



**P U T U S A N**

**Nomor 01/Pdt.G/2015/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:

**Pengelola Perhimpunan Penghuni Apartemen The Bellezza Permata**

**Hijau**, beralamat di Jln.Letjen Soepono No.34 Arteri Permata Hijau Kel.Grogol Utara, Kec.Kebayoran Lama Jakarta Selatan. Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Juanda Aliaras,SH.,MH, Advokat pada kantor hukum Juanda Aliaras,SH.,MH & Rekan, beralamat di Jl.Nusa Dua III/42 Karawaci Tangerang Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2014.

selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

**Ny.Yvonne Pupella alias Yvonne Rusdi**, Jenis kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat The Bellezza Apartement Versailles Tower Floor 12# No.07 Jln. Letjen Soepono No. 34 Arteri Permata Hijau Kel.Grogol Utara Kec.Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar saksi-saksi yang diajukan, dan memperhatikan bukti surat dari Penggugat dan Tergugat;

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 06 Januari 2015, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 06 Januari 2015. dalam Register Nomor 01/Pdt.G/2015/Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pengelola Management Perhimpunan Penghuni Apartement The Bellezza Permata Hijau, sesuai dengan AKTA Notaris No. 105 tertanggal 23 Desember 2013 yang dibuat Oleh Notaris AMALIA JONATAN, SH. MKN, sebagai Notaris Pengganti Ny. IRA SUDJONO. SH. MKN. MM..
2. Bahwa dari Akta Notaris No. 105 tertanggal 23 Desember 2013 tersebut Ketua Perhimpunan Penghuni Apartement The Bellezza Permata hijau memberikan tugas atas nama Menagement Kepada Sdr. Edwin Gobel selaku Building Manager The Bellezza Permata hijau memberikan Kuasa Kepada Kantor Advokat Juanda Aliaras, SH. MH dan Rekan untuk mengajukan Gugatan Ganti Rugi Terhadap Tergugat.
3. Bahwa Tergugat adalah salah satu Penghuni dan Pemilik Unit The BELLEZZA Apartment Versailles Tower Floor 12# No.07 dari sejumlah Lebih kurang 1200 Penghuni Apartment The BELLEZZA Permata hijau tersebut.
4. Bahwa Menagement Apartment The BELLEZZA Permata hijau sudah membuat peraturan untuk semua penghuni Apartment The BELLEZZA Permata hijau yang harus ditaati setiap penghuni antara lain mengenai iuran pengelolaan, iuran dana cadangan, iuran listrik dan Air, yang kesemuanya di bayarkan kepada Pihak Menagement setiap bulannya demi kelancaran oprasional management.

### 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

5. Bahwa akan tetapi Tergugat sudah tidak sepenuhnya mentaati Peraturan Management Apartment The BELLEZZA Permata hijau tersebut dimana Tergugat sudah melakukan Tunggakan atas kewajibannya Pembayaran baik Pengelolaan, dana cadangan, iuran listrik dan Air, yang sudah mencapai per-April 2013 sebesar Rp. 28.500.000,- (Dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) belum per-Desember 2014 sudah lebih kurang Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), sampai gugatan ini di ajukan.
6. Bahwa atas Tunggakan Pembayaran dari Tergugat tersebut sejak dari tahun 2012 sampai dengan sekarang sudah hampir lebih kurang Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dimana dari Pihak Menagement Apartment The BELLEZZA Permata hijau selalu menutupi serta menalangi dan atau membayarkan, yang seharusnya kewajiban Tergugat untuk membayarkan ke Pihak Menagement, demi kelancaran oprasional Apartment The BELLEZZA Permata hijau, sehingga semua Penghuni aman dan nyaman baik penggunaan Listrik, Air, dan lain-lainnya.
7. Bahwa akibat dari Tunggakan Tergugat kurang lebih Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tersebut dari Pihak Menagement Apartment The BELLEZZA Permata hijau sangat dirugikan dan Oprasional menjadi terganggu sejak tersendat karna menutupi yang seharusnya KeNvajiban Tergugat untuk membayar tunggakan tersebut kepada Pihak Apartment The BELLEZZA Permata hijau, dimana dari pihak managemen Apartment The BELLEZZA Permata hijau sudah beberapa kali memberi teguran baik secara lisan maupun tertulis, namun dari Pihak Tergugat tidak menanggapi dan tidak melaksanakan pernbayaran, bahkan membuat alasan-alasan dan malah bersikeras untuk tidak membayar tunggakan yang seharusnya menjadi kewajThan Tergugat.
8. Bahwa akibat dengan adanva Tunggakan dari Tergugat tersebut Penggugat sangat dirugikan baik secara Materil maupun Imateril :

### Kerugian Materil

- Kekurangan Pernbayaran iuran Pengelolaan, dana cadangan, Listrik dan Air. Sejak dari Th.2012 sampai dengan 2014 sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jika di depositokan selama 3 tahun : estimasi per 1 th (bunga 10%) jadi  $3 \times 10\% \times 40 \text{ Jt} = \text{Rp. } 132.000.000,-$  (seratus tiga puluh dua juta rupiah).

Kerugian Imateril :

- Biaya Oprasional mondar-mandir serta konsultasi serta fee Lawyer sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

...9 Bahwa Tergugat berkewajiban Juga untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila Tergugat lalai setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde).

...10 Bahwa oleh karena gugatan ini Penggugat ajukan dengan benar dan ditunjang oleh bukti-bukti yang otentik mohon kiranya majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana mestinya dikarenakan Penggugat sudah sangat dirugikan oleh Tergugat.

...11 Bahwa agar putusan perkara ini mempunyai nilai eksekusi eksekutorial dan dikhawatirkan Tergugat akan mengalihkan dalam bentuk apapun juga atau menyewakan fisik : satu(1) Unit The BELLEZZA Apartment Versailles Tower Floor 12# No.07, Sertifikat NO : 3923/VERSAILLES/XI/12.Vs-7. Atas nama YVONNE RUSDI, yang terletak di Jl. Letjen Soepono No. 34, Arteri Permata Hijau Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. 12210, kepada orang lain, ini sangatlah beralasan jika Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutuskan perkara ini nantinya, untuk meletakkan sita jaminan ini.

- MAKA –

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan diatas, mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat harus membayar Ganti rugi kepada Penggugat;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Kerugian Materil :

- Kekurangan Pembayaran iuran Pengelolaan, dana cadangan, Listrik dan Air. Sejak dari Th.2012 sampai dengan 2014 sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)
- Jika di depositokan selama 3 tahun : estimasi per 1 th (bunga 10%) jadi  $3 \times 10\% \times 40 \text{ Jt} = \text{Rp. } 132.000.000,-$  (seratus tiga puluh dua juta rupiah).

## Kerugian Inmateril

Biaya Oprasional mondar-mandir serta konsultasi serta fee Lawyer sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila Tergugat lalai setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini (conservatoir beslag) yaitu atas harta kekayaan dari Tergugat: satu (1) Unit The BELLEZZA Apartment Versailles Tower Floor 12# No.07, Sertifikat NO : 3923/VERSAILLES/XI/12.Vs-7. Atas nama YVONNE RUSDI, yang terletak di Jl. Letjen Soepono No. 34, Arteri Permata Hijau Kel. Grogol Utara, Kee. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. 12210.
5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Apabila Majelis Hakim memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat hadir kuasanya, Tergugat hadir kuasanya Mukhlis Ahmad,SH, dari Law Office Joni & Tanamas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Februari 2015,

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi berdasarkan surat Tergugat tanggal 12 Maret 2015, Tergugat telah mencabut Surat Kuasa yang diberikan kepada Law Office Joni & Tanamas, dan Tergugat menunjuk Didiet Wijayanto Wijaya,SH.,MH,SE.,MBA, Antonius Sujata,SH.,MH, Ahmad Murad,SH, Erdiana,SH, Ristan BP.Simbolon,SH, Hanung Hudiono,SH, dan Iqbal Alif Maulana,SH, dari Law Office idcc & Associates, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Maret 2015;

Menimbang, bahwa telah di usahakan untuk mendamaikan para pihak melalui mediasi dengan menunjuk mediator hakim : **Suyadi,SH**, akan tetapi tidak berhasil sebagaimana laporan mediator tertanggal 24 Februari 2015, oleh karenanya sidang dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat, terhadap gugatan mana Penggugat menyatakan ada perubahan sebagaimana surat tertanggal 3 Maret 2015;

Menimbang, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban dalam sidang tertanggal 28 April 2015, yang pada pokoknya :

- Bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi terkecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara jelas dan tegas;
- Bahwa selanjutnya Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi akan menanggapi gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kompensi adalah Rancu, Tidak Jelas dan atau Kabur (*obscuur libel*),

- Bahwa pengertian Gugatan Kabur (*obscuur libel*) adalah apabila:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak menyebut secara tegas apa yang diminta atau petitum bersifat umum, karena petitum yang memenuhi syarat mesti bersifat tegas dan spesifik menyebut apa yang diminta Penggugat;

(vide: Putusan MA No.492 K/Sip/1970, tanggal 21/11/1970)

- Petitum tuntutan ganti rugi, akan tetapi TIDAK DIRINCI dalam gugatan;

(vide: Putusan MA No.1186 K/Sip/1973, tanggal 04/05/1975)

- Petitum yang bersifat NEGATIF;

(vide: Putusan MA No.380 K/Sip/1973, tanggal 11/11/1975)

- Petitum TIDAK SEJALAN dengan dalil (posita) gugatan;

(vide: Putusan MA No.67 K/Sip/1975, tanggal 13/05/1975)

Gugatan Penggugat Kompensi adalah kabur, tidak jelas dan atau obscur libels adalah berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa tidak jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi adalah bentuk pengajuan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Wanprestasi, karena hanya dikatakan Gugatan Ganti Kerugian, yang mana terminologi “gugatan ganti kerugian” tidaklah dapat sepenuhnya dipahami, karena merupakan suatu terminologi “akibat”, bukan “sebab”;
2. Bahwa apabila Penggugat Kompensi bermaksud mengajukan “gugatan perbuatan melawan hukum” berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, maka harus secara tegas dan jelas dinyatakan terlebih dahulu dalam posita gugatan mengenai perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat Kompensi, apakah hukum tertulis ataupun tidak tertulis, yang mana telah menimbulkan dampak kerugian terhadap Penggugat Kompensi, sehingga pengajuan gugatan perkara perdata a quo tidak menimbulkan kerancuan pemahaman hukum, namun apabila yang diajukan adalah “gugatan wanprestasi” berdasarkan pasal 1338 KUHPerdata, maka terlebih dahulu Penggugat Kompensi seyogyanya mendalilkan adanya suatu perjanjian / perikatan antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi dan menyatakan pasal-pasal mana yang dilanggar oleh Tergugat Kompensi;

### 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

3. Bahwa ganti kerugian hanyalah merupakan suatu “akibat” atau “dampak” yang diperhitungkan nilainya sehingga diajukan suatu tuntutan ke peradilan perdata, namun tidak dapat di dalilkan sebagai suatu bentuk dasar gugatan, sehingga jelas bahwa gugatan yang diajukan sedemikian rupa akan menimbulkan kerancuan, ketidak-jelasan serta kebingungan dari pemahaman hukum atas gugatan perkara perdata a quo;
4. Bahwa selain daripada itu, vide point ke-5 hal.2 - surat gugatan, dikatakan bahwa: (kutipan)

Bahwa akan tetapi Tergugat sudah tidak sepenuhnya mentaati Peraturan Management Apartment The Belleza Permata Hijau tersebut dimana Tergugat sudah melakukan Tunggakan atas kewajibannya Pembayaran baik Pengelolaan, dana cadangan, iuran listrik dan Air, yang sudah mencapai per-April 2013 sebesar Rp. 28.500.000,- (Dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) belum per-Desember 2014 sudah lebih kurang Rp. 40.000 000,- (empat puluh juta rupiah) sampai gugatan ini diajukan;

Bahwa jelas dalil tersebut semakin mempertegas kerancuan gugatan dari Penggugat Kompensi, karena apabila dikatakan bahwa “Tergugat tidak sepenuhnya mentaati Peraturan management Apartment”, namun dikatakan “Tergugat sudah melakukan Tunggakan atas kewajibannya ...dst.,” sehingga pertanyaannya adalah: “apakah memang “nilai dari kewajiban Tergugat (Kompensi)” ada dan tercantum di dalam Peraturan Management Apartment The Belleza?”

5. Bahwa kata “tidak sepenuhnya mentaati” yang didalilkan oleh Penggugat Kompensi juga menimbulkan kerancuan hukum, apa maksud dari Penggugat Kompensi dalam hal ini, apakah ada suatu aturan yang dilanggar oleh Tergugat Kompensi dalam hal ini? tidak sepenuhnya berarti: “ada hal yang ditaati dan ada hal yang tidak ditaati oleh Tergugat Kompensi”, namun hal tersebut tidak dijelaskan oleh Penggugat Kompensi dalam posita gugatan perkara perdata a quo;
6. Bahwa kerugian materiil tidak diuraikan secara rinci dalam posita gugatan dan hanya dinyatakan pada bagian petitum gugatan, sehingga menimbulkan kebingungan dan kerancuan nilai ganti kerugian, terlebih setelah diperhatikan secara seksama, maka perhitungan yang dibuat oleh

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Kompensi vide posita angka ke-8, hal 2 jo petitum angka ke-2, hal.3 - surat gugatan adalah keliru, kacau, salah dan menunjukkan ketidak profesionalan dari Penggugat Kompensi dalam ilmu matematika dasar yakni sebagai berikut: (kutipan)

Kerugian Materiil:

- Kekurangan Pembayaran iuran Pengelolaan, dana cadangan, Listrik dan Air, Sejak dari tahun 2012 sampai dengan 2014 sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- Jika didepositokan selama 3 tahun, estimasi per 1 th (bunga 10%) jadi  $3 \times 10\% \times 40 \text{ Jt} = \text{Rp. } 132.000.000,-$  (seratus tiga puluh dua juta rupiah).

bahwa seharusnya  $3 \times 10\% \times \text{Rp. } 40.000.000,-$  seharusnya menjadi Rp. 12.000.000,-, bagaimana tiba-tiba hasil perhitungan dimaksud menjadi Rp. 132.000.000,- ?

dan bahwa perbaikan surat gugatan dari Penggugat Kompensi tertanggal 03 Maret 2015, ternyata juga tidak melakukan koreksi atas nilai kerugian materiil tersebut, sehingga nilai ganti kerugian yang keliru tersebut yang dituntut dan dicantumkan pada petitum surat gugatan haruslah dianggap nilai final kerugian materiil yang diajukan Penggugat Kompensi;

bahwa dengan tidak bermaksud mengecilkan ataupun menghina Penggugat Konvensi, maka Tergugat Kompensi ingin pula bertanya:

“apa dasar ilmu matematika yang digunakan oleh Penggugat Kompensi?”

karena perhitungan yang seyogyanya sangat mudah dapat dilakukan oleh siapa saja, katakanlah bahkan oleh anak kelas 5 - Sekolah Dasar juga akan dapat dengan sangat mudah dapat melakukannya, ternyata yang terjadi adalah: diajukan secara salah, keliru dan tidak jelas oleh Penggugat Kompensi yang nota bene adalah Pengelola Management Perhimpunan Penghuni Apartment The Belleza Permata Hijau, maka seharusnya kalau pun terdapat kekeliruan perhitungan tidaklah sedemikian bebandanya, karena kalau bukan becanda atau main-main, dapat saja

### 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

gugatan dimaksud dianggap sebagai pengajuan tuntutan yang menjurus ke arah “pemerasan” terhadap Tergugat Konpensasi;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka gugatan Penggugat (Konpensasi) dalam perkara perdata a quo adalah rancu, tidakjelas / membingungkan dan atau kabur (*obscur libel*) sehingga dengan demikian gugatan Penggugat (Konpensasi) dalam perkara perdata a quo adalah layak serta patut untuk dinyatakan:

GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat (Konpensasi) menolak seluruh dalil-dalil Penggugat (Konpensasi) kecuali atas apa yang diakuiinya kebenarannya secara tegas;
3. Bahwa dalil Penggugat (Konpensasi) vide angka 5, hal. 2 Surat Gugatan yakni: (kutipan)

“Bahwa akan tetapi Tergugat sudah tidak sepenuhnya mentaati Peraturan Management Apartment The BELEZZA Permata Hijau tersebut dimana Tergugat sudah melakukan Tunggakan atas kewajibannya Pembayaran baik Pengelolaan, dana cadangan, iuran listrik dan Air, yang sudah mencapai per-April 2013 sebesar Rp. 28.500.000,- (Dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) belum per-Desember 2014 sudah lebih kurang Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), sampai gugatan ini diajukan.”

- Bahwa jelas dalil Penggugat Konpensasi yang tidak merinci secara jelas mengenai tunggakan sehingga nilai tunggakan dimaksud merupakan hal yang mengada-ada dan tidak berdasar;
- Bahwa apabila memang benar Tergugat Konpensasi -quod non-menunggak pembayaran yang jadi pertanyaan :

terjadi pendiaman sampai berpuluh-puluh bulan?

## 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)



sehingga kemudian sampai dengan penggantian kepengurusan / Management baru baru dari Penggugat Konpensi dilakukan penagihan melalui gugatan, padahal kekurangan penunggakan harusnya ditagihkan pada bulan berikutnya bukan malah didiamkan sampai begitu lamanya oleh Penggugat;

- Bahwa baik angka Rp. 28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu) dan angka Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta) tiba-tiba muncul dalam gugatan Penggugat tanpa dasar yang jelas dan perhitungan yang jelas, hal tersebut semakin menunjukkan Penggugat Konpensi melakukan upaya yang dipaksakan terhadap Tergugat Konpensi;

..4 Bahwa dalil Penggugat Konpensi vide angka 6 dan 7, hal. 2 Surat Gugatan yakni: (kutipan)

“bahwa atas Tunggakan Pembayaran dari Tergugat tersebut sejak dari Tahun 2012 sampai dengan sekarang sudah hamper lebih kurang Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dimana dari Pihak Management Apartment The BELEZZA Permata Hijau selalu menutupi serta menalangi dan atau membayarkan, yang seharusnya kewajiban Tergugat untuk membayarkan ke Pihak Management, demi kelancaran operasional Apartment The BELEZZA Permata Hijau, sehingga semua Penghuni aman dan nyaman baik penggunaan Listrik, Air dan lain-lainnya.”

“Bahwa akibat dari Tunggakan Tergugat kurang lebih Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tersebut dari Pihak Managemen Apartment The BELEZZA Permata Hijau sangat dirugikan dan Operasional menjadi terganggu sejak tersendat karna menutupi yang seharusnya Kewajiban Tergugat untuk membayar tunggakan tersebut kepada Pihak Apartment The BELEZZA Permata hijau, dimana dari pihak manajemen Apartment The BELEZZA Permata hijau sudah beberapa kali memberi teguran baik secara lisan maupun tertulis, namun dari Pihak Tergugat tidka menanggapi dan tidak melaksanakan pembayaran, bahkan membuat alasan-alasan dan malah bersikeras untuk tidak membayar tunggakan yang seharusnya menjadi kewajiban Tergugat.”



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil-dalil Penggugat adalah rancu, tidak jelas dan tidak berdasar karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil Penggugat mengenai pihak manajemen yang sangat dirugikan dan operasional menjadi terganggu sangatlah tidak masuk akal karena:

“apakah nilai pendapatan / penerimaan dari Penggugat Kompensi adalah sebanding dengan tagihan yang ditagihkan kepada Tergugat Kompensi ?”

adalah sangatlah berlebihan dan dibuat-buat apabila dilakukan perbandingan antara pendapatan Penggugat Kompensi yang didalilkan memiliki penghuni dan atau pemilik apartement sejumlah kurang lebih 1200 Penghuni Apartment diperbandingkan dengan nilai tagihan kepada Tergugat yang didalilkan yakni sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan itupun tanpa rincian yang jelas, sangat immateriil, sehingga tidaklah dapat dikatakan bahwa akan sangat merugikan Penggugat Kompensi karena operasional Penggugat Kompensi terganggu;

- b. Bahwa dalam hal ini Tergugat Kompensi men-someer Penggugat Kompensi untuk menghadirkan bukti invoice atau tagihan kepada Tergugat Kompensi yang seharusnya disampaikan terlebih dahulu berikut bukti tanda terima invoice atau tagihan yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat Kompensi, yang kesemuanya telah dilaksanakan oleh Penggugat Kompensi sebelum mengajukan Gugatan perkara perdata a quo ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

- c. Bahwa pembiaran tunggakan tagihan dan tidak pernah diajukan kepada Tergugat Kompensi justru menunjukkan adanya kesalahan yang dilakukan oleh pihak Penggugat Kompensi dalam hal apabila memang benar -quod non- adanya kekurangan pembayaran senilai yang didalilkan oleh Penggugat Kompensi, yang telah membiarkan hingga sampai lebih kurang 28 (dua puluh delapan) bulan terdapat selisih nilai tagihan sebelum adanya gugatan perkara perdata a quo yang telah didalilkan oleh Penggugat Kompensi;

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



..5 Bahwa dalil Penggugat Kompensi vide angka 6 dan 8, hal. 2 Surat Gugatan yakni: (kutipan)

“Bahwa akibat dengan adanya Tunggakan dari Tergugat tersebut Penggugat sangat dirugikan baik secara Materiil maupun Immateriil:

Kerugian Materiil:

- Kekurangan Pembayaran iuran Pengelolaan, dana cadangan, Listrik dan Air. Sejak dari Tahun 2012 sampai dengan 2014 sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)
- Jika didepositokan selama 3 tahun : estimasi per 1 th (bunga 10%) jadi  $3 \times 10\% \times 40 \text{ Jt} = \text{Rp. } 132.000.000,-$  (seratus tiga puluh dua juta rupiah).

Kerugian Immateriil:

- Biaya Oprasional mondar mandir serta konsultasi serta fee Lawyer sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).”
- Bahwa adalah sangat rancu mengenai kerugian materiil yang diperhitungkan menjadi Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) yang entah dari mana dasar perhitungannya, karena jelas-jelas adalah sangat TIDAK MASUK AKAL bahwa apabila dikatakan:

$3 \times 10\% \times \text{Rp. } 40.000.000,-$  adalah Rp. 132.000.000,-

karena dengan mudahnya kita semua tahu bahwa hasil perhitungan dimaksud adalah Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dan BUKAN Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah), sehingga bagaimana Penggugat Kompensi dapat memperoleh angka tersebut?;

- Bahwa sehingga dengan demikian, menyebabkan pengenaan “bunga” yang diperhitungkan apabila dana tersebut didepositokan sebagaimana yang telah diperhitungkan sebagai kerugian materiil yang telah di dalilkan oleh Penggugat Kompensi, menunjukkan perilaku yang sudah sangat mengesankan dan mengarah kepada pemerasan terhadap Tergugat Kompensi, dan Penggugat Kompensi telah bertindak bagaikan lintah darat, karena sesungguhnya inti dari



gugatan perkara perdata a quo adalah mengenai kekurangan pembayaran tagihan saja;

- Bahwa Penggugat Kompensi telah mendalilkan adanya ganti kerugian immateril di dalam Surat Gugatannya yakni sebagai berikut:

Biaya Oprasional mondar mandir serta konsultasi serta fee Lawyer sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)."

bahwa terlebih jauh, hal tersebut jelas adalah sangat mengada-ada dan BUKAN MERUPAKAN KERUGIAN IMMATERIIL, dan juga tagihan "lawyer fee" bahkan tidaklah dapat diperhitungkan sebagai komponen / unsur dampak kerugian;

bahwa walaupun -quod non- "lawyer fee" dapat diperhitungkan sebagai dampak kerugian, seharusnya pun "lawyer fee" adalah termasuk KERUGIAN MATERIIL, bukannya kerugian immateriil;

bahwa karena Penggugat Kompensi telah mendalilkan "lawyer fee" di dalam Surat Gugatannya, maka Tergugat Kompensi men-someer untuk dibuktikannya "lawyer fee" tersebut dengan menunjukan atas pembayaran slip setoran Pajak Penghasilan pasal 25, yang sah dan yang telah disetorkan ke kas Negara serta laporan Surat Pemberitahuan Masa (SPM) ataupun Tahunan yang mencantumkan setoran tersebut telah dilaporkan pada laporan bulanan / tahunan ke Kantor Pelayanan Pajak setempat, namun apabila ternyata Penggugat Kompensi tidak dapat membuktikan hal tersebut, maka dikhawatirkan telah terjadi kebohongan atas dalil yang diajukan di persidangan atau telah terjadi penggelapan pajak (penghasilan) yang dilakukan dalam hal ini;

6. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat Kompensi vide angka 4, haL 3 Surat Gugatan yakni: (kutipan)

"Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini (*conservatoir beslag*) yaitu atas harta kekayaan dari Tergugat: (1) Unit The BELEZZA Apartment Versailles Tower Floor #12 No.07, Jl. Letjen Soepono No.34, Arteri Permata Hijau, Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, 12210."





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang telah diubah dalam Penambahan / Perbaikan Gugatan tertanggal 03 Maret 2015 menjadi:

“Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini (*conservatoir beslag*) yaitu atas harta kekayaan dari Tergugat: satu (1) Unit The BELEZZA Apartment Versailles Tower Floor #12 No.07, Sertifikat NO: 3923/VERSAILLES/XI/12.Vs.-7 atas nama Yvonne Rusdi, yang terletak di Jl. Letjen Soepono No.34, Arteri Permata Hijau, Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, 12210.”

- Bahwa Perihal sita *conservatoir beslag* ini diatur dalam pasal 227 (1) HIR, intisari dari ketentuannya adalah sebagai berikut :
  - 1) Harus ada sangkkaan yang beralasan, bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;
  - 2) Barang yang disita itu merupakan barang kepunyaan orang yang terkena sita, artinya bukan milik penggugat;
  - 3) Permohonan diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan;
  - 4) Permohonan harus diajukan dengan surat tertulis;
  - 5) Sita konservatori dapat dilakukan atau diletakkan baik terhadap barang yang bergerak dan tidak bergerak.

Sehubungan dengan ketentuan pasal 227 ayat (1) HIR, Mahkamah Agung dalam salah satu putusannya menyatakan bahwa *conservatoir beslag* yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam pasal dimaksud adalah tidak dibenarkan;

“Sita Jaminan bukanlah untuk menjamin suatu tagihan berupa uang, melainkan untuk menjamin suatu hak kebendaan dari pemohon sita”

bahwa terlebih jauh haruslah diperbandingkan antara nilai yang tercantum di dalam Gugatan dengan nilai harta benda yang diajukan untuk dilakukan Sita Jaminan, apakah sebanding dan masuk akal;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalam penambahan / perbaikan gugatan tertanggal 03 Maret 2015 vide angka 2 hal. 1 Surat Gugatan yakni: (kutipan)

“Bahwa agar Putusan perkara ini mempunyai nilai eksekusi / eksekutorial dan dikhawatirkan Tergugat akan mengalihkan dalam bentuk apapun juga atau menyewakan fisik : satu (1) Unit The BELEZZA Apartment Versailles Tower Floor 12# No.07, Sertifikat NO: 3923/VERSAILLES/XI/12.Vs-7. Atas nama YVONNE RUSDI, yang terletak di 31. Letjen Soepono No.34, Arteri Permata Hijau Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12210, kepada orang lain, ini sangatlah beralasan jika Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutuskan perkara ini nantinya, untuk meletakkan sita jaminan ini.”

- Bahwa pengajuan sita jaminan yang diajukan Penggugat Kompensi terhadap Tergugat adalah sangat-sangat berlebihan karena sangatlah tidak masuk akal apabila memang benar -quod non- kerugian yang terjadi dan didalilkan oleh Penggugat Kompensi yakni sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dengan tanpa rincian yang jelas dibandingkan dengan nilai kepemilikan 1 (satu) unit Apartment milik Tergugat Kompensi;
- Bahwa sehingga dengan demikian maka upaya Penggugat Kompensi untuk memohon sita jaminan terhadap aset dari Tergugat Kompensi adalah jelas melengkapi upaya pemerasan dari Penggugat Kompensi terhadap Tergugat Kompensi diperbandingkan dari nilai gugatan perkara perdata a quo;

8. Bahwa berdasarkan pada pasal 132 a ayat (1) HIR serta pasal 244 Rv, maka Tergugat Kompensi akan mengajukan gugatan rekompensi atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat (Kompensi) terhadap Tergugat (Kompensi) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata, dengan dalil-dalil yang akan diuraikan sebagai berikut:

### DALAM REKOMPENSI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal yang telah Penggugat Rekonpensi sampaikan dalam bagian Konpensi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonpensi ini;
2. Bahwa pada Juni 2007 Penggugat Rekonpensi membeli unit apartemen Bellezza namun, Penggugat Rekonpensi baru mendapatkan sertifikat SHMRS pada tahun 2011;
3. Bahwa pada tahun 2012 Penggugat Rekonpensi pernah menggugat pengembang karena sertifikat yang Penggugat Rekonpensi terima di tahun 2011 tidak sesuai dengan luas yang dibeli di PPJB tertera 122,5 M2 namun di sertifikat hanya 101 M2 saja; (Bukti: T-1: Putusan reg. no. 286/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.)
4. Bahwa Gugatan tersebut dimenangkan oleh Penggugat Rekonpensi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kemudian diadakanlah perdamaian antara Penggugat Rekonpensi dan pihak pengembang namun, dengan kemenangan Penggugat Rekonpensi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maka, banyak penghuni yang menuntut langsung kepada pihak pengembang untuk meminta hak mereka yang akhirnya mengakibatkan banyak sekali ketidak nyamanan / perlakuan-perlakuan kasar dari building manager (Edwin Gobel) terhadap Penggugat Rekonpensi di apartemen The Bellezza Permata Hijau;
5. Bahwa Building Manager yang sekarang (Edwin Gobel) bersikap layaknya seperti debt collector / preman tidak professional seperti Building Manager yang lalu, Penggugat Rekonpensi bertahan hidup di Bellezza dikarenakan ayah dari anak-anak Penggugat Rekonpensi memasukkan anak-anaknya sekolah di Bina Nusantara International School yang mana jaraknya hanya 10 (sepuluh) menit dari tempat tinggal Penggugat Rekonpensi;
6. Bahwa Tergugat Rekonpensi yang seharusnya terdiri dari para penghuni dan pemilik namun dikarenakan keluarga pengembang bertempat tinggal dan berbisnis di The Bellezza Permata Hijau maka, kepengurusan sebagian besar dipegang oleh mereka;
7. Bahwa Tergugat Rekonpensi yang sekarang adalah kepengurusan periode 2014-2016 jadi baru satu tahun berjalan dan yang mereka cantumkan di

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

billing invoice mengenai tunggakan saya di tahun 2014 saja; (Bukti: T-2: Billing invoice)

8. Bahwa Penggugat Rekonpensi mendapat kebijakan dari building manager (Sdr. Ronald) untuk membayar listrik hanya 1 (satu) juta rupiah saja dikarenakan bill listrik yang tidak masuk akal dan bermasalah sehingga Penggugat Rekonpensi memanggil pihak PLN untuk mengecek infra red dan kalibrasi juga mengganti kwh meter Penggugat Rekonpensi sampai 3 (tiga) kali dan di tahun 2013 building manager yang baru Pak Widarto) meneruskan kebijakan sebelumnya tahun 2012, Jadi di tahun 2012 dan 2013 tidak pernah ada / muncul tunggakan di billing invoice namun ditahun 2014 dengan Building Manager yang berbeda yaitu Sdr. Edwin Gobel (Tergugat Rekonpensi) muncullah tunggakan Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.28.579.479,- namun Penggugat Rekonpensi mempunyai bukti kwitansi asli pembayaran service charge, listrik dan air dari tahun 2012-Maret 2015 secara lengkap; (Bukti: T-3: Kwitansi Pembayaran)
9. Bahwa pada Oktober 2014 akses lift pribadi Penggugat Rekonpensi di blok oleh building management yakni Sdr. Edwin Gobel / Tergugat Rekonpensi, sehingga anak anak dari Penggugat Rekonpensi sering sekali pulang sekolah harus tidur di sofa lobby karena tidak dapat masuk ke unit;
10. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2014 pagi listrik Penggugat Rekonpensi dimatikan, padahal pada tanggal 8 Desember 2014 malam, salah seorang Komisioner Komisi Perlindungan Anak Indonesia (KPAI) yakni Ny. Titiek telah datang ke building management mendampingi Penggugat Rekonpensi untuk meminta agar listrik jangan dimatikan karena anak-anak Penggugat Rekonpensi sedang menghadapi ujian sekolah, namun ternyata permintaan tersebut tetap tidak diindahkan dan bahkan Tergugat Rekonpensi mengusir Penggugat Rekonpensi dengan sangat kasar dari kantor PPRS serta pula menjelek-jelekan Penggugat Rekonpensi ke Ny. Titiek dan yang ceritanya sama sekali tidak ada hubungannya dengan masalah yang Penggugat Rekonpensi hadapi dengan building management; I
11. Bahwa alasan pengeksekusian pemutusan fasilitas unit Penggugat Rekonpensi tersebut adalah Penggugat Rekonpensi mempunyai tunggakan dari bulan Februari 2012 sampai dengan April 2014, dan

#### 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)



perlakuan semena-mena Building Manager yang terakhir adalah mematikan sarana air di unit Penggugat Rekonpensi pada tanggal 26 Desember 2014 yang mana peraturan rumah susun dimanapun tidak mungkin penghuni bisa menunggak sampai dua tahun empat bulan, sehingga apabila memang benar - quad non- Penggugat Rekonpensi memang menunggak selama tahun 2012 sd 2014, maka unit Penggugat Rekonpensi sudah dilakukan dieksekusi pemutusan fasilitas dan tidak sampai menunggu hingga 2 (dua) tahun 4 (empat) bulan;

12. Bahwa pada tanggal 6 Januari 2015, Penggugat Rekonpensi digugat oleh building manager (Edwin Gobel) / Tergugat Rekonpensi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (perkara perdata a quo) yang juga akan menyita unit Penggugat Rekonpensi, dengan kehilangan tempat tinggal maka, Penggugat Rekonpensi sekarang hidup berpindah-pindah dan sering tidur didalam mobil dan terpisah dari anak-anak;
13. Bahwa akibat perlakuan Tergugat Rekonpensi maka, Penggugat jelas mengalami kerugian yang riil yakni sebagai berikut:

Kerugian materiil

Berupa kerugian-kerugian sebagai berikut:

Biaya-biaya transport dan akomodasi yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi terhitung sejak dilakukannya pemutusan fasilitas unit yang dimiliki oleh Penggugat Rekonpensi sd gugatan perkara perdata a quo memperoleh kekuatan hukum tetap yang diperkirakan setidaknya hingga 5 (lima) tahun hingga eksekusi putusan, yakni berupa perhitungan sebagai berikut:

1. Biaya transportasi lokal:

60 bulan x Rp. 3.000.000,- (bensin, parkir, dll) Rp. 180.000.000,-

2. Biaya penggantian tempat tinggal:

60 bulan x Rp. 6.000.000,- (sewa apartemen) Rp. 360.000.000,-

keseluruhannya kerugian materiil berjumlah

sebesar Rp. 540.000.000,-



terbilang: (lima ratus empat puluh juta rupiah)

Kerugian immateriil

Bahwa sebagai akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi menjadi sangat stress, tertekan dan dipermalukan, karena tidak mempunyai tempat tinggal bahkan anak-anak Penggugat Rekonpensi bahkan harus tidur di Kantor KPAI karena tidak dimungkinkan ikut dengan Penggugat Rekonpensi yang harus tidur di rumah saudara, teman-teman yang prihatin atau bahkan di dalam mobil Penggugat Rekonpensi, maka adalah sangat wajar apabila Penggugat Rekonpensi mengajukan tuntutan ganti kerugian sebesar: Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

14. Bahwa agar Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi tidak menjadi sia-sia ataupun illusionir, maka Penggugat Rekonpensi akan mengajukan Permohonan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap asset atau harta benda yang dimiliki dan / atau dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi, dan akan diajukan dalam permohonan yang tersendiri namun tetap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonpensi ini;
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi adalah berdasarkan bukti-bukti yang otentik sehingga merupakan suatu pembuktian yang sangat kuat dan tidak dapat Ini dibantah kebenarannya, maka sudah layak dan patut apabila dimohonkan Putusan serta-merta (*uitvoorbij vooraad*) dalam perkara gugatan rekonpensi ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi uraikan tersebut diatas maka dengan segala kerendahan hati, Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi mohon agar Yth., Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata a quo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konpensasi adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

## DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat Konpensasi untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## DALAM REKONPENSASI

### DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensasi dari Penggugat Rekonpensasi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensasi telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” (*onrechmatigedaad*);
- Menghukum Tergugat Rekonpensasi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensasi sebagai berikut:

...a kerugian materiil sebesar Rp. 540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah)

...b kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

total ganti kerugian adalah sebesar

Rp. 1.540.000.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh juta rupiah);

- Menyatakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan adalah sah dan berharga;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet (*uit voerbaar bij voorraad*)

## DALAM KOPENSASI DAN REKONPENSASI

- Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

### Disclaimer

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



atau

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa Perkara Perdata a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan replik, dan atas keterangan Penggugat tersebut Tergugatpun tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa akan tetapi diluar keterangan tersebut, walaupun telah djelaskan kepada Tergugat, bahwa karena Penggugat tidak mengajukan replik dan acara telah memasuki acara pembuktian, maka maksud Tergugat untuk mengajukan duplik telah ditolak oleh majelis, dengan menyatakan karena tidak ada replik maka tidak ada acara duplik, majelis menyarankan maksud Tergugat tersebut untuk diajukan dalam kesimpulan, akan tetapi Tergugat diluar persidangan telah mengirimkan surat yang diberi judul **Duplik** tertanggal 5 Juni 2015, yang diterima oleh Majelis dari bagian umum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 17 Juni 2015, maka terhadap hal tersebut majelis berpendapat telah diluar hukum acara yang ada, dan akan dianggap sebagai kesimpulan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat dalam persidangan tanggal 7 Mei 2015, berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, berupa:

1. Fotocopy Berita acara Rapat umum Anggota Perhimpunan Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian The Bellezza Permata Hijau, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Peraturan Tata Tertib Apartemen The Bellezza Permata Hijau. Diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Teguran tertanggal 17 April 2014, diberi tanda P-3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Pemberitahuan No. 034/TR/BM/X/2014 tanggal 30 Oktober 2014, diberi tanda P-3A;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan No. 436/GM/BM/X/XII/2014 tanggal 1 Desember 2014, diberi tanda P-3B;
6. Fotocopy Surat Keterangan dari PPRS ke Building Management, diberi tanda P-4.

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi, dalam persidangan tertanggal 4 Juni 2015, yang memberikan keterangan dibawah sumpah, masing-masing :

1. Saksi **Chitra Bahareksa** , menerangkan pada pokoknya :
  - Bahwa saksi bekerja pada Manajemen Apartemen The Bellezza sejak tahun 2003 pada bagian keuangan, yang mengurus tentang uang masuk dan keluar yang didapat dari iuran penghuni apartemen maupun menerima pembayaran listrik dan Air penghuni;
  - Bahwa sejak bulan April 2015, saksi pindah ke bagian Building kordinator;
  - Bahwa benar Tergugat adalah salah satu penghuni di Apartemen The Bellezza, akan tetapi saksi tidak mengetahui apakah sejak perkara ini Tergugat masih tinggal di apartemen atau tidak;
  - Bahwa antara penghuni dan Manajemen Apartemen sudah membuat kesepakatan tentang hak dan kewajiban penghuni apartemen;
  - Bahwa yang dimaksud dengan manajemen apartemen adalah Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun The Bellezza Apartemen;
  - Bahwa menurut catatan saksi, Tergugat ada kekurangan pembayaran kewajiban sebagai penghuni Apartemen The Bellezza, sejak tahun 2012, 2013 dan 2014, yang diperkirakan jumlahnya sebesar Rp. 28.000.000,-(dua puluh delapan juta rupiah) dan hingga

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukannya gugatan menjadi berjumlah Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah);

- Bahwa sejak bulan September 2014 hingga tahun 2015 berjalan, Tergugat membayar sesuai billing yang diajukan;
- Bahwa setiap bulan sudah diberitahukan kepada Tergugat tentang kekurangan pembayaran tersebut;
- Bahwa kekurangan pembayaran yang dilakukan Tergugat, terdiri dari Service charge, listerik dan air, yang selalu dibayar separuh dari jumlah tagihan;
- Bahwa kepada Tergugat sudah diberikan teguran sebanyak 3 (tiga) kali, namun tidak diindahkan oleh Tergugat;
- Bahwa sebagaimana kebijak manajemen jika ada tunggakan listerik maka aliran listerik akan diputus untuk unit yang menunggak;
- Bahwa pada tahun 2012 ada manajemen memutuskan aliran listerik kepada Tergugat, akan tetapi pada waktu itu ada kebijakan dari pihak manajemen untuk menghidupkan kembali aliran listerik Tergugat, apa alasan kebijakan tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa belakangan tahun 2014, karena ada penggantian manajemen, dengan alasan adanya tunggakan pembayaran, maka aliran listerik untuk unit Tergugat dimatikan;
- Bahwa pihak manajemen sudah memberikan kelonggaran, akan tetapi Tergugat tidak memberikan alasan kenapa belum membayar;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana muncul kerugian sebesar Rp. 132.000.000,-;
- Bahwa angka Rp. 40.000.000,- adalah dari jumlah tunggakan yang belum dibayar Tergugat sebagaimana billing sebelumnya;
- Bahwa perhitungan Rp. 30.000.000,- dihitung sampai pada waktu pihak manajemen mengirim surat peringatan per bulan April 2014, akan tetapi, masih ada bulan Mei, Juni dan juli yang juga belum lunas dibayar;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai peraturan jika ada tunggakan maka ada denda 1 permil perhari, akan tetapi pihak manajemen belum menghitung denda;
- Bahwa walaupun listerik dimatikan, denda tetap berjalan karena masih ada abonemennya;
- Bahwa service charge digunakan untuk maintenance dan security;
- Bahwa besarnya tunggakan Tergugat sudah termasuk pembayaran untuk service charge;

### 2. Saksi **Rahmat Saifulloh** , menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi bertugas sebagai customer service pada The Bellezza Apartemen, lebih kurang satu tahun kerja;
- Bahwa Tergugat merupakan salah satu penghuni Apartemen The Bellezza;
- Bahwa permasalahan yang saksi tahu yaitu Tergugat ada tunggakan pembayaran, karena saksi yang selalu menyampaikan tagihan kepada Tergugat;
- Bahwa demikianpun untuk pemberian surat peringatan, saksi yang bertugas menyampaikan, saksi sudah menyerahkan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa selain Tergugat ada juga penghuni lain yang menunggak;
- Bahwa mengenai pemutusan aliran listerik keunit Tergugat, saksi mengetahui, akan tetapi bukan aksi yang mematikan, atau untuk menghidupkan, itu adalah kebijakan manajemen;
- Bahwa yang dimatikan adalah acces, listerik dan air;
- Bahwa karena invoice untuk pembayaran air dan listerik adalah menjadi satu, maka jika tidak dibayar penuh, maka akan dimatikan;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui listerik dan air unit Tergugat dimatikan sekitar akhir tahun 2014, hingga tahun 2015 masih dalam keadaan mati;
- Bahwa saksi mendapat tembusan tentang unit-unit yang akan dimatikan listerik maupun airnya;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya telah pula mengajukan bukti surat dalam persidangan tanggal 28 Mei 2015, berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun Nomor 3923/Versailles/XI/12.VS-7 Kel.Grogol Utara Kec.Kebayoran lama Jakarta Selatan, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Billing Invoice dan Kwitansi pembayaran tahun 2012, diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Billing Invoice dan Kwitansi pembayaran tahun 2013, diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Billing Invoice dan Kwitansi pembayaran tahun 2014, diberi tanda T-3A;

Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mengajukan saksi, dalam persidangan tanggal 11 Juni 2015, yang memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu :

1. Saksi **Dra.Titik Haryati**, pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, karena Tergugat pernah menghubungi KPAI dimana saksi sebagai komisioner, pada saat itu Tergugat mengadukan masalah ditutupnya akses untuk masuk keunit yang ditempati oleh Tergugat dengan anak-anaknya, dimana aliran listerik dan air dimatikan serta pasilitas lainnya tidak dapat

#### Disclaimer

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





diakses oleh Tergugat yang dilakukan oleh pihak manajemen Apartemen The Bellezza;

- Bahwa saksi sebagai Komisioner dibidang kesehatan dan nafza yang menangani kasus Tergugat ini, telah mengecek ketempat Apartemen dimaksud, dan benar memang Tergugat tidak dapat masuk keunit miliknya karena telah ditutup oleh pihak manajemen;
- Bahwa masalah yang saksi tangani sebagai komisioner dalam kasus Tergugat ini adalah masalah anak-anak Tergugat, dimana saksi bertugas untuk memberikan perlindungan kepada anak terutama kebutuhan dasar yaitu pendidikan dan kesehatan dan kesejahteraan anak, hal tersebut berkaitan pada saat anak Tergugat akan mengikuti ujian, dimana saksi pernah meminta kepada pihak manajemen agar tidak mematikan aliran listerik selama anak Tergugat mengikuti ujian yaitu tanggal 8 Desember samapai dengan tanggal 12 Desember 2014, hal tersebut saksi bicara langsung dengan bapak Edwin Gobel selaku pihak manajemen, akan tetapi listerik tetap dimatikan dengan alasan Tergugat masih mempunyai tunggakan pembayaran;
- Bahwa pihak manajemen tidak menunjukkan dasar perhitungan tunggakan Rp. 28.000.000,-, namun dikatakan jumlah tersebut adalah tunggakan pembayaran dari tahun 2012, 2013 dan 2014;
- Bahwa saksi lalu klarifikasi kepada Tergugat, dan Tergugat membawa bukti-bukti berupa kwitansi, dan saksi lihat memang tidak ada bolong-bolong pembayaran tahun 2012, dan pihak manajemenpun tidak memperlihatkan bukti perhitungan tunggakan sebagaimana yang dimaksud;
- Bahwa ketika sore hari bertemu lagi dengan pak Edwin Gobel, saksi tetap mengupayakan agar listerik tidak dimatikan agar anak Tergugat dapat belajar untuk mengikuti ujian, akan tetapi malam harinya tetap saja dimatikan, hingga anak Tergugat belajar menggunakan lampu teplok;
- Bahwa Tergugat tetap dipaksa untuk membayar tunggakan, dan sebagai niat baik Tergugat telah mentransfer sebesar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 2.000.000,-, tetapi itu tidak diakui dan ditolak sebagai pembayaran, saksi melihat Tergugat dibentak dan dimarahi oleh pak Edwin Gobel;

- Bahwa setelah ada gugatan ini, Tergugat memang berkonsultasi kepada saksi, tentang tumbuh kembang anak-anaknya yang sekarang mengalami kemunduran dalam pelajaran;
- Bahwa saksi tahu unit milik Tergugat, betul-betul tidak dapat ditempati karena akses telah ditutup oleh pihak manajemen sehingga anak-anak Tergugat sekarang dititipkan di KPAI, sedangkan Tergugat kadang tidur ditempat temannya dan kadang tidur di mobil, dan anaknya sudah 3 (tiga) bulan tidak sekolah;
- Bahwa saksi sudah lihat bukti kwitansi yang ada pada Tergugat dari tahun 2012, 2013 dan 2014, dan bahkan untuk tahun 2015, Tergugat sudah membayar manajemen fee, service charge dan lainnya sesuai tagihan;
- Bahwa ada kwitansi yang hilang, dan dianggap sebagai bolongnya pembayaran 3 (tiga) bulan, namun antara tahun 2012 dan tahun 2013;
- Bahwa sebelumnya manajemen yang lama tahun 2012 dan 2013, belum pernah mematikan lampu dan air, tetapi manajemen yang baru yang melakukan kebijakan tersebut;
- Bahwa Tergugat tidak mempunyai rumah lain, walaupun Tergugat untuk tahun 2015, sudah memenuhi kewajiban untuk membayar manajemen fee, service charge dan lainnya, akan tetapi sampai sekarang Tergugat tidak dapat menempati rumah tinggal miliknya tersebut, karena akses masuk diputus oleh pihak manajemen;
- Bahwa akibat dari ditutupnya akses masuk keunit hunian Tergugat, Tergugat telah mengalami kerugian selama 6 – 7 bulan tidak bisa tinggal ditempat unitnya sendiri;

2. Saksi **Dinil Sulthani Ritonga**, pada pokoknya menerangkan:

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat bulan Desember 2014, saksi masih sebagai asisten komisioner bidang kesehatan dan nafza di KPAI, yang diketuai oleh ibu Tatik Haryati, tapi sekarang saksi sudah tidak lagi di KPAI;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat, karena Tergugat pernah datang ke KPAI menemui ibu Tataik unuk membicarakan tentang anak-anak Tergugat;
- Bahwa saksi hanya tahu masalah Tergugat dari ibu Titik;
- Bahwa saksi tidak melihat secara jelas, apakah yang datang adalah dari pihak manajemen Apartemen The Bellezza, karena ibu Titik tidak memberitahu, jika pada tanggal 8 Desember 2014 adalah dari pihak apartemen, kebetulan pada saat itu saksi ada agenda untuk pengetikan tugas dalam artian untuk pengumpulan data;
- Bahwa tugas saksi membuat notulen hasil pertemuan yang informasinya dari ibu Titik;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing dalam persidangan tanggal 9 Juli 2015;

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

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

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### 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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di muka;

### Dalam Konpensasi:

### Dalam eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat adalah rancu;

Karena tidak menyebut secara tegas apa yang diminta atau petitum bersifat umum, karena petitum yang memenuhi syarat mesti bersifat tegas dan spesifik menyebut apa yang diminta Penggugat;

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan atau kabur (*obscur libel*):

Karena gugatan Penggugat tidak jelas, apakah atas dasar perbuatan melawan hukum atau wanprestasi?, jika PMH, perbuatan Tergugat yang mana yang dianggap melanggar hukum. Jika wanprestasi, maka harus dinyatakan dahulu adanya ikatan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, dan pasal mana yang dilanggar.

Menimbang, bahwa dari uraian eksepsi Tergugat tersebut, maka Majelis berpendapat eksepsi tersebut sudah membahas pokok yang menjadi dasar dari gugatan Penggugat, karena mengenai petitum haruslah dapat dibuktikan apakah posita gugatan dapat mendukung petitum gugatan, demikianpun mengenai dasar gugatan apakah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau wanprestasi harus pula dapat disimpulkan dari posita gugatan Penggugat, hal yang demikian harus dibuktikan lebih lanjut dalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi Tergugat harus ditolak;

### Dalam pokok perkara :

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada pokoknya :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat adalah salah satu penghuni dan pemilik unit the Bellezza Apartement Versailles Tower floor 12# No. 07;
- Bahwa Management Apartement The Bellezza Permata Hijau sudah membuat peraturan untuk semua penghuni yang harus ditaati antara lain, mengenai iuran pengelolaan, iuran dana cadangan, iuran listrik dan air, yang kesemuanya dibayarkan kepada pihak management setiap bulannya demi kelancaran operasional management;
- Bahwa Tergugat sudah melakukan tunggakan atas kewajiban pembayaran baik pengelolaan, dana cadangan, iuran listrik dan air, yang sudah mencapai per-April 2013 sebesar Rp. 28.000.000,-(dua puluh delapan juta rupiah), per-Desember 2014 sudah lebih kurang Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah);
- Bahwa akibat tunggakan pembayaran Tergugat tersebut, pihak management Apartemen The Bellezza Permata Hijau merasa dirugikan, karena tunggakan tersebut mengganggu kegiatan operasional, yaitu kerugian materiel, yaitu kekurangan pembayaran iuran pengelolaan, dana cadangan, listrik dan air sejak tahun 2012 sampai dengan 2014 sebesar Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah), dan jika didepositokan selama 3 tahun, dengan estimasi per 1 tahun (bunga 10%) jadi  $3 \times 10\% \times 40 \text{ juta} = \text{Rp. } 132.000.000,-$  (seratus tiga puluh dua juta rupiah). Dan kerugian immateriel berupa biaya operasional serta konsultasi serta *lawyer fee* sebesar Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 4, dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut, dengan menyatakan pada pokoknya :

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak merinci secara jelas mengenai jumlah tunggakan yang harus dibayar oleh Tergugat, sehingga

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah yang disebutkan dalam gugatan merupakan hal yang tidak berdasar;

- Bahwa jumlah Rp. 28.500.000,-(dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan angka Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah), adalah jumlah yang tanpa dasar yang jelas perhitungannya;
- Bahwa nilai kerugian materiel sebesar Rp. 132.000.000,-(seratus tiga puluh dua juta rupiah), adalah didasarkan perhitungan yang tidak masuk akal yaitu = ( 3 x 10% x 40.000.000 = 132.000.000);
- Bahwa demikianpun lawyer fee, sebesar Rp. 30.000.000,- harus dapat dibuktikan.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya tersebut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 3A dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa dari hal di atas, dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan para pihak, maka hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan dimana Penggugat sebagai management yang mengelola Apartemen The Bellezza Permata Hijau sedangkan Tergugat selaku penghuni dan pemilik salah satu unit dalam Apartement The Bellezza Permata Hijau (bukti P – 1/ T - 1 dan P – 4), sedangkan mengenai hubungan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat juga telah dapat dibuktikan dengan bukti P – 2 yaitu berupa Peraturan / Tata Tertib Apartement The Bellezza Permata Hijau;

Menimbang, bahwa hal yang masih harus dibuktikan adalah mengenai besarnya tunggakan yang harus dibayar oleh Tergugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa hukum acara perdata memberikan dasar dalam memberikan beban pembuktian, harus dilakukan secara adil dan proporsional,

### 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

dimana Pasal 163 HIR menjadi acuan yaitu : barang siapa mendalilkan sesuatu hak atau tentang adanya suatu fakta untuk menegakkan hak maupun untuk menyangkal hal orang lain, harus membuktikan hak tersebut atau fakta lain tersebut, sehingga dalam perkara ini adalah adil jika Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan di atas, maka hal yang masih harus dibuktikan oleh Penggugat adalah besarnya tunggakan sebagaimana dalil gugatan Penggugat yaitu sebesar Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah) sehingga menimbulkan kerugian materiel sebesar Rp. 132.000.000,-(seratus tiga puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk menjelaskan adanya tunggakan pembayaran sebagaimana gugatan Penggugat, Penggugat telah menghadirkan saksi Chitra Bahareksa, yang mengurus bidang keuangan pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun The Bellezza Apartement, yang menerangkan jika dalam catatan yang dibuat saksi memang terdapat tunggakan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat sejak tahun 2012, 2013 dan 2014, yang diperkirakan berjumlah Rp. 28.500.000,-(dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), dan hingga diajukan gugatan ini menjadi berjumlah Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa keterangan saksi Chitra Bahareksa tersebut, walaupun dengan membuka catatan berupa rekapan tunggakan yang belum dibayar oleh Tergugat, akan tetapi catatan tersebut tidak dijadikan bukti tertulis oleh Penggugat, sehingga menurut Majelis keterangan yang demikian belum dapat membuktikan jumlah yang riil/pasti tentang jumlah tunggakan sebagaimana gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah adanya tunggakan pembayaran sebagaimana gugatan Penggugat, karena sebagaimana saksi Titik Haryati, yang menerangkan telah melihat langsung bukti pembayaran yang

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlihatkan oleh Tergugat pada saksi pada saat Tergugat mengadukan masalah anak-anak Tergugat, yang menjadi tidak terurus akibat tidak dapat mendiami unit apartemen yang dimiliki oleh Tergugat, karena aliran listrik dan air telah diputus oleh Penggugat. Dimana dari bukti yang diperlihatkan saksi melihat tidak ada pembayaran yang bolong, bahkan menurut penjelasan pihak Penggugat memang ada kwitansi yang hilang yang tidak tercatat, tetapi Tergugat ada fotocopynya;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Tatik Haryati tersebut, setelah majelis memperhatikan bukti T-2, T-3 dan T-3A, maka keterangan saksi Tatik Haryati tidak beralasan, karena sebagaimana bukti tersebut, majelis melihat memang ada tunggakan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat terhadap tagihan setiap bulannya, akan tetapi dari bukti tersebut majelis belum mendapat kejelasan berapa sebenarnya tunggakan yang masih harus dibayar oleh Tergugat, karena Tergugat telah membantah jumlah sebagaimana gugatan Penggugat, dan Penggugat tidak berusaha untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan dasar pertimbangan tersebut di atas, karena Penggugat tidak dapat memperinci jumlah tunggakan yang harus dibayar oleh Tergugat, maka Majelis berkesimpulan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

### **Dalam Rekonpensi:**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi, dalam jawabannya telah mengajukan gugatan rekonpensi sebagaimana uraian di muka;

#### *Disclaimer*

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



Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi, dalam gugatannya mendalilkan akibat adanya pemutusan fasilitas unit Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi maka Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi tidak dapat menempati unit apartemen miliknya, sehingga sekarang Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi harus hidup berpindah-pindah dan sering tidur di dalam mobil dan terpisah dari anak-anak;

Menimbang, bahwa hal di atas berakibat Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi mengalami **kerugian materiel** berupa biaya transport dan akomodasi yang harus dikeluarkan, sejak tidak dapat menempati lagi unit apartemen milik Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi sampai dengan gugatan a quo berkekuatan hukum tetap yang diperkirakan setidaknya hingga 5 (lima) tahun, dengan rincian :

1. Biaya transportasi lokal : 60 bulan x 3.000.000 = Rp.  
180.000.000,-

2. Biaya penggantian tempat tinggal

60 bulan x 6.000.000 = Rp.

360.000.000,-

Jumlah = Rp.

540.000.000,-

(lima ratus empat

puluh juta rupiah)

Menimbang, bahwa selain kerugian materiel tersebut, Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi telah pula mengalami **kerugian immateriel**, karena akibat tindakan Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi tersebut, Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi telah mengalami stress, tertekan dan dipermalukan, karena tidak mempunyai tempat tinggal bahkan anak-anak Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi harus tidur di Kantor KPAI karena tidak mungkin ikut dengan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi yang sering



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidur di mobil atau ditempat saudara, sehingga wajar jika Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi, untuk menguat dalil gugatan rekonpensinya telah menunjuk bukti T-2, T-3 dan T-3A, dan keterangan saksi Tatik Haryati;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi tidak mengajukan Replik, maka Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi telah berkesimpulan jika gugatan rekonpensinya telah terbukti karena tidak disangkal oleh Tergugat dalam Rekonpensi /Penggugat dalam Konpensi. Hal tersebut menurut Majelis adalah kesimpulan yang tidak berdasar, karena bagaimanapun dalil gugatan harus dapat dibuktikan sebagaimana hukum pembuktian yang berlaku;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan, pemutusan aliran listrik dan fasilitas yang menjadi akses untuk masuk keunit apartemen milik Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi, dikarenakan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi telah menunggak pembayaran yang telah dibebankan kepada setiap penghuni apartemen, sebagaimana bukti P-2, sehingga tindakan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi belum dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi;

Menimbang, bahwa demikianpun mengenai kerugian yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi secara materiel dan immateriel yang menurut Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi disebabkan oleh Tindakan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi, belum dapat dipertimbangkan mengingat pembuktian mengenai benar tidaknya tunggakan pembayaran sebagaimana gugatan

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari hal di atas, oleh karena gugatan Tergugat dalam Rekonpensasi/Penggugat dalam Konpensasi dalam gugatan konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonpensasi Penggugat dalam Rekonpensasi/Tergugat dalam Konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan rekonpensasi disatukan dengan gugatan konpensasi, maka biaya perkara dinyatakan nihil;

Memperhatikan peraturan-perundang-undangan yang berlaku terutama HIR;

## MENGADILI:

### Dalam Konpensasi:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 916.000,- (sembilan ratus enam belas ribu rupiah).;

### Dalam Rekonpensasi :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensasi/Tergugat dalam Konpensasi tidak dapat diterima;
- Menyatakan biaya perkara NIHIL.

#### 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

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 13 Juli 2015, oleh kami, **H.Ahmad Yunus,SH.,MH.**, sebagai Hakim Ketua, **Yuningtyas Upiek Kartikawati,SH.,MH** dan **Nelson Sianturi,SH.,MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 01/Pen.Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 08 Januari 2015, putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 30 Juli 2015, oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-hakim Anggota, dibantu **A.Endro Christiyanto,S.H** Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.-

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Yuningtyas Upiek Kartikawati, SH., MH.**

**H.Ahmad Yunus,SH.,MH**

**Nelson Sianturi,SH., MH.**

Panitera Pengganti,

**A.Endro Christiyanto,SH.,MH**

Biaya-biaya :

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Materai	: Rp.	6.000,-
- ATK	: Rp.	75.000,-
- Redaksi	: Rp.	5.000,-
- PNBP	: Rp.	10.000,-
- Panggilan dll	: Rp	<u>790.000-</u>
J u m l a h	: Rp.	916.000,-

=====





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

**Disclaimer**

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