai Mezanine, Jl. Raya Casablanca Kav.9 Jakarta Selatan 12870, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Desri Novian, SH., MH., Bhakti, MA., SH. dan Ario Widi Prasetyo, SH., MH., Advokat berkantor pada Firma Hukum Novian & Partners, beralamat di Jalan Royal Palace Blok A-19 Jl. Prof. RD. Soepomo, SH. No. 178 Jakarta Selatan 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2014, selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT**;

Lawan:

PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN (PPRSH) APARTEMEN CASABLANCA MANSION, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Apartemen Casablanca Mansion, Jl. Raya Casablanca Kav. 9 Jakarta Selatan 12870, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 April 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 APRIL 2014 dalam Register Nomor 238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Hal 1 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT adalah merupakan penghuni dan/atau pemilik yang sah atas unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion Jl. Raya Casablanca Kav. 9 Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1558/II/Menteng Dalam, Gambar Denah No. 2243/2006, tertanggal 17 November 2006, seluas 149,89 M² (seratus empat puluh sembilan koma delapan puluh sembilan meter persegi) (selanjutnya disebut Unit) (Bukti P-1);
2. Bahwa sebagai penghuni dan/atau pemilik yang sah atas Unit di Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, PENGGUGAT memiliki hak atas penggunaan bagian bersama dan benda bersama di Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, termasuk dan tidak terbatas memiliki hak atas. pintu untuk akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit di Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion (Bukti P-2);
3. Bahwa karenanya secara hukum, PENGGUGAT sebagai pemilik dan/atau penghuni dari Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion memiliki hak atas pintu untuk akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion;
4. Bahwa sebagai pemilik dan/atau penghuni dari Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, PENGGUGAT juga selalu memenuhi pembayaran - pembayaran atas kewajiban - kewajiban dari biaya pemeliharaan, perbaikan dan perawatan Rumah Susun Hunian. Apartemen Casablanca Mansion yang dikenakan oleh TERGUGAT kepada setiap pemilik dan/atau penghuni dari unit-unit di Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion (Bukti P-3);
5. Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2013 dengan tanpa izin/sepengetahuan atau pemberitahuan sebelum-nya kepada PENGGUGAT, TERGUGAT dengan sewenang-wenang dan dengan tanpa didasari atas hak yang sah telah memasang dinding gypsum di depan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian



- Apartemen Casablanca Mansion milik PENGGUGAT, sehingga menutup pintu akses/jalan masuk .dan keluar dari dan ke unit M-1 dari Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion (Bukti P-4);
6. Bahwa penutupan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 di Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion oleh TERGUGAT telah mengakibatkan PENGGUGAT tidak memiliki jalan masuk dan keluar ke Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion sehingga mengganggu aktivitas PENGGUGAT sebagai pemilik dan/atau penghuni Unit M-1 yang sah;
 7. Bahwa PENGGUGAT telah memberikan teguran - teguran kepada TERGUGAT untuk membongkar dinding gypsum yang menutupi pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion milik PENGGUGAT, namun TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk membongkar dinding gypsum yang dibangun tanpa seiiin PENGGUGAT yang menutupi pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzanine tersebut (Bukti P-5);
 8. Bahwa tindakan TERGUGAT yang telah melakukan penutupan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 milik PENGGUGAT di Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca mansion dengan tanpa ijin dari PENGGUGAT serta tidak mau membongkar dinding gypsum tersebut sehingga mengakibatkan PENGGUGAT tidak memiliki akses/jalan dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, nyata - nyata membuktikan adanya itikad buruk dan merupakan perbuatan yang Melanggar hak subjektif PENGGUGAT:
 9. Bahwa suatu perbuatan dipandang sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi salah satu kriteria atau unsur sebagai berikut (Arrest HR 1919 tertanggal 31 Januari 1919):
 - a. Perbuatan tersebut melanggar hak subjektif orang lain; atau
 - b. Bertentangan dengan kewajiban si Pelaku; atau
 - c. Melanggar kesusilaan: atau

Hal 3 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat;

10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, tindakan TERGUGAT melakukan penutupan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 milik PENGGUGAT di Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion dengan tanpa ijin dari PENGGUGAT serta tidak mau membongkar dinding gypsum tersebut sehingga mengakibatkan PENGGUGAT tidak memiliki akses/jalan dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzanine pada Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, senyata-nyata merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyatakan :

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

Sehingga telah menimbulkan kerugian - kerugian bagi PENGGUGAT (Bukti P-6) baik secara materiil maupun immateriil, yang hingga diajukannya Gugatan ini keseluruhannya berjumlah Rp. 10.852.110.000 - (sepuluh milyar delapan ratus Lima puluh dua juta seratus sepuluh ribu rupiah), dengan perincian:

Kerugian Materiil

Kerugian yang berkaitan dengan dan/atau merupakan akibat langsung dari penutupan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion milik PENGGUGAT, yakni :

- a. Kerugian yang dialami PENGGUGAT terkait dengan biaya pemasangan pintu Rolling Door yang dirusak oleh TERGUGAT, sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- b. Kerugian yang dialami PENGGUGAT terkait dengan biaya pemasangan pintu dengan PIN /Password Door Access Control - Card Reader AC-F44 yang dirusak oleh TERGUGAT, sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

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. Kerugian yang dialami PENGGUGAT akibat tertundanya pembelian beberapa alat - alat kantor (lemari filling cabinet, rak buku, meja kerja, lemari kaca, alat pendingin ruangan dan locker) yang dikarenakan bentuk dan fungsinya tidak dapat memasuki atau melewati pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion milik PENGGUGAT, yang nilainya sebesar Rp. 48.110.000,- (empat puluh delapan juta seratus sepuluh ribu rupiah);
- d. Kerugian yang dialami PENGGUGAT akibat tamu - tamu atau klien - klien potensial dari PENGGUGAT tidak dapat bertemu dengan PENGGUGAT. Karenanya PENGGUGAT kehilangan keuntungan atas bisnis yang seharusnya didapat atau diperoleh dari transaksi dengan pihak - pihak terafiliasi atau pihak - pihak ketiga, dengan nilai keuntungan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-bulannya. Sehingga kerugian yang dialami PENGGUGAT terhitung sejak tanggal 5 Agustus 2013 sampai dengan Gugatan ini didaftarkan pada tanggal 24 April 2014 (seluruhnya sebanyak 8 (delapan) bulan, maka keseluruhannya adalah sebesar : Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) X 8 bulan = Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).

Kerugian inmateriel

Sebagai akibat penutupan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 milik PENGGUGAT pada Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion oleh TERGUGAT, maka secara psikologis dan sosiologis menimbulkan gangguan bagi PENGGUGAT, diantaranya

- terganggunya kelancaran dan atau ketidak-nyamanan aktifitas kerja PENGGUGAT, khususnya dalam menggunakan dan memanfaatkan fasilitas yang ada .(sarana toilet, dapur tempat mencuci piring dan tempat wudhu);
- apabila terjadi musibah kebakaran dan atau gempa bumi, PENGGUGAT akan kesulitan melakukan upaya penyelamatan diri secara cepat melalui pintu akses/jalan masuk dan keluar pada Unit No.M-1, Lantai Mezanine

Hal 5 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- mengalami kesulitan untuk memasukkan, mengeluarkan, rnemindah-kan beberapa barang milik PENGGUGAT, yang selama ini hanya bisa dilakukan dengan menggunakan lift barang yang lokasinya berada di Unit No.M-1, Lantai Mezanine, yang apabila menuju lokasi lift tersebut harus melalui akses pintu yang telah ditutup saat ini,

dan karenanya telah rnenimbulkan kerugian inmateriel yang sangat luar biasa besar dan kerugian inmateriel dimaksud tidak dapat dan/atau sukar untuk dinilai secara materiel. Namur sangatlah wajar dan patut, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum TERGUGAT untuk :

- a. membayar ganti kerugian secara inmateriel kepada PENGGUGAT sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah); dan
- b. membuat pengumuman permohonan maaf kepada PENGGUGAT dengan ukuran 1/2 (setengah) halaman pada harian/surat kabar berskala nasional untuk 2 (dual kali penerbitan, yang materinya sesuai dengan format dan jangka waktu penerbitan yang ditetapkan PENGGUGAT, dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak TERGUGAT melaksanakan isi Putusan dalam perkara ini, dengan disertai uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-harinya apabila TERGUGAT tidak rnelaksanakan atau membuat pengumuman permohonan maaf pada harian/surat kabar berskala nasional tersebut sesuai dengan ketentuan dan jangka waktu yang telah ditetapkan.

11. Bahwa dikarenakan secara hukum TERGUGAT terbukti telah melakukan penutupan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke unit M-1 milik PENGGUGAT di Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, maka secara hukum TERGUGAT haruslah dihukum untuk membongkar dinding gypsum yang menutupi pintu akses/jalan masuk dan keluar pada Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion milik PENGGUGAT. Dan adalah juga patut dan wajar, apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) setiap hari keterlambatan melakukan pembongkaran dinding gypsum yang menutupi pintu akses/jalan masuk dan keluar pada Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca

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

Mansion milik PENGGUGAT, terhitung sejak Putusan ini dibacakan dan/atau diberitahukan kepada TERGUGAT sampai dengan Putusan dilaksanakan seluruhnya oleh TERGUGAT:

Mohon Sita Jaminan

12. Bahwa untuk menjamin pemenuhan isi putusan gugatan ini serta untuk mencegah tindakan-tindakan dari TERGUGAT untuk menghindari kewajiban-kewajiban yang diletakkan oleh Putusan dalam perkara ini, yang berakibat gugatan PENGGUGAT rnenjadi sia-sia. Maka PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta kekayaan dari TERGUGAT baik benda bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT yang akan PENGGUGAT uraikan dan sampaikan kemudian. Karenanya PENGGUGAT mereservir haknya untuk mengajukan perincian-perincian atas harta-harta kekayaan milik TERGUGAT yang akan dimohonkan Sita Jaminan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

13. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali.

Maka berdasarkan hal-hal terurai di atas, PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memeriksa, mengadili serta selanjutnya mernberi putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT, yang hingga diajukannya Gugatan ini keseluruhannya berjumlah Rp. 10.852.110.000,- (sepuluh milyar

Hal 7 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



delapan ratus lima puluh dua Juta seratus sepuluh ribu rupiah),
dengan perincian:

Kerugian Materiel

Kerugian yang berkaitan dengan dan/atau merupakan akibat langsung dari penutupan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion milik PENGGUGAT, yakni :

- e. Kerugian yang dialami PENGGUGAT terkait dengan biaya pemasangan pintu Rolling Door yang dirusak oleh TERGUGAT, sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- f. Kerugian yang dialami PENGGUGAT terkait dengan biaya pemasangan pintu dengan PIN /Password Door Access Control - Card Reader AC-F44 yang dirusak oleh TERGUGAT, sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- g. Kerugian yang dialami PENGGUGAT akibat tertundanya pembelian beberapa alat - alat kantor (lemari filling cabinet, rak buku, meja kerja, lemari kaca, alat pendingin ruangan dan locker) yang dikarenakan bentuk dan fungsinya tidak dapat memasuki atau melewati pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion milik PENGGUGAT, yang nilainya sebesar Rp. 48.110.000,- (empat puluh delapan juta seratus sepuluh ribu rupiah);
- h. Kerugian yang dialami PENGGUGAT akibat tamu - tamu atau klien - klien potensial dari PENGGUGAT tidak dapat bertemu dengan PENGGUGAT. Karenanya PENGGUGAT kehilangan keuntungan atas bisnis yang seharusnya didapat atau diperoleh dari transaksi dengan pihak - pihak terafiliasi atau pihak - pihak ketiga, dengan nilai keuntungan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-bulannya. Sehingga kerugian yang dialami PENGGUGAT dihitung sejak tanggal 5 Agustus 2013 sampai dengan Gugatan ini didaftarkan pada tanggal 24 April 2014 (seluruhnya sebanyak 8 (delapan) bulan, maka keseluruhannya adalah sebesar : Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) X 8 bulan = Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).



Kerugian inmateriel

Sebagai akibat penutupan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari Unit M-1 milik PENGUGAT pada Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion oleh TERGUGAT, maka secara psikologis dan sosiologis menimbulkan gangguan bagi PENGUGAT, diantaranya

- terganggunya kelancaran dan atau ketidak-nyamanan aktifitas kerja PENGUGAT, khususnya dalam menggunakan dan memanfaatkan fasilitas yang ada (sarana toilet, dapur tempat mencuci piring dan tempat wudhu);
- apabila terjadi musibah kebakaran dan atau gempa bumi, PENGUGAT akan kesulitan melakukan upaya penyelamatan diri secara cepat melalui pintu akses/jalan masuk dan keluar pada Unit No.M-1, Lantai Mezzanine
- mengalami kesulitan untuk memasukkan, mengeluarkan, memindahkan beberapa barang milik PENGUGAT, yang selama ini hanya bisa dilakukan dengan menggunakan lift barang yang lokasinya berada di Unit No.M-1, Lantai Mezzanine, yang apabila menuju lokasi lift tersebut harus melalui akses pintu yang telah ditutup saat ini,

dan karenanya telah menimbulkan kerugian inmateriel yang sangat luar biasa besar dan kerugian inmateriel dimaksud tidak dapat dan/atau sukar untuk dinilai secara materiel. Namun sangatlah wajar dan patut, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian secara inmateriel kepada PENGUGAT sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini diucapkan, dengan bunga sebesar 2% (dua persen) per-bulan dari keseluruhan jumlah tersebut diatas, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan hingga Putusan dilaksanakan seluruhnya oleh Tergugat ;

4. Menghukum TERGUGAT untuk membongkar dinding gypsum yang menutupi pintu akses/jalan masuk dan keluar pada Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion milik PENGUGAT, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan ini dibacakan/diucapkan, dengan disertai membayar uang paksa (dwangsorn) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) setiap hari keterlambatan melakukan pembongkaran dinding gypsum yang menutupi pintu akses/jalan masuk dan keluar pada Unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion milik PENGGUGAT, terhitung sejak Putusan ini dibacakan dan/atau diucapkan sampai dengan pembongkaran secara tuntas dilakukan oleh TERGUGAT;

5. Menghukum TERGUGAT untuk membuat pengumuman permohonan maaf kepada PENGGUGAT dengan ukuran 1/2 (setengah) halaman pada harian/surat kabar berskala nasional untuk 2 (dua) kali penerbitan, yang materinya sesuai dengan format dan jangka waktu penerbitan yang ditetapkan PENGGUGAT, dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak TERGUGAT melaksanakan isi Putusan dalam perkara ini, dengan disertai uang paksa (dwangsorn) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-harinya apabila TERGUGAT tidak melaksanakan atau membuat pengumuman permohonan maaf pada harian/surat kabar berskala nasional tersebut sesuai dengan ketentuan dan jangka waktu yang telah ditetapkan;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap harta-harta kekayaan dari TERGUGAT dalam perkara ini ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet: Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya Bhakti, MA., SH. dan Tergugat diwakili oleh kuasa hukumnya AN. Unggul Cipta, SH. dan Nicolas Hutabarat, SH. Advokat yang berkantor pada Unggul, SH & Rekan, beralamat di Jl. Tebet Barat Dalam IV/15,

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

Tebet Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa No. B.5.36/SK/2014 tanggal 30 Mei 2014 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk HANDRI ANIK EFFENDI, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 JUNI 2014, 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 tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI.

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah keberatan atas pemasangan dinding gypsum oleh Tergugat didepan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat, sehingga menutup pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion.

Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini, semestinya Penggugat tidak hanya menggugat badan hukumnya saja yaitu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartement Casablanca, tetapi juga harus menggugat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartement Casablanca, karena yang bertindak untuk mewakili dan atas nama perhimpunan baik di dalam dan di luar, Pengadilan tentang segala hal, dan dalam segala kejadian, sesuai Anggaran Dasar dan Anggaran rumah tangga dan peraturan

Hal 11 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Perundang-Undangan yang berlaku adalah Ketua dan Sekretaris perhimpunan penghuni.

Pasal 20 ayat 2 Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion, menyatakan :

Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan di dalam dan di luar, Pengadilan tentang segala hal, dan dalam segala kejadian, sesuai Anggaran Dasar dan Anggaran rumah tangga dan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengelolaan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, semestinya menurut hukum acara masih ada orang lain dan atau pihak lain yang harus diikut sertakan sebagai para pihak dalam perkara ini, sehubungan dalam gugatan Penggugat tidak memasukan dan atau mencantumkan pihak-pihak secara lengkap dan atau dengan kata lain tidak diikut sertakannya pihak :

- **DJAMILIUS**, selaku Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartement Casablanca Mansion.
- **R. DIANA**, selaku Sekretaris Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartement Casablanca Mansion.

Sebagai para pihak dalam perkara ini, maka jelas gugatan Penggugat menurut hukum acara perdata adalah Kurang Pihak, maka oleh karenanya dan untuk itu berdasarkan alasan dimaksud dalam Eksepsi diatas, maka gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Tergugat dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
3. Bahwa Tergugat memperingatkan Penggugat selaku penyelenggara pembangunan atau Developer yang merancang dan membangun Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion, untuk tidak



menyembunyikan fakta dan dokumen penting sehubungan dengan perkara ini yang dapat mempengaruhi putusan yang merugikan Tergugat, berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, tindakan demikian menimbulkan konsekwensi hukum baik perdata maupun pidana.

4. Bahwa pembangunan rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah setempat sesuai dengan peruntukannya, perizinan tersebut diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah dengan memenuhi persyaratan-persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah RI Nomor : 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, untuk jelasnya Tergugat kutib sebagai berikut :

Pasal 30 Peraturan Pemerintah RI Nomor 4 Tahun 198, tentang Rumah Susun, menyatakan:

1. *Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya.*
2. *Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah, dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :*
 - a. *Sertifikat hak atas tanah.*
 - b. *Fatwa peruntukan tanah.*
 - c. *Rencana tapak.*
 - d. *Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun.*
 - e. *Gambar rencana struktur beserta perhitungannya.*
 - f. *Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.*
 - g. *Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.*
5. Bahwa Penggugat selaku penyelenggara pembangunan pada tanggal 06 Juli 2005 telah mendapatkan dan atau memperoleh izin mendirikan

Hal 13 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



bangunan dari Gubernur Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta sebagaimana Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor : 07632/IMB/2005 tentang Ijin Mendirikan Bangunan Apartemen Casablanca Mansion dengan jumlah bangunan : 1 (satu) buah, jumlah unit : 1 (satu), basement : 2 (dua) lapis, tinggi bangunan : 29 (duapuluh sembilan) lapis, luas bangunan : 59.360.00 M² dengan jumlah bangunan : 1 (satu) buah, jumlah unit : 1 (satu), basement : 2 (dua) lapis, tinggi bangunan : 29 (duapuluh sembilan) lapis, luas bangunan : 59.360.00 M².

6. Bahwa salah satu persyaratan administratif dikeluarkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor : 07632/IMB /2005 tentang Ijin Mendirikan Bangunan Apartemen Casablanca Mansion tersebut adalah Data Gambar Rencana Arsitektur atau As Built Drawaing Architecture yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari setiap satuan rumah susun Apartement Casablanca Mansion, yang kemudian Data Gambar Rencana Arsitektur atau As Built Drawaing Architecture telah disahkan berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1058/2006 tanggal 6 Juli 2006 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion Jalan Casablanca RW 009 RT 05 Kelurahan Menteng Dalam Kecamatan Tebet Kotamadya Jakarta Selatan.
7. Bahwa pengesahan pertelaan Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion Jalan Casablanca RW 009 RT 05 Kelurahan Menteng Dalam Kecamatan Tebet Kotamadya Jakarta Selatan tersebut oleh Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, untuk jelasnya Tergugat kutib sebagai berikut :

Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, menyatakan :

Pertelaan adalah gambar yang menunjukan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda



bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.

8. Bahwa untuk itu Tergugat terlebih dahulu perlu mengemukakan tentang definisi dari Rumah Susun, Bagian Bersama dan Benda Bersama, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1, Pasal 1 butir 17 dan Pasal 1 butir 18 Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, untuk jelasnya Tergugat kutib sebagai berikut :

Pasal 1 butir 1, Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, menyatakan :

Rumah Susun selanjutnya disingkat RUSUN adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lengkungan ,yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satu kesatuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang digunakan sebagai tempat hunian berlokasi di Jalan Casablanca Raya Kaveling Nomor 09, Jakarta Selatan.

Pasal 1 butir 17, Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, menyatakan :

Bagian bersama adalah bagian bangunan gedung bertingkat Casablanca Mansion yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan unit-unit bangunan Apartement Casablanca.

Pasal 1 butir 18, Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, menyatakan :

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian bangunan Apartement Casablanca Mansion tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

9. Bahwa benar Penggugat selaku penyelenggara pembangunan Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion adalah sebagai penghuni dan atau pemilik yang sah atas Unit M-1 Lantai Mezzazine



Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion Jalan Raya
Casablanca Kav. 9 Jakarta Selatan.

10. Bahwa benar sebagai penghuni dan atau pemilik yang sah atas Unit di Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion Penggugat memiliki hak atas penggunaan bagian bersama dan benda bersama di Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion, termasuk dan tidak terbatas juga memiliki hak atas pintu untuk akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit di Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca, namun menurut Tergugat hak Penggugat tersebut harus berlandaskan dan atau mematuhi peraturan perundang-undangan dan atau peraturan lainnya yang berhubungan dengan ketentuan Rumah Susun.
11. Bahwa dalil angka 3 yang disampaikan oleh Penggugat, yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki hak atas pintu untuk akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion, adalah merupakan salah satu bukti nyata Penggugat telah berupaya menyembunyikan fakta dan dokumen penting yang dapat menimbulkan konsekwensi hukum perdata maupun pidana, dikarenakan berdasarkan Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawaing Architecture yang Aslinya diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana Berita Acara Serah Terima Dokumen tanggal 6 April 2009, tidak ditemukan adanya Gambar atau desain pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion sebagaimana yang didalilkan.
12. Bahwa terhadap pembayaran-pembayaran atas kewajiban-kewajiban dari biaya pemeliharaan, perbaikan dan perawatan Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion yang dikenakan oleh Tergugat kepada Penggugat maupun kepada setiap pemilik dan/atau penghuni dari unit-unit di Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion sebagaimana dalil angka 4 Penggugat, semata-mata bukanlah atas kehendak dan atau kemauan dari Tergugat, akan tetapi pembayaran-pembayaran atas kewajiban-kewajiban tersebut adalah berdasarkan ketentuan Pasal 61 ayat 2 butir b Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1988 tentang Rumah Susun jo Pasal 31 ayat 1 Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Casablanca Mansion jo Pasal 17 ayat 1 Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Casablanca Mansion, bahwa setiap pemilik dan penghuni dari Unit-Unit Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion diwajibkan untuk membayar iuran pengelolaan (service charge) yang diperuntukan sebagai Pembiayaan Pengelolaan Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, untuk jelasnya Tergugat kutib sebagai berikut :

Pasal 61 ayat 2 butir b Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, menyatakan :

Setiap penghuni rumah susun berkewajiban membayar iuran pengelolaan (service charge)".

Pasal 31 ayat 1 butir b Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, menyatakan:

Keuangan diperoleh dari iuran pengelolaan (service charge)".

Pasal 17 ayat 1 Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, menyatakan:

Pembiayaan Pengelolaan Rumah Susun Hunian Apartemen Mansion diperoleh dari : iuran pengelolaan (service charge) dari Anggota sesuai dengan Pasal 61 ayat 2 butir b Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pasal 31 Anggaran Dasar diatur secara rinci dan proporsional serta mencerminkan keadilan dan diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus".

Karena apabila Penggugat dan atau setiap pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun yang melanggar ketentuan Pasal 61 ayat 2 butir b Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, tidak memenuhi kewajiban membayar iuran pengelolaan (service charge) adalah termasuk kedalam pidana pelanggaran, sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yaitu diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).

Hal 17 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

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

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil angka. 5 Penggugat yang menyatakan, bahwa Tergugat dengan sewenang-wenang dan dengan tanpa didasari atas hak yang sah telah memasang dinding gypsum didepan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat, sehingga menutup pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion, karena tindakan Tergugat memasang dinding gypsum didepan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat didasari atas alas hak hukum yang sah, yaitu :

- a. Bahwa pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Casablanca Mansion, berkewajiban mengawasi pelaksanaan penghunian/pemakaian unit Satuan Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion agar pemilik/pemakai unit Satuan Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Berdasarkan Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawaing Architecture, yang telah disahkan oleh Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1058/2006 tanggal 6 Juli 2006, tidak ditemukan adanya Gambar atau Desain pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion.
- c. Bahwa tindakan Penggugat dengan membuat pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion yang tidak bersesuai dengan Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawaing Architecture yang telah disahkan oleh Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1058/2006 tanggal 6 Juli 2006t, jelas telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 30 Juncto Pasal 61 ayat 3 butir b Peraturan Pemerintah

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

Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, untuk jelasnya

Tergugat kutib sebagai berikut :

Pasal 30 Peraturan Pemerintah RI Nomor 4 Tahun 198, tentang Rumah Susun, menyatakan:

1. Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya.
2. Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah, dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :
 - a. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun.
 - f. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pasal 61 ayat 3 butir b Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, menyatakan :

Setiap penghuni dilarang :

Mengubah bentuk dan atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa persetujuan perhimpunan penghuni.

- d. Berdasarkan Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawaing Architecture yang telah disahkan oleh Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1058/2006 tanggal 6 Juli 2006, terlihat dengan jelas bahwa Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Apartement Casablanca Mezzazine milik Penggugat terhubung melalui tangga yang cukup lebar serta menjadi satu kesatuan Unit Bisnis dengan Unit G-2 yang terletak dilantai dasar.
- e. Bahwa tindakan pemasangan dinding gypsum didepan pintu akses /jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement

Hal 19 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

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)



Casablanca Mansion tersebut, hanya bertujuan untuk mengembalikan desain dan atau fungsi bangunan aslinya yang telah dirubah Penggugat dan tidak sesuai dengan Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawing Architecture, yang telah disahkan oleh Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1058 /2006 tanggal 6 Juli 2006.

14. Bahwa untuk itu Tergugat mensommir/menuntut Penggugat untuk bisa menunjukan dan menjelaskan, Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawing Architecture yang mana bisa menunjukan dan menjelaskan adanya Gambar atau Desain pintu untuk akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat.

15. Bahwa selain membuat pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion, Penggugat juga telah memasang kunci tambahan dan memasang rolling door didepan dan atau diluar UNIT M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion, tindakan dari Penggugat tersebut jelas telah bertentangan dan atau tidak bersesuaian dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam setiap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Casablanca Mansion maupun dengan Peraturan Tata Tertib Hunian Apartement Casablanca Mansion yang dibuat Penggugat sendiri, dan Penggugat dengan sendirinya mengetahui dan memahami bahwa KORIDOR bukanlah bagian KEPEMILIKAN PERSEORANGAN akan tetapi adalah merupakan BAGIAN BERSAMA yang dikelola oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Casablanca Mansion, untuk jelasnya Tergugat kutib sebagai berikut :

Pasal 3 (2). 1. g. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Casablanca Mansion, menyatakan :

Pemilikan perseorangan yang terpisah berupa ruang yang dibatasi oleh bidang-bidang vertical dan horizontal sebagai berikut :



- e. Jika berbatasan dengan area luar yang berfungsi sebagai koridor, maka batas vertical akan berupa permukaan luar dari tembok yang dimaksud sebelum lapisan cat.
- g. Jika berbatasan vertical dengan area luar berbentuk daun dan kerangka pintu/jendela, maka batas vertical akan berupa permukaan luar dari daun dan kerangka pintu/jendela dimaksud sebelum lapisan cat.

Pasal 3 (2). 2. j. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Casablanca Mansion, menyatakan :

Koridor merupakan salah satu komponen dari bagian bersama yang semata-mata hanya untuk dipakai bersama.

Peraturan Tata Tertib Hunian Casablanca Mansion, angka. 3.4 butir 3.4.5 mengenai Pemanfaatan Kepemilikan Objek bersama, menyatakan:

3.4.5. Penghuni harus memperhatikan hal-hal yang berhubungan dengan area lobby dan koridor, sebagai berikut :

- f. *Dilarang memasang kunci tambahan pada pintu masuk tanpa izin dari badan pengelola.*

16. Bahwa dalil angka 6 Penggugat, yang menyatakan penutupan pintu akses/ jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Casablanca Mansion oleh Tergugat telah mengakibatkan Penggugat tidak memiliki jalan masuk dan keluar kelantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Casablanca Mansion sehingga mengganggu aktivitas Penggugat sebagai pemilik/penghuni Unit M-1 yang sah, adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, dikarenakan berdasarkan Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawaing Architecture yang telah disahkan oleh Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1058/2006 tanggal 6 Juli 2006, terlihat dengan jelas bahwa Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion terhubung dengan tangga yang cukup lebar serta menjadi satu kesatuan Unit Bisnis dengan Unit G-2 milik Penggugat yang terletak dilantai dasar, hal ini jelas telah membuktikan bahwa Penggugat selaku penyelenggara pembangunan Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansiopn dari awal membangun telah merancang sedemikian rupa pintu akses/jalan masuk keluar dari Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement

Hal 21 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Casablanca Mansion melalui Unit G-2, dan disamping itu sepengetahuan Tergugat sejak awal berfungsinya Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion, Unit G-2 dan Unit M-1 hanya digunakan oleh Penggugat dan mitranya maka segala aktivitas Penggugat dari dan ke Unit M-1 dapat dilakukan melalui Unit G-2 yang terletak dilantai dasar, *sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya dalil Penggugat tersebut diabaikan dan dikesampingkan.*

17. Bahwa benar Penggugat telah memberikan tegoran-tegoran kepada Tergugat, agar Tergugat membongkar dinding gypsum yang menutupi pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Casablanca Mansion, dan terhadap tegoran-tegoran dari Penggugat tersebut Tergugat tanggap dengan Surat Nomor 044/PPRS/XI/2013 tanggal 25 November 2013 dan Surat Nomor 007/PPRS/II/2014 tanggal 17 Pebruari 2014, yang isinya antara lain menyampaikan, bahwa Tergugat dengan itikad baik akan segera membuka kembali pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine setelah Penggugat dapat :

- a. Menunjukan kepada Tergugat bukti Pertelaan dan atau As Built Drawing Architecture yang bisa menjelaskan dan menunjukan bahwa adanya pintu dan rolling door pada areal pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Casablanca Mansion tersebut, atau
- b. Mengajukan permohonan secara tertulis kepada Perhimpunan Penghunan Rumah Susun Hunian (PPRSH) untuk memasang / mengopersikan kembali pintu diareal tersebut.

18. Bahwa namun, sampai dengan diajukannya gugatan ini Penggugat tidak bisa menjelaskan dan menunjukan bukti pertelaan dan atau Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawaing Architecture yang dapat menunjukan adanya desain pintu dan rolling door pada areal pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Casablanca Mansion tersebut kepada Tergugat.

Untuk itu tidaklah berdasar, Penggugat menyatakan Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk membongkar dinding gypsum yang dibangun



menutupi pintu akses/jalan masuk dan keluar dari Unit M-1 Lantai Mezzazine tersebut, tetapi justru sebaliknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana Perkara No. 238 ini membuktikan ITIKAD TIDAK BAIK dari Penggugat, *sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya dalil Penggugat tersebut diabaikan dan dikesampingkan.*

19. Bahwa benar Tergugat telah melakukan penutupan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 milik Penggugat di Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion dengan tanpa ijin dari Penggugat, tindakan dari Tergugat tersebut hanya bertujuan untuk mengembalikan desain dan atau fungsi bangunan yang aslinya telah dirubah oleh Penggugat dan tidak bersesuaian dengan Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawing Architecture yang telah sahkan oleh Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1058/2006 tanggal 6 Juli 2006.

Bahwa selanjutnya dalil Penggugat yang menyatakan, Tergugat tidak mau membongkar dinding gypsum tersebut sehingga mengakibatkan Penggugat tidak memiliki akses/jalan dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Casablanca Mansion, adalah tidak benar sama sekali karena sebagaimana Surat Nomor : 044/PPRS/XI/2013 tanggal 25 November 2013 dan Surat Nomor : 007/PPRS/II/2014 tanggal 17 Pebruari 2014, kepada Tergugat yang isinya antara lain menyatakan bahwa Tergugat dengan itikad baik akan segera membuka kembali pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine setelah Penggugat dapat :

- a. Menunjukan kepada Tergugat bukti Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawing Architecture yang bisa menjelaskan dan menunjukan bahwa adanya Gambar atau Desain pintu dan rolling door pada areal pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Casablanca Mansion tersebut, **atau**
- b. Mengajukan permohonan secara tertulis kepada Perhimpunan Penghunian Rumah Susun Hunian (PPRSH) untuk memasang dan

Hal 23 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



atau mengoperasikan kembali pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat tersebut.

Dan terhadap Akses/jalan dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine dapat dilakukan Penggugat melalui Unit G-2 yang terletak di Lantai Dasar. *Maka oleh karenanya, tidaklah berdasar Penggugat menyatakan Tergugat telah melanggar hak subjektif Penggugat, sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya dalil angka 8 gugatan Penggugat tersebut diabaikan dan dikesampingkan.*

20. Bahwa tidaklah berdasar, Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan menimbulkan kerugian-kerugian bagi Penggugat, oleh karenanya Penggugat menuntut ganti rugi baik materil maupun immaterial kepada Tergugat, haruslah ditolak dan dikesampingkan karena :

- a. Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang merugikan Penggugat baik materil maupun immaterial, karena pemasangan dinding gypsum oleh Tergugat didepan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat, adalah bertujuan untuk mengembalikan desain dan atau fungsi bangunan aslinya yang telah dirubah oleh Penggugat dan tidak sesuai dengan Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawing Architecture yang telah sahkan oleh Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1058 /2006 tanggal 6 Juli 2006.
- b. Tergugat telah meminta kepada Penggugat untuk menunjukan kepada Tergugat bukti pertelaan dan atau Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawing Architecture yang bisa menjelaskan dan menunjukan bahwa adanya desain pintu dan rolling door pada areal pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Casablanca Mansion tersebut dan meminta untuk mengajukan permohonan secara



tertulis kepada Perhimpunan Penghunian Rumah Susun Hunian (PPRSH) untuk memasang/mengopersikan kembali pintu diareal tersebut.

- c. Semenjak Tergugat menutup pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat tersebut, sampai gugatan Perkara ini diajukan Tergugat tidak pernah menerima laporan dan atau pengaduan atau keluhan dari Penggugat yang berkaitan dengan adanya kerusakan pada PIN/ Password "Door Acces Control – Card Reader AC- F44 yang dipasang dan digunakan Penggugat.
- d. Setelah Tergugat memasang dinding gypsum tersebut, PIN / Password "Door Acces Control – Card Reader AC- F44 yang dipasang Penggugat pada bagian luar pintu Unit M-1 (di area koridor yang merupakan bagian bersama bukan area yang dimiliki Penggugat), masih ada atau terpasang pada pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat sebagaimana bukti Foto tertanggal 16 Agustus 2013.
- e. Diduga PIN/Password "Door Acces Control – Card Reader AC- F44 yang semula terpasang pada pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat tersebut, dipindahkan dan kemudian dipasang pada depan pintu masuk Unit G-2 yang terletak di Lantai Dasar, dimana Unit G-2 tersebut terhubung dengan Unit M-1 yang kedua unitnya milik Penggugat, karena sebelumnya didepan pintu masuk Unit G-2 tidak ada terpasang PIN/Password "Door Acces Control – Card Reader AC- F44 sebagaimana bukti foto tanggal 4 Juni 2014 dan tanggal 21 Maret 2013.

21. Bahwa justru sebaliknya, Penggugat terbukti telah melakukan perbuatan secara melawan hukum, yaitu dengan mengubah bentuk dan atau menambah bangunan diluar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa

Hal 25 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan Tergugat dan atau dengan kata lain Penggugat telah membuat pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion, yang tidak bersesuaian dan atau bertentangan dengan Data Gambar Pertelaan dan atau As Built Drawing Architecture yang telah disahkan oleh Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1058/2006 tanggal 6 Juli 2006.

22. Bahwa berdasarkan uraian diatas yang didasarkan pada bukti-bukti dan fakta yang benar maka sangat jelas Tergugat adalah pihak yang beritikad baik korban kesewenang-wenangan Penggugat dan Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi justru Penggugat terbukti sangat jelas telah berupaya menyembunyikan sejumlah fakta, sehingga berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, tindakan yang demikian dapat menimbulkan konsekwensi hukum baik perdata maupun pidana, untuk jelasnya Tergugat kutib sebagai berikut :

Pasal 77 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, menyatakan :

Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 34, Pasak 35 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 38 ayat (2), Pasal 39 ayat (1), Pasal 61 ayat (2) dan ayat (3), dan Pasal 67 diancam diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).

Pasal 111 ayat 1 Undang- Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menyatakan :

Setiap orang yang :

- a. Merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada dilingkungan rumah susun,*
- b. Melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun,*
- c. Mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun, atau*



d. Mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun.

Dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

23. Bahwa selanjutnya tidaklah berdasar Penggugat dalam angka 11 gugatannya menyatakan, bahwa patut dan wajar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari keterlambatan melakukan pembongkaran dinding gypsum yang menutupi pintu akses/jalan masuk dan keluar pada Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat, karena tanpa putusan pengadilanpun Tergugat dengan itikad baik akan membongkar dinding gypsum tersebut, apabila:

- a. Penggugat dapat menunjukan dan menyerahkan kepada Tergugat bukti Data Gambar Pertelaan dan atau As Built Drawaing Architecture yang sah yang menunjukan dan menjelaskan adanya pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat tersebut, atau
- b. Penggugat membuat dan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Tergugat/Perhimpunan Penghunian Rumah Susun Hunian (PPRSH) untuk memasang dan atau mengoperasikan kembali pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartement Casablanca Mansion milik Penggugat tersebut.

24. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang diajukan Penggugat, terhadap harta-harta kekayaan dari Tergugat baik benda bergerak maupun tidak bergerak adalah merupakan permohonan yang tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan, karena Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut tidak didasarkan bukti-bukti autentik dan atau sah, sebagaimana Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1121.K/SIP/1971 yang menyatakan :

"Pensitaan tidak akan dilakukan dalam hal Penggugat tidak punya bukti kuat".

Hal 27 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



25. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak mempunyai alas hak dan didukung dengan bukti-bukti autentik, maka tidak ada alasan bagi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerima dan melaksanakan putusan serta merta (Uit Voebaar Bij Voorraad), dan hal ini juga bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 13 tahun 1964, tanggal 10 Juli 1964, yang isinya : "Menyambung Instruksi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Februari 1958, No.248/5216/MA, dimana kepada semua Pengadilan Negeri dinstruksikan agar jangan secara mudah memberi putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad)".

Berdasarkan uraian diatas dan didasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti yang benar dan sah maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara Nomor : 238 ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat beritikad tidak baik dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini.
3. Menyatakan Tergugat adalah pihak yang beritikad baik dan korban kesewenang-wenangan Penggugat.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara No.238 ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 14 JULI 2014 dan terhadap Replik Penggugat tersebut maka Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 21 JULI 2014 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun No. 1558/II/Menteng Dalam, Gambar Denah No. 2243/2006, tertanggal 17 Nopember 2006, seluas 149,89 M² (seratus empat puluh sembilan koma delapan puluh sembilan meter persegi), yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 13 Desember 2006 (sesuai dengan asli) ;
2. Bukti P – 2 : Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion, tertanggal 28 April 2006, yang telah disahkan oleh Gubernur Propinsi DKI Jakarta dengan No. 1058/2006 tanggal 6 Juli 2006 (Yang telah disalin sesuai dengan aslinya oleh Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta) (sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti P – 3 : Anggaran Dasar Dan Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion (sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti P – 4 : Guidance Book (Peraturan Tata Tertib Hunian Casablanca Mansion) (sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti P – 5 : Gambar / Foto pintu akses / jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion milik Penggugat yang dengan tanpa alasan hukum yang sah ditutup dengan papan/dinding gypsum oleh Tergugat (sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti P – 6 : Gambar / foto sarana toilet, dapur tempat mencuci piring dan tempat berwudhu yang disediakan Tergugat bagi Penggugat di Lantai Dasar yang bercampur dengan tempat pembuangan sampah dan tempat alat-alat pembersih lantai milik petugas kebersihan Tergugat (sesuai dengan aslinya) ;

Hal 29 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti P – 7 : Surat somasi dari Kuasa Hukum Penggugat No. 1048/NP.X/BK/2013 tertanggal 28 Oktober 2013 perihal Somasi (Teguran) yang ditujukan kepada Tergugat (fotocopy) ;
8. Bukti P – 8 : Surat somasi dari Kuasa Hukum Penggugat No. 1114/NP.XI/BK/2013 tertanggal 18 Nopember 2013 perihal Somasi II (Teguran Kedua) yang ditujukan kepada Tergugat (fotocopy) ;
9. Bukti P – 9 : Surat somasi dari Kuasa Hukum Penggugat No. 0121/NP.I/BK/2014 tertanggal 29 Januari 2014 perihal Somasi III (Teguran Ketiga) yang ditujukan kepada Tergugat (fotocopy) ;
10. Bukti P – 10 : Kwitansi biaya pembelian 1 (satu) set Rolling door (Galvanis) berikut pemasangan sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dari toko Eramina Kencana, tertanggal 1 Agustus 2013 (sesuai dengan aslinya) ;
11. Bukti P – 11 : Surat Penawaran Biaya Pemasangan Pintu dengan PIN/ Password Door Access Control – Card Reader AC-F44 pada pintu akses/ jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezanine milik Penggugat dari PT Sinar Agung Bintang Anugrah tertanggal 6 Maret 2014 sebesar Rp. 302.500,- (tiga ratus dua ribu lima ratus rupiah) (sesuai dengan aslinya) ;
12. Bukti P – 12 : Bukti Setoran melalui Bank BCA tertanggal 23 Juni 2014 untuk pembayaran atas kewajiban-kewajiban Penggugat (PT Intersatria Budi Perkasa Mulia) selaku Pemilik/ Penghuni atas Unit M-1 di lantai Mezanine dan unit-unit lainnya milik Penggugat kepada Tergugat (PPRSH Casablanca Mansion) untuk bulan Juni 2014 sebesar Rp. 8.035.097,- (delapan juta tiga puluh lima ribu sembilan puluh tujuh rupiah) (sesuai dengan aslinya) ;
13. Bukti P – 13 : Bukti Setoran melalui Bank BCA tertanggal 4 Agustus 2014 untuk pembayaran atas kewajiban-kewajiban Penggugat (PT Intersatria Budi Perkasa Mulia) selaku

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

Pemilik/Penghuni atas Unit M-1 di lantai Mezanine dan unit-unit lainnya milik Penggugat kepada Tergugat (PPRSH Casablanca Mansion) untuk bulan Juli 2014 sebesar Rp. 8.471.697,- (delapan juta tiga empat ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh tujuh rupiah) (sesuai dengan aslinya) ;

14. Bukti P – 14 : Bukti Setoran melalui Bank BCA tertanggal 28 Agustus 2014 untuk pembayaran atas kewajiban-kewajiban Penggugat (PT Intersatria Budi Perkasa Mulia) selaku Pemilik/Penghuni atas Unit M-1 di lantai Mezanine dan unit-unit lainnya milik Penggugat kepada Tergugat (PPRSH Casablanca Mansion) untuk bulan Agustus 2014 sebesar Rp. 7.607.797,- (tujuh juta enam ratus tujuh ribu tujuh ratus sembilan puluh tujuh rupiah) ;
15. Bukti P – 15 : Undang-undang RI No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (sesuai dengan aslinya) ;
16. Bukti P – 16 : Gambar / foto Pinti akses / jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 lantai Mazzanine ;
17. Bukti P – 17 : Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 1547/I-II/Menteng Dalam (sesuai dengan aslinya) ;
18. Bukti P – 18 : Gambar / Foto Tangga akses / jalan masuk dan keluar dari dan ke pada Unit 2 (sesuai dengan aslinya) ;
19. Bukti P – 19 : Gambar / Foto tangga akses / jalan masuk dan keluar dan ke pada Unit G – 2 (sesuai dengan aslinya) ;
20. Bukti P – 20 : Setoran melalui Bank BCA tertanggal 2 Oktober 2014 kewajiban PT. Intersatria Budi Mulia, untuk pembayaran Service Charge dan Sinking Fund pada bulan September 2014 serta pemakaian listrik dan air unit M-1 untuk bulan Agustus 2014 sebesar Rp. 8.188.309,- (delapan juta serratus delapan puluh delapan ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah) (sesuai dengan aslinya) ;
21. Bukti P – 21 : Setoran melalui Bank BCA tertanggal 6 Nopember 2014 kewajiban PT. Intersatria Budi Mulia, untuk pembayaran Service Charge dan Sinking Fund pada bulan Oktober

Hal 31 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

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

2014 serta pemakaian listrik dan air unit M-1 untuk bulan September 2014 sebesar Rp. 8.538.710,- (delapan juta lima ratus tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sepuluh rupiah) (sesuai dengan aslinya) ;

22. . Bukti P – 22 : Setoran melalui Bank BCA tertanggal 6 Nopember 2014 kewajiban PT. Intersatria Budi Mulia, untuk pembayaran Asuransi Gedung periode bulan September 2014 – bulan September 2015, sebesar Rp. 10.367.300,- (sepuluh juta tiga ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah) (sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion No. 5 tanggal 19 Maret 2012, Notaris Carsuanddy, SH. (sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti T – 2 : Surat Keputusan Ketua Terpilih Selaku Formatur Tunggal Kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion No. 01/Formatur/III/2012 tentang Susunan dan Personalia Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion tanggal 21 Maret 2012 yang ditandatangani Djamillius Ketua Terpilih (sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti T – 3 : Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 07632/IMB/2005 tanggal 6 Juli 2005 tentang Ijin Mendirikan Bangunan Apartemen Casablanca Mansion (sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti T – 4A : Data Gambar Rencana Arsitektur atau As Built Drawing Architecture setiap satuan Rumah Susun Apartemen Casablanca Mansion Lantai Dasar (Ground Floor) (sesuai dengan aslinya) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T – 4B : Data Gambar Rencana Arsitektur atau As Built Drawing Architecture setiap satuan Rumah Susun Apartemen Casablanca Mansion Lantai Mezzanine (sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti T – 5 : Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1058/2006 tanggal 6 Juli 2006 (sesuai dengan aslinya) ;
7. Bukti T – 5A : Gambar Pertelaan Apartemen Casablanca Mansion Lantai Mezzanine (sesuai dengan aslinya) ;
8. Bukti T – 5B : Gambar Pertelaan Apartemen Casablanca Mansion Lantai dasar (Ground Floor) (sesuai dengan aslinya) ;
9. Bukti T – 6 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Casablanca Mansion tanggal 04 September 2004 Nomor 12 (Fotocopy)
10. Bukti T – 7 : Bukti Anggaran Dasar Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion (sesuai dengan aslinya) ;
11. Bukti T – 8 : Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 342/2009 (sesuai dengan aslinya) ;
12. Bukti T – 9 : Guidance Book (Peraturan Tata Tertib Hunian Casablanca Mansion) (sesuai dengan aslinya) ;
13. Bukti T – 10 : Berita Acara Serah Terima Dokumen tanggal 6 April 2009 (sesuai dengan aslinya) ;
14. Bukti T – 11 : Surat dari Novian & Partners No. 1048/NP.X/BK/2013 tanggal 28 Oktober 2013 , perihal Somasi (sesuai dengan aslinya) ;
15. Bukti T – 12 : Surat Ref. No. 044/PPRS/XI/2013 tanggal 25 Nopember 2013 , perihal Tanggapan (Fotocopy) ;
16. Bukti T – 13 : Surat dari Novian & Partners No. 1114/NP.XI/BK/2013 tanggal 18 Nopember 2013 , perihal Somasi Kedua (sesuai dengan aslinya) ;
17. Bukti T – 14 : Surat dari Novian & Partners No. 0121/NP.I/BK/2014 tanggal 29 Januari 2014 , perihal Somasi Ketiga (sesuai dengan aslinya) ;

Hal 33 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

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

18. Bukti T – 15 : Surat Ref. No. 007/PPRS/II/2014 tanggal 17 Februari 2014 , perihal Tanggapan (Fotocopy) ;
19. Bukti T – 16 : Gambar / Foto tertanggal 16 Agustus 2013 (sesuai dengan aslinya) ;
20. Bukti T – 17 : Gambar / Foto tertanggal 21 Februari 2013 (sesuai dengan aslinya) ;
21. Bukti T – 18 : Gambar / Foto tertanggal 10 Mei 2014 (sesuai dengan aslinya)
22. Bukti T – 19 : Gambar / Foto tertanggal 4 Juni 2014 (sesuai dengan aslinya) ;
23. Bukti T – 20 : Gambar /Foto tertanggal 11 Juni 2014 (sesuai dengan aslinya) ;
24. Bukti T – 21 : Gambar / Foto tertanggal 23 Juli 2014 (sesuai dengan aslinya) ;
25. Bukti T – 22 : Gambar / Foto tertanggal 07 Agustus 2014 (sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang , bahwa selain mengajukan bukti surat Tergugat telah mengajukan saksi – saksi yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi ADITYAWAN PRAPTOMO (Disumpah)

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak ada hubungannya dengan Tergugat Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRS) Apartemen Casablanca Mansion ;
- Bahwa benar pekerjaan saksi adalah seorang arsitek ;
- Bahwa saksi tahu objek perkara karena saksi pernah datang ke lokasi Apartemen Casablanca Mansion ;
- Bahwa dari gambar As Built Drawing dan Gambar Pertelaan Apartemen Casablanca Mansion Lantai Mezzazine, tidak ditemukan adanya gambar atau symbol dan atau desain pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion ;

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 dari gambar As Built Drawing dan Gambar Pertelaan Apartemen Casablanca Mansion Lantai Mezzazine, ada gambar atau symbol dan atau desain pintu yang berbentuk $\frac{1}{4}$ (satu perempat) lingkaran tersebut dan posisinya ada didekat Toilet ;
- Bahwa pertelaan adalah menunjukan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama ;
- Bahwa dari Gambar Pertelaan Apartemen Casablanca Mansion lantai Mezzazine, terlihat Batas Satuan Rumah Susun kepemilikan Penggugat

atas Unit M-1 Lantai Mezzazine adalah ditandai dengan batas garis warna kuning ;

- Bahwa dari gambar As Built Drawing dan Gambar Pertelaan Apartemen Casablanca Mansion lantai Mezzazine terlihat dengan jelas Unit M-1 Lantai Mezzazine terhubung menjadi satu kesatuan dengan Unig G-2 atas ;
- Bahwa menurut saksi tidaklah masuk akal ada pintu akses/jalan masuk ke unit apartemen melalui ruangan Toilet ;

1. Saksi JIMMY MUHAMAD PELENGKAHU (Tidak disumpah)

- Bahwa saksi bekerja selaku Building Manager Apartemen Casablanca Mansion dari tahun 2010 sampai dengan sekarang ini, yang mengangkat saksi adalah Tergugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat selaku Pengembang Pembangunan Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion ;
- Bahwa benar lokasi pintu yang menjadi objek perkara terletak di Lantai Mezzazine, yaitu lantai yang berada diantara Lantai Dasar dan Lantai 1 (satu) ;
- Bahwa ruangan yang terdapat di Lantai Mezzazine Apartemen Casablanca Mansion adalah kantor building management, ruang Fitness, ruang serba guna, ruang rapat, toilet, tempat cuci piring, janitor dan kolam renang ;

Hal 35 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

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 jumlah lift yang ada di Apartemen Casablanca Masion berjumlah sebanyak 5 (lima) buah lift, yaitu 4 (empat) lift penumpang dan 1 (satu) lift service
- Bahwa lift penumpang difungsikan selama 24 jam kecuali pada saat efesiensi, dimana pada jam-jam tertentu hanya ada 2 atau 3 buah lift yang difungsinya, sedangkan lift service hanya difungsikan mulai jam 05.00 s/d 22.00 wib ;
- Bahwa cara untuk menuju lantai Mezzazine tersebut adalah melalui tangga dari area Mail Box ;
- Bahwa ruangan yang terdapat disekitar Unit M-1 Lantai Mezzazine tersebut adalah toilet pria, toilet wanita, toilet untuk orang berkebutuhan khusus, tempat cuci piring dan ruang janitor ;
- Bahwa benar pada bulan Agustus 2013 saksi mendengar ada suara gaduh di Lantai Mezzazine seperti ada orang yang memalu dan mengebor dan kemudian saksi melihat Penggugat sedang memasang Rolling Door di area koridor diluar Unit M-1 Lantai Mezzazine ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah meminta ijin kepada Tergugat sebelum memasang Rolling Door tersebut ;
- Bahwa Penggugat tidak melanjutkan pemasangan Rolling door, dikarenakan saksi selaku Building Manager Apartemen Casablanca Mansion melarangnya ;
- Bahwa walaupun Tergugat tidak memasang dinding gypsum didepan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke Unit M-1 Lantai Mezzazine yang sekarang menjadi objek sengketa, rolling Door yang sebelumnya dipasang oleh Penggugat masih terpasang dengan baik ;
- Bahwa benar Penggugat selaku pemilik atas Unit M-1 Lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion telah membayar kewajiban-kewajiban dari biaya pemeliharaan, perbaikan dan perawatan Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca mansion ;
- Bahwa semua pemilik dan penghuni dari Unit-Unit Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion diwajibkan untuk membayar iuran pengelolaan (servise charge) ;

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 penutupan pintu akses dilakukan tahun 2013 namun tanggal dan bulannya saya lupa (sebelum libur Idul Fitri tahun 2013) ;
- Bahwa didalam Mansion tersebut intinya bukan tempat tinggal melainkan ada Fittnes Center, Gedugn Serba Guna, ada kantor perhimpunan penghuni dan toilet ;
- Bahwa secara fisik ruangan itu adanya di lantai 2 tetapi sesuai marketing namanya Mezzazine dia diantara lantai dasar dan lantai 1, dia ada ditengah ;
- Bahwa lift di Apartemen Casablanca ada 5 (lima) yaitu 4 (empat) lift penumpang dan 1 (satu) lift untuk service yaitu untuk mengeluarkan sampah dan barang-barang besar dan kalau di Mezzazine yang berhenti cuma lift service, jadi di lantai Mezzazine lift penumpang tidak berhenti dan lift service hanya difungsikan mulai jam 05.00 s/d 22.00 wib ;
- Bahwa Penggugat bisa masuk melalui lantai dasar yang ada pintu 1 ;
- Bahwa Penggugat sebagai Developer yang membangun gedung dan sebelum terjual berarti milik dia semua tetapi setelah terjual yang tersisa unit yang dipakai untuk kantor yaitu 2 lantai jadi 1 ;
- Bahwa sebelum Tergugat melakukan penutupan itu, di area tersebut diantara tempatnya Penggugat dan Tergugat, disitu ada ruangan kosong (ruang yang tidak terpakai) yang pada saat itu Pak Sugianto Rusli (Direktur Tergugat) mengatakan kalau mau pakai ruangan ini pakai saja dan kita tidak tahu apakah ruangan ini milik Penggugat atau Tergugat, yang selanjutnya kita melakukan pengkajian ulang lalu kita buka gambar gedung tersebut yang ternyata disitu terlihat bahwa ruangan ini ada pintu kita yang kemudian kita pasang pintu dan ini sudah berjalan lama, namun selanjutnya ada pekerja dari Penggugat memasang rolling door, didepan pintunya lalu saksi tanyakan apakah ada izinnya, karena saksi tidak pernah menandatangani izinnya, ternyata tidak ada izin, dan yang terpasang diluar bukan didalam unit, areal unitnya, dan walaupun akan memasang suatu apapun jelas harus ada persetujuan perhimpunan penghuni dan oleh karena tidak ada izinnya lalu saksi perintahkan pemasangan rolling door itu dihentikan tetapi tetap dipasang dan karena

Hal 37 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

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

sudah terpasang rolling door maka sekalian akses pintu tersebut kita tutup sesuai gambar pertelaan yang ada (sesuai fungsinya) ;

- Bahwa benar areal tersebut milik Penghuni (Tergugat) karena tadinya kita tidak tahu kalau areal itu milik kita karena selalu dipakai bersama dengan Penggugat dan didalam gambar pertelaan jelas terlihat batas kepemilikannya tetapi kalau Penggugat mau memakai areal ini maka bisa diajukan permohonan kepada Tergugat agar pintu ini bisa digunakan untuk kepentingan bersama ;
- Bahwa alasan Tergugat menutup areal pintu masuk karena ruangnya akan dipakai oleh Tergugat yang memang areal tersebut milik bersama dan sesuai gambar milik Tergugat ;
- Bahwa setahu saksi lantai dasar Menzzanine semuanya sudah laku terjual tetapi hanya 1 (satu) unit yang belum terjual tetapi milik siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa ketika Penggugat melakukan pemasangan rolling door tidak ada izin dari pengurus, seharusnya Penggugat minta izin kepada kami, karena setiap ada tambahan kunci saja harus izin kepada pengurus ;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 Desember 2014 pada lokasi objek perkara yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 8 Januari 2015 yang pada akhirnya kedua belah pihak telah memohon Putusan Pengadilan ;

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 HUKUM

DALAM EKSEPSI



Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat atas gugatan dari Penggugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini semestinya tidak hanya menggugat badan hukumnya saja yaitu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Casablanca, tetapi juga harus menggugat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Casablanca, karena yang bertindak untuk mewakili dan atas nama Perhimpunan baik di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, sesuai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan Peraturan Perudnang-Udnangan yang berlaku adalah Ketua dan Sekretaris Perhimpunan Penghuni ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat tersebut, dalam tanggapannya sebagaimana dalam repliknya, Tergugat menyatakan bahwa Sdr. DJAMILIUS dan Sdri. R. DIANA selaku Pengurus PPRSH Apartemen Casablanca Mansion dalam perkara aquo bertindak bukan dan/atau tidak dapat bertindak bukan dan/atau tidak dapat bertindak untuk dirinya sendiri, tetapi bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku badan hukum, dengan demikian beralasan apabila eksepsi Tergugat ditolak ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat, setelah memperhatikan tanggapan dari Penggugat, maka menurut Majelis Hakim karena gugatan ditujukan kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Casablanca Mansion yang merupakan suatu badan hukum yang memiliki organ yang disebut sebagai Pengurus yang bertindak untuk dan atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Casablanca Mansion maka dalam hal ini Djamilius dan R. Diana dalam kedudukannya sebagai Ketua dan Sekretaris PPRSH Apartemen Casablanca Mansion tidak perlu diajukan sebagai pihak, dengan demikian eksepsi Tergugat dengan alasan gugatan kurang pihak dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Hal 39 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan sewenang-wenang dan dengan tanpa didasari atas hak yang sah telah memasang dinding gypsum di depan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke unit M-1 lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca mansion milik Penggugat, sehingga menutup pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke unit M-1 dari lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa tidnakan pemasangan dinding gypsum di depan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke unit M-1 lantai Mezzazine Rumah Susun Hunian apartement Casablanca Mansion tersebut hanya bertujuan untuk mengembalikan desain dan atau fungsi bangunan aslinya yang telah dirubah Penggugat dan tidak sesuai dengan Data Gambar Pertelaan atau As Built Drawing Architecture yang telah disahkan oleh Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor : 1058/2006 tanggal 6 Juli 2006 ;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 s/d P-22 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa T-1 s/d T-22 dan 2 (dua) orang saksi yaitu ADITYAWAN PRAPTOMO dan JIMMY MUHAMAD PELENGKAHU ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 1558/II/Menteng Dalam Gambar Denah No. 2243/2006 tanggal 17 November 2006 dan bukti P-17 berupa Sertipkat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 1547/I-II/Menteng Dalam Gambar Denah No. 2232/2006, Penggugat merupakan penghuni dan/atau pemilik yang sah atas unit M-1 lantai Mezzanine (M-1) dan unit 2 Lantai Graund Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion ;

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 berdasarkan bukti P-12, P-13, P-14, P-15, P-20, P-21 dan P-22 Penggugat selalu memenuhi pembayaran-pembayaran atas kewajiban-kewajiban dari biaya pemeliharaan, perbaikan dan perawatan Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion dan biaya-biaya lainnya yang dikarenakan oleh Tergugat kepada setiap pemilik dan/atau penghuni dari unit di Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gambar Denah Satuan Rumah Susun yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 1558/II tanggal 13 Desember 2006 yaitu Gambar Denah Nomor : 2243/2006 tanggal 17 Nopember 2006, untuk akses keluar masuk dari dan menuju ke unit M-1 lantai Mezzanine milik Penggugat terdapat pintu masuk ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Denah Lantai Mezzanine dari Data Gambar Pertelaan Apartemen Casablanca Mansion Lantai Mezzanine dan keterangan saksi Tergugat yang bernama ADITYAWAN PRAPTOMO ada gambar atau symbol dan atau desain pintu yang dibentuk $\frac{1}{4}$ lingkaran dan posisinya dekat toilet ;

Menimbang, bahwa dalam keterangannya saksi ADITYAWAN menyatakan bahwa dari gambar As Built Drawing dan Gambar Pertelaan Apartemen Casablanca Mansion Lantai Mezzanine terlihat dengan jelas unit M-1 Lantai Mezzanine terhubung menjadi satu kesatuan dengan unit G-2 ;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa terdapat pintu akses keluar masuk dari dan menuju ke unit M-1 Lantai Mezzanine milik Penggugat dalam kondisi tertutup dinding gypsum ;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat menutup pintu dengan dinding gypsum di depan pintu akses/jalan masuk dan keluar dari dan ke unit M-1 Lantai Mezzanine tersebut hanya bertujuan untuk mengembalikan desain dan atau fungsi bangunan aslinya yang telah dirubah Penggugat dan tidak sesuai dengan Data Gambar Pertelaan atau As Built Architecture yang telah disahkan oleh Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Ibukota Jakarta Nomor : 1058/2006 tanggal 6 Juli 2006 ;

Hal 41 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan dari Tergugat dalam melakukan penutupan pintu akses keluar dan masuk dari dan ke unit M-1 Lantai Mezzanine tersebut menurut Majelis Hakim terlalu mengada-ada dan berlebihan dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalam gambar As Built Drawing dan Gambar Pertelaan Apartemen Casablanca Mansion Lantai Mezzanine ada gambar atau symbol atau desain pintu yang berbentuk $\frac{1}{4}$ lingkaran dan posisinya ada di dekat toilet ;
- Bahwa dalam Gambar Denah Nomor 2243/2006 tanggal 17 Nopember 2006, untuk akses keluar masuk dari dan menuju ke unit M-1 Lantai Mezzanine milik Penggugat terdapat pintu masuk ;
- Bahwa pembuatan pintu masuk dan keluar dari dan ke unit M-1 Lantai Mezzanine adalah merupakan suatu hal yang wajar dan harus dilakukan karena tidak mungkin suatu bangunan seragam tidak ada pintunya ;
- Bahwa seandainya unit G-2 bukan milik Penggugat maka dengan ditutupnya pintu akses keluar masuk dari dan menuju ke unit M-1 menjadi buntu ;
- Bahwa adanya symbol atau desain pintu yang berbentuk $\frac{1}{4}$ lingkaran dan posisinya ada di dekat toilet tidak dapat diartikan secara sempit bahwa pintu tersebut hanya khusus untuk toilet, karena dalam kenyataannya ruangan M-1 milik Penggugat juga ada di area tersebut ;
- Bahwa pembuatan pintu oleh Penggugat dengan cara memasang pintunya memundurkan dari posisi pintu yang menurut Gambar Pertelaan Apartemen Casablanca Mansion Lantai Mezzanine mestinya dekat toilet atau dibatas lantai keramik berwarna hitam (bukti T-5A dan bukti T-20) tidaklah merugikan para penghuni lainnya justru menambah adanya ruang bersama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim perbuatan pintu akses keluar masuk dari dan menuju ke unit M-1 tidaklah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada, dengan demikian tindakan Tergugat menutup pintu tersebut dengan dinding gypsum merupakan tindakan yang melanggar hak subyektif orang lain atau dengan kata lain merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena telah terbukti maka dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 agar Tergugat membayar kerugian yang diderita Penggugat yang keseluruhannya berjumlah Rp. 10.852.110.000,- (sepuluh milyar delapan ratus lima puluh dua juta seratus sepuluh ribu rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa pemicu tuduhan Tergugat menutup pintu akses keluar dan masuk dari dan ke unit M-1 Lantai Mezzanine milik Penggugat dikarenakan Penggugat telah memasang kunci tambahan dan rolling door di depan dan atau di luar ; unit M-1 Lantai Mezzanine ;
- Bahwa bagian depan atau diluar unit M-1 adalah merupakan bagian bersama ;
- Bahwa berdasarkan peraturan Tata Tertib Hunian Casablanca Mansion angka 3.4 butir 3.4.5. mengenai Pemanfaatan Kepemilikan Obyek Bersama disebutkan :
 - 3.4.5. Penghuni harus memperhatikan hal-hal berhubungan dengan area lobby dan koridor sebagai berikut :
 - f. Dilarang memasang kunci tambahan pada pintu masuk tanpa izin dari badan pengelola ;
- Bahwa Penggugat sebagaimana dalam Repliknya menyatakan bahwa pemasangan kunci tambahan dan rolling door oleh Penggugat tidak memerlukan persyaratan ijin dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa karena pemicu dari tindakan Tergugat adalah perbuatan yang dilakukan terlebih dahulu oleh Penggugat yang melanggar Peraturan Tata Tertib Hunian Casablanca Mansion, maka menurut Majelis Hakim dirasa adil apabila tuntutan ganti rugi sebagaimana tersebut dalam petitum angka 3 dikabulkan sebatas kerugian riil berupa biaya pemasangan rolling door sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan biaya

Hal 43 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemasangan pintu dengan menggunakan PIN sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 agar Tergugat dihukum membongkar dinding gypsum yang menutupi pintu akses/jalan masuk dan keluar pada unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion jumlah dan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan, dapat dikabulkan dengan ketentuan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan besarnya uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 agar Tergugat dihukum untuk membuat pengumuman permohonan maaf kepada Penggugat melalui harian/surat kabar, menurut Majelis Hakim hal tersebut berlebihan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga, karena dalam perkara ini tidak pernah dilakukan sita maka haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 agar putusan dalam perkara ini ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali karena tidak ada urgensinya maka ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat ketentuan dari pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat ;

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

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige data*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) ;
- Menghukum Tergugat untuk membongkar dinding gypsum yang menutupi pintu akses/jalan masuk dan keluar pada unit M-1 Lantai Mezzanine Rumah Susun Hunian Apartemen Casablanca Mansion milik Penggugat, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, dan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melakukan pembongkaran ;
- Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.616.000,- (satu juta enam ratus enam belas ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari **Rabu** tanggal **21 Januari 2015** oleh kami, **HARIONO, SH.**, sebagai Hakim Ketua, **MUHAMMAD RAZZAD, SH. MH.**, dan **USMAN, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan mana pada hari **Senin** tanggal **2 Februari 2015** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh para Hakim Anggota Majelis tersebut di atas, dibantu oleh **EDDY WIYONO, SH. MH.**, Panitera Pengganti, dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat.

HAKIM ANGGOTA MAJELIS,

HAKIM KETUA MAJELIS,

MUHAMMAD RAZZAD, SH. MH.

H A R I O N O, S H.

Hal 45 dari 46 hal. Putusan No.238/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

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)



Panitera Pengganti

U S M A N, S H.

EDDY WIYONO, S H. M H

Biaya-biaya :

Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
Biaya ATK	: Rp.	75.000,-
Panggilan	: Rp.	1.500.000,-
Materai	: Rp.	6.000,-
Redaksi	: Rp.	5.000,- +
Jumlah	: Rp.	1.616.000,-

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)