



P U T U S A N

No. 609/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NURWADI ACO, SH, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat/Penasihat Hukum, berkedudukan di Jalan KH. Mas Mansyur No. 121 Apartemen Sudirman Cityloft Lantai 9 Unit 901, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Gutomo, SH Advokat berkedudukan di Jalan KH Mas Mansyur Apartemen Sudirman Cityloft Lantai 9 nit 901 berdasarkan Surat Kuasa tanggal 14 Juni 2014, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT** ;

L a w a n

- 1 **PT. PRIMA BUANA INTERNUSA**, beralamat di Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Apartemen Mediterania Garden Residence I Tower A Lantai 2, Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Muliadi, SH, MH, Yuliana, SH., MH, Abdul Sujadi, SH, Ibnu Akhyat, SH, Aryanto Harun, SH., Felix Kesuma, SH masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Law Firm MULIADI, RIVANO, YULIANA & PARTNERS, beralamat di Agung Podomoro Land Tower, 38th Floor, Suite T3 Jl. Letjend S. Parman av. 28, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 3417/S.Kuasa/Pdt/MRYP/XI/2013 tertanggal 29 Nopember 2013 yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT. I** ;
- 2 **DIANA FEBRIANTI**, beralamat di Jalan Rawajati Barat III Gang Kujang No. 22 Kalibata, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT.**

II

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 609/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 31 Oktober 2013 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut ;

Hal 1 dari 25 Hal Putusan No. 609/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Oktober 2013, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 Oktober 2013 di bawah Register Perkara Perdata No. 609/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I Pada Tanggal 14 Agustus 2013 sekira Pukul 12.00 WIB dan Pada Tanggal 17 Agustus 2013 Sekira Jam 14.00 WIB serta Pada Tanggal 19 Agustus 2013 sekira Pukul 12.00 WIB Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*) yang sangat keji dan melanggar asas Kepatutan dan Kesusilaan dengan Memadamkan Atiran listrik dan Aliran Air Di Apartemen yang di huni oleh Penggugat dan Keluarganya di Apartemen Kalibata Residence Tower Ebony lantai 15 AR secara sepihak Tanpa alasan Yang Sah dan Patut menurut Hukum (Bukti P-1)

Bahwa Tergugat II telah Membuat dan Menyetujui serta Menandatangani Perjanjian Sewa Apartemen Kalibata Residence (Kalibata City) Tower Ebony Lantai 15 AR Dengan Pihak Penggugat dengan Masa Kontrak Selama Satu Tahun Yang Mulai Berlaku sejak Tanggal 01 (satu) Bulan 7 (juli) Tahun 2013 (dua ribu tiga belas) sampai dengan Tanggal 30 (tiga puluh) Bulan 6 (juni) Tahun 2014 (dua ribu empat belas) dengan uang sewa sebesar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) setiap Tahun dan dapat di perpanjang selama 5 (lima) Tahun berikutnya; (Bukti P-2)

Bahwa Tergugat II dengan di bantu Oleh Tergugat I Pada tanggal 14 Agustus 2013 sekira Pukul 12.00 WIB dan Pada Tanggal 17 Agustus 2013 sekira Pukul 14.00 WIB serta Pada Tanggal 19 Agustus Sekira Pukul 12.00 WIB Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*on recht matige daad*) yang sangat Mencederai Martabat Hukum dengan Telah melakukan Eksekusi Illegal Tanpa Izin dan Tanpa Perintah dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Di Bantu Oleh Gerombolan Preman Liar Yang Tidak Diketahui Identitasnya dan Gerombolan Satuan Pengamanan (Satpam) Apartemen Kalibata Residence (Kalibata City) yang sama sekall Tidak Memiliki Kewenangan sebagai Eksekutor sebagaimana Kewenangan Jurusita Pengadilan dan Melakukan Pemutusan Aliran listrik serta Aliran Air sepihak secara Melawan Hukum dan Melakukan Pengrusakan Pintu Apartemen Kalibata Residence (Kalibata City) tower Ebony lantai 15 AR yang di Huni oleh Penggugat maupun Melakukan Perbuatan Tidak Menyenangkan Didepan Umum yang telah mencederai Harkat dan Martabat Penggugat sebagai seorang Advokat Penegak Hukum (Bukti P-3)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I dengan di bantu oleh Tergugat II juga secara melawan hukum telah mengerahkan Beberapa Orang Satuan Pengamanan (Satpam) Apartemen Kalibata Residence (Kalibata City) dan Gerombolan Preman Liar Yang Tidak diketahui Identitasnya yang sama sekali tidak mempunyai Kewenangan untuk melakukan Eksekusi dengan Mengancam dan Melakukan Teror serta Perbuatan Tidak Menyenangkan lainnya secara terus-menerus terhadap Pihak Penggugat dan Keluarganya yang menempati Apartemen Kalibata Residence Tower Ebony lantai 15 AR Tanpa Mendapat Perlindungan dan Bantuan Keamanan Dari Pihak Security Apartemen Kalibata Residence (Kalibata City) sehingga dapat disimpulkan Bahwa Telah terjadi Persekongkolan Jahat antara Pihak Security dan Pengelola Apartemen Kalibata Residence (Kalibata City) dengan Para Gerombolan Preman Liar sebagaimana tersebut diatas secara Melawan Hukum Untuk Melakukan Eksekusi Illegal serta Mengeluarkan Penggugat Dari Apartemen Kalibata Residence Tower Ebony Lantai 15 AR, disamping itu Pula Pada sekira Tanggal 17 Agustus Tahun 2013 Tergugat I dan Tergugat dengan di bantu Oleh satuan Pengamanan (Satpam) Apartemen Kalibata Residence (Kalibata City) juga telah melakukan Perampasan dengan kekerasan sejumlah Barang-Barang Milik Penggugat yaitu 1 (satu) buah Springbed No.1 merk American springbed dan 1 (satu) buah Lemari besar (big) Merk Ligna (Bukti P-4)

Bahwa Tergugat II sering Mempermalukan dan Menghina serta Merendahkan Harkat dan Martabat Penggugat di Hadapan Umum Baik Melalui Lisan Dan Tulisan Maupun Melalui Pesan Singkat SMS sering melakukan Penghinaan yang Merendahkan Harkat dan Martabat Penggugat beserta Keluarganya (Bukti P-5)

Bahwa Penggugat Telah Melayangkan Somasi Tertulis dan Telah Melakukan Teguran Lisan Terhadap Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (on recht matige daad) yang merugikan dan mencederai Harkat dan Martabat Penggugat Beserta keluarganya , akan Tetapi Tergugat I maupun Tergugat II tidak Mengindahkan Somasi Tertulis dan Teguran Lisan dari Penggugat sebagaimana tersebut diatas akan Tetapi semakin Meningkatkan Intensitas Perbuatan Melawan Hukum yang Merugikan dan Mencederai Harkat dan Martabat Penggugat Berupa ; Eksekusi Illegal , Premanisme , Penghinaan , Pengancaman , Pengrusakan , Pencurian , Perbuatan Tidak Menyenangkan didepan Umum maupun Tindak Pidana lainnya yang sangat Melanggar Asas Kepatutan dan Kesusilaan serta Norma Kesopanan yang seharusnya di Junjung Tinggi Oleh Khususnya Tergugat I sebagai Pengelola Apartemen begitupun juga dengan Tergugat II sehingga atas Tidak Pidana dan Pelanggaran serta Kejahatan Hak Asasi

Hal 3 dari 25 Hal Putusan No. 609/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manusia Tersebut diatas Penggugat Telah Melaporkan Ke Mabes Polri dan Komnas HAM RI.....Bukti P-6)

Bahwa Penggugat telah Tertipu oleh Tergugat II oleh Karena ternyata Apartemen yang disewa oleh Penggugat dari Tergugat II sebagaimana tersebut diatas bukanlah merupakan Apartemen Milik Tergugat II yang Sah Menurut Hukum sebagai hak Milik Tergugat II oleh karena Tidak Memiliki Sertifikat Hak milik yang Sah Menurut Hukum (Bukti P-7)

Bahwa Tergugat II telah Menggadaikan dan atau Menjaminkan kepada Pihak Lain yang Bernama Husni Alhabsyi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) Pada tanggal 14 April 2013 sebelum Penggugat Menyewa Apartemen Tersebut sehingga Yang Bersangkutan (Husni Al habsyi) sering ke Apartemen Penggugat sebagaimana tersebut diatas Untuk menagih Piutangnya terhadap Tergugat II serta sering memberitahukan Kepada Penggugat Untuk segera Mengosongkan Unit Apartemen yang Telah Di Jaminkan/Di Gadaikan sebagaimana tersebut Diatas sehingga atas hal tersebut dapat disimpulkan Bahwa Tergugat II sangat Beritikad Jahat Terhadap Penggugat dan telah Menipu serta Merugikan Penggugat (Bukti P-8)

Bahwa Penggugat Telah Melunasi Biaya Utility Pemeliharaan Apartemen setiap Bulan kepada Tergugat I akan Tetapi Tergugat I Malah Memutuskan Listrik dan Air di Apartemen Yang Dihuni oleh Penggugat sebagaimana Tersebut Diatas serta Tidak memberikan Jaminan Keamanan dan Keselamatan Terhadap Penggugat yang Merupakan Hak Asasi Penggugat dan Merupakan Kewajiban Hukum dari Tergugat I (Bukti P-9)

Bahwa Tergugat I juga telah Menyelenggarakan Pengelolaan Apartemen Yang Sangat Tidak Profesional dan Tidak Memberikan Rasa Aman dan Nyaman Kepada Seluruh Penghuni Apartemen Khususnya terhadap Penggugat yaitu dengan Menyelenggarakan Prostitusi Liar Di Dalam Apartemen Khususnya Tower Ebony Tempat Hunian Penggugat disamping sering terjadi Keributan Orang-orang Asing Illegal yang Sangat Mengganggu Ketentraman Dan Kenyamanan Penggugat sebagai Penghuni Apartemen yang di kelola oleh Tergugat I dan yang Terakhir adalah Peristiwa Pembunuhan Holly Angela yang Terjadi Pada Bulan September di Tower ebony yang di huni oleh penggugat semakin membuktikan tidak adanya tanggungjawab keamanan yang sewajibnya di berikan oleh Pihak keamanan (security) dan Pengelola apartemen Kalibata residence (kalibata city) yang merupakan kewajiban hukumnya sebagai pengelola apartemen (Bukti P-10)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I Telah Tidak Melindungi Penggugat sebagai Penghuni yang telah melaksanakan seluruh Kewajibannya bahkan Tergugat I telah bekerjasama dengan Tergugat II dan Gerombolan Preman Liar untuk mengeluarkan Penggugat dari Apartemen sebagaimana tersebut diatas di samping Perbuatan Melawan Hukum Lainnya yang telah dilakukan Oleh Tergugat I yang telah merugikan dan Mencederai Harkat dan Martabat Penggugat sebagaimana Tersebut Diatas (Bukti P-11)

Bahwa Tergugat I sebagai Pengelola Apartemen seharusnya menjalankan Bisnisnya dengan Penuh Etika dan Moralitas serta Integritas dengan Menjunjung Tinggi Hak Asasi Manusia maupun Ketentuan Hukum dan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku (Bukti P-12)

Bahwa Bangunan Apartemen Kalibata Residence Tower Ebony lantai 15 AR yang di buat oleh Tergugat I Sangat Tidak Memenuhi Standar Keamanan serta Sangat Berbahaya bagi Penggugat dan Keluarganya maupun Penghuni Apartemen lainnya oleh karena Banyaknya Keretakan Tiang dan Tembok Di Apartemen Kalibata Residence Tower Ebony lantai 15 AR yang di Huni oleh Penggugat (Bukti P-13)

Bahwa Penggugat Telah Melaksanakan Seluruh Kewajiban Hukumnya Terhadap Tergugat I dan Tergugat II yaitu Melunasi Sewa Apartemen Kalibata Residence (kalibata city) Tower ebony lantai 15 AR selama satu tahun kepada Tergugat II dan Membayar secara Rutin setiap bulan biaya utility pemeliharaan unit apartemen Kalibata city Kepada Tergugat I (Bukti P-14)

Bahwa Penggugat Tidak Mengetahui dan atau Memahami semua Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad) yang Telah Di lakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas (Bukti P-15)

Bahwa Akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (on recht matige daad) yang Telah dilakukan Oleh Tergugat I dan tergugat II sebagaimana tersebut diatas , Maka Penggugat Mengalami Kerugian Materil dengan Total Rp.1.000.000.000.000,- (Satu Triliun Rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar

Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah) (Bukti P-16)

Bahwa untuk Menjamin Terpenuhinya Hak-Hak Penggugat serta Adanya Kekhawatiran Tergugat I dan Tergugat II akan Mengalihkan Aset-Asetnya kepada Pihak Ketiga/Pihak Lain serta untuk Menjamin Agar Gugatan Penggugat tidak Sia-Sia (Illusoir) maka Penggugat Mohon Kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang Memeriksa Perkara Ini agar Berkenan untuk Meletakkan Sita jaminan Terhadap Seluruh Aset Bergerak maupun Aset Tidak Bergerak Milik Tergugat I dan Tergugat II Khususnya Terhadap Apartemen Kalibata Residence Tower Ebony Lantai

Hal 5 dari 25 Hal Putusan No. 609/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 AR dan Sebidang Tanah dan Bangunan di Jalan Rawajati Barat III Gang Kujang No.22 Kelurahan Rawajati Kecamatan Pancoran Kotamadya Jakarta Selatan serta seluruh Tanah dan Bangunan Apartemen Kalibata Residence (Kalibata City) maupun Seluruh Rekening Tergugat I dan Tergugat II diseluruh Perbankan di dalam dan di Luar Negeri (Bukti P-17)

Bahwa untuk Menjamin Kewibawan Putusan Pengadilan dalam Perkara ini serta untuk Menghindari Kelalaian Tergugat I dan Tergugat II untuk Melaksanakan Putusan dalam Perkara ini sejak Hari di Bacakan , Maka Penggugat Mohon Kepada Yang Mulia Ketua/ Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili serta Memutus Perkara ini agar berkenan untuk Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung Renteng untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) setiap hari Tergugat Lalai Untuk Melaksanakan Isi Putusan Pengadilan sejak Hari Di Bacakan (Bukti P-18)

Bahwa untuk Jaminan Kepastian Hukum dari Penggugat serta untuk Menjamin Hak-Hak serta Kepentingan Penggugat serta adanya Kepentingan yang sangat mendesak dari Penggugat , Maka Penggugat Mohon Kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili serta Memutus Perkara ini Berkenan Untuk Menyatakan Bahwa Putusan ini dapat di Jalankan Terlebih Dahulu Meskipun Ada Perlawanan (Verzet) dan Banding serta Kasasi dari Tergugat i dan Tergugat II (*Uit Voer Baar Bij Voorraad*) (Bukti P-19)

Berdasarkan Alasan-Alasan Hukum yang telah Kami Uraikan sebagaimana tersebut Diatas , Penggugat Mohon Kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Yang Memeriksa dan Mengadili serta

Memutus Perkara Ini agar berkenan untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya Berbunyi Sebagai Berikut :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
- 2 Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan / Conservatoir Beslag (CB) atas Seluruh Aset Bergerak maupun Aset Tidak Bergerak Milik Tergugat I dan Tergugat II khususnya terhadap Apartemen kalibata Residence (Kalibata City) Tower Ebony Lantai 15 AR dan sebidang Tanah dan Bangunan yang berada di Jalan Rawajati Barat III gang Kujang No.22 Kelurahan Rawajati Kecamatan Pancoran Kotamadya Jakarta selatan serta seluruh Tanah dan Bangunan Apartemen Kalibata Residence Maupun Seluruh Rekening Tergugat I dan Tergugat II di seluruh Perbankan Di Dalam Maupun Di Luar Negeri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Menyatakan Sah dan Berharga Seluruh Alat Bukti yang di ajukan oleh Penggugat dalam Perkara Ini;
- 4 Menyatakan Sah Surat Perjanjian Sewa atas 1 (satu) unit Apartemen Kalibata Residence (kalibata city) Tower Ebony Lantai 15 AR yang Di buat Oleh Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 01 Juli Tahun 2013;
- 5 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II Telah Terbukti Secara Sah dan Meyakinkan Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (on recht matige daad) Yang Telah Menimbulkan Kerugian Materil Maupun Kerugian Immateril Terhadap Penggugat dan Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung Renteng Untuk Membayar Ganti Kerugian Materil Sebesar Rp.1.000.000.000.000,- (Satu Triliun Rupiah) dan Ganti Kerugian Immateril sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah) Kepada Penggugat;
- 6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) Sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) Per Hari Setiap Hari Tergugat I dan Tergugat II Lalai untuk Melaksanakan Isi Putusan Pengadilan sejak Hari di Bacakan ;
- 7 Menghukum Tergugat I untuk Menghentikan Seluruh Aktivitas Pengelolaan Apartemen Kalibata Residence (kalibata City) dengan Perintah Pembekuan Seluruh Ijin Usaha Tergugat I;
- 8 Menyatakan Bahwa Putusan ini dapat Di jalankan Terlebih dahulu Meskipun Ada Perlawanan dan Banding serta kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II (*Uit Voer Baar Bij Voorraad*);
- 9 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Seluruh Biaya Perkara Atau ;
“Bila Yang Mulia Berpendapat lain , Mohon Putusan yang Seadil-Adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) “

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas Untuk Tergugat I telah datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas sedangkan untuk Tergugat II datang menghadap sendiri ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, para pihak yang berperkara datang menghadap disidang, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kepada pihak-pihak yang berperkara baik melalui Hakim Mediator **S U W A N T O, SH**

Hal 7 dari 25 Hal Putusan No. 609/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun oleh Majelis Hakim itu sendiri, namun tidak berhasil, lalu pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat Gugatan Penggugat yang isinya dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 24 Maret 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

• PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS MENGGUGAT

Bahwa pada dalil Gugatan PENGUGAT, didalilkan bahwa PENGUGAT adalah Penghuni Apartemen Kalibata Residence Tower Ebony lantai 15 AR Berdasarkan Perjanjian Sewa menyewa Apartemen kalibata Residences Tower Ebony Lantai 15 AR, yang kemudian di lakukan Pemutusan Aliran Listrik dan air secara sepihak oleh TERGUGAT I ;

Bahwa dalil demikian adalah tidak benar, karena Berdasarkan Peraturan Tata Tertib yang berlaku di Apartemen kalibata Residences, dengan tegas dan telah diatur sebagai berikut

IV.3. UNIT RUSUNAMI & NON RUSUNAMI (KIOS) YANG DI SEWAKAN

d. Setiap perjanjian sewa menyewa yang sudah di tanda tangani oleh PARA PIHAK harus di laporkan kepada Badan pengelola dalam waktu 2x24 jam. Apabila dalam kurun waktu 2x24 jam tidak melaporkannya ke Badan Pengelola, maka pemakai/penyewa tersebut bisa dianggap sebagai Penghuni Liar. Security/Badan Pengelola dengan alasan keamanan dan ketertiban Lingkungan, berkewajiban untuk mengadakan eksekusi pengusiran terhadap Penghuni yang tidak terdaftar di Badan Pengelola tersebut

Bahwa sedangkan kenyataannya sampai saat ini TERGUGAT I tidak dan belum pernah menerima laporan perjanjian sewa menyewa yang sudah di tanda tangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT II, maka Berdasarkan hal tersebut, jelas PENGUGAT adalah PENGHUNI LIAR, dan juga Berdasarkan permintaan TERGUGAT II selaku PEMILIK YANG SAH atas sebuah UNIT APARTEMEN unit Ebony lantai 15 AR kepada Pengelola untuk mengambil tindakan terhadap PENGHUNI LIAR/ PENGUGAT, maka TERGUGAT I berkewajiban untuk melakukan tindakan Berdasarkan peraturan yang ada.



Bahwa karena terbukti PENGUGAT adalah PENGHUNI LIAR atau pihak yang tidak mempunyai hak sebagai PENGHUNI unit Ebony lantai 15 AR, maka jelas PENGUGAT tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat ;

Bahwa dalam Putusan MARI No.296 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 juga berbunyi :

“Bahwa gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat”

Sehingga berdasarkan uraian di atas terbukti PENGUGAT tidak berkualitas dan tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, hal ini dikarenakan PENGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum apapun, apalagi kepentingan Hukum dengan TERGUGAT I dan sudah sepantasnya Gugatan PENGUGAT di tolak atau setidaknya tidak dapat di terima.

- GUGATAN ERROR IN PERSONA (SALAH ALAMAT)

Bahwa gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT I, merupakan Gugatan yang salah alamat, karena TERGUGAT I tidak mempunyai kaitan dan/atau hubungan Hukum dengan PENGUGAT dalam hal Sewa menyewa antara TERGUGAT II dan PENGUGAT, oleh Karena jelas terbukti bahwa kesepakatan sewa menyewa tanpa melibatkan TERGUGAT I, dan TERGUGAT I selaku pengelola hanya menjalankan peraturan yang berlaku Berdasarkan perintah dari Persatuan Penghuni Rumah Susun, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Perundangundangan mengenai Rumah Susun yang berlaku;

Bahwa selain hal tersebut diatas, terbukti TERGUGAT II selaku pemilik juga telah mengajukan Permintaan agar unit Apartemen miliknya di kosongkan dari PENGUNI LIAR;

Bahwa berdasarkan Peraturan Tata Tertib yang berlaku di Apartemen kalibata Residences, dengan tegas dan telah diatur sebagai berikut;

IV.3. UNIT RUSUNAMI & NON RUSUNAMI (KIOS) YANG DI SEWAKAN

d. Setiap perjanjian sewa menyewa yang sudah di tanda tangani oleh PARA PIHAK harus di laporkan kepada Badan pengelola dalam waktu 2x24 jam. Apabila dalam kurun waktu 2x24 jam tidak melaporkannya ke Badan Pengelola, maka pemakai/penyewa tersebut bisa dianggap sebagai Penghuni Liar. Security/Badan Pengelola dengan alasan keamanan dan ketertiban



Lingkungan, berkewajiban untuk mengadakan eksekusi pengusiran terhadap Penghuni yang tidak terdaftar di Badan Pengelola tersebut

Sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti TERGUGAT I sama sekali tidak berkaitan atau berhubungan dengan PENGGUGAT, Oleh karenanya terbukti Gugatan PENGGUGAT adalah error in Persona (salah alamat), sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGGUGAT di tolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat di terima.

• **GUGATAN KABUR**

Bahwa terbukti Gugatan PENGGUGAT kabur (obscuur libel), karena di dalam dalil dalil yang termuat dalam Gugatan terdapat berbagai kontradiktif fakta dan pertentangan makna yang di dalilkan, sebagai berikut:

Pada alinea Kedua Gugatan pada halaman 2 di dalilkan mengenai perbuatan pemadaman dan lisitrik dan air yang di lakukan oleh TERGUGAT I di tower Ebony lantai 15 AR;

Akan tetapi pada alinea ke empat halaman 2, intinya dinyatakan, bahwa: TERGUGAT II dengan di bantu oleh TERGUGAT I telah melakukan pemutusan listrik dan air

Bahwa Berdasarkan kedua dalil tersebut terbukti adanya kontradiktif fakta yang di dalilkan PENGGUGAT, yaitu tidak jelas siapa yang melakukan Perbuatan pemadaman Listrik dan air Air di tower Ebony lantai 15 AR tersebut.

Bahwa selain hal di atas, dalam dalil-dalil posita khususnya alinea 1 halaman 4 pada Gugatan, didalilkan Perbuatan mengenai Eksekusi illegal, Premanisme, Penghinaan, Pengancaman, Pengrusakan, Pencurian, Perbuatan tidak menyenangkan di depan umum maupun tindak pidana lainnya yang tidak ada hubungannya serta relevansinya dengan perkara ini, serta mendalilkan TERGUGAT I menyelenggarakan PROSTITUSI LIAR maupun mendalilkan juga mengenai banyaknya keretakan tiang dan tembok di Bangunan Apartemen yang di kelola oleh TERGUGAT 1, sehingga hal-hal tersebut telah membuktikan gugatan kabur dan tidak ada relevansinya sama sekali ;

Bahwa jelas antara dalil tersebut juga saling kontradiktif, karena Perbuatan Melawan Hukum tentang pemadaman lisitrik dan air adalah berkaitan dengan hukum Perdata sedangkan dalil mengenai Eksekusi illegal, Premanisme, Penghinaan, Pengancaman, Pengrusakan, Pencurian, Perbuatan tidak



menyenangkan di depan umum maupun tindak pidana lainnya merupakan masalah tersendiri yang terpisah serta diatur dalam Hukum Pidana, dan terlebih masalah PROSTITUSI LIAR, maka terbukti dalil-dalil tersebut tidak ada relevansinya dengan perkara a quo-,

Sehingga terbukti dalil-dalil yang di kemukakan PENGUGAT diatas adalah saling kontradiktif yang menyebabkan Gugatan ini tidak jelas dan kabur ;

Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 419 K/Pdt/1988, tanggal 22 Oktober 1992, disebutkan:

“ Gugatan kabur karena dalil saling bertentangan satu sama lain, haruslah dinyatakan obscur libel dan dinyatakan tidak dapat di terima”

Bahwa Berdasarkan hal di atas, maka terbukti Gugatan PENGUGAT adalah tidak jelas, kabur, sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGUGAT di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima.

II. DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
- 2 Mohon apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara berikut ini;
- 3 Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGUGAT pada bagian Posita alinea 1 halaman 2 sampai dengan alinea terakhir halaman 7, yang intinya PENGUGAT menyatakan TERGUGAT I telah melakukan tindakan melawan Hukum dengan melakukan Pemadaman Listrik dan air dan mengeluarkan PENGHUNI LIAR (PENGUGAT) secara sepihak atas unit Apartement yang di pakai secara tidak sah oleh PENGUGAT;

Bahwa dalil demikian adalah sangat tidak mendasar dan tidak berlandaskan hukum, karena dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT I tidak mempunyai kaitan dan/atau hubungan Hukum dengan PENGUGAT dalam hal Sewa menyewa antara TERGUGAT II dan PENGUGAT, oleh Karena jelas terbukti bahwa kesepakatan sewa menyewa tanpa melibatkan TERGUGAT I, dan TERGUGAT I selaku pengelola hanya menjalankan pengelolaan termasuk menjalankan peraturan



yang berlaku berdasarkan perintah dari Persatuan Penghuni Rumah Susun, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;
Bahwa kenyataannya juga sampai saat ini TERGUGAT I tidak dan belum pernah menerima laporan perjanjian sewa menyewa yang sudah di tanda tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II, ataupun di libatkan dalam Perjanjian sewa menyewa tersebut, maka

Berdasarkan hal tersebut, jelas PENGGUGAT adalah PENGHUNI LIAR, dan juga Berdasarkan permintaan TERGUGAT II selaku PEMILIK YANG SAH atas sebuah UNIT APARTEMEN unit Ebony lantai 15 AR kepada Pengelola, untuk mengambil tindakan terhadap PENGHUNI LIAR tersebut, maka TERGUGAT I berkewajiban untuk melakukan tindakan Berdasarkan peraturan yang ada.

Bahwa berdasarkan Peraturan Tata Tertib yang berlaku di Apartemen kalibata Residences, dengan tegas dan telah diatur sebagai berikut;

IV.3. UNIT RUSUNAMI & NON RUSUNAMI (KIOS) YANG DI SEWAKAN

d. Setiap perjanjian sewa menyewa yang sudah di tanda tangani oleh PARA PIHAK harus di laporkan kepada Badan pengelola dalam waktu 2x24 jam. Apabila dalam kurun waktu 2x24 jam tidak melaporkannya ke Badan Pengelola, maka pemakai/penyewa tersebut bisa dianggap sebagai Penghuni Liar. Security/Badan Pengelola dengan alasan keamanan dan ketertiban Lingkungan, berkewajiban untuk mengadakan eksekusi pengusiran terhadap Penghuni yang tidak terdaftar di Badan Pengelola tersebut

- 4 Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada dalil alinea kedua halaman 5, yang secara tidak bijaksana memfitnah TERGUGAT I dengan mengatakan TERGUGAT I telah menyelenggarakan PROSTITUSI LIAR maka dengan ini TERGUGAT I menanyakan kepada PENGGUGAT; apakah PENGGUGAT telah sering berkecimpung di dalam PROSTITUSI LIAR yang dimaksudkan? sehingga dapat berkesimpulan dan mengatakan hal tersebut?

Oleh karenanya Berdasarkan hal tersebut diatas, TERGUGAT I mensomiir PENGGUGAT untuk membuktikan bahwa TERGUGAT I telah menyelenggarakan PROSTITUSI LIAR di dalam lingkungan Apartemen kalibata Residence !.



- 5 Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas, dalil gugatan pada alinea 5 halaman 6, yang intinya PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan melawan Hukum, dan mengalami kerugian sebesar jumlah yang mengada ada dan sudah tentu PENGGUGAT sendiri sudah pasti tidak dapat menghitung dan memperincinya;

Adapun alasan penolakan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

Bahwa, dalil PENGGUGAT tersebut diatas adalah sangat tidak berdasarkan atas hukum, yang dengan serta merta menyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (quod non) dan telah merugikan Penggugat akibat tindakan TERGUGAT I (quod non), walaupun ada perbuatan melawan hukum, melawan hukum kepada siapa??

Maka, bila melihat rumusan dari Pasal 1365 KUHPerdara sebagai dasar dan/ atau inti dari unsur-unsur yang harus dipenuhi dari Perbuatan yang dapat dikategorikan “Perbuatan Melawan Hukum”, adalah sebagai berikut :

- a Terbukti adanya perbuatan (baik aktif maupun pasio melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT;
- b TERGUGAT dapat mempertanggung jawabkan Perbuatan Melawan Hukum tersebut (untuk unsur alpa/schuld);
- c Perbuatan tersebut telah menyebabkan kerugian pada PENGGUGAT, yaitu adanya causa antara perbuatan melawan hukum TERGUGAT bilamana terjadi (quod non) dan kerugian yang dituntut PENGGUGAT.

Bahwa dari uraian tersebut diatas Undang-Undang telah mengatur secara tegas apa yang dinamakan dan atau dimaksud dengan ; “Perbuatan Melawan Hukum”, sehingga sangat tidak berdasarkan atas hukum gugatan dalam perkara a quo yang diajukan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I, telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa adanya suatu rangkaian hukum dan/ atau rangkaian peristiwa hukum (feitelijkkegranden) yang mendasar perbuatan-perbuatan dari TERGUGAT I sebagaimana didalilkan PENGGUGAT sebagai dasar gugatan (fundamentum patendi), tentang Perbuatan Melawan Hukum;

Sehingga oleh karenanya dengan ini TERGUGAT I, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak dalil



gugatan PENGUGAT atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGUGAT yang menyatakan telah mengalami kerugian Materil sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu triliun Rupiah) dan materiil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), karena tidak ada suatu perbuatan Melawan Hukum apapun yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I yang merugikan PENGUGAT serta terbukti dalil Gugatan PENGUGAT berdasarkan alasan-alasan yang tidak jelas dan mengada-ada ;

Berdasarkan hal tersebut di atas dan uraian-uraian lainnya, maka terbukti TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun yang merugikan PENGUGAT, oleh karenanya mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak dalil-dalil seluruh gugatan PENGUGAT.

- 6 Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT pada alinea 6 halaman 6 sampai halaman 7 mengenai permohonan Sita Jaminan atas barang milik TERGUGAT I haruslah ditolak, karena berdasarkan uraian dalil-dalil yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I terbukti bahwa tidak ada satu perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang merugikan PENGUGAT ;

Bahwa Permohonan sita jaminan tersebut sudah menyangkut pokok perkara Gugatan yang wajib di buktikan oleh PENGUGAT Berdasarkan bukti yang ada, selain itu tidak ada indikasi atau hal-hal yang sangat mendesak dan segera untuk dijatuhkan putusan provisi, sehingga cukup beralasan kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak semua permohonan tersebut ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk MENOLAK dalil-dalil yang diajukan PENGUGAT atau setidaknya DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk verklaard).

- 7 Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada Posita alinea 2 halaman 7 yang pada intinya meminta uang Dwangsom atas kelalaian untuk melaksanakan isi Putusan, haruslah di tolak, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa karena berdasarkan uraian dalil-dalil yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I terbukti bahwa tidak ada satu perbuatan melawan hukum



apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang merugikan PENGGUGAT, sehingga cukup beralasan kepada yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak permohonan tersebut.

- 8 Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada Posita alinea 3 halaman 7 yang pada intinya menyatakan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet (uitvoerbaar bij voorraad) haruslah di tolak, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa karena berdasarkan uraian dalil-dalil yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I terbukti bahwa tidak ada satu perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang merugikan PENGGUGAT, sehingga cukup beralasan kepada yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak permohonan tersebut.

Bahwa selain itu juga terhadap dalil-dalil dari PENGGUGAT yang memohon untuk dilaksanakan putusan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) tidaklah perlu dipertimbangkan dan harus ditolak oleh karena tidak sesuai dan tidak sejalan dengan banyak Surat Edaran Mahkamah Agung R.I yang antara lain:

- a Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 13/1964, tanggal 10 Juli 1964;
- b Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 4/1965 tgl 30 Desember 1965;
- c Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 05/1969, tgl 11 Oktober 1969;
- d Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3/1971, tgl 17 Mei 1971.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara ini untuk MENOLAK dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

III. DALAM PROVISI

Bahwa terbukti tidak ada satu pun Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan TERGUGAT I yang telah merugikan PENGGUGAT, serta Posita maupun Petitum dalam Provisi, telah masuk dalam pokok perkara, sehingga dengan demikian wajib untuk ditolak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka TERGUGAT I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini, agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- 2 Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setielaktidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- 3 Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain-, mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 24 Maret 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa TERGUGAT II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
- 2 Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada bagian Posita alinea 3 halaman 2, alinea 3 halaman 5 dan alinea 3 halaman 6 yang intinya PENGGUGAT menyatakan dirinya adalah sebagai Penghuni/ Penyewa atas unit Apartemen Kalibata Residence (kalibata City) Tower Ebony Lantai 15 AR dengan masa kontrak selama satu tahun yang mulai berlaku sejak tanggal 01 Juli 2013 sampai dengan tanggal 30 Juni 2014 dengan uang sewa sebesar rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dan telah melakukan pembayaran sewa selama setahun tersebut; Bahwa dalil demikian adalah sangat tidak mendasar dan tidak berlandaskan hukum, karena dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa dalil demikian adalah tidak benar, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II belum tercapai kesepakatan dalam hal sewa menyewa Apartemen Kalibata Residence Tower Ebony lantai 15 AR,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk jelasnya TERGUGAT II akan menguraikan fakta-fakta dan kenyataan yang sebenarnya sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT II bermaksud menyewakan unit Apartemennya yang terletak di Apartemen Kalibata Residence Tower Ebony lantai 15 AR, dengan harga Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk jangka waktu per 6 (enam) bulan atau seharga Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta) untuk pertahunnya, yang mana biaya sewa adalah di luar biaya utilitas dan maintainance;

Bahwa setelah beberapa waktu di pasarkan di berbagai media, kemudian ada beberapa peminat yang bermaksud ingin menyewa, akhirnya terdapat satu Calon Penyewa yang kelihatannya sangat memerlukan untuk tempat tinggal secepatnya yaitu pihak PENGGUGAT;

Kemudian pada tanggal 1 Juli 2013, PENGGUGAT mengelabui TERGUGAT II untuk menyerahkan kunci Unit E/15/AR kepada PENGGUGAT, dengan di sertai iming-iming akan segera membayar lunas uang sewa setelah menempati unit Apartemen milik TERGUGAT II;

Bahwa akan tetapi kenyataannya pada tanggal 2 Juli 2013, PENGGUGAT hanya mentransfer uang sejumlah Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah), TERGUGAT II sangat heran kenapa hanya di transfer sejumlah tersebut, kemudian TERGUGAT mengkonfirmasi dan menanyakan hal tersebut kepada PENGGUGAT, lalu PENGGUGAT menjelaskan uang tersebut adalah sebagai uang muka dan PENGGUGAT menyatakan akan melakukan pelunasan pada saat pemasangan AC, terhadap permintaan PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT II menyatakan sangat keberatan dan tidak setuju, karena TERGUGAT menyewakan unit Apartemen miliknya dalam kondisi apa adanya ;

Bahwa pada tanggal 7 Juli 2013, PENGGUGAT kembali meminta untuk di pasangkan AC, akhirnya TERGUGAT II mengalah dan memasang AC yang diminta oleh PENGGUGAT ;

Bahwa kemudian pada tanggal 11 Juli 2013, PENGGUGAT hanya mentransfer uang sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan terbukti tidak melakukan pembayaran biaya sewa untuk selama minimal 6 bulan, sebesar Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa dalil PENGGUGAT mengenai harga sewa yang di dalilkan sebesar Rp. 13.500.000 utk satu tahun adalah dalil yang mengada-ada dan pemutar

Hal 17 dari 25 Hal Putusan No. 609/Pdt.G/2013/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

balikan fakta, karena harga sewa sudah mempunyai harga pasaran yang dapat di buktikan lewat media internet atau sejumlah broker property dan dapat di taksir harganya oleh para Ahli property;

Bahwa pada tanggal 14 Juli Pihak TERGUGAT II menagih dan meminta untuk di bayar biaya sewa unit Apartemen milik TERGUGAT II, namun PENGGUGAT kembali berdalih dengan berbagai alasan untuk menunda pembayaran Uang sewa tersebut;

Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2013, TERGUGAT II menyampaikan Surat kepada PENGGUGAT untuk segera melakukan Pembayaran Biaya Sewa unit E/15/AR Apartemen milik TERGUGAT II dan di sertai dengan pemberitahuan akan meminta Pihak Pengelola Kalibata City untuk mematikan Listrik dan air di unit Apartemen tersebut, namun tetap tidak di tanggapinya oleh pihak PENGGUGAT, oleh karenanya pada 10 Agustus TERGUGAT II meminta perlindungan dan meminta kepada pihak Pengelola Kalibata City untuk memutuskan listrik dan air di unit di maksud;

Bahwa seandainya sudah terjadi kesepakatan yang tertuang dalam suatu Perjanjian di antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II (quod non) dan apalagi PENGGUGAT juga mengaku berprofesi sebagai seorang ADVOKAT PENEGAK HUKUM yang sudah pasti mengerti Hukum, maka sudah tentu seharusnya perjanjian tersebut segera di beritahukan dan di daftarkan kepada TERGUGAT I selaku Pengelola Apartemen Kalibata City, namun sudah barang tentu hal tersebut tidak dapat di lakukan oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT II, di karenakan memang Faktanya belum terjadi kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian;

Bahwa Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka terbukti Gugatan PENGGUGAT tidak Berdasarkan Hukum dan terbukti PENGGUGAT mempunyai itikad yang tidak baik terhadap TERGUGAT II, oleh karenanya, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim Yang Terhormat, yang memeriksa perkara ini agar kiranya berkenan untuk menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

- 3 Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas, dalil gugatan pada alinea 2, alinea 4 halaman 2, alinea 1, 2, 3 halaman 3, alinea 1 halaman 4, yang intinya PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan melawan Hukum, dengan melakukan tindakan

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)



pemutusan Aliran Listrik serta Aliran Air secara sepihak dan tindakan lainnya;

Bahwa dalil demikian adalah sangat tidak mendasar dan tidak berlandaskan hukum, karena dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT II selaku Pemilik Unit Apartemen kalibata Residence Tower Ebony Lantai 15 AR, belum mendapatkan pembayaran uang sewa untuk selama 1 tahun dari pihak PENGGUGAT;

Bahwa untuk melindungi Property dan kepentingan TERGUGAT II dari Pihak yang tidak bertanggung jawab/ Penghuni Liar yang menguasai Unit Apartemen kalibata Residence Tower Ebony Lantai 15 AR milik TERGUGAT II, dengan cara yang sangat Licik dan penuh tipu muslihat yang dalam hal ini adalah yaitu pihak PENGGUGAT;

Bahwa tindakan pemutusan Aliran Listrik serta Aliran Air, di lakukan tidak dengan cara sepihak, melainkan sudah melalui pemberian kesempatan dan pemberitahuan serta peringatan sebelumnya, Yang mana diantaranya pada tanggal 7 Agustus 2013, TERGUGAT II telah menyampaikan Surat kepada PENGGUGAT untuk segera melakukan Pembayaran Biaya Sewa unit E/15/ AR Apartemen milik TERGUGAT II dan di sertai dengan pemberitahuan akan meminta Pihak Pengelola Kalibata City untuk mematikan Listrik dan air di unit Apartemen tersebut, namun tetap tidak di tanggapi oleh pihak PENGGUGAT, oleh karenanya pada 10 Agustus TERGUGAT II meminta perlindungan dan meminta kepada pihak Pengelola Kalibata City untuk memutuskan listrik dan air di unit di maksud;

Bahwa dengan demikian terbukti PENGGUGAT mempunyai itikad yang tidak baik terhadap TERGUGAT II, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim Yang Terhormat, yang memeriksa perkara ini agar kiranya berkenan untuk menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

- 4 Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas, dalil gugatan pada alinea 2, alinea 3 halaman 4, yang intinya PENGGUGAT mendalilkan Unit Apartemen Kalibata Residence Tower Ebony lanti 15 AR adalah bukan milik TERGUGAT II dan didalilkan TERGUGAT II telah mengadakan kepada Husni Al Habsy sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Bahwa dalil demikian tidak benar karena kenyataannya TERGUGAT II tidak pernah berhubungan , bertemu apalagi melakukan penggadaian sebesar tersebut, ini menandakan PENGGUGAT terlalu mengada-ada ;



Bahwa jelas Unit Apartemen Kalibata Residence Tower Ebony lantai 15 AR adalah milik TERGUGAT II berdasarkan bukti-bukti yang ada dan dapat di cek atau diketahui pemiliknya melalui TERGUGAT I ataupun Perhimpunan Pengurus Penghuni Rumah Susun di Apartemen Kalibata Residence;

- 5 Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas, dalil gugatan pada alinea 1 halaman 5, yang intinya PENGGUGAT mendalilkan telah melakukan pembayaran Biaya Utility Pemeliharaan Apartemen setiap bulan kepada TERGUGAT I;

Bahwa dalil demikian adalah tidak benar karena kenyataannya setelah 2 (dua) bulan menempati unit E/15.AR, PENGGUGAT hanya membayar 1 (satu) bulan saja;

- 6 Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas, dalil gugatan pada alinea 4 dan 5 halaman 6, yang intinya PENGGUGAT mendalilkan telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan melawan Hukum, yang mengakibatkan kerugian Materiil sebesar 1 (satu) triliun rupiah dan kerugian Immateriil sebesar 10 (sepuluh) Milyar rupiah,

Bahwa dalil-dalil tersebut sangat tidak berdasar Hukum sama sekali dan menunjukkan itikad tidak baik dari PENGGUGAT selaku Oknum Advokat Penegak Hukum yang merasa dirinya paling mengerti masalah Hukum, adapun dalil TERGUGAT II adalah sebagai berikut:

Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan telah mengalami kerugian sebesar jumlah yang mengada ada dan sudah tentu PENGGUGAT sendiri sudah pasti tidak dapat menghitung dan memperincinya;

Adapun alasan penolakan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

Bahwa, dalil PENGGUGAT tersebut diatas adalah sangat tidak berdasarkan atas hukum, yang dengan serta merta menyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (quod non) dan telah merugikan Penggugat akibat tindakan TERGUGAT I (quod non), walaupun ada perbuatan melawan hukum, melawan hukum kepada siapa??

Maka, bila melihat rumusan dari Pasal 1365 KUHPdata sebagai dasar dan/ atau inti dari unsur-unsur yang harus dipenuhi dari Perbuatan yang dapat dikategorikan "Perbuatan Melawan Hukum", adalah sebagai berikut :

- a Terbukti adanya perbuatan (baik aktif maupun pasif) melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT;



- b TERGUGAT dapat mempertanggung jawabkan Perbuatan Melawan Hukum tersebut (untuk unsur alpa/schuld);
- c Perbuatan tersebut telah menyebabkan kerugian pada PENGUGAT, yaitu adanya causa antara perbuatan melawan hukum TERGUGAT bilamana terjadi (quod non) dan kerugian yang dituntut PENGUGAT.

Bahwa dari uraian tersebut diatas Undang-Undang telah mengatur secara tegas apa yang dinamakan dan atau dimaksud dengan; "Perbuatan Melawan Hukum", sehingga sangat tidak berdasarkan atas hukum gugatan dalam perkara a quo yang diajukan PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT II, telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa adanya suatu rangkaian hukum dan/ atau rangkaian peristiwa hukum (feitelfikegranden) yang mendasari perbuatan-perbuatan dari TERGUGAT I, sebagaimana didalilkan PENGUGAT sebagai dasar gugatan (fundamentum petendi), tentang Perbuatan Melawan Hukum:

Sehingga oleh karenanya dengan ini TERGUGAT I, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak dalil gugatan PENGUGAT atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGUGAT yang menyatakan telah mengalami kerugian Materil sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu trilyun Rupiah) dan materiil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), karena tidak ada suatu perbuatan Melawan Hukum apapun yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I yang merugikan PENGUGAT serta terbukti dalil Gugatan PENGUGAT berdasarkan alasan-alasan yang tidak jelas dan mengada-ada dan PENGUGAT tidak dapat memperinci Kerugian yang di deritanya, maka Berdasarkan berbagai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, dinyatakan permohonan ganti Rugi dan kerugian yang tidak di rinci maka haruslah di tolak;

Berdasarkan hal tersebut di atas dan uraian-uraian lainnya, maka terbukti TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun yang merugikan PENGUGAT, oleh karenanya mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak dalil-dalil seluruh gugatan PENGUGAT.



- 7 Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada alinea 6 halaman 6 sampai halaman 7 mengenai permohonan Sita Jaminan atas barang milik TERGUGAT II haruslah ditolak, karena berdasarkan uraian dalil-dalil yang telah diuraikan oleh TERGUGAT II terbukti bahwa tidak ada satu perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT II yang merugikan PENGGUGAT;

Bahwa Permohonan sita jaminan tersebut sudah menyangkut pokok perkara Gugatan yang wajib di buktikan oleh PENGGUGAT Berdasarkan bukti yang ada, selain itu tidak ada indikasi atau hal-hal yang sangat mendesak dan segera untuk dijatuhkan putusan provisi, sehingga cukup beralasan kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak semua permohonan tersebut;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk MENOLAK dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya-tidaknya DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk verklaard).

- 8 Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada Posita alinea 2 halaman 7 yang pada intinya meminta uang Dwangsom atas kelalaian untuk melaksanakan isi Putusan, haruslah di tolak, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa karena berdasarkan uraian dalil-dalil yang telah diuraikan oleh TERGUGAT II terbukti bahwa tidak ada satu perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT II yang merugikan PENGGUGAT, sehingga cukup beralasan kepada yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak permohonan tersebut.

- 9 Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada Posita alinea 3 halaman 7 yang pada intinya menyatakan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet (uitvoerbaar bij voorraad) haruslah di tolak, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa karena berdasarkan uraian dalil-dalil yang telah diuraikan oleh TERGUGAT II terbukti bahwa tidak ada satu perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT II yang merugikan PENGGUGAT, sehingga cukup beralasan kepada yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak permohonan tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain itu juga terhadap dalil-dalil dari PENGUGAT yang memohon untuk dilaksanakan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidaklah perlu dipertibangkan dan harus ditolak oleh karena tidak sesuai dan tidak sejalan dengan banyak Surat Edaran Mahkamah Agung R.I yang antara lain:

- a Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 13/1964, tanggal 10 Juli 1964;
- b Surat Edaran Mahkamah Agung RA No. 4/1965 tgl 30 Desember 1965;
- c Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 05/1969, tgl 11 Oktober 1969;
- d Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3/1971, tgl 17 Mei 1971.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara ini untuk MENOLAK dalil-dalil yang diajukan PENGUGAT atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM PROVISI

Bahwa terbukti tidak ada satu pun Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan TERGUGAT II yang telah merugikan PENGUGAT, serta Posita maupun Petitum dalam Provisi, telah masuk dalam pokok perkara, sehingga dengan demikian wajib untuk ditolak.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka TERGUGAT II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini, agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT II untuk seluruhnya ;
 - 2 Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
 - 3 Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.
- Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain; mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aquo et bono*),

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut Pengugat telah mengajukan replik tertanggal 8 April 2014 sedangkan Tergugat I dan Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 22 April 2014 yang terlampir dalam berkas perkara ;

Hal 23 dari 25 Hal Putusan No. 609/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, kemudian pada panggilan terakhir pada tanggal Mei 2014 Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II juga tidak hadir dipersidangan, setelah diteliti ternyata panjar biaya perkara telah habis, untuk itu Majelis Hakim telah berkali-kali memperingatkan kepada Penggugat supaya menambah/menyetor panjar biaya perkara tersebut namun Penggugat tetap tidak melakukannya ;

Menimbang, bahwa karena tidak ada perhatian dari penggugat atas perkara gugatannya yang diajukannya, selanjutnya Majelis Hakim memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengirim surat pemberitahuan kepada Penggugat supaya menambah panjar biaya perkara sebagaimana surat pemberitahuan dengan nomor W10.U3./5649/HK.02-Jsp-061/6/2014, tanggal 27 Juni 2014 akan tetapi setelah 1 (satu) bulan lebih dari pengiriman surat pemberitahuan tersebut ternyata tidak ada tanggapan dari Penggugat, dan Penggugat tidak pernah hadir di Pengadilan, maka Majelis Hakim beranggapan bahwa tenggang waktu yang diberikan kepada Penggugat sudah cukup dan menurut Majelis Hakim perkara a quo tidak layak untuk diteruskan ;

Menimbang, bahwa karena ternyata Penggugat tidak hadir, sebagai pihak yang sangat berkepentingan dengan perkaranya telah tidak serius di dalam mengajukan gugatan maka berdasarkan ketentuan pasal 124 HIR, gugatannya dinyatakan **GUGUR**, oleh karenanya perkara tersebut harus dicoret dari register yang bersangkutan dan Penggugat harus dibebani untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- 1 Menyatakan bahwa Surat Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 609/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. digugurkan;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.716.000,- (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari SENIN tanggal 11 AGUSTUS 2014, oleh kami



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DAHMIWIRDA D, SH.M.H, sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr. H. SUPRAPTO, SH.,MHum dan MADE SUTRISNA, SH.,MHum masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum, pada hari SENIN tanggal 18 AGUSTUS 2014 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan didampingi oleh dibantu oleh TARMIZI, SH., MH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat I dan II.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Dr. H. SUPRAPTO,SH., MHum

DAHMIWIRDA,SH.M.H

MADE SUTRISNA,SH., MHum

PANITERA PENGGANTI

T A R M I Z I, SH., MH

Biaya-biaya :

Pendaftaran	Rp. 30.000,-
ATK	Rp. 75.000,-
Meterai..	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
<u>Panggilan</u>	<u>Rp.1.600.000,-+</u>
Jumlah	Rp.1.716.000,-

Hal 25 dari 25 Hal Putusan No. 609/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel