



P U T U S A N
No.420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

DINI ROSNIAWATI, beralamat di Kp. Hegar Manah, RT 01 RW 10 Karacak, Leuwiliang, Bogor, Jawa Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 32.03.03.500570.0929, selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT I**;

R. HENDRIANTO SURYO, beralamat di Jalan Flamboyan CT X/32 Santren, RT 06 RW 02, Caturtunggal, Depok, Sleman, daerah Istimewa Yogyakarta, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3404071405720003, selanjutnya disebut sebagai -----**PENGGUGAT II**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1) David M.L. Tobing, S.H., M.Kn.; 2) Evalina, S.H., 3) Harry F. Simanjuntak, S.H., 4) Uli Simanungkalit, S.H.; 5) Jenny Martha Wuri, S.H.; Para Advokat dari Kantor Hukum ADAMS & CO, Counsellors-at-Law, beralamat di Wisma Bumiputera, Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 75, Jakarta, dalam hal ini baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2012;

M e l a w a n

PT. COLLIERS INTERNATIONAL INDONESIA, beralamat kantor di World Trade Centre Lt. 10 dan 14, Jalan Jend. Sudirman Kav. 29 – 31, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut :

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat dalam perkara ini ;

Telah mendengar pihak-pihak yang berperkara ;

Halaman 1 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Telah memperhatikan bukti surat dan keterangan saksi yang di ajukan ke persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 18 Juli 2012 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 18 Juli 2012, tercatat dalam register perkara Perdata Nomor : 420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dikarenakan TERGUGAT berkedudukan di Jakarta Selatan, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 118 ayat (1) HIR.

Pasal 118 ayat (1) HIR :

"Tuntutan-tuntutan perdata, yang dalam tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, hendaklah dengan surat permintaan yang ditandatangani penggugat atau menurut yang ditentukan pada pasal 123, oleh wakilnya dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terletak tempat diam si tergugat, atau kalau tidak ada tempat diam yang diketahui, tempat ia sebenarnya tinggal."

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka PARA PENGGUGAT berhak untuk mengajukan gugatan ke, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena TERGUGAT berkedudukan di dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

- 2 Bahwa TERGUGAT adalah badan hukum yang bertanggung jawab, dalam pengelolaan Apartemen Rusunami Green Park View yang terletak di Jalan Daan Mogot KM 14 Jakarta Barat ("GPV"), baik pengelolaan gedung maupun pengelolaan areal parkir yang ada di GPV;
- 3 Bahwa PARA PENGGUGAT adalah pasangan suami istri dan merupakan penghuni GPV, Unit E-603, Jalan Daan Mogot KM 14, Jakarta Barat sejak Januari 2011;



4. Bahwa PENGGUGAT I merupakan pemilik sah dari kendaraan bermotor tipe Yamaha Vixion dengan nomor polisi F 3473 MR dan Surat Tanda Nomor Kendaraan Bermotor nomor 1210795 ("Motor") atas nama Dini Rosniawati in casu PENGGUGAT I;
5. Bahwa PARA PENGGUGAT selalu membayar biaya bulanan kepada TERGUGAT setiap bulannya atas luran Pemeliharaan Lingkungan (XL) yang komponennya adalah Biaya Pengelolaan, Biaya Keamanan Lingkungan, Biaya Kebersihan Lingkungan dan Biaya Pemeliharaan Gedung serta Fasilitasnya;
6. Bahwa sejak 4 November 2010 hingga peristiwa kehilangan motor tersebut terjadi, PARA PENGGUGAT selalu memarkirkan motor tersebut di areal GPV;
7. Bahwa pada tanggal 23 Februari 2012 sekitar Pukul 19.31 WIB, PARA PENGGUGAT tiba di GPV dan memarkirkan motor tersebut di areal GPV;
8. Bahwa pada keesokan harinya, 24 Februari 2012 sekitar Pukul 08.30 WIB, PARA PENGGUGAT mendapati motor yang diparkirkan pada malam sebelumnya telah hilang dan atas kehilangan motor tersebut, pada hari yang sama PARA PENGGUGAT telah membuat laporan kehilangan kepada pihak security GPV sekitar pukul 09.15 WIB;
9. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2012 sekitar Pukul 15.45 WIB, PARA PENGGUGAT juga telah membuat laporan polisi atas kehilangan motor yang terjadi di areal GPV tersebut pada PoIres Metropolitan Jakarta Barat Sektor Cengkareng dengan nomor Laporan Polisi No.Pol: LP/136/K/II/2012/PMJ/RESTRO.JAKBAR/SEKTOR.KARENG dan pada hari yang sama petugas kepolisian dan PARA PENGGUGAT langsung melakukan olah TKP dan meminta pihak GPV untuk menunjukkan rekaman CCTV pada saat kejadian kehilangan motor;



10. Bahwa dari rekaman CCTV tersebut diketahui bahwa pada tanggal 23 Februari 2012, Pukul 21.27 WIB, motor tersebut dibawa keluar oleh seseorang yang tidak dikenal tanpa ada pengawasan dan pemeriksaan dari TERGUGAT;

ITIKAD TIDAK BAIK DARI TERGUGAT UNTUK LEPAS DARI TANGGUNG JAWAB

11. Bahwa pada 29 Februari 2012 telah diadakan pertemuan yang dihadiri oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT yang diwakili oleh Bapak Radjab F. Alam selaku Manager Building GPV dan koordinator keamanan untuk membicarakan perihal pertanggungjawaban kehilangan motor tersebut;
12. Bahwa melalui pertemuan tertanggal 29 Februari tersebut, TERGUGAT melalui Bapak Radjab F. Alam menyatakan penolakan untuk bertanggung jawab atas kehilangan motor yang terjadi di area GPV;
13. Bahwa pada tanggal 09 Maret 2012, TERGUGAT mengeluarkan Surat Edaran, yang didalamnya dinyatakan :

"Badan pengelola tidak menanggung kerugian atas kehilangan/kerusakan kendaraan sebagian atau seluruhnya termasuk barang-barang di dalamnya, selama parkir di apartemen Rusunami Green Park View ".

14. Bahwa isi Surat Edaran tersebut diatas mengandung klausula baku pengalihan tanggung jawab dan bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ("UUPK") yang menyatakan:

"Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;

15. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2012, PARA PENGGUGAT telah dengan itikad baik mengirimkan surat kepada TERGUGAT melalui Bapak Radjab F. Alam, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tembusan kepada Direktur Utama dan HRD Colliers International Indonesia yang isinya meminta pertanggung jawaban TERGUGAT perihal kehilangan motor yang dialami PARAPENGGUGAT;

16. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2012, melalui surat No. 154-a-BM/GPV/III-2012, TERGUGAT melalui Bapak Radjab F. Alam juga telah mengirimkan surat balasan yang isinya tidak memberikan solusi atas kehilangan yang dialami PARA PENGGUGAT;
17. Bahwa PARA PENGGUGAT telah beberapa kali mengundang TERGUGAT untuk membicarakan perihal pertanggung jawaban TERGUGAT atas kehilangan kendaraan bermotor yang dialami PARA PENGGUGAT yaitu melalui Surat Ref No: 271/DT-CHGK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 09 April 2012 dan Surat Ref No: 298/DT-CH-GKFC/AD/IV/2012 tertanggal 30 April 2012, namun TERGUGAT tidak pernah menunjukkan itikad baik untuk memenuhi undangan-undangan yang telah dikirimkan oleh PARA PENGGUGAT;
18. Bahwa atas, sikap TERGUGAT yang tidak memenuhi undangan-undangan PARA PENGGUGAT tersebut, maka PARA PENGGUGAT mengirimkan Surat Somasi dan Undangan nomor 302/DT-CH-GK-FC/AD/L/V/2012 tertanggal 7 Mei 2012 yang pada intinya menerangkan bahwa jika TERGUGAT tidak juga memenuhi undangan terakhir tersebut, PARA PENGGUGAT akan menempuh upaya hukum untuk menyelesaikan permasalahan ini;
19. Bahwa atas surat terakhir yang telah dikirimkan oleh PARA PENGGUGAT, TERGUGAT tidak juga menunjukkan itikad baik untuk memenuhi undangan tersebut ;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

TERGUGAT TELAH MELANGGAR HAK SUBYEKTIF PARA PENGGUGAT

Halaman 5 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/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)



20. Bahwa PARA PENGGUGAT selalu melakukan kewajibannya sebagai penghuni GPV dan pengguna areal parkir di GPV dengan membayar biaya bulanan IPL, yang sudah mencakup Biaya Keamanan Lingkungan, kepada TERGUGAT untuk setiap bulannya, oleh karena itu PARA PENGGUGAT memiliki hak untuk memperoleh kenyamanan, keamanan dan keselamatan sebagai penghuni GVP, sesuai dengan Pasal 4 huruf a UUPK yang menyatakan:

"Hak konsumen adalah:

a. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa. "

TERGUGAT TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN HUKUMNYA

21. Bahwa penyebab hilangnya motor milik PENGGUGAT I disebabkan karena kesalahan, kelalaian serta perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan uraian sebagai berikut ;

- Bahwa selama PARA PENGGUGAT menghuni GPV dan menggunakan lahan parkir yang disediakan hingga terjadi kehilangan motor, pihak pengelola tidak pernah memberikan kartu/karcis parkir;
 - Bahwa pada tanggal 23 Februari 2012 saat PARA PENGGUGAT tiba di GPV dan hendak memarkirkan motornya, TERGUGAT tidak diberi kartu/karcis parkir;
 - Bahwa setiap kendaraan yang keluar dari areal GPV, khususnya untuk kendaraan sepeda motor tidak pernah diperiksa surat-surat dan/atau dokumen-dokumen kepemilikan kendaraannya;
- Bahwa hal tersebut terbukti dari rekaman CCTV pada saat kejadian kehilangan motor milik PENGGUGAT I pada tanggal 23 Februari 2012 sekitar Pukul 21.27 WIB;

22. Bahwa berdasarkan fakta diatas terbukti bahwa TERGUGAT tidak melakukan kewajibannya sebagai pengelola GPV termasuk areal parkir GPV dengan tidak memberikan kartu/karcis parkir kepada pengguna lahan parkir GMV ;

23. Bahwa selain itu TERGUGAT juga telah lalai melaksanakan kewajiban hukumnya dengan baik karena tidak memeriksa STNK atau dokumen



kepemilikan motor tersebut pada saat akan keluar dari areal parkir GPV seperti terlihat dari rekaman CCTV;

24. Bahwa TERGUGAT juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menjaga keamanan di areal parkir GPV, karena apabila ada pegawai/pihak keamanan TERGUGAT yang mengawasi di areal parkir tersebut tentu saja motor milik PENGGUGAT I tidak akan hilang. Hal ini membuktikan bahwa pegawai/pihak keamanan TERGUGAT telah tidak melaksanakan kewajiban hukumnya dengan baik;
25. Bahwa berdasarkan uraian diatas, penyebab hilangnya motor milik PENGGUGAT I di areal parkir yang dikelola oleh TERGUGAT jelas disebabkan oleh kelalaian, kurang hati-hatian serta perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi PARA PENGGUGAT;
26. Bahwa TERGUGAT juga telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengeluarkan Surat Edaran setelah terjadi kehilangan motor milik PENGGUGAT I yang didalamnya tercantum klausula baku pengalihan tanggung jawab bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUPK yang menyatakan :
"Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/latau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :
a. menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;
27. Bahwa konsekuensi dari setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha yang berisi mengenai pengalihan tanggung jawab adalah dinyatakan batal demi hukum, sesuai dengan Pasal 18 ayat 3 UUPK yang menyatakan :
"Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum".
28. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, penyebab hilangnya motor milik PENGGUGAT I yang diparkirkan di areal GPV yang dikelola oleh

Halaman 7 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



TERGUGAT jelas disebabkan karena kelalaian, kurang hati-hatian serta perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pegawai atau bawahan tergugat, baik di pintu masuk, maupun di pintu keluar areal parkir GPV;

29. Bahwa setelah peristiwa hilangnya motor milik PENGGUGAT I, TERGUGAT melakukan sistem pengelolaan parkir yang baru yaitu memberikan kartu parkir pada saat masuk areal parkir GPV untuk selanjutnya kartu parkir tersebut diserahkan kembali kepada TERGUGAT pada saat keluar areal parkir GPV;
30. Bahwa hal tersebut membuktikan TERGUGAT telah mengakui kesalahannya atas hilangnya motor milik PENGGUGAT I;
31. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, telah menimbulkan kerugian besar bagi PARA PENGGUGAT, dalam hal ini merupakan tanggung jawab TERGUGAT sebagaimana yang diatur dalam ketentuan:

Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan:

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

Pasal 1366 KUHPerdata yang menyatakan:

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

Pasal 1367 KUHPerdata yang menyatakan:

"Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya".



"Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya;

32. Bahwa di dalam *arrest Ostermann, Hoge Raad*, dalam pertimbangannya menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan atau kelalaian yang melanggar hak orang lain, tetapi juga perbuatan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri. Oleh karena itu, orang yang melanggar ketentuan undang-undang, melakukan perbuatan melawan hukum, tidak peduli apakah ketentuan itu merupakan ketentuan hukum yang bersifat perdata maupun publik, sama seperti orang partikelir yang melanggar ketentuan undang-undang pidana, berlaku *onrechtmatige*.
33. Bahwa telah ada Yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai pertanggungjawaban pengelola parkir untuk membayar ganti rugi atas hilangnya kendaraan, baik motor maupun mobil, yaitu:
 - a. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 124 PK/PDT/2007 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1264 K/PDT/2003 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 115/PDT/2002/PT.DKI.JKT jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.551/Pdt.G/2000/PN.JKT.PST antara Anny R. Gultom dan Hontas Tambunan melawan PT Securindo Packatama Indonesia yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa pengelola parkir telah lalai melaksanakan kewajiban hukumnya untuk menjaga keamanan kendaraan yang parkir di areal yang dikelolanya dan menghukum pengelola parkir untuk mengganti kehilangan yang dialami oleh Anny R. Gultom dan Hontas Tambunan, serta menyatakan bahwa pencantuman klausul baku yang pada hakekatnya merupakan perjanjian yang kesepakatannya bercacat hukum karena timbul dari ketidak bebasan pihak yang menerima klausul sebab manakala pengendara mobil memasuki areal parkir, ia tidak punya pilihan lain selain memilih parkir disitu sehingga dapat dikatakan kesepakatan itu

Halaman 9 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



berat sebelah, artinya kesepakatan itu diterima seolah-olah dalam keadaan terpaksa oleh pihak pengendara;

b. Putusan Mahkamah Agung nomor 01 K/Per.Kons/2006 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 02/BPSK/2005/PN.JKT.PST mengenai keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ("BPSK") kota Bandung No. 66/Pts-BPSK/VII/2005, antara Riwandi Kencana Mulia melawan PT Securindo Packatama Indonesia, yang dalam pertimbangan Majelis menyatakan bahwa PT Securindo Packatama Indonesia telah melakukan kesalahan dalam mengelola perparkiran yang mengakibatkan hilangnya kendaraan motor milik Riwandi Kencana Mulja, oleh karena itu PT Securindo Packatama Indonesia harus mengganti kerugian atas hilangnya motor tersebut;

c. Putusan Mahkamah Agung No.2078 K/Pdt/2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.513/Pdt/2008/PT.DKI.JKT jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.345/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST antara PT Securindo Packatama Indonesia melawan Sumito Y. Viansyah yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa pengelola parkir tetap bertanggungjawab atas kendaraan yang diparkirkan di areal yang dikelolanya berdasarkan ketentuan dasar yang mengatur tentang perjanjian penitipan barang dan menyatakan bahwa pencantuman klausul baku bertentangan dengan ketentuan UUPK dan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga PT Securindo Packatama Indonesia dihukum untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Sumito Y. Viansyah;

34. Bahwa amar ketiga Putusan Mahkamah Agung diatas menghukum pengelola, parkir untuk mengganti motor dan mobil yang hilang di areal parkir yang dikelola oleh pengelola parkir;

TERGUGAT BERTANGGUNG JAWAB ATAS KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PARA PENGGUGAT



35. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, TERGUGAT wajib mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT baik secara materiil maupun secara immaterial;
36. Bahwa atas kehilangan motor tersebut, PARA PENGGUGAT mengalami kerugian materiil yang secara nyata, yaitu hilangnya sepeda motor PENGGUGAT I, yang merupakan satu-satunya kendaraan yang sehari-hari digunakan oleh PARA PENGGUGAT untuk, bekerja dan akibat hilangnya sepeda motor tersebut, PARA PENGGUGAT harus menggunakan kendaraan umum untuk menjalankan aktivitasnya, dengan perincian sebagai berikut :
- Harga Motor pada saat peristiwa kehilangan motor Rp 21.500.000,00
 - Ongkos PARA PENGGUGAT sehari-hari sejak tanggal 24 Februari 2012 s/d 18 Juli 2012 =
145 hari x Rp50.000,00 = Rp. 7.250.000,00
TOTAL KERUGIAN MATERIIL Rp.28.750.000,00
37. Bahwa selain kerugian materiil yang telah dijabarkan diatas, PARA PENGGUGAT juga menderita kerugian immaterial, yaitu tersitanya waktu dan pikiran PARA PENGGUGAT untuk mengurus perkara ini sehingga PARA PENGGUGAT tidak dapat bekerja dengan baik, jika dinilai dengan uang sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah);

PERMOHONAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*)

38. Bahwa untuk menjamin agar gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia (*illusoir*) di kemudian hari, menjamin pemenuhan kewajiban pembayaran ganti rugi TERGUGAT terhadap PARA PENGGUGAT, mencegah TERGUGAT untuk mengalihkan atau memindah tangankan harta bendanya, dan mencegah upaya TERGUGAT untuk melakukan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dapat merugikan kepentingan PARA PENGGUGAT dalam rangka meminta pelunasan atas ganti rugi; maka sesuai dengan hukum yang berlaku, khususnya ketentuan Pasal 227 (1) HIR, PARA PENGGUGAT memohon agar Ketua /Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan TERGUGAT, baik yang berupa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang-barang bergerak maupun tidak bergerak dalam bentuk dan nama apapun, sebagaimana akan diperinci dalam permohonan terpisah;

39. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang benar dan tidak terbantah, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 (1) HIR maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorrad*).
40. Bahwa PENGGUGAT juga mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini.

Berdasarkan hal - hal yang telah diuraikan di atas, dengan ini PARA PENGGUGAT memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

- 1 Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang ganti rugi materiil kepada PARA PENGGUGAT secara seketika dan sekaligus lunas sebesar Rp. 28.750.000,00 (dua puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk tidak lagi mencantumkan klausula baku yang memuat pengalihan tanggung jawab seperti yang tercantum dalam Surat Edaran 09 Maret 2012 yang berisi:
"Badan pengelola tidak menanggung kerugian atas kehilangan/kerusakan kendaraan sebagian atau seluruhnya termasuk barang-barang di dalamnya, selama parkir di apartemen Rusunami Green Park View".
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi immateriil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas harta kekayaan yang dimiliki oleh TERGUGAT baik yang bergerak maupun tidak bergerak, dalam bentuk dan nama apapun, sebagaimana akan diperinci kemudian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini terhitung sejak putusan dibacakan.
- 8 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*);
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir di persidangan Kuasanya seperti tersebut diatas, dan untuk Tergugat hadir Kuasanya Kunkun Sudaryat, dalam hal ini bertindak sebagai Direktur Human Resources and Operations PT. Colliers International Indonesia dan Andi Asmara, dalam hal ini bertindak sebagai Assistant Manager - Human Resources & Legal PT. Colliers International Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 September 2012 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Ketua Majelis menjelaskan kepada kedua belah pihak, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 1 Tahun 2008 Tentang Mediasi di Pengadilan menentukan bahwa sebelum proses pemeriksaan dilakukan oleh Majelis Hakim terlebih dahulu pihak yang bersengketa dianjurkan untuk menyelesaikan sengketanya melalui proses Mediasi;

Menimbang, bahwa atas penjelasan Hakim Ketua Majelis tersebut, kedua belah pihak bersedia menyelesaikan sengketanya melalui proses Mediasi dengan menunjuk Hakim Mediator yang disediakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan atas kesepakatan para pihak selanjutnya Majelis menunjuk Hakim Mediator **PRANOTO, SH.** Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa setelah diusahakan proses Mediasi oleh Hakim Mediator, ternyata tidak berhasil (gagal) ;

Menimbang, bahwa oleh karena proses Mediasi tidak berhasil selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan oleh Hakim Ketua Majelis dimulai dengan membacakan surat
Halaman 13 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Para Penggugat, setelah mana Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat telah memberikan jawaban tertanggal 18 Oktober 2012 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

I. Pendahuluan.

Tergugat menolak seluruh pernyataan, keterangan, dalil/posisi maupun permohonan/ petitum Penggugat, sebagaimana disampaikan dalam Surat Gugatan tertanggal 18 Juli 2012, dengan tanggal registrasi pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Juli 2012, kecuali yang secara tegas diterima oleh Tergugat.

II. Dalam Eksepsi

1 Eksepsi Prosesual (Processuele Exceptie)

Secara fakta bahwa Tempat atau Objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat tidak berada pada wilayah hukum Jakarta Selatan. Tempat sengketa yang di maksud Penggugat berada pada wilayah hukum Jakarta Barat dan Objek Sengketa berada pada wilayah Hukum Bogor.

Sesuai dengan Pasal 125 ayat (2), 132 dan 133 HIR yang menjelaskan mengenai Kompetensi Relatif bahwa suatu Pengadilan Negeri tertentu tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut, karena tempat kedudukan atau obyek sengketa tidak berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri yang sedang memeriksa atau mengadili perkara tersebut.

Dalam hal ini jelas bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat, tetapi merupakan kewenangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

2. Gugatan Error In Persona

- a. Bahwa Tergugat berdasarkan Akta Perusahaan No 118 Tanggal 15 Agustus 2008 dibuat dihadapan Notaris Mala Mukti, SH, LL.M., dengan SK Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-37786.AH.01.02.Tahun 2009 tertanggal 7 Agustus 2009, merupakan Perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha Jasa Konsultasi Manajemen di bidang Properti.



- b. Bahwa berdasarkan Proposal No. 291/PMD-CII/XI/10, tertanggal 17 November 2009, antara PT. Colliers International Indonesia dengan PT. Inten Cipta Sejati merupakan kontrak kerja atas Jasa Konsultan Properti.

Dalam hal ini Tergugat bukanlah Badan Pengelola Properti melainkan Tergugat adalah pihak yang memberikan Jasa Konsultan Properti

- c. Suatu perjanjian akan sah menurut hukum berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata salah satu syaratnya adalah "adanya kesepakatan para pihak".

Bahwa Penggugat berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit No. 437/BAST/ICS/2010 tertanggal 30 Desember 2012 atas Unit Apartemen Green Park View Unit E-603, melakukan perikatan secara sah antara Penggugat dengan PT. Inten Cipta Sejati.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat berpandangan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan Error in Persona karena gugatan Penggugat di alamatkan kepada pihak yang salah atau dengan kata lain bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada PT. Colliers International Indonesia sebagai pihak Tergugat adalah salah alamat, karena Tergugat bukanlah Pihak Pengelola Properti, seperti pernyataan, keterangan, dalil/posita maupun permohonan / petitum Penggugat, melainkan Tergugat adalah sebagai Konsultan Jasa Properti.

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)

- a. Bahwa perkara yang dimaksud Penggugat secara sepihak mengenai kehilangan kendaraan bermotor roda dua dengan nomor polisi F 3473 MR, tetapi sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat membuktikan kepada Tergugat surat-surat kelengkapan tanda kepemilikan kendaraan bermotor roda dua yang di maksud secara sah, antara lain:
- STNK asli dan copy;
 - Foto copy SIM;
 - Surat Laporan Kehilangan dari Kepolisian;
 - Surat dari Kepolisian yang menyatakan benar atas kehilangan;
 - Faktur pembelian asli;

Halaman 15 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



- Foto copy KTP pemilik kendaraan yang hilang;
- BPKB asli;
- Blangko kwitansi kosong 3 lembar, satu di atas materai sesuai nama pada STNK;
- Kunci kontak asli atau duplikat dari kendaraan bermotor yang hilang;
- Karcis bukti parkir.
- Bukti perjanjian dengan pihak ketiga apabila kondisi kendaraan tersebut masih dalam status leasing.

b. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya secara jelas sama sekali tidak memahami kronologis kejadian dan juga tidak memahami ketentuan-ketentuan yang menyangkut hal "Perikatan", sehingga tidak mampu menganalisa perkara secara yuridis empiris.

Penitipan sepeda motor menurut KUHPdata diatur dalam buku III, bab XI tentang penitipan barang, bagian kesatu pasal 1694 yaitu penitipan barang ini dapat terjadi apabila seorang menerima suatu barang dari orang lain, dengan syarat orang yang menerima titipan akan menerima titipan tadi akan menyimpan dan akan mengembalikan barang dalam wujud asalnya.

Perjanjian penitipan barang adalah perjanjian "riil" yang berarti bahwa perjanjian ini baru terjadi apabila dilakukan dengan suatu perbuatannya, yaitu berupa penyerahan barang yang dititipkan.

Secara kronologis dan defacto bawa Penggugat tidak memarkirkan kendaraannya di area parkir khusus penghuni yang sudah disediakan oleh Badan Pengelola dengan alasan Penggugat setiap dikonfirmasi petugas keamanan agar segera memindahkan kendaraan bermotor roda duanya ke area parkir khusus penghuni yang disediakan Badan Pengelola, dan Penggugat selalu menolak dengan alasan "lebih mudah mengawasi dari unit apartementnya".

Selanjutnya, di dalam gugatan Penggugat bahwa walaupun secara implisit tetapi sangat terlihat jelas mengakui bahwa Penggugat mengakui tidak memarkirkan kendaraan bermotor roda duanya di area parkir khusus penghuni yang sudah disediakan oleh Badan Pengelola, sehingga Penggugat hanya memberikan



keterangan-keterangan di dalam dalil/posita maupun permohonan / petitum gugatan, bahwa "memarkirkan motor di areal GPV".

Padahal secara jelas, Badan Pengelola telah menyediakan secara khusus lahan parkir kendaraan bermotor roda dua khusus penghuni dengan system penjagaan keamanan yang lengkap dengan CCTV, dan secara ketentuan pada waktu pemilik kendaraan bermotor roda dua akan keluar dari tempat penitipan, ada petugas yang meminta karcis/tiket yang dibawanya, sambil mencocokkan nomor polisi yang ditulis petugas pada waktu masuk dengan plat nomor polisi yang dipakai.

Sehingga, berdasarkan KUHPdata bahwa sama sekali tidak pernah terjadi perikatan penitipan barang antara Penggugat dengan Badan Pengelola, dan tentunya Badan Pengelola tidak dapat dikatakan sebagai pihak yang melakukan "Wanprestasi".

Berdasarkan Pasal 1708 KUHPdata: "tidak sekali-kali sipenerima titipan bertanggung jawab tentang peristiwa yang dapat di duga, kecuali apabila ia lalai dalam pengembalian barang yang dititipkan".

- c. Bahwa Penggugat sama sekali tidak memahami ketentuan bahwa yang berhak menyatakan secara objektif suatu benda/barang benar adanya "hilang", adalah pihak yang berwajib yang sebelumnya dilakukan penyelidikan dan penyidikan atas laporan kehilangan, dan selanjutnya berdasarkan keputusan dari Pengadilan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dapat dinyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatan obscuul libel (tidak jelas) sehingga gugatan yang demikian itu tidak dapat diterima.

III. Dalarn Pokok Perkara

- 1 Bahwa segala hal yang disampaikan Tergugat di dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, secara Mutatis Mutandis, mohon dianggap terbuat kembali dalam bagian Pokok Perkara ini;
- 2 Bahwa Tergugat menyangkal/membantah setiap dan seluruh pernyataan, keterangan, klaim, dalil posita maupun petitum Penggugat sebagaimana

Halaman 17 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

Tanggapan atas Posita butir ke 2.

- a. Bahwa Tergugat berdasarkan Akta Perusahaan No 118 Tanggal 15 Agustus 2008 dibuat dihadapan Notaris Mala Mukti, SH, LL.M., dengan SK Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-37786.AH.01.02.Tahun 2009 tertanggal 7 Agustus 2009, merupakan Perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha Jasa Konsultasi Manajemen di bidang Properti.
- b. Bahwa berdasarkan Proposal No. 291/PMD-CII/XI/10, tertanggal 17 November 2009, antara PT. Colliers International Indonesia dengan PT. Inten Cipta Sejati merupakan kontrak kerja Jasa Konsultan Properti.

Dalam hal ini Tergugat bukanlah pihak Pengelola Properti melainkan Tergugat adalah pihak yang memberikan Jasa Konsultan Properti.

Gugatan Penggugat di alamatkan kepada pihak yang salah atau dengan kata lain bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada PT. Colliers International Indonesia sebagai pihak Tergugat adalah salah alamat, karena Tergugat bukanlah Badan Pengelola Properti, seperti pernyataan, keterangan, dalil/posita maupun permohonan/petitum Penggugat, melainkan Tergugat sebagai Konsultan Jasa Properti.

Tanggapan atas Posita butir ke 5 dan 20.

Bahwa sampai dengan saat kejadian, Badan Pengelola belum pernah membebankan iuran parkir kepada seluruh penghuni Green park View. Sedangkan yang dimaksud Penggugat mengenai luaran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) merupakan biaya atas pengelolaan, keamanan, kebershan lingkungan, pemeliharaan dan fasilitas gedung.

Tanggapan atas Posita butir ke 6 dan 7

- a. Secara kronologis dan defacto bawa Penggugat tidak memarkirkan kendaraan bermotor roda dua diarea parkir khusus penghuni yang telah disediakan oleh Badan Pengelola dengan alasan Penggugat setiap dikonfirmasi petugas kemanan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar segera, memindahkan kendaraan bermotor roda dua ke area parkir khusus penghuni yang disediakan Badan Pengelola, Penggugat selalu menolak dengan alasan "lebih mudah mengawasi dari unit apartemennya".

- b. Penggugat sama sekali tidak pernah mengindahkan teguran dari Badan Pengelola, dan bahkan Badan Pengelola sering menghubungi dan mengingatkan bahwa Penggugat selalu ketinggalan kunci kontak kendaraan motor roda dua tersebut dimotornya.

Tanggapan atas Posita butir ke 4, 8, 9, 10, 11, dan 12.

Bahwa benar Penggugat telah melaporkan kehilangan kendaraan bermotor roda dua dengan nomor polisi F 3473 MR, akan tetapi sampai dengan saat ini Penggugat sama sekali tidak pernah memberikan dokumen-dokumen penting yang diminta oleh Badan Pengelola berupa :

- STNK asli dan copy;
- Foto copy SIM;
- Surat Laporan Kehilangan dari Kepolisian;
- Surat dari Pihak Kepolisian yang menyatakan benar kehilangan;
- Faktur pembelian asli;
- Foto copy KTP pemilik kendaraan yang hilang;
- BPKB asli;
- Blangko kwitansi kosong 3 lembar, satu diatas materai sesuai nama pada STNK;
- Kunci asli atau duplikat dari kendaraan bermotor yang hilang;
- Karcis bukti parkir.
- Bukti perjanjian dengan pihak ketiga apabila kondisi kendaraan tersebut masih dalam status leasing.

Bahkan sampai saat dengan saat ini, sama sekali belum ada ketetapan dari pihak yang berwajib secara sah membenarkan bahwa kendaraan bermotor roda dua tersebut benar adanya telah hilang.

Tanggapan atas Posita butir ke 16, 17, 18, dan 19.

Bahwa Penggugat sangat jelas berusaha untuk mengelabui Majelis Hakim yang terhormat dengan cara memanipulasi informasi dengan membuat isu bahwa Tergugat tidak pernah beritikad baik untuk tidak memenuhi undangan Penggugat, hal ini dapat

Halaman 19 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/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

dibuktikan setiap undangan selalu direspon secara positif oleh Tergugat, dengan bukti sebagai berikut:

- a Surat Penggugat No. 271/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 9 April 2012 di balas dengan surat Tergugat No. 037/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 11 April 2012;
- b Surat Penggugat No. 276/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 12 April 2012 di balas dengan surat Tergugat No. 038/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 12 April 2012;
- c Surat Penggugat No. 284/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 19 April 2012 di balas dengan surat Tergugat No. 039/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 20 April 2012;
- d Surat Penggugat No. 298/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 30 April 2012 di balas dengan surat Tergugat No. 041/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 30 April 2012; dan
- e Somasi Penggugat No. 302/DT-CH-GK-FC/AD/L/V/2012 tertanggal 7 Mei 2012 di balas dengan jawaban somasi Tergugat No. 051/LetOut-HR/N/12 tertanggal 9 Mei 2012;

Dengan kata lain bahwa terlalu mengada-ngada kalau Penggugat menyatakan Tergugat tidak memiliki itikad baik atas surat-surat Penggugat tersebut, bahkan setiap balasan jawaban surat Tergugat tidak pernah direspon secara baik oleh Penggugat. Serta justru Penggugat yang sama sekali tidak memiliki itikad baik dengan cara selalu menolak untuk memenuhi permintaan Badan Pengelola atas menunjukkan bukti yang sah kepemilikan kendaraan bermotor tersebut.

Tanggapan atas Posita butir ke 21 sampai dengan 40.

- a. Bahwa Penggugat dalam hal ini sangat jelas tidak memahami kronologis kejadian sehingga Penggugat dengan keterbatasan pengetahuannya tidak mampu menganalisa perkara secara yuridis empiris dan analitis kualitatif sehingga tidak memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan guna memberikan kerangka pembuktian untuk memastikan suatu kebenaran dan akhirnya dengan sporadis Penggugat menjual pasal-pasal yang sesungguhnya tidak ada keterkaitan sama sekali jika ditinjau dari kronologis kejadian ini.

20

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)



Penitipan kendaraan motor menurut KUHPperdata diatur dalam buku III, bab XI tentang penitipan barang, bagian kesatu pasal 1694 yaitu penitipan barang ini dapat terjadi apabila seorang menerima suatu barang dari orang lain, dengan syarat orang yang menerima titipan akan menerima titipan tadi akan menyimpan dan akan mengembalikan barang dalam wujud asalnya.

Perjanjian penitipan barang adalah perjanjian "riil" yang berarti bahwa perjanjian ini baru terjadi apabila dilakukan dengan suatu perbuatannya, yaitu berupa penyerahan barang yang dititipkan.

Jadi penitipan kendaraan motor dalam ini tidak seperti perjanjian-perjanjian lainnya yang merupakan perjanjian "Konsesual" yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya sepakat tentang hal-hal pokok dari perjanjian itu, sedangkan perjanjian "riil" baru terjadi apabila dilakukan dengan suatu perbuatan yang nyata, yaitu berupa penyerahan barang yang dititipkannya.

- b. Bahwa Penguat memang benar tidak pernah menerima karcis/tiket kendaraan bermotor roda dua khusus penghuni dari Badan Pengelola karena Penggugat secara terang-terangan tidak memarkirkan kendaraan bermotor roda duanya di tempat area parkir kendaraan bermotor roda dua khusus penghuni yang sudah disediakan oleh Badan Pengelola dengan system pengamanan dan system pemeriksaan yang baik oleh Badan Pengelola.

Sehingga, berdasarkan KUHPperdata bahwa sama sekah tidak pernah terjadi perikatan penitipan barang antara Penggugat dengan Badan Pengelola, dan tentunya Badan Pengelola tidak dapat dikatakan sebagai pihak yang melakukan "Wanprestasi".

Berdasarkan Pasal 1708 KUHPperdata: "tidak sekali-kali sipenerima titipan bertanggung jawab tentang peristiwa yang dapat di duga, kecuali apabila ia ialah dalam pengembalian barang yang dititipkan".

I. Dalam Eksepsi

- 1 Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Halaman 21 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



- 2 Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

II. Dalam Pokok Perkara

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan kehilangan kendaraan motor roda dua Penggugat belum sah karena belum ada kepastian secara hukum yang dikeluarkan Pihak Kepolisian atas hilangnya kendaraan motor roda dua Penggugat.
- 3 Menyatakan secara sah bahwa hilangnya kendaraan bermotor roda dua Penggugat merupakan atas kelalaian murni Penggugat sendiri.

Atau: Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adiinya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 1 Nopember 2012 dan Kuasa Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 12 Nopember 2012 ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa :

1. Bukti P - 1 : Surat Tertanggal 17 Juni 2010 dari Badan Pengelola Apartemen Green Park View (“Apartemen”) kepada Seluruh Penghuni Apartemen. (sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P - 2 : Surat pada Bulan November 2010 dari Badan Pengelola Apartemen kepada Seluruh Penghuni Apartemen. (sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti P - 3 : Surat Pemberitahuan Ref. No: E603/GPV/SPI/05/12 tertanggal 23 Mei 2012 Hal: tagihan IPL, DC, Listrik Air. (sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti P-4 : Surat Pemberitahuan Ref. No: E603/GPV/SPI/09/12 tertanggal 24 September 2012 Hal: tagihan IPL, DC, Listrik Air. (sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti P-5 : Laporan Kehilangan atas nama Hendrianto (Penggugat II) tertanggal 24 Pebruari 2012. (sesuai dengan aslinya);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P-6 : Fotokopi Surat Tanda Nomor Kendaraan Bermotor (STNK) atas nama Dini Rosniawati (Penggugat I). (sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P-7 : Surat Tanda Penyitaan Barang Bukti No : 561/SP. Sita/II/2012/SEKTOR KARENG tertanggal 27 Februari 2012 (sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P-8 : Surat Edaran No.Ref:058/GPV-TR/III/2012 tertanggal 09 Maret 2012 Hal: Surat Pemberitahuan Penggunaan Parkir Motor Tower F. (sesuai dengan aslinya);
9. Bukti P-9 : Surat Penggugat II Kepada Radjab. F. Alam Tertanggal 14 Maret 2012 Perihal : Kehilangan Motor Penghuni (sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P-10 : Surat Ref No: 271/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 09 April 2012. (sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P-11 : Surat No: 037/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 11 April 2012. (sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P-12 : Surat Ref No: 276/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 12 April 2012. (sesuai dengan aslinya);
13. Bukti P-13 : Surat No: 038/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 12 April 2012. (sesuai dengan aslinya);
14. Bukti P-14 : Surat Ref No: 284/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 19 April 2012. (sesuai dengan aslinya);
15. Bukti P-15 : Surat No: 039/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 20 April 2012. (sesuai dengan aslinya);
16. Bukti P-16 : Surat Ref No: 298/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 30 April 2012. (sesuai dengan aslinya);
17. Bukti P-17 : Surat No: 041/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 30 April 2012. (sesuai dengan aslinya);
18. Bukti P-18 : Surat Ref No: 302/DT-CH-GK-FC/AD/L/V/2012 tertanggal 7 Mei 2012. (sesuai dengan aslinya);
19. Bukti P-19 : Surat No: 051/LetOut-HR/V/12 tertanggal 9 Mei 2012. (sesuai dengan aslinya);
20. Bukti P-20 : Profile Radjab F. Alam (Building Manager Apartemen) dalam Linked In. (sesuai dengan aslinya);

Halaman 23 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/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

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil Jawabannya, Kuasa Tergugat mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa :

1. Bukti T - 1 : Akta Pendirian Perusahaan No.118 tanggal 15 Agustus 2008 dan SK Menkumham No.AHU-37786.AH.01.02 tanggal 07 Agustus 2009. (sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T - 2 : Akta Perubahan Susunan Pengurus Perusahaan No.04 tanggal 4 Nopember 2009 dan Surat Pemberitahuan Menkumham No.AHU-AH.01.10-21014 tanggal 23 Nopember 2009. (sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T - 3 : Izin Usaha Tetap PT. Colliers International Indonesia No.297/T/PU/94 tanggal 27 April 1994, Izin Perluasan 185/III/PMA/2003 tanggal 21 Februari 2003, 97/II/PMA/2004 tanggal 28 Juni 2004 dan Izin Perluasan No.709/T/Perdagangan/2008 tanggal 15 Juli 2008. (sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T - 4 : Proposal No.291/PMD-CII/XI/09 tanggal 17 Nopember 2009. Perihal Revisi Proposal Konsultasi. (sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T - 5 : Perjanjian Pekerjaan Jasa Keamanan No.109/KDJB/III/2012 antara PT. Inten Cipta Sejati dengan PT. Karya Dharma Jaya Bersama. (sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T - 6 : Perjanjian Kerjasama Penyediaan Tenaga Cleaning Service No.11/PKCS/D-RAS/VI/2012. (sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T - 7 : Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No.0004231/PT.KJ-PPJB/XI/2012 antara PT. Inten Cipta Sejati. (sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T - 8 : Surat Persetujuan Pembelian No.000185/SPP-GP/PT.ICS/1/2011. (sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T - 9 : Berita Acara Serah Terima Unit No.03 Lantai 6 Tower E tanggal 30 Desember 2012. (sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T - 10 : Foto bukti tempat parkir kendaraan roda dua khusus penghuni yang telah disediakan oleh Badan Pengelola lengkap dengan keamanan, CCTV dan pos penjagaan parkir serta tempat serah terima kendaraan. (copy dari print out);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T - 11 : Bukti Kartu Parkir yang disediakan Badan Pengelola untuk penitipan parkir khusus roda dua untuk Penghuni. (sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T - 12 : Buku pencatatan serah terima parkir kendaraan roda dua khusus Penghuni Apartemen Green Parkview. (sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T - 13 : Denah lokasi area Green Parkview secara keseluruhan. (copy dari copy);
14. Bukti T - 14 : Undangan Pertemuan No.271/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 9 April 2012. (sesuai dengan aslinya);
15. Bukti T - 15 : Jawaban undangan pertemuan dari Tergugat No.037/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 11 April 2012. (copy dari copy);
16. Bukti T - 16 : Undangan Pertemuan No.276/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 12 April 2012. (copy dari copy);
17. Bukti T - 17 : Jawaban Undangan Pertemuan dari Tergugat No.038/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 12 April 2012. (copy dari copy);
18. Bukti T - 18 : Undangan Pertemuan No.284/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 19 April 2012. (copy dari copy);
19. Bukti T - 19 : Jawaban Undangan Pertemuan dari Tergugat No.039/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 20 April 2012. (copy dari copy);
20. Bukti T - 20 : Undangan Pertemuan No.298/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 30 April 2012. (copy dari copy);
21. Bukti T - 21 : Jawaban Undangan Pertemuan dari Tergugat No.041/LetOut-HR/IV/12 tertanggal 30 April 2012. (copy dari copy);
22. Bukti T - 22 : Somasi dan Undangan Pertemuan No.302/DT-CH-GK-FC/AD/L/IV/2012 tertanggal 7 Mei 2012. (sesuai dengan aslinya);
23. Bukti T - 23 : Jawaban Somasi dan Undangan Pertemuan dari Tergugat No.051/LetOut-HR/V/12 tertanggal 9 Mei 2012. (copy dari copy);
24. Bukti T - 24 : Surat PT. Inten Cipta Sejati No.III/DEV MKT/ICS/11/12 tertanggal 7 Nopember 2012 dan Surat tanggal 9 Nopember 2012. (copy dari copy);

Halaman 25 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/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

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan saksi-saksi kepersidangan yang telah disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **CATUR YUANA**, menerangkan ;

- Bahwa saksi tinggal di Apartemen sudah lama sejak Juni 2010;
- Bahwa saksi membeli Apartemen dari PT. Inten Cipta Sejati;
- Bahwa Apartemen tersebut serah terima tahun 2010 dan fasilitasnya ada parkir sepeda motor;
- Bahwa parkir motor disebelah timur tapi kalau penuh bisa di sebelah barat;
- Bahwa pengamanan ada dua lapis diluar dan didalam;
- Bahwa penarikan biaya parkir ada edarannya;
- Bahwa semua penghuni Apartemen memakai parkir;
- Bahwa sampai saat ini saksi tidak tahu ada kehilangan;
- Bahwa Penggugat kehilangan motor di lantai 6;
- Bahwa sampai sekarang parkir masih bayar;
- Bahwa kejadian motor hilang sudah diterapkan peraturan;
- Bahwa saksi hanya menduga ada motor hilang mengenai persisnya tidak tahu;

2. Saksi **CHANDRA AGUNG PUTRA**, menerangkan ;

- Bahwa saksi sebagai penghuni di Apartemen Maret 2010 penyerahannya awal Maret 2010;
- Bahwa di Apartemen ada tempat parkir motor di sebelah barat dan timur ;
- Bahwa tahun 2012 parkir mulai tertib pakai kartu, sebelum tahun 2012 parkir tidak ada karcis;
- Bahwa yang menarik biaya pengelolaan parkir adalah PT. COLLIERS ;
- Bahwa saksi pernah dengar Penggugat kehilangan motor di parkir timur;
- Bahwa sekarang parkir di sebelah barat;
- Bahwa parkir 1 (satu) bulan bayar Rp.50.000,-;
- Bahwa pernah ada kehilangan daerah parkir sebelah timur;
- Bahwa PT. COLLIERS sebagai pengelola gedung meliputi kebersihan dan lain-lain;
- Bahwa motor yang hilang adalah motor Yamaha dan harganya lebih kurang Rp.20 juta;
- Bahwa saksi tahu ada konsultan tapi hanya 1 (satu) orang;

26



Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Tergugat mengajukan saksi-saksi kepersidangan yang telah disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **RADJAB F. ALAM**, menerangkan;
 - Bahwa saksi menjabat sebagai *Building Manager* ketika kejadian kehilangan Motor dialami oleh Para Penggugat;
 - Bahwa saksi menyatakan bahwa Tergugat bertanggung jawab atas pengelolaan Apartemen, termasuk keamanan Apartemen dan kebersihan Apartemen;
 - Bahwa areal parkir Barat dan Timur Apartemen termasuk ke dalam pengawasan/tanggung jawab Tergugat;
 - Bahwa Tergugat juga merupakan pihak yang memiliki kewenangan untuk menagih Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada seluruh penghuni Apartemen dan seluruh surat-surat dan/atau kebijakan-kebijakan sehubungan dengan pengelolaan Apartemen dikeluarkan oleh saksi sebagai Badan Pengelola Apartemen;
 - Bahwa saksi membenarkan bahwa Tergugat bertindak sebagai badan pengelola Apartemen yang bertanggung jawab atas keamanan di lingkungan Apartemen, termasuk areal parkir Apartemen (Timur dan barat) dan seluruh kebijakan dan surat sehubungan dengan pengelolaan Apartemen dikeluarkan oleh Tergugat.

2. Saksi **SUHAI****DI**, menerangkan ;
 - Bahwa saksi menyatakan bahwa benar setelah mengalami kejadian kehilangan motor, Para Penggugat langsung melapor kepada pihak keamanan Apartemen, dan langsung membuat Berita Acara Kehilangan (Bukti P - 5);
 - Bahwa parkir sebelah Barat Apartemen diperuntukkan untuk karyawan Apartemen, dan keamanan di parkir sebelah Barat Apartemen tidak maksimal, dan sebelum kejadian kehilangan motor Para Penggugat tersebut anggota keamanan Apartemen sangat kurang;
 - Bahwa ada kartu visitor yang diberikan kepada setiap pengendara yang memarkirkan kendaraan di areal parkir sebelah Timur;
 - Bahwa terdapat rekaman CCTV pada saat kejadian kehilangan motor Para Penggugat. Saksi membenarkan bahwa dalam rekaman CCTV tersebut, motor Para Penggugat dibawa keluar oleh pengendara yang tidak dikenal, namun

Halaman 27 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



tidak ada petugas keamanan yang meminta pengendara motor Para Penggugat untuk memperlihatkan dokumen kepemilikan atau pun karcis parkir. Saksi beralasan dokumen kendaraan tersebut tidak diperiksa pada saat kejadian karena pada saat itu banyak kendaraan yang keluar masuk Apartemen dan petugas keamanan yang menjaga sangat kurang sehingga motor Para Penggugat tersebut terluput dari pantauan petugas keamanan;

- Bahwa saksi juga menyatakan bahwa setelah kejadian kehilangan motor Para Penggugat, keamanan di Apartemen langsung ditingkatkan. Peningkatan keamanan Apartemen setelah kejadian kehilangan motor Para Penggugat menunjukkan bahwa Tergugat menyadari kelalaiannya dalam menjaga keamanan di Apartemen, sehingga Tergugat langsung memperbaiki keamanan Apartemen, khususnya areal parkir Apartemen dengan menunjuk pengelola parkir profesional untuk mengelola areal parkir Apartemen.

3 Saksi **EDI. R**, menerangkan ;

- Bahwa areal parkir Apartemen sebelah Barat adalah parkir motor karyawan Apartemen yang memang kurang dipantau oleh petugas keamanan karena petugas keamanan hanya mengutamakan keamanan di areal parkir sebelah Timur (yang disebutkan sebagai areal parkir khusus penghuni);
- Bahwa Para Penggugat tidak pernah menghiraukan dan selalu menolak setiap kali ada petugas keamanan yang memperingatkan Penggugat untuk memarkirkan kendaraannya di parkir khusus penghuni. Pernyataan saksi yang menyatakan bahwa petugas keamanan lebih mengutamakan keamanan di areal parkir khusus penghuni tidak dapat diterima, karena petugas keamanan sudah seharusnya menjaga keamanan di seluruh lingkungan/areal Apartemen, termasuk areal parkir karyawan sekalipun.

4 Saksi **AHMAT YANI**, menerangkan ;

- Bahwa terdapat buku parkir yang diberlakukan untuk mendata setiap kendaraan yang parkir di areal Apartemen, baik di areal parkir sebelah Barat maupun areal parkir sebelah Timur;
- Bahwa hanya ada satu akses/pintu untuk memasuki areal parkir Apartemen (baik areal parkir Timur maupun Barat), dan kartu visitor diberikan di pintu masuk tersebut. Keterangan saksi mengenai kartu visitor bertentangan dengan keterangan saksi Suhaidi dan tidak sesuai dengan fakta yang terjadi. Secara



logika, apabila kartu visitor tersebut diberikan pada pintu masuk, dan hanya ada satu pintu masuk Apartemen, maka seharusnya Para Penggugat juga mendapat kartu visitor tersebut. Namun saksi Suhaidi malah menyatakan sebaliknya, yaitu bahwa Para Penggugat tidak pernah menerima kartu visitor karena kartu visitor hanya diberikan kepada penghuni yang memarkirkan kendaraannya di areal parkir sebelah Timur.

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 12 Pebruari 2013;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap tercantum serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya atas gugatan Para Penggugat tersebut mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1 Eksepsi Prosesual (Processuele Excepsi);

Bahwa mengenai tempat atau obyek sengketa yang dimaksud oleh Para Penggugat tidak berada pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena tempat sengketa yang dimaksud Penggugat berada pada wilayah hukum Jakarta Barat dan objek sengketa berada pada wilayah hukum Bogor, maka sesuai ketentuan Pasal 125 ayat (2), 132 dan 133 HIR mengenai Kompetensi Relatif, Pengadilan Negeri yang berwenang adalah pada Pengadilan Negeri tempat kedudukan atau obyek sengketa tersebut berada;

2 Gugatan Error in Persona;

Halaman 29 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Tergugat berdasarkan akta perusahaan No.118 tanggal 15 Agustus 2008 dibuat dihadapan Notaris Mala Mukti, SH.LLM dengan SK Menkumham RI No.AHU 37786.AH.01.02 tahun 2009 tertanggal 7 Agustus 2009 merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha jasa Konsultasi Manajemen di bidang properti;
- Bahwa berdasarkan surat proposal No.291/PMD-C11/XI/10 tertanggal 17 Nopember 2009 yang diajukan PT. Collier Internasional Indonesia dengan PT. Inten Cipta Sejati merupakan kontrak kerja atas jasa konsultan properti, sehingga dalam hal ini Tergugat bukan badan pengelola properti melainkan Tergugat sebagai pihak yang memberikan jasa konsultan properti;
- Bahwa Para Penggugat yang berdasarkan Berita Acara serah terima Unit No.437/BAST/ICS/2010 tertanggal 30 Desember 2011 atas unit E 603 Apartemen Green Park View melakukan perikatan secara sah dengan PT. Inten Cipta Sejati, dengan demikian jikalau gugatan Penggugat ditujukan kepada Tergugat adalah salah alamat, karena Tergugat bukanlah sebagai pengelola properti, melainkan sebagai konsultan jasa properti ;

1 Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscur libel);

- Bahwa gugatan Para Penggugat mengenai telah kehilangan kendaraan bermotor No Polisi F 3473 MR akan tetapi sampai saat ini Para Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai surat-surat kelengkapan sepeda motor yang dimaksud secara sah;
- Bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam hal penitipan akan tetapi Para Penggugat tidak memarkirkan kendaraannya pada area parkir khusus yang sudah disediakan oleh badan pengelola dengan sistem penjagaan yang lengkap dengan CCTV dan ada petugas yang meminta karcis atau tiket sambil mencocokkan nomor polisinya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut, Kuasa Para Penggugat telah menanggapi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1 Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa perkara aquo dengan alasan :

Bahwa faktanya Tergugat beralamat di World Trade Centre lantai 10 dan 14 Jl. Jenderal Sudirman Kav 29-31 Jakarta Selatan, hal ini sesuai ketentuan Pasal 118 ayat 1 HIR;



2 Gugatan Penggugat tidak salah pihak;

Bahwa dalam surat pemberitahuan tertanggal 17 Juni 2010 yang ditujukan kepada seluruh penghuni apartemen termasuk Para Penggugat, Tergugat dengan tegas mengatakan hal sebagai berikut :

“Bersama ini kami PT.Collier Internasional Indonesia yang ditunjuk sebagai badan pengelola gedung Green Park View Rusunami Jl. Daan Mogot oleh developer.....”;

3 Gugatan Penggugat cukup jelas / tidak kabur (obscuur libel);

- Bahwa Para Penggugat menolak dengan tegas butir 3 dalil jawaban Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuur Libel) bahwa gugatan Penggugat sudah sangat jelas yaitu mengenai ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena hilangnya satu unit kendaraan sepeda motor milik Para Penggugat yang diparkir di areal Apartemen GPV yang dikelola oleh Tergugat;
- Bahwa Para Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat butir 3 sub a yang pada intinya bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kepada Tergugat mengenai surat-surat kelengkapan tanda kepemilikan kendaraan bermotor roda dua Para Penggugat yang dimaksud secara sah karena telah dilihat surat-suratnya;

Menimbang, bahwa dengan adanya Eksepsi Tergugat dan tanggapan Para Penggugat atas Eksepsi tersebut, Majelis Hakim sebelum masuk dalam pertimbangan materi pokok perkaranya akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dimaksud :

1 Tentang Eksepsi Prosesual;

- Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Prosesual adanya kewenangan mengadili secara relatif sebagaimana terurai diatas, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela atas eksepsi kewenangan relatif tersebut pada tanggal 5 Desember 2012, sehingga pertimbangan dan amar putusannya seperti yang termuat dalam putusan sela tersebut dianggap termasuk dalam putusan ini yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili secara relatif tersebut dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;

1 Tentang Gugatan Penggugat error in persona;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adanya Eksepsi gugatan Para Penggugat error in persona, Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang relevan sebagai berikut :

- Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat mendalilkan pada intinya bahwa Tergugat / PT. Collier Internasional Indonesia telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat oleh karena Para Penggugat sebagai suami istri penghuni Apartemen Rusunami Green Park View yang terletak di Jl. Daan Mogot km.14 Jakarta Barat unit E 603 ketika pada tanggal 23 Pebruari 2012 sekitar pukul 19.31 wib Penggugat memarkirkan sepeda motornya Yamaha Vixion No. Pol F 3473 MR diarea lokasi Apartemen GPV Jl. Daan Mogot km.14 Jakarta Barat;
- Bahwa kemudian pada tanggal 24 Pebruari 2012 sekitar pukul 08.30 wib Penggugat mendapati kendaraan bermotor miliknya Yamaha Vixion No. Pol F 3473 MR yang malam itu diparkir di areal Apartemen Green Park View Jl. Daan Mogot km.14 Jakarta Barat telah hilang, bahwa selanjutnya Para Penggugat setelah mencari dan tidak menemukan membuat laporan kehilangan ke security GPV dan Polres Jakarta Barat;
- Bahwa Para Penggugat selama menjadi penghuni Apartemen Rusunami Green Park View Jl. Daan Mogot dari developer PT. Inten Cipta Sejati sejak tanggal 4 Nopember 2010 sehingga sampai terjadi kehilangan ini selalu memarkirkan sepeda motor tersebut di areal GPV aman-aman saja;
- Bahwa Para Penggugat selama menjadi penghuni selalu membayar biaya pemeliharaan lingkungan (IPL), pemeliharaan gedung serta biaya-biaya fasilitas lainnya setiap bulannya kepada Tergugat seperti yang di informasikan Tergugat selaku badan pengelola yang ditunjuk oleh developer dan pembayarannya diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa Tergugat sebagai badan hukum yang mengelola gedung bertanggung jawab atas pengelolaan Apartemen Rusunami Green Park View Jl. Daan Mogot baik untuk pengelolaan gedung maupun pengelolaan areal parkir dan lainnya yang ada di GPV, sehingga apabila terjadi kehilangan, maka setiap kelalaian atau kurang hati-hatinya pegawai atau bawahan Tergugat harus menjadi tanggung jawab Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat bertanggung jawab atas kehilangan sepeda motor Penggugat adalah melihat dari surat-surat oleh Tergugat yang ditujukan pada para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penghuni yang selama ini dikeluarkan oleh Tergugat selaku badan pengelola gedung Apartemen Green Park View Rusunami Jl. Daat Mogot yang ditunjuk oleh developer PT. Inten Cipta Sejati yaitu bukti surat tertanggal 17 Juni 2010 (bukti P-1) dan surat tertanggal - Nopember 2010 (bukti P-2), surat tagihan IPL, DC, Listik, air pada Penggugat tertanggal 23 Mei 2012 (bukti P-3) dan surat tertanggal 24 September 2012 (bukti P-4) dan Para Penggugat telah membayar biaya-biaya pengelolaan gedung tersebut meliputi biaya parkir;

Menimbang, bahwa dari dalil Para Penggugat setelah Majelis membaca bukti surat P-1 dan P-2 yang dikeluarkan oleh Tergugat yang mengatasnamakan sebagai pengelola GPV Rusunami Daat Mogot tertulis PT.Collier Internasional Indonesia dan ditunjuk sebagai badan pengelola gedung GPV Jl. Daat Mogot oleh pihak developer PT. Inten Cipta Sejati untuk memberikan service yang terbaik bagi penghuni GPV;

Menimbang, bahwa Tergugat atau PT.Collier Internasional Indonesia sesuai bukti-bukti dan jawaban yang diajukan adalah sebagai Konsultan Manajemen di bidang properti yang mengajukan proposal kepada developer PT. Inten Cipta Sejati untuk membantu memberikan jasa dalam bidang pengelolaan gedung, dan kemudian mendapat penunjukan dari PT. Inten Cipta Sejati, (bukti T-1, T-2, T-3, T-4);

Menimbang, bahwa adanya kerjasama yang tertulis baru kemudian pada bulan Maret 2012, setelah adanya peristiwa kehilangan sepeda motor Para Penggugat, sehingga pengelolaan keamanan gedung dan perparkiran dibuat suatu perjanjian tersendiri oleh developer PT. Inten Cipta Sejati dengan selanjutnya diserahkan sepenuhnya kepada PT. Karya Dharma Jaya Bersama (bukti T-5);

Menimbang, bahwa ketika peristiwa kehilangan kendaraan yang dialami oleh Para Penggugat, Tergugat hanya sebagai pihak yang ditunjuk sebagai badan pengelola gedung oleh PT. Inten Cipta Sejati sesuai dengan persetujuan surat revisi proposal 291/PMD.CII/XI/09 tanggal 17 Nopember 2009 yang diajukan oleh Tergugat kepada pihak developer GPV yaitu PT. Inten Cipta Sejati;

Menimbang, bahwa dengan penunjukan Tergugat, kemudian Tergugat menginformasikan pada penghuni dan menarik biaya pengelolaan, biaya listrik, air, DC dan parkir penghuni, perbuatan Tergugat tersebut masih dalam lingkup pengelolaan apartemen GPV dari developer PT. Inten Cipta Sejati;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya penunjukan setidak-tidaknya PT. Inten Cipta Sejati sebagai developer yang memberi pekerjaan masih ada keterkaitan dan

Halaman 33 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/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

hubungan hukum dan ikut pula bertanggung jawab seandainya terjadi sesuatu hal dilingkungan areal GPV;

Menimbang, bahwa dengan masih adanya hubungan hukum antara PT. Inten Cipta Sejati yang menunjuk PT. Collier Internasional Indonesia sebagai pengelola gedung, sedangkan gugatan Para Penggugat berkenaan dengan tuntutan berdasar Perbuatan Melawan Hukum, maka menurut Majelis PT. Inten Cipta Sejati perlu ditarik sebagai pihak-pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa ternyata gugatan Para Penggugat hanya menarik PT. Collier Internasional Indonesia sebagai pihak Tergugat, sedangkan dalam perkara aquo PT. Inten Cipta Sejati ternyata ada hubungan hukum, oleh karena itu masih terdapat pihak yang semestinya ikut digugat;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat dalam eksepsinya menyebut salah pihaknya, namun menurut Majelis hal itu sama dapat diartikan sebagai kurang lengkap pihak-pihak tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat bahwa oleh karena gugatan Penggugat terdapat kekurangan pihak yang turut digugat yaitu PT. Inten Cipta Sejati, maka gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat mengenai gugatan error in persona, maka eksepsi yang selanjutnya tidak lagi dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat / PT. Collier Internasional Indonesia serta adanya tuntutan pembayaran ganti kerugian karena Para Penggugat telah kehilangan sepeda motor yang diparkir di area apartemen GPV Jl. Daan Mogot km.14 Jakarta Barat pada tanggal 23 Pebruari 2012, sedangkan sebagai pengelola gedung adalah Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima, sehingga Majelis belum mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya, dengan demikian dalam pokok perkara gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;



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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dapat dikabulkan dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dibebani untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebankan pada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.316.000,- (tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari **KAMIS** tanggal **14 MARET 2013** yang terdiri dari : **ANDI RISA JAYA, SH.MHum.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **USMAN, SH.** dan **HARIONO, SH.** sebagai Hakim-hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **SELASA** tanggal **19 MARET 2013** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **S U T I W I**, Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh : Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat.

HAKIM – HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

U S M A N, SH.

ANDI RISA JAYA, SH.MHum.

H A R I O N O, SH,

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 35 dari 36 hal. Putusan No.420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



SUTIWI

Biaya – biaya :

- Meterai Rp. 6.000,-
 - RedaksiRp. 5.000,-
 - PendaftaranRp. 30.000,-
 - Biaya ATKRp. 75.000,-
 - Panggilan Rp. 400.000,- +
- Jumlah Rp. 516.000,-



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)