



P U T U S A N

Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. RENCAR SEMPURNA, yang beralamat dan berkedudukan di Jl. Marsekal Surya Dharma, Kawasan Pergudangan Dan Perumahan Bandara Mas, Ruko Blok A1, No. 1-2, Kota Tangerang-Provinsi Banten 15127, yang diwakili Joko Buntar selaku oleh Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Manuarang Manalu, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Manuarang-Abednego & Partners, beralamat dan berkantor di Komplek Dutamas Blok B2/26, Jl. RS. Fatmawati No. 39, Cipete Utara, Kebayoran Baru-Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

I a w a n :

- AHUA**, Pemilik Villa Blok A No. 2, yang beralamat di Jl. Kapuk Muara No. 24 (Dekat Perum DHI), Jakarta Utara 14460, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- ELVI SUSIAWATI**, Pemilik Villa Blok A No.12A, yang beralamat di Pondok Hijau Golf, Cluster Sapphire, Jl. Kintamani Golf 16 No. 77, Summarecon Serpong, Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- DEDY TAUFIK**, Pemilik Villa Blok A No. 15, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok A No. 15, Jl. Raya Cimacan No.36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
- TRIENY MALONDA**, Pemilik Villa Blok B No.1, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok B No. 1, Jl. Raya Cimacan No.36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas,

Halaman 1 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. **MAX MANAPA**, Pemilik Villa Blok B No. 4, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok B No. 4, Jl. Raya Cimacan No.36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

6. **T. M. PANGGABEAN**, Pemilik Villa Blok B No. 11, yang beralamat di Gang Ayub No. 8 RT. 12/RW. 08, Kel. Bidara Cina, Kec. Jatinegara-Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;

7. **TJAN LOAN THE**, Pemilik Villa Blok B No. 14, yang beralamat di Jl. Fahrudin No.7D, Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;

8. **DR. CHRISTIAN**, Pemilik Villa Blok B No. 15, yang beralamat di Jati Bening Estate, Blok D1/7, Pondok Gede, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII**;

9. **SIMIN**, Pemilik Villa Blok B No. 18, yang beralamat di Jl. Mangga Dua Raya, Ruko Agung Sedayu, Blok B No. 25, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IX**;

10. **LUSI**, Pemilik Villa Blok BB No. 1, yang beralamat di Sunter Indah 6 Blok H i.2 No. 6, Jakarta Utara 14350, atau di Jl. Rajawali Selatan VI/3 RT.002/RW.02, Kel. Gunung Sahari Utara, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erick Filemon Sibuea, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat-Pengacara – Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ESP & PARTNERS, beralamat di Jl. Pancoran Timur III, No. 1B, Pengadengan, Pancoran, Jakarta Selatan 12770, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 13 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat X**;

11. **H. SUBELI/SURYATI**, Pemilik Villa Blok C No. 11, yang beralamat di Jl. Mahoni No. 26, Bungur, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XI**; [telah dikeluarkan dari gugatan berdasarkan permohonan dari Penggugat tanggal 3 Juli 2023];

Halaman 2 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



12. **TONNY TANUWIJAYA**, Pemilik Villa Blok D No. 2, yang beralamat di Jl. Pluit Permai 6 No. 60, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XII**;
13. **TOMY C. SITUMEANG**, Pemilik Villa Blok D No. 17, yang beralamat di Perumahan Jaka Permai, Jl. Cendana 9 No. 309, Bekasi Barat–Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XIII**;
14. **HERLINA GUNAWAN (LILI)**, Pemilik Villa Blok D No. 19, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok D No. 19, Jl. Raya Cimacan No.36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XIV**;
15. **SHANTY D**, Pemilik Villa Blok E No. 2, yang beralamat di Jl. Daan Mogot II Km. 1, Komplek Ruko Golden Vile, Blok C No. 88 CA, Jakarta Barat, atau di Green Ville AH/9 RT. 002/RW.014 Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erick Filemon Sibuea, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat–Pengacara–Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ESP & PARTNERS, beralamat di Jl. Pancoran Timur III, No. 1B, Pengadengan, Pancoran, Jakarta Selatan 12770, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 13 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XV**; [dikeluarkan oleh Penggugat berdasarkan Perubahan Gugatan tanggal 8 Januari 2024]
16. **BONG SHI ONG PHIN**, Pemilik Villa Blok E No. 9, yang beralamat di Jl. Muara Karang Timur No. 15 (belakang PT. Air Baja), Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XVI**;
17. **FRANZ**, Pemilik Villa Blok E No. 12A, yang beralamat di Gading Kirana Timur V, Blok B-6 No. 28, Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XVII**; [dikeluarkan dari gugatan oleh Penggugat berdasarkan perubahan gugatan tanggal 26 Mei 2023];
18. **BUDI WIJAYA**, Pemilik Villa Blok E No. 17, yang beralamat di Jl. Cideng Barat No. 20, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XVIII**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. **JENNY SURYANTI SOMADI**, Pemilik Villa Blok E No. 19, yang beralamat di Pluit Karang Indah G No. 27, Jakarta Utara-DKI Jakarta, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XIX**;
20. **BUN TJUI FONG**, Pemilik Villa Blok F No. 3, yang beralamat di Mangga Dua, Lt. Dasar Blok AB No. 1, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XX**;
21. **WINATA S**, Pemilik Villa Blok F No. 4, yang beralamat di Jl. Muara Karang Blok U4 Selatan No. 36, Muara Karang, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXI**;
22. **LATIF**, Pemilik Villa Blok F No. 5, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok F No. 5, Jl. Raya Cimacan No.36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur- Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXII**;
23. **BUN EDDY WIJAYA**, Pemilik Villa Blok F No. 10, yang beralamat di Jl. Muara Karang, Blok P VIII S No. 26, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXIII**;
24. **ADRIAN WIRIADY**, Pemilik Villa Blok G No. 1, yang beralamat di Jl. Green Garden Blok G1 No. 37, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXIV**; [dikeluarkan dari gugatan oleh Penggugat berdasarkan perubahan gugatan tanggal 26 Mei 2023].
25. **VIVI**, Pemilik lama atas Villa Blok G No. 3, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok G No. 3, Jl. Raya Cimacan No.36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXV**;
26. **BENY LIM**, Pemilik baru atas Villa Blok G No. 3, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok G No. 3, Jl. Raya Cimacan No.36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXVI**;
27. **BUDIANTO**, Pemilik Villa Blok G No. 5, yang beralamat di Citra Garden I Extention, Blok AC-2 No. 6, Jakarta Barat 11840, atau di Jl. Teratai II, G.21 No. 25, RT.005/RW.05,

Halaman 4 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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

Kel. Uwung Jaya Cibodas, Kota Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa Kepada Erick Filemon Sibuea, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat–Pengacara – Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ESP & PARTNERS, beralamat di Jl. Pancoran Timur III, No. 1B, Pengadengan, Pancoran, Jakarta Selatan 12770, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 13 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXVII**;

28. SURYANI WIJAYA, Pemilik Villa Blok G No. 6, yang beralamat di CV. Bali Kencana, Jl. Yos Sudarso No. 275, Bandar Lampung, Kota Lampung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXVIII**;

29. ALI, Pemilik baru atas Villa Blok G No. 11, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok G No. 11, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXIX**;

30. ANJAS INDRA SUSENO, Pemilik lama atas Villa Blok G No. 11, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok G No. 11, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXX**;

31. JOHNNY HASANOEDIN, Pemilik Villa Blok G No. 12A, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok G No. 12A, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXXI**;

32. SULAIMAN TJU, Pemilik Villa Blok G No. 15, yang beralamat di Toko Obat Tuang Ang, Jl. K No. 3A, Teluk Gong, Jakarta Utara, selaku **Tergugat XXXII**;

33. H. MAKHFUDIN, Pemilik Villa Blok G No. 17, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok G No. 17, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXXIII**;

Halaman 5 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



34. **DARTO**, Pemilik Villa Blok G No. 19, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok G No. 19, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXXIV**;
35. **YANTO HARTONO**, Pemilik Villa Blok H No. 2, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok H No. 2, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXXV**;
36. **SUSIANTO LASMIN**, Pemilik Villa Blok H No. 8, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok H No. 8, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXXVI**;
37. **ADUS ALI**, Pemilik Villa Blok H No. 10, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok H No. 10, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXXVII**;
38. **ALETHA T. WULUR**, Pemilik Villa Blok H No. 12, yang beralamat di GPIB SHALOM, Jl. Kembang Lio No. 9, Kota Depok, Jawa Barat, atau di Pesona Khayangan Blok EF No. 8, RT.007/RW.028, Kel. Mekar Jaya, Kec. Sukmajaya, Kota Depok-Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erick Filemon Sibuea, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat–Pengacara –Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ESP & PARTNERS, beralamat di Jl. Pancoran Timur III, No. 1B, Pengadengan, Pancoran, Jakarta Selatan 12770, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 13 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXXVIII**;
39. **ALBERT**, Pemilik Villa Blok I No. 1-2, yang beralamat di Jl. Durian 2 B4 No. 13, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, atau di Jalan Wijaya Kusuma K-3, RT.003/RW.009, Tlajung Udik, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa



kepada Muhammad Rudjito, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada R'nR Law Firm, beralamat di Gedung Plaza Sentral Lantai 19, Jl. Jend. Sudirman Kav. 47, Jakarta 12930, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Maret 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara termuat dalam Nomor Register: 988 tanggal 09 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XXXIX Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

40. HASAN SAPUTRA, Pemilik Villa Blok I No. 4, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok I No. 4, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XL**;

41. AYANG, Pemilik Villa Blok I No. 5, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok I No. 5, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XLI**;

42. THIO ALEX SETHIONO, Pemilik Villa Blok I No. 7, yang beralamat di Komplek Villa Segar Alam, Blok I No. 7, Jl. Raya Cimacan No.36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XLII;

43. KAHAR, Pemilik Villa Blok I No. 8, yang beralamat di Jl. Sukarela No. 21, RT.002/RW.10, Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XLIII**;

44. NINIK MURDIWATI, Pemilik Villa Blok I No. 12, yang beralamat di Apartemen Slipi Tower 2/240, Jl. Letjend S. Parman Kav. 22-24, Jakarta Barat 11480, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XLIV**;

Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat XLIV, selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Para Tergugat".

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tanggal 10 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 13 Februari 2023 dengan Nomor Register 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan dengan perubahannya sebagai berikut:

- 1. Bahwa** Penggugat adalah Pelaku Pembangunan atau Developer atau Pengembang dalam Pembangunan Komplek Villa Segar Alam beserta fasilitas pendukungnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kecamatan Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253 (selanjutnya disebut "**Komplek Villa Segar Alam**"), dimana pembangunan Villa di Komplek Villa Segar Alam *a quo* dilakukan secara bertahap yang dimulai sejak Tahun 1990 dan selesai pada Tahun 1995 berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Cianjur – Jawa Barat, **yaitu**:
 - a. Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 45/648.3/92/Cjr., tertanggal 30 Juni 1992 untuk pembangunan sebanyak 30 Unit Villa;**
 - b. Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 907/648.3/93., tertanggal 17 Mei 1993 untuk pembangunan sebanyak 40 Unit Villa;**
 - c. Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 766/648.3/94., tertanggal 15 Januari 1994 untuk pembangunan sebanyak 5 Unit Villa;**
 - d. Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 30/648.3/94., tertanggal 29 April 1994 untuk pembangunan sebanyak 36 Unit Villa;**
 - e. Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 274/648.3/95., tertanggal 21 Januari 1995 untuk pembangunan sebanyak 11 Unit Villa,****dan** setelah dilakukannya pembangunan Villa Segar Alam sejak Tahun 1990, kemudian Villa Segar Alam tersebut dipasarkan dan dijual Penggugat kepada masyarakat umum sejak tahun 1992 termasuk kepada Para Tergugat.
- 2. Bahwa** setelah Villa pada Komplek Villa Segar Alam dipasarkan dan dijual Penggugat kepada masyarakat umum termasuk kepada Para Tergugat, kemudian Penggugat sejak tanggal 1 Agustus Tahun 2004, juga telah menjadi Pengelola Komplek Villa Segar Alam dan masih tetap menjadi Pengelola Komplek Villa Segar Alam sampai dengan sekarang.
- 3. Bahwa** dalam hal pengelolaan Komplek Villa Segar Alam *a quo*, dimana Penggugat telah membuat ketentuan atau aturan yang harus ditaati oleh



Pemilik atau Penghuni Villa di Komplek Villa Segar Alam termasuk Para Tergugat, demi menjaga keamanan, ketertiban dan kenyamanan Pemilik atau Penghuni Villa, **dimana** salah satu ketentuan yang harus ditaati oleh Pemilik atau Penghuni Villa termasuk Para Tergugat adalah membayar luran Pemeliharaan Lingkungan (**selanjutnya disebut "IPL"**) setiap bulan untuk setiap Kepemilikan Villa di Komplek Villa Segar Alam baik yang dihuni oleh pemilik atau yang disewakan kepada penyewa/penghuni, **dimana** besarnya IPL yang ditetapkan Penggugat tersebut adalah berdasarkan pertimbangan dari berbagai aspek dan mempertimbangkan secara seksama biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk keberlangsungan pengelolaan Komplek Villa Segar Alam *a quo* yang lebih baik dan berkesinambungan, dan penetapan besarnya IPL tersebut tidak membedakan luas tanah dan/atau bangunan Villa, **sehingga** semua Unit Villa di Komplek Villa Segar Alam *a quo* mempunyai beban biaya IPL yang sama.

4. **Bahwa** disamping menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial Komplek Villa Segar Alam *a quo*, dimana Penggugat juga membantu pembayaran tagihan listrik Pemilik atau Penghuni Villa termasuk Para Tergugat kepada Perusahaan Listrik Negara (PLN), membantu pembayaran tagihan air Pemilik atau Penghuni Villa kepada Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) milik Kabupaten Cianjur dan membantu pembayaran tagihan telepon Pemilik atau Penghuni Villa kepada Perusahaan Telkom Indonesia (Telkom) pada bulan berjalan, yang kemudian nilai tagihan listrik, tagihan air dan tagihan telepon tersebut ditagih Penggugat kepada Pemilik atau Penghuni Villa termasuk kepada Para Tergugat pada bulan berikutnya bersama-sama dengan tagihan IPL.
5. **Bahwa** besarnya IPL yang ditentukan oleh Penggugat untuk setiap Kepemilikan Villa di Komplek Villa Segar Alam *a quo*, sejak Bulan Maret Tahun 2014 sampai dengan sekarang, **adalah sebagai berikut:**
 - a. Sejak Bulan Maret Tahun 2014 s/d Bulan Februari Tahun 2015 adalah sebesar Rp. 425.000,- (empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);
 - b. Sejak Bulan Maret Tahun 2015 s/d Bulan April Tahun 2017 adalah sebesar Rp. 455.000,-(empat ratus lima puluh lima ribu rupiah);
 - c. Sejak Bulan Mei Tahun 2017 s/d Bulan Juni Tahun 2018 adalah sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
 - d. Sejak Bulan Juli Tahun 2018 s/d Bulan Juni Tahun 2019 adalah sebesar Rp.550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah);



e. Sejak Bulan Juli Tahun 2019 s/d sekarang adalah sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah),

dan besarnya IPL sebesar Rp. 600.000,- tersebut, masih tetap berlaku sampai dengan saat ini di Komplek Villa Segar Alam a quo.

6. **Bahwa** sebelum diberlakukannya IPL terakhir sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) tersebut, dimana Penggugat telah mensosialisasikannya terlebih dahulu kepada Pemilik atau Penghuni Villa di Komplek Villa Segar Alam a quo termasuk kepada Para Tergugat, dengan mengirim Surat ke Pemilik atau Penghuni Villa, dimana IPL ini dibayar untuk setiap bulannya oleh setiap Pemilik atau Penghuni Villa, dan IPL inilah yang dipergunakan Penggugat untuk mengelola Komplek Villa Segar Alam termasuk namun tidak terbatas untuk menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial serta membayar gaji/upah pekerja dalam mengelola Komplek Villa Segar Alam a quo.
7. **Bahwa** perlu Penggugat sampaikan, apabila terjadi kenaikan IPL berdasarkan Surat Keputusan Penggugat selaku Pengelola, dimana Penggugat selalu mensosialisasikannya kepada Pemilik atau Penghuni Villa termasuk kepada Para Tergugat dengan mengirim Surat ke seluruh Pemilik atau Penghuni Villa di Komplek Villa Segar Alam a quo, dan selama ini apabila terjadi kenaikan IPL yang dilakukan Penggugat selaku Pengelola Komplek Villa Segar Alam, ternyata dapat berjalan tanpa adanya keberatan dari Pemilik atau Penghuni Villa termasuk dari Para Tergugat atas penentuan IPL tersebut.
8. **Bahwa** sejak Penggugat menjadi Pengelola Komplek Villa Segar Alam yang dimulai sejak tanggal 1 Agustus Tahun 2004 sampai dengan Bulan Januari Tahun 2023, dimana Penggugat dapat mengelola Komplek Villa Segar Alam dengan baik, sehingga Para Pemilik atau Penghuni Villa termasuk Para Tergugat dapat menghuni atau tinggal di Komplek Villa Segar Alam dengan aman, tertib dan nyaman, dan tidak ada ditemukan adanya masalah yang berarti dalam hal Pengelolaan Komplek Villa Segar Alam khususnya dalam hal keamanan, ketertiban, kebersihan, perawatan fasilitas umum dan fasilitas sosial dan lain-lainnya, **dan justru** masalah yang sangat sulit diselesaikan oleh Penggugat sampai diajukannya gugatan ini adalah masalah tunggakan atau keterlambatan pembayaran IPL bulanan yang belum dibayar atau dilunasi oleh Para Pemilik atau Penghuni Villa termasuk oleh Para Tergugat.



9. **Bahwa** terjadinya masalah tunggakan atau keterlambatan pembayaran IPL oleh Para Pemilik atau Penghuni Villa di Komplek Villa Segar Alam a quo termasuk oleh Para Tergugat, adalah disebabkan oleh fakta-fakta, yaitu:

- a. Pemilik atau Penghuni Villa termasuk Para Tergugat sama sekali tidak membayar IPL;
- b. Pemilik atau Penghuni Villa termasuk Para Tergugat, memang membayar IPL tetapi tidak sesuai dengan nominal yang ditagih Penggugat atau yang tertera dalam kwitansi penagihan IPL;
- c. Pemilik atau Penghuni Villa termasuk Para Tergugat membayar sesuai nominal yang ditagihkan atau membayar sesuai nominal yang tertera dalam Kwitansi penagihan IPL, akan tetapi pembayarannya dilakukan 3-6 bulan sekali,

dimana masalah tunggakan pembayaran IPL ini sudah berjalan selama bertahun-tahun lamanya terutama sejak Bulan Januari Tahun 2014 sampai dengan Bulan Januari Tahun 2023, **sehingga** telah menyulitkan dan merugikan Penggugat selaku Pengelola dalam mengelola Komplek Villa segar Alam a quo, **apalagi** Penggugat harus terlebih dahulu mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk biaya pengelolaan Komplek Villa Segar Alam termasuk namun tidak terbatas untuk biaya menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial serta membayar gaji/upah pekerja, sebelum Penggugat menagihnya kepada Pemilik atau Penghuni Villa termasuk kepada Para Tergugat.

10. **Bahwa** berdasarkan data-data yang dimiliki Penggugat, **ternyata** Para Tergugat telah melakukan keterlambatan atau tunggakan pembayaran IPL atas kepemilikan Villa di Komplek Villa Segar Alam a quo, terhitung sejak Bulan Januari Tahun 2014 sampai dengan Bulan Januari Tahun 2023, dimana Total Tunggakan Pembayaran IPL Para Tergugat adalah **sebesar Rp. 1.612.222.511,- (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah), dengan perincian sebagai berikut :**

1. Tunggakan Tergugat I selaku pemilik Villa Blok A No. 2, sebesar Rp 35.219.543,- (Tiga Puluh Lima Juta Dua Ratus Sembilan Belas Ribu Lima Ratus Empat Puluh Tiga Rupiah);
2. Tunggakan Tergugat II selaku pemilik Villa Blok A No. 12A, sebesar Rp. 33.089.500,- (Tiga Puluh Tiga Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Rupiah);



3. *Tunggakan Tergugat III selaku pemilik Villa Blok A No. 15, sebesar Rp 58.615.000,- (Lima Puluh Delapan Juta Enam Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);*
4. *Tunggakan Tergugat IV selaku pemilik Villa Blok B No. 1, sebesar Rp. Rp 61.015.000,- (Enam Puluh Satu Juta Lima Belas Ribu Rupiah);*
5. *Tunggakan Tergugat V selaku pemilik Villa Blok B No. 4, sebesar Rp. 15.600.000,- (Lima Belas Juta Enam Ratus Ribu Rupiah);*
6. *Tunggakan Tergugat VI selaku pemilik Villa Blok B No.11, sebesar Rp. 12.215.821,- (Dua Belas Juta Dua Ratus Lima Belas Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Satu Rupiah);*
7. *Tunggakan Tergugat VII selaku pemilik Villa Blok B No.14, sebesar Rp. 54.576.460,- (Lima Puluh Empat Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Enam Puluh Rupiah);*
8. *Tunggakan Tergugat VIII selaku pemilik Villa Blok B No.15, sebesar Rp. 30.635.000,- (Tiga Puluh Juta Enam Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah);*
9. *Tunggakan Tergugat IX selaku pemilik Villa Blok B No.18, sebesar Rp. 13.500.000,- (Tiga Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);*
10. *Tunggakan Tergugat X selaku pemilik Villa Blok BB No.1, sebesar Rp. 32.949.643,- (Tiga Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Enam Ratus Empat Puluh Tiga Rupiah);*
11. *Tunggakan Tergugat XI selaku pemilik Villa Blok C No.11, sebesar Rp. 61.115.000,- (Enam Puluh Satu Juta Seratus Lima Belas Ribu Rupiah);*
12. *Tunggakan Tergugat XII selaku pemilik Villa Blok D No.2, sebesar Rp. 32.000.000,- (Tiga Puluh Dua Juta Rupiah);*
13. *Tunggakan Tergugat XIII selaku pemilik Villa Blok D No.17, sebesar Rp. 47.755.000,- (Empat Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah);*
14. *Tunggakan Tergugat XIV selaku pemilik Villa Blok D No.19, sebesar Rp. 60.805.000,- (Enam Puluh Juta Delapan Ratus Lima Ribu Rupiah);*
15. *Tunggakan Tergugat XV selaku pemilik Villa Blok E No.2, sebesar Rp. 14.885.790,- (Empat Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Rupiah);*
16. *Tunggakan Tergugat XVI selaku pemilik Villa Blok E No.9, sebesar Rp. 7.400.000,- (Tujuh Juta Empat Ratus Ribu Rupiah);*



17. *Tunggakan Tergugat XVII selaku pemilik Villa Blok E No.12A, sebesar Rp. 25.200.000,- (Dua Puluh Lima Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);*
18. *Tunggakan Tergugat XVIII selaku pemilik Villa Blok E No.17, sebesar Rp. 37.692.820,- (Tiga Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Rupiah);*
19. *Tunggakan Tergugat XIX selaku pemilik Villa Blok E No.19, sebesar Rp. 36.692.498,- (Tiga Puluh Enam Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Rupiah);*
20. *Tunggakan Tergugat XX selaku pemilik Villa Blok F No.3, sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);*
21. *Tunggakan Tergugat XXI selaku pemilik Villa Blok F No.4, sebesar Rp. 7.988.631,- (Tujuh Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Satu Rupiah);*
22. *Tunggakan Tergugat XXII selaku pemilik Villa Blok F No.5, sebesar Rp. 51.640.000,- (Lima Puluh Satu Juta Enam Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);*
23. *Tunggakan Tergugat XXIII selaku pemilik Villa Blok F No.10, sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);*
24. *Tunggakan Tergugat XXIV selaku pemilik Villa Blok G No.1, sebesar Rp. 32.321.008,- (Tiga Puluh Dua Juta Tiga Ratus Dua Puluh Satu Ribu Delapan Rupiah);*
25. *Tunggakan Tergugat XXV selaku pemilik lama dan Tergugat XXVI selaku pemilik baru atas Villa Blok G No.3, sebesar Rp. 33.100.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Seratus Ribu Rupiah);*
26. *Tunggakan Tergugat XXVII selaku pemilik Villa Blok G No.5, sebesar Rp. 27.658.000,- (Dua Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah);*
27. *Tunggakan Tergugat XXVIII selaku pemilik Villa Blok G No.6, sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);*
28. *Tunggakan Tergugat XXIX selaku pemilik baru dan Tergugat XXX selaku pemilik lama atas Villa Blok G No.11, sebesar Rp. 19.800.000,- (Sembilan Belas Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. *Tunggakan Tergugat XXXI selaku pemilik Villa Blok G No.12A, sebesar Rp. 55.001.424,- (Lima Puluh Lima Juta Seribu Empat Ratus Dua Puluh Empat Rupiah);*
30. *Tunggakan Tergugat XXXII selaku pemilik Villa Blok G No.15, sebesar Rp. 14.604.000,- (Empat Belas Juta Enam Ratus Empat Ribu Rupiah);*
31. *Tunggakan Tergugat XXXIII selaku pemilik Villa Blok G No.17, sebesar Rp. 50.940.000,- (Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);*
32. *Tunggakan Tergugat XXXIV selaku pemilik Villa Blok G No.19, sebesar Rp. 21.000.000,- (Dua Puluh Satu Juta Rupiah);*
33. *Tunggakan Tergugat XXXV selaku pemilik Villa Blok H No.2, sebesar Rp. 42.264.500,- (Empat Puluh Dua Juta Dua Ratus Enam Puluh Empat Ribu Lima Ratus Rupiah);*
34. *Tunggakan Tergugat XXXVI selaku pemilik Villa Blok H No.8, sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);*
35. *Tunggakan Tergugat XXXVII selaku pemilik Villa Blok H No.10, sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);*
36. *Tunggakan Tergugat XXXVIII selaku pemilik Villa Blok H No.12, sebesar Rp. 13.510.000,- (Tiga Belas Juta Lima Ratus Sepuluh Ribu Rupiah);*
37. *Tunggakan Tergugat XXXIX selaku pemilik Villa Blok I No.1-2, sebesar Rp. 9.600.000,- (Sembilan Juta Enam Ratus Ribu Rupiah);*
38. *Tunggakan Tergugat XL selaku pemilik Villa Blok I No.4, sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);*
39. *Tunggakan Tergugat XLI selaku pemilik Villa Blok I No.5, sebesar Rp. 48.972.373,- (Empat Puluh Delapan Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Dua Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah);*
40. *Tunggakan Tergugat XLII selaku pemilik Villa Blok I No.7, sebesar Rp. 60.215.000,- (Enam Puluh Juta Dua Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);*
41. *Tunggakan Tergugat XLIII selaku pemilik Villa Blok I No.8, sebesar Rp. 20.640.500,- (Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Ribu Lima Ratus Rupiah);*

Halaman 14 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



42. *Tunggakan Tergugat XLIV selaku pemilik Villa Blok I No.12, sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah).*

11. **Bahwa** sebelumnya Penggugat telah melakukan penagihan kepada Para Tergugat dengan menyampaikan Invoice/Tagihan Pembayaran tunggakan IPL dan Pembayaran IPL bulan sebelumnya untuk setiap bulannya kepada Para Tergugat yang dikirimkan Penggugat ke alamat Para Tergugat *a quo*, **namun faktanya** Para Tergugat tetap tidak membayar atau melunasi tunggakan pembayaran IPL tersebut, dengan alasan yang tidak jelas dan tidak masuk akal, dan bahkan ada sebahagian dari Para Tergugat yang sama sekali tidak menanggapi Invoice/Tagihan pembayaran tunggakan IPL yang disampaikan Penggugat setiap bulannya kepada Para Tergugat tersebut.

12. **Bahwa** sebelum Penggugat menyampaikan Invoice/Tagihan Pembayaran tunggakan IPL dan Pembayaran IPL bulan sebelumnya kepada Para Tergugat, dimana Penggugat juga sudah menyampaikan Surat Pemberitahuan Tentang Pembayaran Tunggakan IPL kepada Para Tergugat yang dikirimkan ke alamat Para Tergugat, **yaitu antara lain:**

1. *Surat Penggugat kepada Para Tergugat No 155/PGL-VSA/VIII/2022 tertanggal 11 Agustus 2022 Perihal : Pemberitahuan Rencana Kerja Pengelola Villa Segar Alam – Perbaikan Sarana Prasarana dan Gorong-Gorong sekaligus Himbauan Pembayaran Tunggakan IPL;*
2. *Surat Penggugat kepada Para Tergugat No 249/PGL-VSA/X/2022 tertanggal 17 Oktober 2022 Perihal : Pemberitahuan – Kerusakan (Fenomena) Alam Akibat Cuaca dan Gempa sekaligus Himbauan Pembayaran Tunggakan IPL;*
3. *Surat Penggugat kepada Para Tergugat Perihal : Himbauan – Pelunasan Tunggakan Iuran Bulanan Unit Villa, yang disampaikan Penggugat ke alamat Para Tergugat,*

namun seluruh surat pemberitahuan di atas, tidak ditanggapi sama sekali oleh Para Tergugat, dimana dan hal ini telah membuktikan bahwa Para Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan masalah pembayaran tunggakan IPL kepada Penggugat.

13. **Bahwa** Penggugat melalui Tim Penagihan yang dilengkapi Surat Kuasa, juga telah beberapa kali melakukan penagihan langsung atas tunggakan pembayaran IPL kepada Para Tergugat ke alamat Para Tergugat di luar



Komplek Villa Segar Alam *a quo* maupun ke alamat Villa milik Penggugat di Komplek Villa Segar Alam *a quo*, ***namun*** Para Tergugat tidak memberikan tanggapan yang baik, dan Para Tergugat juga tetap tidak melakukan pembayaran atau pelunasan atas tunggakan pembayaran IPL *a quo*.

14. Bahwa kesulitan lain dari Penggugat untuk melakukan penagihan atas tunggakan pembayaran IPL kepada Para Tergugat, adalah karena tidak diketahui lagi alamat Para Tergugat di luar Komplek Villa Segar Alam *a quo*, dan Para Tergugat juga tidak pernah lagi datang ke Villa miliknya di Komplek Villa Segar Alam, sementara Penggugat hanya mengetahui alamat Para Tergugat di Komplek Villa Segar Alam *a quo*.

15. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Penggugat, dimana sebahagian besar dari Para Tergugat selaku pemilik Villa di Komplek Villa Segar Alam *a quo*, adalah beralamat atau bertempat tinggal diluar Komplek Villa Segar Alam *a quo* khususnya di Jakarta, dan hanya sekali-sekali datang berkunjung ke Komplek Villa Segar Alam untuk melihat atau menginap di Villanya.

16. Bahwa ada juga beberapa Villa milik Para Tergugat di Komplek Villa Segar Alam yaitu Villa Blok D. No. 19 milik Tergugat XIV, Villa Blok E. No. 12A milik Tergugat XVII, Villa Blok F. No. 3 milik Tergugat XX, Villa Blok F. No. 10 milik Tergugat XXIII, Villa Blok G. No. 1 milik Tergugat XXIV, Villa Blok H. No. 2 milik Tergugat XXXV, Villa Blok H. No. 8 milik Tergugat XXXVI, Villa Blok H. No. 10 milik Tergugat XXXVII, dan Villa Blok I. No. 12 milik Tergugat XLIV yang sama sekali tidak pernah dikunjungi dan bahkan Villa-Villa tersebut sudah dalam kondisi rusak dan tidak terawat, ***sehingga*** sangat menyulitkan Penggugat untuk melakukan penagihan tunggakan pembayaran IPL atas Villa-Villa tersebut kepada para pemiliknya.

17. Bahwa atas seluruh perbuatan atau tindakan Para Tergugat sebagaimana dijelaskan Penggugat di atas, ***telah terbukti*** bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan: "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*"

18. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara *a quo*, ***maka*** Para



Tergugat *harus atau wajib mengganti atau membayar kerugian kepada* Penggugat.

19. **Bahwa** dasar hukum untuk mengajukan gugatan perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 KUHPperdata, dimana unsur-unsur perbuatan melawan hukum ini, terdiri atas:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Adanya kerugian; dan
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada,

sehingga apabila unsur-unsur Pasal 1365 KUHPperdata *a quo* dikaitkan dengan tindakan atau perbuatan Para Tergugat sebagaimana dijelaskan di atas, **telah terbukti dengan jelas**, bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

20. **Bahwa** besarnya kerugian Penggugat akibat perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat adalah **sebesar Rp. 1.612.222.511,- (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah)**, yang berasal dari Total seluruh Tunggakan pembayaran Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) Para Tergugat sejak Bulan Maret Tahun 2014 sampai dengan Bulan Januari 2023.

21. **Bahwa** oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat, maka sudah selayaknyalah Para Tergugat dibebankan secara tanggung renteng untuk membayar bunga uang **sebesar 12 % (dua belas persen) per bulan** (berdasarkan bunga pinjaman pada bank) **dari total tunggakan pembayaran IPL sebesar Rp. 1.612.222.511,- (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah)**, terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan sampai dengan Para Tergugat membayar lunas seluruh tunggakan pembayaran IPL sebesar **1.612.222.511,- (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah)** tersebut kepada Penggugat, karena apabila tunggakan sebesar **1.612.222.511,- (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah)** *a quo*, disimpan pada bank atau dipinjamkan atau dimanfaatkan Penggugat untuk usaha, maka akan mendatangkan keuntungan atau pendapatan bagi Penggugat, karena perlu Penggugat sampaikan bahwa Penggugat telah



terlebih dahulu mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk pengelolaan Komplek Villa Segar Alam *a quo*, termasuk namun tidak terbatas untuk biaya menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial serta membayar gaji/upah pekerja dalam pengelolaan Komplek Villa Segar Alam *a quo*, sebelum Penggugat melakukan penagihan pembayaran IPL kepada Para Tergugat, **sehingga** tunggakan pembayaran IPL Para Tergugat sebesar Rp. 1.612.222.511,- (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah) tersebut sangat merugikan Penggugat, dan wajarlah Para Tergugat dikenakan bunga uang atas tunggakan pembayaran IPL Para Tergugat sebesar Rp. 1.612.222.511,- (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah) tersebut.

22. Bahwa berdasarkan tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagaimana dijelaskan di atas, maka Para Tergugat telah terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat, dimana tindakan Para Tergugat tersebut juga telah bertentangan dengan prinsip hukum, keadilan, kepatutan dan ketertiban yang berlaku dalam pergaulan masyarakat.

23. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk menghindari atau untuk menjamin pelaksanaan dari putusan atas gugatan dalam perkara ini, dan agar harta milik Para Tergugat yang menjadi jaminan atas pelaksanaan putusan dalam perkara gugatan ini, tidak dipindahtangankan, dialihkan, disewakan atau digadaikan oleh Para Tergugat kepada pihak lain dalam bentuk apapun, maka Penggugat dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), **terhadap:**

1. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat I, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok A No. 2, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
2. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat II, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok A No. 12A, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
3. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat III, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok A No. 15, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat IV, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok B No. 1, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
5. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat V, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok B No. 4, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
6. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat VI, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok B No. 11, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
7. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat VII, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok B No. 14, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
8. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat VIII, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok B No. 15, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
9. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat IX, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok B No.18, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
10. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat X, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok BB No. 1, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
11. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XI, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok C No. 11, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
12. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XII, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok D No. 2, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
13. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XIII, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok D No. 17, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
14. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XIV, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok D No. 19, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
15. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XV, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok E No. 2, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.

Halaman 19 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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)



16. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XVI, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok E No. 9, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
17. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XVII, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok E No. 12A, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
18. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XVIII, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok E No. 17, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
19. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XIX, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok E No. 19, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
20. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XX, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok F No. 3, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
21. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXI, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok F No. 4, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
22. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXII, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok F No. 5, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
23. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXIII, yang terletak di Komplek Villa Segar Alam, Blok F No. 10, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
24. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXIV, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok G No. 1, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
25. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXVI, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok G No. 3, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
26. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXVII, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok G No. 5, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXVIII, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok G No. 6, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
28. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXIX, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok G No. 11, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
29. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXXI, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok G No. 12A, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
30. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXXII, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok G No. 15, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
31. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXXIII, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok G No. 17, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
32. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXXIV, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok G No. 19, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
33. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXXV, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok H No. 2, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
34. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXXVI, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok H No. 8, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
35. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXXVII, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok H No. 10, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.

Halaman 21 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



36. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXXVIII, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok H No. 12, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
37. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XXXIX, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok I No. 1-2, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
38. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XL, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok I No. 4, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
39. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XLI, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok I No. 5, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
40. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XLII, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok I No. 7, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
41. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XLIII, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok I No. 8, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.
42. Tanah dan bangunan villa milik Tergugat XLIV, yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam, Blok I No. 12, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253.

Bahwa untuk lebih jelasnya permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah milik Para Tergugat di atas, maka Penggugat akan mengajukan permohonan sita jaminan secara tersendiri dalam suatu permohonan sita jaminan yang terpisah dari gugatan ini, namun permohonan sita jaminan tersebut merupakan satu kesatuan dengan Gugatan Penggugat ini.

24. **Bahwa** untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat dan agar Para Tergugat segera menyerahkan ganti rugi kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk



menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per hari apabila Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkrachtvangewijsdaad*) sampai dibayar lunas seluruh ganti rugi yang ditetapkan dalam perkara ini oleh Para Tergugat kepada Penggugat.

25. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan kepada bukti-bukti autentik, maka sudah sangat beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat dan memberikan putusan serta merta dengan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi dari Para Tergugat (uit voerbarbijvooraad), serta membebankan biaya perkara kepada Para Tergugat.

Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat XLIV atau Para Tergugat, telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya Pengelola yang sah atas Pengelolaan Komplek Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur - Provinsi Jawa Barat 43253;
4. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XLIV atau Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.612.222.511,- (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah)**, *dengan perincian sebagai berikut:*
 1. Tergugat I sebesar Rp 35.219.543,- (Tiga Puluh Lima Juta Dua Ratus Sembilan Belas Ribu Lima Ratus Empat Puluh Tiga Rupiah);
 2. Tergugat II sebesar Rp. 33.089.500,- (Tiga Puluh Tiga Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Rupiah);
 3. Tergugat III sebesar Rp 58.615.000,- (Lima Puluh Delapan Juta Enam Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);
 4. Tergugat IV sebesar Rp. Rp 61.015.000,- (Enam Puluh Satu Juta Lima Belas Ribu Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Tergugat V sebesar Rp. 15.600.000,- (Lima Belas Juta Enam Ratus Ribu Rupiah);
6. Tergugat VI sebesar Rp. 12.215.821,- (Dua Belas Juta Dua Ratus Lima Belas Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Satu Rupiah);
7. Tergugat VII sebesar Rp. 54.576.460,- (Lima Puluh Empat Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Enam Puluh Rupiah);
8. Tergugat VIII sebesar Rp. 30.635.000,- (Tiga Puluh Juta Enam Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah);
9. Tergugat IX sebesar Rp. 13.500.000,- (Tiga Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
10. Tergugat X sebesar Rp. 32.949.643,- (Tiga Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Enam Ratus Empat Puluh Tiga Rupiah);
11. Tergugat XI sebesar Rp. 61.115.000,- (Enam Puluh Satu Juta Seratus Lima Belas Ribu Rupiah);
12. Tergugat XII sebesar Rp. 32.000.000,- (Tiga Puluh Dua Juta Rupiah);
13. Tergugat XIII sebesar Rp. 47.755.000,- (Empat Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah);
14. Tergugat XIV sebesar Rp. 60.805.000,- (Enam Puluh Juta Delapan Ratus Lima Ribu Rupiah);
15. Tergugat XV sebesar Rp. 14.885.790,- (Empat Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Rupiah);
16. Tergugat XVI sebesar Rp. 7.400.000,- (Tujuh Juta Empat Ratus Ribu Rupiah);
17. Tergugat XVII sebesar Rp. 25.200.000,- (Dua Puluh Lima Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);
18. Tergugat XVIII sebesar Rp. 37.692.820,- (Tiga Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Rupiah);
19. Tergugat XIX sebesar Rp. 36.692.498,- (Tiga Puluh Enam Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Rupiah);
20. Tergugat XX sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);
21. Tergugat XXI sebesar Rp. 7.988.631,- (Tujuh Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Satu Rupiah);

Halaman 24 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



22. Tergugat XXII sebesar Rp. 51.640.000,- (Lima Puluh Satu Juta Enam Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);
23. Tergugat XXIII sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);
24. Tergugat XXIV sebesar Rp. 32.321.008,- (Tiga Puluh Dua Juta Tiga Ratus Dua Puluh Satu Ribu Delapan Rupiah);
25. Tergugat XXV dan Tergugat XXVI secara tanggung renteng sebesar Rp. 33.100.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Seratus Ribu Rupiah);
26. Tergugat XXVII sebesar Rp. 27.658.000,- (Dua Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah);
27. Tergugat XXVIII sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);
28. Tergugat XXIX dan Tergugat XXX secara tanggung renteng sebesar Rp. 19.800.000,- (Sembilan Belas Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);
29. Tergugat XXXI sebesar Rp. 55.001.424,- (Lima Puluh Lima Juta Seribu Empat Ratus Dua Puluh Empat Rupiah);
30. Tergugat XXXII sebesar Rp. 14.604.000,- (Empat Belas Juta Enam Ratus Empat Ribu Rupiah);
31. Tergugat XXXIII sebesar Rp. 50.940.000,- (Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);
32. Tergugat XXXIV sebesar Rp. 21.000.000,- (Dua Puluh Satu Juta Rupiah);
33. Tergugat XXXV sebesar Rp. 42.264.500,- (Empat Puluh Dua Juta Dua Ratus Enam Puluh Empat Ribu Lima Ratus Rupiah);
34. Tergugat XXXVI sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);
35. Tergugat XXXVII sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);
36. Tergugat XXXVIII sebesar Rp. 13.510.000,- (Tiga Belas Juta Lima Ratus Sepuluh Ribu Rupiah);
37. Tunggakan Tergugat XXXIX sebesar Rp. 9.600.000,- (Sembilan Juta Enam Ratus Ribu Rupiah);
38. Tunggakan Tergugat XL sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);



39. Tergugat XLI sebesar Rp. 48.972.373,- (Empat Puluh Delapan Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Dua Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah);
 40. Tergugat XLII sebesar Rp. 60.215.000,- (Enam Puluh Juta Dua Ratus Lima Belas Ribu Rupiah);
 41. Tergugat XLIII sebesar Rp. 20.640.500,- (Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Ribu Lima Ratus Rupiah);
 42. Tergugat XLIV sebesar Rp. 61.715.000,- (Enam Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Rupiah).
5. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XLIV atau Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar bunga uang sebesar 12 % (dua belas persen) per bulan dari total tunggakan pembayaran luran Pemeliharaan Lingkungan Villa Segar Alam Para Tergugat sebesar Rp. 1.612.222.511,- (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah), terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan sampai dengan Para Tergugat membayar lunas seluruh tunggakan sebesar Rp. 1.612.222.511,- (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah) tersebut kepada Penggugat.
 6. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XLIV atau Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari apabila Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (inkrachtvangewijsdaad) sampai dibayar lunas seluruh ganti rugi yang ditetapkan dalam perkara ini oleh Para Tergugat kepada Penggugat.
 7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
 8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaarbijvooraad*);
 9. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XLIV atau Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

A t a u:

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*exaequoetbono*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Penggugat menghadap Kuasanya, Tergugat 10, Tergugat 15, Tergugat 27, Tergugat 38, Tergugat 39 masing-masing menghadap Kuasanya, dan Tergugat 29, Tergugat 2 hadir menghadap sendiri di persidangan, sedangkan sebagian tergugat lainnya tidak hadir ataupun tidak menyuruh wakilnya/kuasanya yang sah untuk menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Agustus 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut oleh karena sebagian Tergugat tidak setuju dan tidak hadir, maka persidangan dilakukan secara biasa.

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan dengan ada perbaikan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat 2, Tergugat 10, Tergugat 15, Tergugat 27, Tergugat 38 memberikan jawaban dan eksepsi sebagai berikut:

Jawaban Tergugat 2;

A. Eksepsi:

1. Gugatan yang diajukan penggugat tidak berdasar dan tidak jelas

Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan karena penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan.

Berdasarkan surat pemberitahuan ke seluruh warga Villa Segar Alam sebagai berikut:

1. Surat nomor: 003/PGL-VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020 Point 4. A: Pengelolaan Villa Segar Alam berdiri sendiri dan tidak dalam naungan PT.Rencar Sempurna;

Halaman 27 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



2. Surat Pemberitahuan kepada seluruh warga Villa Segar Alam nomor: 082/MAP/SK/SP/XI/2022 tertanggal 18 November 2022.
Point 1: Pengelolaan Villa Segar Alam sampai saat ini telah diserahkan PT. Rencar Sempurna kepada Mujiman dan Widhianingrum berdasarkan surat keputusan direktur PT. Rencar Sempurna No.09 Tahun 2016: Tentang Penunjukan Pengelola Villa Segar Alam.
3. Surat Pemberitahuan kepada seluruh warga Villa Segar Alam nomor: 097/MAP/SK/SP-II/XII/2022 (tertanggal 19 Desember 2022)
Point 1: Pengelolaan Villa Segar Alam sampai saat ini telah diserahkan PT. Rencar Sempurna kepada Mujiman dan Widhianingrum berdasarkan surat keputusan direktur PT. Rencar Sempurna No. 09 Tahun 2016 Tentang Penunjukan Pengelola Villa Segar Alam.
4. Surat pemberitahuan kepada seluruh warga Villa Segar Alam nomor:131/PGL-VSA/VI/2022 (tertanggal 27 Juni 2022).
Point 1: Bahwa pengelola Villa Segar Alam adalah orang perseorangan yang ditetapkan oleh developer dengan Surat Keputusan Direksi.

Sangat jelas dinyatakan bahwa pengelolaan sejak tahun 2016 telah diserahkan oleh Penggugat kepada Widhianingrum dan Mujiman berdasarkan Surat Keputusan Direktur PT. Rencar Sempurna dengan Nomor Surat 09 tahun 2016. Kami minta penggugat menunjukkan dan memberikan salinan sesuai dengan aslinya.

Penggugat menyatakan bahwa Pengelola adalah individu bernama Widhianingrum, maka seharusnya yang memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan adalah Widhianingrum bukan PT. Rencar Sempurna.

Untuk itu tergugat II mohon agar Majelis Hakim dapat menerima eksepsi ini dan dapat memberikan putusan sela dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

2. Gugatan Kurang Pihak

Penggugat tidak mencantumkan dalam gugatannya terhadap pemilik Villa lainnya yang tidak melakukan pembayaran/tunggakan yang disebabkan oleh ketidak-jelasan identitas pengelola yang mengelola Villa Segar Alam.



Untuk itu tergugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim dapat menerima eksepsi ini dan dapat memberikan putusan sela atas perkara ini dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

3. Penolakan Forum rei sitae

Kejadian pokok dalam gugatan perkara adalah Villa/rumah yang letaknya di Perumahan Villa Segar Alam, Desa Palasari, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat.

Maka agar perkara ini bisa diperiksa dan diadili dengan efisien sesuai dengan dasar hukum dan peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah daerah setempat dimana objek berada maka sebaiknya perkara ini diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Cianjur.

Saya mohon dengan hormat agar Majelis Hakim dapat memberikan putusan sela dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan perkara ini adalah menjadi kewenangan relatif Pengadilan Negeri Cianjur.

Mengacu pada uraian eksepsi kami dan alasan-alasan hukum sebagai dikemukakan diatas, dimana gugatan penggugat tidak jelas dan kabur serta dalil gugatan saling bertentangan, jadi jelas bahwa gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan penggugat dinyatakan tidak diterima.

Kami mohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan putusan sela dengan menerima seluruh eksepsi yang telah kami uraikan diatas.

B. Pokok Perkara

Bahwa semua yang tergugat uraikan di bagian eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

1. Bahwa tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh tergugat
2. Bahwa Penggugat sudah tidak berhak melakukan pengelolaan di Villa Segar Alam

Berdasarkan alasan Penggugat Nomor 1 dan 2, pembangunan perumahan di Komplek Villa Segar Alam yang sudah berlangsung sejak tahun 1990 dan selesai pada tahun 1995, maka seharusnya Penggugat sudah tidak berhak/berwenang melakukan pengelolaan di dalam komplek Villa Segar Alam, hak untuk melakukan pengelolaan adalah milik pemerintah Daerah, walaupun ada pihak ketiga atau badan swasta yang ingin melakukan



pengelolaan, maka Pihak Ketiga tersebut harus bekerja sama dengan Pemerintah Daerah dan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu secara tertulis dari seluruh warga Pemilik Villa. Karena fungsi sosial tanah tidak boleh dihilangkan, segala sesuatu yang menyangkut hajat hidup orang banyak tidak boleh dikuasai oleh perorangan, golongan atau korporasi untuk kepentingan perorangan, golongan atau korporasi itu sendiri.

Dasar hukumnya adalah dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah daerah Juncto Pasal 11 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, yang disebutkan bahwa:

- (1) Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 yang dibangun oleh pengembang;
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. Paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan
 - b. Sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Dasar hukum dari Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur nomor 4 Tahun 2021 tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan, Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan, yang menyatakan:

Pasal 18: Pengembang perumahan dan permukiman wajib untuk menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9 kepada pemerintah Daerah Kabupaten.

Pasal 30 ayat 1: Pembiayaan, pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.

Dasar hukum dari Peraturan Bupati nomor 75 tahun 2022 tentang Tata Cara Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan Layak Huni Kabupaten Cianjur, yang berbunyi:

- (1) Pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7 dan Pasal 8 yang dibangun oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.



(2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:

- a. Paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan perawatan; dan
- b. Sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang memiliki tugas dan fungsi mengesahkan rencana tapak.

Seluruh ketentuan hukum yang berlaku diatas membuktikan bahwa Penggugat bukan lagi sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pungutan untuk pengelolaan. Karena hak atas pengelolaan yang dimiliki Penggugat seharusnya sudah diserahkan ke Pemerintah Daerah.

Oleh karenanya sebelum Penggugat menuntut akan sesuatu yang menurut Penggugat adalah merupakan hak Penggugat, sebaiknya terlebih dahulu Penggugat buktikan bahwa Penggugat adalah pihak yang berwenang untuk seluruh hal-hal yang Penggugat nyatakan dalam dalil Penggugat, yaitu:

- a. Hak menjadi pengelola tanpa disertai adanya Persetujuan dari para pemilik Villa, tanpa adanya perjanjian tertulis mengenai pengelolaan dipegang oleh Penggugat, dan Tidak Ada Pernyataan apapun yang pernah di tanda tangani Tergugat yang menyatakan bersedia menunjuk penggugat untuk melakukan pengelolaan;
- b. Hak menetapkan berbagai macam kebijakan terkait pengelolaan, maupun peraturan lainnya di dalam kompleks Villa Segar Alam;
- c. Hak untuk membayarkan apa yang seharusnya menjadi tanggung jawab Tergugat;
- d. Hak melakukan pungutan untuk perbaikan Prasarana yang seharusnya hal tersebut tetap menjadi tanggung jawab Penggugat, yang membuktikan bahwa Penggugat telah menyediakan Prasarana sesuai yang di syaratkan Pemerintah Daerah saat Penggugat mengajukan perijinan membangun sebuah perumahan.

(3) Berdasarkan dalil Penggugat nomor tiga (3), lima (5), enam (6), dan tujuh (7) dimana Penggugat menerapkan kebijakan-kebijakan berkaitan dengan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) di dalam kompleks Villa Segar Alam secara sepihak tanpa adanya diskusi dan musyawarah terlebih dahulu dengan pemilik.

Bahwa berdasarkan: Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, menyebutkan: Pembiayaan



pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Pengembang.

Dan diatur juga dalam Pasal 30 ayat 1 Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan, Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan mengatur bahwa: Dan Atas Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang, yang dibayarkan menggunakan kas Pengembang.

Atas hal-hal yang disebutkan diatas dapat disimpulkan bahwa penggugat tidak berhak membebankan biaya pengelolaan di dalam kompleks kepada seluruh pemilik Villa Segar Alam, karena pada dasarnya hal tersebut bukanlah kewajiban pemilik Villa Segar Alam. Dan Penggugat tidak dapat memaksakan kebijakan atas iuran pengelolaan yang ditetapkan sepihak oleh Penggugat agar dilaksanakan dan dipatuhi oleh Tergugat, karena pada dasarnya Penggugat bukan lagi pihak yang berhak melakukan pengelolaan di dalam kompleks apalagi tidak pernah ada sebelumnya persetujuan dari warga yang menyetujui Penggugat untuk melakukan pengelolaan.

Maka atas dalil penggugat yang menyatakan Penggugat adalah pihak yang berwenang melakukan pengelolaan dan menetapkan peraturan yang dibentuk secara sepihak yang menguntungkan pihak tertentu adalah tidak benar dan tidak-berdasar.

Oleh karena itu saya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima

Pungutan yang dilakukan oleh penggugat merupakan tindakan yang melanggar hukum yang berlaku karena status hukum Penggugat sebagai pengelola tidak berdasar, dimana terdapat ketidak-jelasan identitas dan domisili Penggugat (kantor pengelola alamat tidak jelas) dalam melaksanakan pengelolaan, yang dibuktikan dengan surat-surat, tagihan-tagihan yang dikirimkan oleh Penggugat kepada seluruh warga Pemilik Villa, dimana surat dan tagihan tersebut tidak menggunakan kop dan stempel PT Rencar Sempurna sebagai Badan Pengelola jika benar dia memiliki hak pengelolaan terhadap kompleks Segar Alam, tetapi hanya terdapat stempel Segar Alam serta nama Widhianingrum. Dimana berdasarkan Undang-Undang nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas pasal 5 ayat (3) menyebutkan dalam surat menyurat, pengumuman yang diterbitkan oleh



perseroan, barang cetakan, dan akta dalam hal perseroan menjadi pihak harus menyebutkan nama dan alamat lengkap perseroan.

Ketidakjelasan status penggugat lainnya adalah rekening yang selama ini digunakan sebagai penerima dana iuran Pengelolaan Lingkungan yang digunakan oleh Penggugat bukanlah rekening atas nama PT. Rencar Sempurna selaku Pengelola, tetapi rekening atas nama individu yaitu Sapin Arifin yang sebelumnya pada rekening tertulis Arifin dengan nomor rekening 8060015628, BCA yang mana mereka akui juga dalam surat mereka nomor 003/PGL-VSA-XI/2020 dan 131/PGL-VSA/VI/2022.

Adanya pernyataan Penggugat yang berbeda-beda yang dengan jelas membuktikan adanya sesuatu yang ditutup-tutupi oleh Penggugat. Bukti atas pernyataan Penggugat yang berubah-ubah adalah:

Surat yang dikirimkan penggugat tanggal 24 November 2020 nomor 003/PGL-VSA/XI/2020 yang menyatakan bahwa Pengelola adalah perorangan yang tidak berada dibawah naungan PT. Rencar Sempurna melainkan Widhianingrum sebagai pengelola, tetapi identitas yang bersangkutan juga tidak jelas.

Sama halnya dengan penerima iuran IPL atas nama Arifin, dimana warga tidak pernah mengenal orang yang bernama Arifin tersebut.

Setelah mengeluarkan pernyataan bahwa pengelolaan sejak tahun 2016 dipegang oleh Widhianingrum, pada tanggal 10 Februari 2023 tiba-tiba muncul gugatan kepada warga dari Joko Buntar selaku Direktur Utama PT. Rencar Sempurna, yang dalam gugatannya mengaku sebagai pihak pengelola yang sah.

Tentunya hal ini menambah kebingungan warga dan menambah ketidakjelasan status Penggugat. Berdasarkan uraian bukti-bukti yang telah dijelaskan oleh Tergugat II sebelumnya dalam Jawaban ini, mengenai tidak berwenangnya Penggugat untuk melakukan pengelolaan atas Prasarana, Sarana dan Utilitas di dalam kompleks Segar Alam gugatan yang diajukan Penggugat menambah bukti bahwa Pihak Penggugat telah melakukan kecurangan, pembohongan publik yang jika di telaah lebih jauh masuk dalam kategori penipuan, dengan menyembunyikan identitasnya selama ini di belakang nama Widhianingrum dan Mujiman.

Hal ini juga diperkuat dengan itikad tidak baik dari Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan, dimana sebenarnya hal Penggugat cukup memberikan kejelasan kepada Pemilik Villa Segar Alam, dengan menjelaskan dan menunjukkan identitas pihak yang



bertanggung jawab dan struktur organisasi dari pihak-pihak yang terlibat dalam pengelolaan beserta identitas KTPnya, memberikan laporan berkala mengenai pengeluaran dan pemasukan atas dana iuran, rencana jangka pendek dan jangka panjang atas penggunaan dana iuran, yang selanjutnya di musyawahkan dalam pertemuan dengan seluruh pemilik villa segar alam. Pihak penggugat sampai dengan saat ini tidak juga memberikan kejelasan dan kepastian akan pihak yang bertanggung jawab serta pemilik manfaat yang sesungguhnya dari pengelolaan villa, hingga tiba-tiba muncul surat gugatan nomor 99/Pdt.G/2023/Pn.Jkt.Utr, yang menggugat 44 warga yang memiliki tunggakan-pembayaran.

Atas dasar bukti-bukti dan uraian diatas, jelas terbukti tidak berwenangnya Penggugat untuk melakukan pungutan, pengelolaan di dalam kompleks Villa Segar Alam, untuk itu saya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

- (4) Kerugian yang dirasakan oleh penggugat adalah disebabkan oleh perbuatannya sendiri.

Kerugian yang dirasakan penggugat bukan karena tergugat II dan para tergugat lainnya, tetapi akibat kelalaian perbuatan penggugat sendiri yang sampai saat ini tidak mau menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum kepada Pemerintah Daerah.

Jadi dalil Penggugat nomor 17, yang menyatakan bahwa kerugian yang di derita Penggugat adalah akibat Perbuatan Melawan Hukum Penggugat adalah tidak benar. Jika memang benar terjadi kerugian kepada Penggugat hal tersebut terjadi akibat kelalaian dan perbuatan melawan hukum Penggugat sendiri yang dengan sengaja sampai saat ini belum juga menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Menjadi sangat aneh jika memang Penggugat merasa dirugikan tetapi Penggugat masih mempertahankan apa yang bukan menjadi hak Penggugat untuk Pengelolaan di Perumahan Villa Segar Alam.

- (5) Bahwa dalil Penggugat nomor 17, yang menyatakan tindakan yang dilakukan para tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru, karena tidak ada Undang-Undang dan/atau Peraturan terkait yang mengatur mengenai kewajiban atau tanggung jawab Pemilik atau Penghuni terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas yang belum diserahkan ke Pemerintah Daerah (Pemda), justru berdasarkan Peraturan Menteri Dalam



Negeri Pasal dua puluh lima ayat (1) nomor 9 tahun 2009 membuktikan sebaliknya bahwa Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.

Jadi tuduhan tergugat II melanggar hukum adalah tidak benar, justru perbuatan melawan hukum dilakukan oleh Penggugat terbukti dari bukti-bukti yang Tergugat uraikan sebelumnya.

Jelas perbuatan yang dilakukan penggugat tidak didasari itikad baik dan sangat bertentangan dengan hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

Oleh karena itu atas dasar bukti-bukti yang saya berikan dan jelaskan diatas saya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

(6) Dalil Permohonan Penggugat Yang Membebaskan Uang Paksa (Dwangsom) Kepada Tergugat Secara Tanggung Renteng Tidak Memiliki Dasar Hukum Karenanya Harus Ditolak

Dalam dalil penggugat nomor 24, bahwa dalam perkara ini penggugat secara jelas meminta agar Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat apabila Tergugat lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, sampai dibayar lunas seluruh ganti rugi yang ditetapkan dalam perkara ini oleh Para Tergugat kepada Penggugat.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku yang telah dijelaskan oleh Tergugat diatas yaitu: pasal 225 HIR/259 R.BG Jo pasal 606

(a).Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79 K/Sip/1972 tertanggal 1 September 1971,

(b).Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973,

(c).Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976, maka telah terbukti bahwa permohonan uang paksa yang diajukan Penggugat kepada Tergugat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang secara tegas menyatakan bahwa suatu uang paksa (dwangsom) hanya dapat dikabulkan terhadap putusan untuk melakukan suatu perbuatan dan bukan putusan untuk melakukan pembayaran suatu jumlah uang, dan karenanya Majelis Hakim terhormat sudah sepatutnya menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.



Berdasarkan apa yang telah dijelaskan dan diuraikan oleh Tergugat II diatas dan disertai bukti - bukti yang ada, sangat jelas membuktikan bahwa Penggugat sudah tidak memiliki wewenang untuk melakukan pengelolaan di dalam kompleks Villa Segar Alam, dimana berdasarkan ketentuan yang berlaku Penggugat harus segera menyerahkan hak pengelolaan atas Prasarana, Sarana dan Utilitas di kompleks Villa Segar Alam kepada warga atau Pemerintah Daerah. Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang merugikan Pihak Tergugat II dan warga lainnya yang tergugat.

Penggugat juga telah mengganggu kenyamanan bermasyarakat Tergugat II.

Berdasarkan seluruh uraian diatas, disertai dengan bukti-bukti terlampir dalam jawaban saya maka telah jelas atas seluruh dalil-dalil yang disampaikan penggugat dalam surat gugatannya tidaklah berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

Untuk itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas dalil-dalil Penggugat tersebut oleh Majelis Hakim perkara ini untuk seluruhnya agar dapat diputuskan sebagai berikut:

A. Eksepsi

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat II.
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima;
2. Membebaskan Tergugat II terhadap seluruh tuntutan yang diajukan Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa Tergugat 10 telah mengajukan jawaban dan Eksepsi sebagai berikut:

Jawaban Tergugat 10

A. DALAM EKSEPSI

EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON.

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN, KARENA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT X TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM

1. Bahwa sebagaimana diketahui gugatan yang diajukan PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA adalah gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), menurut PENGGUGAT perbuatan



tersebut dilakukan oleh TERGUGAT X dan PARA TERGUGAT lainnya. Sesuai gugatan, yang menjadi pokok perkara perbuatan melawan hukum adalah tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan milik TERGUGAT X sebesar Rp. 32.949.643 (*tiga puluh dua juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu enam ratus empat puluh tiga rupiah*), dan menjadi serangkaian dengan perkara tersebut, PENGGUGAT juga mengklaim hak pengelolaan perumahan Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur. Terlepas dari materi perkara *a quo*, hal penting yang perlu dipertanyakan adalah menyangkut keabsahan PENGGUGAT yang dalam melakukan tindakan hukumnya, memperoleh hak dari pihak mana.

cukup mendasar, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT X tidak memiliki hubungan hukum, mengenai pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, lantas hal apakah yang menjadi alasan serta landasan hukum bagi PENGGUGAT untuk bertindak secara khusus mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan anehnya lagi dalam gugatan *a quo* dengan tegas PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT X dan PARA TERGUGAT lainnya terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), meminta ganti kerugian atas tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan sebesar **Rp. 1. 612.222.511 (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah)**, sekaligus mengklaim hak pengelolaan perumahan Villa Segar Alam. Mengapa TERGUGAT X, keberatan dan membantah dalil tersebut, karena seharusnya yang memiliki legal standing untuk menggugat dan meminta ganti kerugian atas tunggakan iuran pengelolaan lingkungan adalah pihak yang merasa haknya telah dilanggar yaitu pengelola perumahan Villa Segar Alam *in casu* Ibu. Widhianigrum. Sebab faktanya dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, dilakukan secara perorangan dan tidak memiliki keterikatan dengan PT. RENCAR SEMPURNA. Alasan ini begitu mendasar, sekaligus membuktikan bila PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA tidak memiliki kedudukan hukum (*legal sending*) yang sah untuk bertindak sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo*.

2. Bahwa sedangkan mengenai klaim PENGGUGAT yang menyatakan sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam, sebagaimana



dimaksud pada petitum angka 3, adalah dalil yang tidak benar, kontradiktif, bahkan bertentangan dengan fakta. Dalil tersebut hanya merupakan klaim sepihak, tanpa dasar dan bukti apapun, lebih tepat merupakan upaya strategis yang tengah diupayakan PENGGUGAT untuk menganulir fakta hukum, sehingga seakan-akan yang mengelola perumahan Villa Segar Alam selama ini adalah PENGGUGAT, padahal kenyataannya tidaklah demikian karena pengelolanya adalah perseorangan, disinilah sebenarnya yang menjadi titik lemah sekaligus bukti bila PENGGUGAT tidak memahami dengan baik perihal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang mana secara teknis telah diatur tata cara pengelolaannya sesuai ketentuan hukum.

3. Bahwa perlu menjadi perhatian yang Mulia Majelis Hakim, pengelolaan perumahan Villa Segar Alam selama ini dilakukan secara personal oleh Ibu. Widhianigrum, argumentasi ini bukan merupakan narasi kosong tanpa bukti dan data, bahkan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dengan bukti-bukti pembayaran iuran pengelolaan lingkungan yang ditandatangani oleh pihak pengelola, selain itu rekening pembayaran iuran pengelolaan lingkungan, bukan atas nama PT. RENCAR SEMPURNA, melainkan atas nama Arifin, pada rekening BCA No. 8060015628. Bukti-bukti tersebut dilengkapi dengan **“surat No. 003/PGL-VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020,”** yang dibuat dan ditandatangani oleh pengelola *in casu* Ibu. Widhianingrum, pada angka (5) huruf a, dan b, dengan tegas menyatakan :

a. Kami pengelola berdiri sendiri tidak dalam naungan PT. RENCAR SEMPURNA

b. Penanggung jawab dalam pengelolaan Villa Alam adalah ibu. Widhianingrum

4. Bahwa berdasarkan argumentasi bantahan yang telah TERGUGAT X uraikan diatas, maka sangat keliru dan bertantangan dengan hukum apabila pada **Petitum angka (3)** menyatakan: **“PENGGUGAT adalah satu-satunya Pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat 43253.”**

sebab ketentuan mengenai pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas



perumahan dan permukiman telah diatur dengan jelas dan konkrit melalui **“Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.”**

5. Bahwa perlu kami kemukakan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, bila dalil bantahan yang TERGUGAT X kemukakan berkaitan dengan Eksepsi diskualifikasi in person bukanlah asumsi, melainkan suatu realitas yang didukung dengan bukti-bukti yang jelas dan akurat sehingga cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT X, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT **“Diskualifikasikan in Person,”** sehingga gugatannya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK, KARENA TIDAK MELIBATKAN IBU. WIDHIANINGRUM SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA AQUO.

6. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT X kemukakan diatas, jika terkait pengelolaan perumahan Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, sejak awal telah dikelola oleh Ibu Widhianingrum, hal tersebut sulit terbantahkan karena riwayat pengelolaannya pun dapat dibuktikan secara hukum dengan dokumen-dokumen yang dimiliki oleh TERGUGAT X, sedangkan mengenai kedudukan hukum Ibu. Widhianingrum, dalam hal pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam telah dijelaskan melalui surat Nomor: 03/PGL-VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020, yang pada intinya menyatakan yang bersangkutan dalam mengelola perumahan Villa Segar Alam bersifat personal dan tidak berada dalam naungan PT. RENCAR SEMPURNA.

Bahwa akan tetapi dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT sama sekali tidak melibatkan pengelola perumahan Villa Segar Alam *in casu* Ibu.



Widhianingrum sebagai PIHAK, padahal perannya telah diketahui dengan jelas dan pasti sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam, sehingga dengan tidak menjadikan Ibu. Widhianingrum sebagai pihak dalam perkara *a quo*, berimplikasi hukum dimana gugatan PENGGUGAT menjadi "**Error in Persona.**" Menurut Yahya Harahap, dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" (*Civil Procedural Law regarding, Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision*), Cetakan ke 9, halaman 438 menjelaskan bentuk *error in persona* yang lain disebut **Plurium Litis Consortium** (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT atau yang ditarik sebagai TERGUGAT:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai PENGGUGAT atau ditarik TERGUGAT.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yang artinya gugatan yang diajukan kurang pihaknya.
 - a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.
 - b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah TERGUGAT X kemukakan tersebut, cukup beralasan sehingga mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT X, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT kurang pihak "**Plurium Litis Consortium**" karena tidak menjadikan Ibu Widhianingrum sebagai PIHAK dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

EKSEPSI OBSCUUR LIBEL.

GUGATAN PENGGUGAT KABUR KARENA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN PERBUATAN TERGUGAT X MANA YANG MELAWAN HUKUM, SEHINGGA MENYEBABKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT.

8. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT adalah merujuk pada pasal 1365 KUHPperdata, yang berbunyi:



“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Menurut Abdulkadir Muhamad, dalam R. Wirjono Prodjodikoro, 2003. *“Perbuatan Melawan Hukum,”* sumur, Bandung, hlm. 72, menjelaskan, Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
3. Perbuatan itu hanya dilakukan dengan kesalahan
4. Antara perbuatan dengan dan kerugian ada hubungan kausal

Berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti yang telah TERGUGAT X kemukakan diatas, bila *dikonstatir* dengan gugatan PENGGUGAT, baik pada posita maupun petitum 2 yang menyatakan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, tetapi TERGUGAT X berpendapat dalil tersebut sangat keliru, bahkan menyesatkan,

karena pada satu sisi PENGGUGAT menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi disisi lain PENGGUGAT sama sekali tidak mengonstruksikan dengan jelas perbuatan mana yang dianggap telah melawan hukum, atau perbuatan mana yang telah melanggar hak PENGGUGAT Bila terhadap perbuatan TERGUGAT X saja PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan apa perbuatan melawan hukumnya, lantas bagaimana dapat menarasikan adanya kerugian. ***Intinya***, dalam gugatannya PENGGUGAT tidak dapat menghubungkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara nyata dengan perbuatan TERGUGAT X, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT X tidak memiliki hubungan hukum terkait pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, sehingga faktanya tidak ada perbuatan TERGUGAT X maupun PARA TERGUGAT lainnya yang melawan hukum, membuktikan dalil PENGGUGAT hanyalah klaim sepihak, tanpa dasar dan bukti, tetapi dengan adanya dalil-dalil tersebut disertai dengan klaim sepihak memberikan indikasi yang kuat bila PENGGUGAT sedang berusaha untuk memperoleh *legitimasi* atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam sebagai pengelola yang sah, tetapi cara



yang ditempuhnya adalah keliru, sesat, bahkan bertentangan dengan hukum.

9. Bahwa oleh karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT X tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, sehingga tidak benar, dan tidak terbukti PARA TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Atas dasar itu, maka sangat keliru, salah alamat bahkan tidak berdasar ***Petitum angka (2)*** menyatakan: ***“TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT.”***
10. Bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan TERGUGAT X sangat beralasan, disertai dengan bukti-bukti yang jelas dan akurat, sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT X karena Gugatan PENGGUGAT ***“Obscuur Libel”*** dan menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA PETITUM ANGKA (3) BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR: 1 TAHUN 2011 JO. PERMENDAGRI NOMOR: 9 TAHUN 2009 JO. PERDA KABUPATEN CIANJUR NOMOR: 4 TAHUN 2021.

11. Bahwa perlu menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, pada gugatan PENGGUGAT ***Petitum angka (3)*** menyatakan: ***“PENGGUGAT adalah satu-satunya Pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”***

Petitum tersebut hanya merupakan klaim sepihak, tidak didukung dengan bukti-bukti yang sah. Bahkan parahnya lagi petitum tersebut justru adalah bertentangan dengan norma hukum.

karena mekanisme pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman telah diatur secara *spesifik* melalui Undang-undang Nomor: 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan



Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman. **Artinya**, pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan berdasarkan ketentuan hukum bukan berdasarkan klaim sepihak sebagaimana dituangkan dalam gugatan PENGGUGAT. Mekanismenya pengelolaan dimulai dengan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh PENGGUGAT kepada Pemerintah Daerah setempat, setelah itu baru ada penunjukkan atau kerja sama dengan Pemerintah Daerah untuk pengelolaannya.

12. Bahwa oleh karena klaim PENGGUGAT sebagai pengelola yang sah atas perumahan Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, adalah bertentangan dengan hukum, maka mohon kiranya Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT X, dan menyatakan gugatan PENGGUGAT "**Obscuur Libel**" sehingga gugatannya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA SEBELUM PENYERAHAN PERUMAHAN VILLA SEGAR ALAM KEPADA PEMERINTAH DAERAH BIAYA PERAWATAN MENJADI TANGGUNGJAWAB PENGGUGAT IN CASU PT. RENCAR SEMPURNA.

13. Bahwa sebagaimana diketahui bila perumahan Villa Segar Alam sejak diserahkan terimakan kepada TERGUGAT X, sesuai Akta Jual Beli No. 69/35/Pct/1997, tertanggal, 27 Desember 1997 yang dibuat dihadapan Dida Heppyda Sutaryat, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ternyata sampai dengan saat ini belum diserahkan pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, berdasarkan surat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023. Penyerahan dimaksud sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021. Berdasarkan ketentuan Pasal 30 Ayat (1)



PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, selama belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah “biaya pemeliharaan” menjadi tanggungjawab pengembang, agar jelas TERGUGAT X kutib sebagai berikut:

“Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.”

Tetapi, kenyataannya pengembang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yaitu membayar biaya pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, sehingga biaya pemeliharaan tersebut dibayarkan oleh TERGUGAT X dan PARA TERGUGAT lainnya selama bertahun-tahun. Setelah tidak melaksanakan kewajibannya sekian lama kemudian tanpa rasa bersalah, PENGGUGAT datang dan menyatakan TERGUGAT X dan PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, bahkan juga mengklaim dirinya sebagai satu-satunya pengelola yang sah perumahan Villa Segar Alam. Berdasarkan alasan yang telah TERGUGAT X kemukakan, maka seyogyanya petitum PENGGUGAT pada **angka (2)** yang menyatakan: **“TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT.”** Juga **Petitum angka (3)** menyatakan: **“PENGGUGAT adalah satu-satunya pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”** merupakan petitum yang keliru, tidak sesuai dengan kenyataan bahkan bertentangan dengan hukum, sehingga sangat beralasan gugatan PENGGUGAT harus di tolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA SEBELUM PENYERAHAN PERUMAHAN VILLA SEGAR ALAM KEPADA PEMERINTAH DAERAH BIAJA PERAWATAN MENJADI TANGGUNGJAWAB PENGGUGAT IN CASU PT. RENCAR SEMPURNA.

14. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT X kemukakan diatas, jika pada gugatan PENGGUGAT **Petitum angka (3)** menyatakan: **“PENGGUGAT**



adalah satu-satunya pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”

Akan tetapi, perlu diketahui dan dipahami bila perkara *a quo* bukanlah merupakan sengketa pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, sehingga pada petitumnya meminta Majelis Hakim untuk menetapkan PENGGUGAT sebagai satu-satunya sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam yang sah, tetapi sengketa *a quo* adalah mengenai persoalan tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan Villa Segar Alam, dan pada saat yang sama PENGGUGAT memanfaatkan momentum *a quo* untuk mengajukan klaim atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, tetapi dengan cara yang tidak etis bahkan mengabaikan prinsip-prinsip hukum, sehingga untuk memastikan apakah TERGUGAT merupakan pengelola yang sah atas perumahan Villa Segar Alam, atau bukan maka petitum tersebut perlu diuji dengan ketentuan peraturan yang secara khusus mengatur tentang pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, sehingga nantinya Yang Mulia Majelis Hakim dapat mengkaji, menganalisa dan memutuskan dengan tepat apakah Pengadilan Negeri Jakarta Utara memiliki kewenangan untuk memutuskan permohonan PENGGUGAT yang berkaitan dengan pengelolaan perumahan Villa Segar Alam atau kah tidak.

15. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021, Pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA berkewajiban menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, setelah diserahkan maka secara **absolute** pengelolaan perumahan Villa Alam Segar mejadi kewenangan Pemerintah Daerah, sesuai ketentuan Pasal 27 Ayat (1) dan (2)), Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021, yang TERGUGAT X kutib sebagai berikut:

- 1. Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan**



permukiman yang telah diserahkan kepada daerah sepenuhnya menjadi tanggungjawab Pemerintah Kabupaten.

2. *Daerah Kabupaten dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.*

ketentuan tersebut diatas, tidak dapat diinterpretasi lain, *ruleny*a sangat jelas perihal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman adalah tanggungjawab Pemerintah Daerah. **Artinya**, pengelolaan bukan berdasarkan klaim sepihak tanpa dasar hukum, atau karena sebelumnya PENGGUGAT adalah pengembang atas objek *a quo* sehingga merasa berhak untuk melakukan pengelolaan secara sepihak dengan cara yang bertentangan dengan hukum, tetapi harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Untuk itu sekali lagi TERGUGAT X tegaskan bila pengelola atas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman harus dilakukan berdasarkan ketentuan hukum, atas dasar itu maka **petitum 3**, pada gugatan PENGGUGAT adalah petitum yang keliru, sesat, dan sangat bertentangan dengan hukum. Berdasarkan alasan tersebut maka secara yuridis Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk menyatakan PENGGUGAT adalah pengelola prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, yang sah karena pengelola yang sah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur.

16. Bahwa karena dalil yang TERGUGAT X kemukakan diatas sangat beralasan secara hukum, untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi TERGUGAT X, dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk menyatakan PENGGUGAT sebagai pengelola yang sah atas prasarana, sarana, dan perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, karena pengelola yang sah berdasarkan hukum adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur.

B. DALAM POKOK PERKARA

17. Bahwa segala sesuatu yang telah TERGUGAT X dalilkan pada EKSEPSI, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil TERGUGAT X dalam POKOK PERKARA.
18. Bahwa TERGUGAT X dengan ini menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali nyata-



nyata diakui kebenarannya oleh TERGUGAT X.

19. Bahwa TERGUGAT X tetap pada keyakinannya jika PENGGUGAT tidak memiliki *legal standing* sah untuk bertindak sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT X tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur, untuk itu seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, (*onrechtmatige daad*), ganti kerugian serta klaim hak pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, dengan tegas TERGUGAT X tolak.
20. Bahwa telah dijelaskan oleh PENGGUGAT pada **posita 1**, mengenai kapasitasnya sebagai “**PENGEMBANG**” yang telah membangun Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitas pendukungnya sejak tahun 1990 sampai dengan tahun 1995, sedangkan TERGUGAT X dalam membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 270 M² yang terletak di Villa Alam Segar Blok BB No. 1, yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur, berdasarkan Akta Jual Beli No. 69/35/Pct/1997, tertanggal, 27 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Dida Heppyda Sutaryat, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan dari Pengembang *in Casu* PT. RENCAR SEMPURNA sehingga TERGUGAT X sejak semula TERGUGAT X tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT.
21. Bahwa pada **posita (3)** PENGGUGAT menyatakan dalam hal pengelolaan Villa Segar Alam *a quo*, “**dimana PENGGUGAT telah membuat ketentuan yang harus ditaati oleh Pemilik atau Penghuni Villa, demi menjaga keamanan, ketertiban dan kenyamanan pemilik atau penghuni, dimana salah satu ketentuan adalah membayar luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL).**” TERGUGAT X membantah dan menolak dalil tersebut diatas, sebab sebagai pengembang, setelah unit Villa Segar Alam diserahkan terimakan kepada para pemilik termasuk kepada TERGUGAT X, lantas “**HAK**” apakah yang masih tersisa dan melekat sehingga PENGGUGAT dapat membuat ketentuan secara sepihak untuk mengatur pemilik atau penghuni atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, tanpa kompromi atau kesepakatan



bersama, dan ironisnya telah mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku.

Karena berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, kedudukan **“PENGEMBANG”** dan **“PENGELOLA”** adalah dua hal yang berbeda. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman, sedangkan Pengelola adalah Pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah. **Artinya**, pengembang bukanlah pengelola, karena pengelola itu sendiri adalah pejabat yang berwenang, yakni **“Pemerintah Daerah.”** Hal itu mengkonfirmasi bila pengelolaan perumahan Villa Segar Alam bukan merupakan kewenangan PENGGUGAT selaku pengembang, melainkan kewenangan Pemerintah Daerah, sehingga tidak dibenarkan secara hukum apabila PENGGUGAT membuat ketentuan secara sepihak yang mengatur penghuni maupun pemilik perumahan Villa Segara Alam untuk ditaati, karena PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas maupun legalitas hukum untuk hal dimaksud.

Secara spesifik mengenai pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman telah diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan. Berdasarkan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, yang pada intinya menyatakan:

“Pengembang perumahan dan permukiman wajib untuk menyerahkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah Kabupaten.”

Merujuk pada ketentuan tersebut diatas, jelas bahwa Pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA tidak memiliki kewenangan untuk



melakukan pengelolaan terhadap prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, karena ada mekanisme pengelolaannya yang telah diatur tersendiri, sehingga kewajiban PENGGUGAT adalah menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah yang dalam prakteknya sesuai ketentuan Pasal 27 Ayat (3) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021, Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama dengan pengembang, badan usaha, swasta, dan masyarakat.

Faktanya, berdasarkan Surat Pemerintah Kabupaten Cianjur, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023 yang ditujukan kepada PENGGUGAT dalam kapasitasnya sebagai pengembang, ternyata sampai dengan saat ini PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, sehingga sesuai Ketentuan Pasal 30 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 “**biaya pemeliharaan**” menjadi tanggungjawab pengembang bukan dibebankan kepada PARA TERGUGAT dengan cara penarikan iuran pengelolaan lingkungan sebesar Rp. 600.000 (*enam ratus ribu rupiah*) per bulan.

22. Bahwa oleh karena PENGGUGAT belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan perumahan Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, sebagaimana diatur Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, sehingga sudah selayaknya PENGGUGAT punya kewajiban untuk menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan dan merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana telah diuraikan PENGGUGAT pada posita (4). Kewenangan tersebut dengan sendirinya akan beralih menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah setelah dilakukan penyerahan yang mekanisme penyerahannya telah diatur melalui Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011 jo, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman akan tetapi faktanya tanggung jawab PENGGUGAT selama ini telah diabaikan begitu saja.



23. Bahwa TERGUGAT X menolak dalil-dalil PENGGUGAT pada **posita 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, dan 16**, karena prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Alam Segar sampai dengan saat ini belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, hal ini sesuai surat Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023 yang ditujukan kepada Direktur PT. RENCAR SEMPURNA, ***“perihal Pelaksanaan Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU).”***

Karena prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka konsekuensinya seluruh biaya pemeliharaan perumahan dan permukiman Villa Segar Alam menjadi tanggung jawab pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah, yang menyatakan:

“Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.” Jo. Pasal 30 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021 yang menyatakan:

“Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.”

Tetapi faktanya tidaklah demikian, karena pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA, mengabaikan tanggung tersebut dan seluruh biaya pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam menjadi tanggungjawab PARA TERGUGAT, selaku pemilik rumah/Villa.

24. Bahwa TERGUGAT X membantah dan menolak dalil-dalil PENGGUGAT pada **posita 17, 18, 19 dan 20**, yang pada intinya menyatakan PARA TERGUGAT, telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT. Bantahan TERGUGAT X atas dalil-dalil tersebut sangat beralasan, karena TERGUGAT X begitu yakin tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT berkaitan dengan pengelolaan perumahan Villa Segar Alam. Bahkan dalil-dalil pada gugatan PENGGUGAT pun sama sekali tidak mengkonstruksikan



adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, yang dijelaskan PENGGUGAT pada gugatannya hanya kapasitasnya sebagai pengembang yang membangun perumahan Villa Segar Alam, sedangkan *legal standingnya* sebagai pengelola hanya berupa klaim kosong tanpa dasar hukum yang jelas. Jika antara PENGGUGAT dan TERGUGAT X tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, lantas bagaimana caranya membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti yang diuraikan PENGGUGAT pada ***posita 19***. Rumusan pasal 1365 KUHPerdata, pada intinya harus ada perbuatan, dan perbuatan itu harus melawan hukum. Menurut Munir Fuady, *Perbuatan Melwan Hukum; Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 11 menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apabila:

- a. Perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang

Pertanyaannya, perbuatan TERGUGAT X mana yang dianggap melawan hukum, karena pada gugatannya pun tidak dijelaskan apa perbuatan TERGUGAT X yang telah melanggar hukum, dan anehnya lagi tanpa konstruksi hukum yang jelas PENGGUGAT dengan begitu gampang menyatakan perbuatan melawan hukum tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Jika perbuatannya saja PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan dan membuktikannya, lantas bagaimana caranya PENGGUGAT merumuskan suatu kerugian tanpa ada perbuatan, ***artinya***, pada dimensi ini TERGUGAT X berpendapat, PENGGUGAT sedang berhalusinasi.

C. PERMOHONAN:

Berdasarkan alasan-alasan yang telah TERGUGAT X kemukakan diatas, mohon kiranya Yang Mulia, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenaan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut :

Halaman 51 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT X untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT X untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT X tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur.
3. Menyatakan tidak terbukti secara hukum TERGUGAT X melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT
4. Menyatakan PENGGUGAT bukanlah pengelola yang sah atas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur.
5. Membebankan biaya perkara kepada PENGGUGAT;

Atau

Apabila Majelis hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat 15 telah mengajukan jawaban serta eksepsi sebagai berikut:

Jawaban Tergugat 15

A. DALAM EKSEPSI

EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON.

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN, KARENA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT XV TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM.

1. Bahwa sebagaimana diketahui gugatan yang diajukan PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA adalah gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), menurut PENGGUGAT perbuatan tersebut dilakukan oleh TERGUGAT XV dan PARA TERGUGAT lainnya. Sesuai gugatan, yang menjadi pokok perkara perbuatan melawan hukum adalah tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan

Halaman 52 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



milik TERGUGAT XV sebesar Rp. 14.885.710 (*empat belas juta delapan ratus delapan puluh lima ribu tujuh ratus sepuluh rupiah*), dan menjadi serangkaian dengan perkara tersebut, PENGGUGAT juga mengklaim hak pengelolaan perumahan Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur. Terlepas dari materi perkara *a quo*, hal penting yang perlu dipertanyakan adalah menyangkut keabsahan PENGGUGAT yang dalam melakukan tindakan hukumnya, memperoleh hak dari pihak mana.

Alasannya,

- cukup mendasar, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XV tidak memiliki hubungan hukum, mengenai pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, lantas hal apakah yang menjadi alasan serta landasan hukum bagi PENGGUGAT untuk bertindak secara khusus mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan anehnya lagi dalam gugatan *a quo* dengan tegas PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT XV dan PARA TERGUGAT lainnya terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), meminta ganti kerugian atas tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan sebesar **Rp. 1.612.222.511 (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah)**, sekaligus mengklaim hak pengelolaan perumahan Villa Segar Alam. Mengapa TERGUGAT XV, keberatan dan membantah dalil tersebut, karena seharusnya yang memiliki legal standing untuk menggugat dan meminta ganti kerugian atas tunggakan iuran pengelolaan lingkungan adalah pihak yang merasa haknya telah dilanggar yaitu pengelola perumahan Villa Segar Alam *in casu* Ibu. Widhianigrum. Sebab faktanya dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, dilakukan secara perorangan dan tidak memiliki keterikatan dengan PT. RENCAR SEMPURNA. Alasan ini begitu mendasar, sekaligus membuktikan bila PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA tidak memiliki kedudukan hukum (*legal sending*) yang sah untuk bertindak sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa sedangkan mengenai klaim PENGGUGAT yang menyatakan sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam, sebagaimana dimaksud pada petitum angka 3, adalah dalil yang tidak benar, kontradiktif, bahkan bertentangan dengan fakta. Dalil tersebut hanya



merupakan klaim sepihak, tanpa dasar dan bukti apapun, lebih tepat merupakan upaya *strategis* yang tengah diupayakan PENGGUGAT untuk menganulir fakta hukum, sehingga seakan-akan yang mengelola perumahan Villa Segar Alam selama ini adalah PENGGUGAT, padahal kenyataannya tidaklah demikian karena pengelolanya adalah perseorangan, disinilah sebenarnya yang menjadi titik lemah sekaligus bukti bila PENGGUGAT tidak memahami dengan baik perihal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang mana secara teknis telah diatur tata cara pengelolaannya sesuai ketentuan hukum.

3. Bahwa perlu menjadi perhatian yang Mulia Majelis Hakim, pengelolaan perumahan Villa Segar Alam selama ini dilakukan secara personal oleh Ibu. Widhianigrum, argumentasi ini bukan merupakan narasi kosong tanpa bukti dan data, bahkan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dengan bukti-bukti pembayaran iuran pengelolaan lingkungan yang ditandatangani oleh pihak pengelola, selain itu rekening pembayaran iuran pengelolaan lingkungan, bukan atas nama PT. RENCAR SEMPURNA, melainkan atas nama Arifin, pada rekening BCA No. 8060015628. Bukti-bukti tersebut dilengkapi dengan **“surat No. 003/PGL-VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020,”** yang dibuat dan ditandatangani oleh pengelola *in casu* Ibu. Widhianingrum, pada angka (5) huruf a, dan b, dengan tegas menyatakan:

a. Kami pengelola berdiri sendiri tidak dalam naungan PT. RENCAR SEMPURNA

b. Penanggung jawab dalam pengelolaan Villa Alam adalah ibu. Widhianingrum

4. Bahwa berdasarkan argumentasi bantahan yang telah TERGUGAT XV uraikan diatas, maka sangat keliru dan bertantangan dengan hukum apabila pada ***Petitum angka (3)*** menyatakan: **“PENGGUGAT adalah satu-satunya Pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat 43253.”**

Mengapa demikian,

sebab ketentuan mengenai pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman telah diatur dengan jelas dan konkrit



melalui “**Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.**”

5. Bahwa perlu kami kemukakan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, bila dalil bantahan yang TERGUGAT XV kemukakan berkaitan dengan Eksepsi diskualifikasi in person bukanlah asumsi, melainkan suatu realitas yang *didukung* dengan bukti-bukti yang jelas dan akurat sehingga cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XV, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT “**Diskualifikasikan in Person,**” sehingga gugatannya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK, KARENA TIDAK MELIBATKAN IBU. WIDHIANINGRUM SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA AQUO.

6. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT XV kemukakan diatas, jika terkait pengelolaan perumahan Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, sejak awal telah dikelola oleh Ibu Widhianingrum, hal tersebut sulit terbantahkan karena riwayat pengelolaannya pun dapat dibuktikan secara hukum dengan dokumen-dokumen yang dimiliki oleh TERGUGAT XV, sedangkan mengenai kedudukan hukum Ibu. Widhianingrum, dalam hal pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam telah dijelaskan melalui surat Nomor: 03/PGL-VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020, yang pada intinya menyatakan yang bersangkutan dalam mengelola perumahan Villa Segar Alam bersifat personal dan tidak berada dalam naungan PT. RENCAR SEMPURNA.
7. Bahwa akan tetapi dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT sama sekali tidak melibatkan pengelola perumahan Villa Segar Alam *in casu* Ibu. Widhianingrum sebagai PIHAK, padahal perannya telah diketahui



dengan jelas dan pasti sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam, sehingga dengan tidak menjadikan Ibu. Widhianingrum sebagai pihak dalam perkara *a quo*, berimplikasi hukum dimana gugatan PENGGUGAT menjadi "**Error in Persona.**" Menurut Yahya Harahap, dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" (*Civil Procedural Law regarding, Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision*), Cetakan ke 9, halaman 438 menjelaskan bentuk *error in persona* yang lain disebut **Plurium Litis Consortium** (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT atau yang ditarik sebagai TERGUGAT;

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai PENGGUGAT atau ditarik TERGUGAT.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yang artinya gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

Akibat hukumnya,

- a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.
 - b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah TERGUGAT XV kemukakan tersebut, cukup beralasan sehingga mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XV, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT kurang pihak "**Plurium Litis Consortium**" karena tidak menjadikan Ibu Widhianingrum sebagai PIHAK dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

GUGATAN PENGGUGAT KABUR KARENA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN PERBUATAN TERGUGAT XV MANA YANG MELAWAN HUKUM, SEHINGGA MENYEBABKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT.

9. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT adalah merujuk pada pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi:



“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Menurut Abdulkadir Muhamad, dalam R. Wirjono Prodjodikoro, 2003. “Perbuatan Melawan Hukum,” sumur, Bandung, hlm. 72, menjelaskan, Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
3. Perbuatan itu hanya dilakukan dengan kesalahan
4. Antara perbuatan dengan dan kerugian ada hubungan kausal

Berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti yang telah TERGUGAT XV kemukakan diatas, bila *dikonstatir* dengan gugatan PENGGUGAT, baik pada posita maupun petitum 2 yang menyatakan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, tetapi TERGUGAT XV berpendapat dalil tersebut sangat keliru, bahkan menyesatkan,

Mengapa demikian,

karena pada satu sisi PENGGUGAT menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi disisi lain PENGGUGAT sama sekali tidak mengkonstruksikan dengan jelas perbuatan mana yang dianggap telah melawan hukum, atau perbuatan mana yang telah melanggar hak PENGGUGAT Bila terhadap perbuatan TERGUGAT XV, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XV tidak memiliki hubungan hukum terkait pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, sehingga faktanya tidak ada perbuatan TERGUGAT XV maupun PARA TERGUGAT lainnya yang melawan hukum, membuktikan dalil PENGGUGAT hanyalah klaim sepihak, tanpa dasar dan bukti, tetapi dengan adanya dalil-dalil tersebut disertai dengan klaim sepihak memberikan indikasi yang kuat bila PENGGUGAT sedang berusaha untuk memperoleh *legitimasi* atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam sebagai pengelola yang sah, tetapi cara yang ditempuhnya adalah keliru, sesat, bahkan bertentangan dengan hukum.

10. Bahwa oleh karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XV tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, sehingga tidak benar, dan tidak terbukti PARA TERGUGAT



melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT. Atas dasar itu, maka sangat keliru, salah alamat bahkan tidak berdasar **Petitum angka (2)** menyatakan: **“TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGUGAT.”**

11. Bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan TERGUGAT XV sangat beralasan, disertai dengan bukti-bukti yang jelas dan akurat, sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XV karena Gugatan PENGUGAT **“Obscuur Libel”** dan menyatakan menolak gugatan PENGUGAT atau atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA PETITUM ANGKA (3) BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR: 1 TAHUN 2011 JO. PERMENDAGRI NOMOR: 9 TAHUN 2009 JO. PERDA KABUPATEN CIANJUR NOMOR: 4 TAHUN 2021.

12. Bahwa perlu menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, pada gugatan PENGGUGAT **Petitum angka (3)** menyatakan: **“PENGGUGAT adalah satu-satunya Pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”**

Petitum tersebut hanya merupakan klaim sepihak, tidak didukung dengan bukti-bukti yang sah. Bahkan parahnya lagi petitum tersebut justru adalah bertentangan dengan norma hukum.

Mengapa Demikian,

karena mekanisme pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman telah diatur secara *spesifik* melalui Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman. **Artinya**, pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas



perumahan dan permukiman dilakukan berdasarkan ketentuan hukum bukan berdasarkan klaim sepihak sebagaimana dituangkan dalam gugatan PENGGUGAT. Mekanismenya pengelolaan dimulai dengan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh PENGGUGAT kepada Pemerintah Daerah setempat, setelah itu baru ada penunjukkan atau kerja sama dengan Pemerintah Daerah untuk pengelolaannya.

13. Bahwa oleh karena klaim PENGGUGAT sebagai pengelola yang sah atas perumahan Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, adalah bertentangan dengan hukum, maka mohon kiranya Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XV, dan menyatakan gugatan PENGGUGAT "**Obscuur Libel**" sehingga gugatannya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA SEBELUM PENYERAHAN PERUMAHAN VILLA SEGAR ALAM KEPADA PEMERINTAH DAERAH BIAYA PERAWATAN MENJADI TANGGUNGJAWAB PENGGUGAT IN CASU PT. RENCAR SEMPURNA.

14. Bahwa sebagaimana diketahui bila perumahan Villa Segar Alam sejak diserahkan terimakan kepada TERGUGAT XV, sesuai, akta jual beli tertanggal, 28 Maret 1995 yang dibuat dihadapan Merryana Suryana, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ternyata sampai dengan saat ini belum diserahkan pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, berdasarkan surat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023. Penyerahan dimaksud sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021. Berdasarkan ketentuan Pasal 30 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, selama belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah "**biaya pemeliharaan**" menjadi tanggungjawab pengembang, agar jelas TERGUGAT XV kutib sebagai berikut:



“Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.”

Tetapi, kenyataannya pengembang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yaitu membayar biaya pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, sehingga biaya pemeliharaan tersebut dibayarkan oleh TERGUGAT XV dan PARA TERGUGAT lainnya selama bertahun-tahun. Setelah tidak melaksanakan kewajibannya sekian lama kemudian tanpa rasa bersalah, PENGGUGAT datang dan menyatakan TERGUGAT XV dan PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, bahkan juga mengklaim dirinya sebagai satu-satunya pengelola yang sah perumahan Villa Segar Alam. Berdasarkan alasan yang telah TERGUGAT XV ***“TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT.”*** Juga ***Petitum angka (3)*** menyatakan: ***“PENGGUGAT adalah satu-satunya pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”*** merupakan petitum yang keliru, tidak sesuai dengan kenyataan bahkan bertentangan dengan hukum, sehingga sangat beralasan gugatan PENGGUGAT harus di tolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMUTUSKAN HAK PENGELOLAAN PERUMAHAN VILLA SEGAR ALAM KARENA MERUPAKAN KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH.

15. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT XV kemukakan diatas, jika pada gugatan PENGGUGAT ***Petitum angka (3)*** menyatakan: ***“PENGGUGAT adalah satu-satunya pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”***

Akan tetapi, perlu diketahui dan dipahami bila perkara *a quo* bukanlah



merupakan sengketa pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, sehingga pada petitumnya meminta Majelis Hakim untuk menetapkan PENGGUGAT sebagai satu-satunya sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam yang sah, tetapi sengketa *a quo* adalah mengenai persoalan tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan Villa Segar Alam, dan pada saat yang sama PENGGUGAT memanfaatkan momentum *a quo* untuk mengajukan klaim atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, tetapi dengan cara yang tidak etis bahkan mengabaikan prinsip-prinsip hukum, sehingga untuk memastikan apakah TERGUGAT merupakan pengelola yang sah atas perumahan Villa Segar Alam, atau bukan maka petitum tersebut perlu diuji dengan ketentuan peraturan yang secara khusus mengatur tentang pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, sehingga nantinya Yang Mulia Majelis Hakim dapat mengkaji, menganalisa dan memutuskan dengan tepat apakah Pengadilan Negeri Jakarta Utara memiliki kewenangan untuk memutuskan permohonan PENGGUGAT yang berkaitan dengan pengelolaan perumahan Villa Segar Alam atau kah tidak.

16. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor : 4 Tahun 2021, Pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA berkewajiban menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, setelah diserahkan maka secara **absolute** pengelolaan perumahan Villa Alam Segar mejadi kewenangan Pemerintah Daerah, sesuai ketentuan Pasal 27 Ayat (1) dan (2)), Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021, yang TERGUGAT X kutib sebagai berikut:

- 1. Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah diserahkan kepada daerah sepenuhnya menjadi tanggungjawab Pemerintah Kabupaten.**
- 2. Daerah Kabupaten dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.**



ketentuan tersebut diatas, tidak dapat diinterpretasi lain, *rulena* sangat jelas perihal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman adalah tanggungjawab Pemerintah Daerah. **Artinya**, pengelolaan bukan berdasarkan klaim sepihak tanpa dasar hukum, atau karena sebelumnya PENGGUGAT adalah pengembang atas objek *a quo* sehingga merasa berhak untuk melakukan pengelolaan secara sepihak dengan cara yang bertentangan dengan hukum, tetapi harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Untuk itu sekali lagi TERGUGAT XV tegaskan bila pengelola atas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman harus dilakukan berdasarkan ketentuan hukum, atas dasar itu maka **petitum 3**, pada gugatan PENGGUGAT adalah petitum yang keliru, sesat, dan sangat bertentangan dengan hukum. Berdasarkan alasan tersebut maka secara yuridis Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk menyatakan PENGGUGAT adalah pengelola prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, yang sah karena pengelola yang sah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur.

17. Bahwa karena dalil yang TERGUGAT XV kemukakan diatas sangat beralasan secara hukum, untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XV, dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk menyatakan PENGGUGAT sebagai pengelola yang sah atas prasarana, sarana, dan perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, karena pengelola yang sah berdasarkan hukum adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur.

B. DALAM POKOK PERKARA

18. Bahwa segala sesuatu yang telah TERGUGAT XV dalilkan pada EKSEPSI, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil TERGUGAT XV dalam POKOK PERKARA.
19. Bahwa TERGUGAT XV dengan ini menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali nyata-nyata diakui kebenarannya oleh TERGUGAT XV.
20. Bahwa TERGUGAT XV tetap pada keyakinannya jika PENGGUGAT tidak memiliki *legal standing* sah untuk bertindak sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XV tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec.



Cipanas, Kabupaten Cianjur, untuk itu seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, (*onrechtmatige daad*), ganti kerugian serta klaim hak pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, dengan tegas TERGUGAT XV tolak.

21. Bahwa telah dijelaskan oleh PENGGUGAT pada **posita 1**, mengenai kapasitasnya sebagai “**PENGEMBANG**” yang telah membangun Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitas pendukungnya sejak tahun 1990 sampai dengan tahun 1995, sedangkan TERGUGAT XV dalam hal ini adalah konsumen yang telah membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 268 M² yang terletak di Villa Alam Segar Blok E No. 2, yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur, berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal, 28 Maret 1995 yang dibuat dihadapan Merryana, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka hubungan hukum antara Penjual (Pengembang) dan Pembeli (TERGUGAT XV), berakhir.
22. Bahwa pada **posita (3)** PENGGUGAT menyatakan dalam hal pengelolaan Villa Segar Alam *a quo*, “**dimana PENGGUGAT telah membuat ketentuan yang harus ditaati oleh Pemilik atau Penghuni Villa, demi menjaga keamanan, ketertiban dan kenyamanan pemilik atau penghuni, dimana salah satu ketentuan adalah membayar Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL).**” TERGUGAT X membantah dan menolak dalil tersebut diatas, sebab sebagai pengembang, setelah unit Villa Segar Alam diserahkan terimakan kepada para pemilik termasuk kepada TERGUGAT X, lantas “**HAK**” apakah yang masih tersisa dan melekat sehingga PENGGUGAT dapat membuat ketentuan secara sepihak untuk mengatur pemilik atau penghuni atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, tanpa kompromi atau kesepakatan bersama, dan ironisnya telah mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku.

Mengapa demikian,

Karena berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, kedudukan “**PENGEMBANG**” dan “**PENGELOLA**” adalah dua hal yang berbeda. Pengembang



adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman, sedangkan Pengelola adalah Pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah. **Artinya**, pengembang bukanlah pengelola, karena pengelola itu sendiri adalah pejabat yang berwenang, yakni **“Pemerintah Daerah.”** Hal itu mengkonfirmasi bila pengelolaan perumahan Villa Segar Alam bukan merupakan kewenangan PENGGUGAT selaku pengembang, melainkan kewenangan Pemerintah Daerah, sehingga tidak dibenarkan secara hukum apabila PENGGUGAT membuat ketentuan secara sepihak yang mengatur penghuni maupun pemilik perumahan Villa Segara Alam untuk ditaati, karena PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas maupun legalitas hukum untuk hal dimaksud.

Secara spesifik mengenai pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman telah diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan. Berdasarkan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, yang pada intinya menyatakan:

“Pengembang perumahan dan permukiman wajib untuk menyerahkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah Kabupaten.”

Merujuk pada ketentuan tersebut diatas, jelas bahwa Pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pengelolaan terhadap prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, karena ada mekanisme pengelolaannya yang telah diatur tersendiri, sehingga kewajiban PENGGUGAT adalah menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah yang dalam prakteknya sesuai ketentuan Pasal 27 Ayat (3) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021, Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama dengan



pengembang, badan usaha, swasta, dan masyarakat.

Akan tetapi,

Faktanya, berdasarkan Surat Pemerintah Kabupaten Cianjur, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023 yang ditujukan kepada PENGGUGAT dalam kapasitasnya sebagai pengembang, ternyata sampai dengan saat ini PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, sehingga sesuai Ketentuan Pasal 30 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 “**biaya pemeliharaan**” menjadi tanggungjawab pengembang bukan dibebankan kepada PARA TERGUGAT dengan cara penarikan iuran pengelolaan lingkungan sebesar Rp. 600.000 (*enam ratus ribu rupiah*) per bulan.

23. Bahwa oleh karena PENGGUGAT belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan perumahan Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, sebagaimana diatur Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, sehingga sudah selayaknya PENGGUGAT punya kewajiban untuk menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan dan merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana telah diuraikan PENGGUGAT pada **posita (4)**. Kewenangan tersebut dengan sendirinya akan beralih menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah setelah dilakukan penyerahan yang mekanisme penyerahannya telah diatur melalui Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011 jo, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman akan tetapi faktanya tanggung jawab PENGGUGAT selama ini telah diabaikan begitu saja.
24. Bahwa TERGUGAT XV menolak dalil-dalil PENGGUGAT pada **posita 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, dan 16**, karena prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Alam Segar sampai dengan saat ini belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, hal ini sesuai surat Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023 yang ditujukan



kepada Direktur PT. RENCAR SEMPURNA, "**perihal Pelaksanaan Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU).**"

Konsekuensinya,

Karena prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka konsekuensinya seluruh biaya pemeliharaan perumahan dan permukiman Villa Segar Alam menjadi tanggung jawab pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah, yang menyatakan:

"Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang." Jo. Pasal 30 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021 yang menyatakan:

"Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang."

Tetapi faktanya tidaklah demikian, karena pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA, mengabaikan tanggung tersebut dan seluruh biaya pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam menjadi tanggungjawab PARA TERGUGAT, selaku pemilik rumah/Villa.

25. Bahwa TERGUGAT XV membantah dan menolak dalil-dalil PENGGUGAT pada **posita 17, 18, 19 dan 20**, yang pada intinya menyatakan PARA TERGUGAT, telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT. Bantahan TERGUGAT XV atas dalil-dalil tersebut sangat beralasan, karena TERGUGAT XV begitu yakin tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT berkaitan dengan pengelolaan perumahan Villa Segar Alam. Bahkan dalil-dalil pada gugatan PENGGUGAT pun sama sekali tidak mengkonstruksikan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, yang dijelaskan PENGGUGAT pada gugatannya hanya kapasitasnya sebagai pengembang yang membangun perumahan Villa Segar Alam, sedangkan *legal standingnya* sebagai pengelola hanya berupa klaim kosong tanpa dasar



hukum yang jelas. Jika antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XV tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, lantas bagaimana caranya membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti yang diuraikan PENGGUGAT pada **posita 19**. Rumusan pasal 1365 KUHPerdara, pada intinya harus ada perbuatan, dan perbuatan itu harus melawan hukum. Menurut Munir Fuady, *Perbuatan Melwan Hukum; Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 11, menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apabila:

- a. Perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang

Pertanyaannya, perbuatan TERGUGAT XV mana yang dianggap melawan hukum, karena pada gugatannya pun tidak dijelaskan apa perbuatan TERGUGAT XV yang telah melanggar hukum, dan anehnya lagi tanpa konstruksi hukum yang jelas PENGGUGAT dengan begitu gampang menyatakan perbuatan melawan hukum tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Jika perbuatannya saja PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan dan membuktikannya, lantas bagaimana caranya PENGGUGAT merumuskan suatu kerugian tanpa ada perbuatan, **artinya**, pada dimensi ini TERGUGAT XV berpendapat, PENGGUGAT sedang berhalusinasi.

C. PERMOHONAN:

Berdasarkan alasan-alasan yang telah TERGUGAT X kemukakan diatas, mohon kiranya Yang Mulia, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenaan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT XV untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XV untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XV tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur.
3. Menyatakan tidak terbukti secara hukum TERGUGAT XV melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT
4. Menyatakan PENGGUGAT bukanlah pengelola yang sah atas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur.
5. Membebankan biaya perkara kepada PENGGUGAT;

Atau

Apabila Majelis hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat 27 telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat 27;

A. DALAM EKSEPSI.

EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN, KARENA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT XXVII TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM.

1. Bahwa sebagaimana diketahui gugatan yang diajukan PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA adalah gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), menurut PENGGUGAT perbuatan tersebut dilakukan oleh TERGUGAT XXVII dan PARA TERGUGAT lainnya. Sesuai gugatan, yang menjadi pokok perkara perbuatan melawan hukum adalah tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan milik TERGUGAT XXVII sebesar Rp. 27.658.000 (*dua puluh tujuh juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah*), dan menjadi serangkaian dengan perkara tersebut, PENGGUGAT juga mengklaim hak pengelolaan perumahan Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya



Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur. Terlepas dari materi perkara *a quo*, hal penting yang perlu dipertanyakan adalah menyangkut keabsahan PENGGUGAT yang dalam melakukan tindakan hukumnya, memperoleh hak dari pihak mana.

Alasannya,

cukup mendasar, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXVII tidak memiliki hubungan hukum, mengenai pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, lantas hal apakah yang menjadi alasan serta landasan hukum bagi PENGGUGAT untuk bertindak secara khusus mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan anehnya lagi dalam gugatan *a quo* dengan tegas PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT XXVII dan PARA TERGUGAT lainnya terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), meminta ganti kerugian atas tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan sebesar **Rp. 1.612.222.511 (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah)**, sekaligus mengklaim hak pengelolaan perumahan Villa Segar Alam. Mengapa TERGUGAT XXVII, keberatan dan membantah dalil tersebut, karena seharusnya yang memiliki legal standing untuk menggugat dan meminta ganti kerugian atas tunggakan iuran pengelolaan lingkungan adalah pihak yang merasa haknya telah dilanggar yaitu pengelola perumahan Villa Segar Alam *in casu* Ibu. Widhianigrum. Sebab faktanya dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, dilakukan secara perorangan dan tidak memiliki keterikatan dengan PT. RENCAR SEMPURNA. Alasan ini begitu mendasar, sekaligus membuktikan bila PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA tidak memiliki kedudukan hukum (*legal sending*) yang sah untuk bertindak sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo*.

2. Bahwa sedangkan mengenai klaim PENGGUGAT yang menyatakan sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam, sebagaimana dimaksud pada petitum angka 3, adalah dalil yang tidak benar, kontradiktif, bahkan bertentangan dengan fakta. Dalil tersebut hanya merupakan klaim sepihak, tanpa dasar dan bukti apapun, lebih tepat merupakan upaya strategis yang tengah diupayakan PENGGUGAT untuk menganulir fakta hukum, sehingga seakan-akan yang mengelola perumahan Villa Segar Alam selama ini adalah PENGGUGAT, padahal



kenyataannya tidaklah demikian karena pengelolanya adalah perseorangan, disinilah sebenarnya yang menjadi titik lemah sekaligus bukti bila PENGGUGAT tidak memahami dengan baik perihal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang mana secara teknis telah diatur tata cara pengelolaannya sesuai ketentuan hukum.

3. Bahwa perlu menjadi perhatian yang Mulia Majelis Hakim, pengelolaan perumahan Villa Segar Alam selama ini dilakukan secara personal oleh Ibu. Widhianigrum, argumentasi ini bukan merupakan narasi kosong tanpa bukti dan data, bahkan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dengan bukti-bukti pembayaran iuran pengelolaan lingkungan yang ditandatangani oleh pihak pengelola, selain itu rekening pembayaran iuran pengelolaan lingkungan, bukan atas nama PT. RENCAR SEMPURNA, melainkan atas nama Arifin, pada rekening BCA No. 8060015628. Bukti-bukti tersebut dilengkapi dengan **“surat No. 003/PGL-VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020,”** yang dibuat dan ditandatangani oleh pengelola *in casu* Ibu. Widhianingrum, pada angka (5) huruf a, dan b, dengan tegas menyatakan:

a. Kami pengelola berdiri sendiri tidak dalam naungan PT. RENCAR SEMPURNA

b. Penanggung jawab dalam pengelolaan Villa Alam adalah ibu. Widhianingrum

4. Bahwa berdasarkan argumentasi bantahan yang telah TERGUGAT XXVII uraikan diatas, maka sangat keliru dan bertantangan dengan hukum apabila pada ***Petitum angka (3)*** menyatakan : **“PENGGUGAT adalah satu-satunya Pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat 43253.”**

Mengapa demikian,

sebab ketentuan mengenai pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman telah diatur dengan jelas dan konkrit melalui **“Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo.**



Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.”

5. Bahwa perlu kami kemukakan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, bila dalil bantahan yang TERGUGAT XXVII kemukakan berkaitan dengan Eksepsi diskualifikasi *in person* bukanlah asumsi, melainkan suatu realitas yang didukung dengan bukti-bukti yang jelas dan akurat sehingga cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXVII, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT “**Diskualifikasikan *in Person*,**” sehingga gugatannya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM.

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK, KARENA TIDAK MELIBATKAN IBU WIDHIANINGRUM SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA AQUO.

6. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT XXVII kemukakan diatas, jika terkait pengelolaan perumahan Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, sejak awal telah dikelola oleh Ibu Widhianingrum, hal tersebut sulit terbantahkan karena riwayat pengelolaannya pun dapat dibuktikan secara hukum dengan dokumen-dokumen yang dimiliki oleh TERGUGAT XXVII, sedangkan mengenai kedudukan hukum Ibu. Widhianingrum, dalam hal pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam telah dijelaskan melalui surat Nomor: 03/PGL-VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020, yang pada intinya menyatakan yang bersangkutan dalam mengelola perumahan Villa Segar Alam bersifat personal dan tidak berada dalam naungan PT. RENCAR SEMPURNA.
7. Bahwa akan tetapi dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT sama sekali tidak melibatkan pengelola perumahan Villa Segar Alam *in casu* Ibu. Widhianingrum sebagai PIHAK, padahal perannya telah diketahui dengan jelas dan pasti sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam, sehingga dengan tidak menjadikan Ibu. Widhianingrum sebagai pihak dalam perkara *a quo*, berimplikasi hukum dimana gugatan PENGGUGAT menjadi “**Error in Persona.**” Menurut Yahya Harahap,



dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" (*Civil Procedural Law regarding, Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision*), Cetakan ke 9, halaman 438 menjelaskan bentuk *error in persona* yang lain disebut **Plurium Litis Consortium** (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT atau yang ditarik sebagai TERGUGAT:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai PENGGUGAT atau ditarik TERGUGAT.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yang artinya gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

Akibat hukumnya,

- a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.
- b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah TERGUGAT XXVII kemukakan tersebut, cukup beralasan sehingga mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXVII, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT kurang pihak "**Plurium Litis Consortium**" karena tidak menjadikan Ibu Widhianingrum sebagai PIHAK dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

GUGATAN PENGGUGAT KABUR KARENA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN PERBUATAN TERGUGAT XXVII MANA YANG MELAWAN HUKUM, SEHINGGA MENYEBABKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT.

9. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT adalah merujuk pada pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."



Menurut Abdulkadir Muhamad, dalam R. Wirjono Prodjodikoro, 2003. "Perbuatan Melawan Hukum," sumur, Bandung, hlm. 72, menjelaskan, Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
3. Perbuatan itu hanya dilakukan dengan kesalahan
4. Antara perbuatan dengan dan kerugian ada hubungan kausal

Berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti yang telah TERGUGAT XXVII kemukakan diatas, bila *dikonstatir* dengan gugatan PENGGUGAT, baik pada posita maupun petitum 2 yang menyatakan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, tetapi TERGUGAT XXVII berpendapat dalil tersebut sangat keliru, bahkan menyesatkan,

Mengapa demikian,

karena pada satu sisi PENGGUGAT menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi disisi lain PENGGUGAT sama sekali tidak mengkonstruksikan dengan jelas perbuatan mana yang dianggap telah melawan hukum, atau perbuatan mana yang telah melanggar hak PENGGUGAT Bila terhadap perbuatan TERGUGAT XXVII saja PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan apa perbuatan melawan hukumnya, lantas bagaimana dapat menarasikan adanya kerugian. *Intinya*, dalam gugatannya PENGGUGAT tidak dapat menghubungkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara nyata dengan perbuatan TERGUGAT XXVII, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXVII tidak memiliki hubungan hukum terkait pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, sehingga faktanya tidak ada perbuatan TERGUGAT XXVII maupun PARA TERGUGAT lainnya yang melawan hukum, membuktikan dalil PENGGUGAT hanyalah klaim sepihak, tanpa dasar dan bukti, tetapi dengan adanya dalil-dalil tersebut disertai dengan klaim sepihak memberikan indikasi yang kuat bila PENGGUGAT sedang berusaha untuk memperoleh *legitimasi* atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam sebagai pengelola yang sah, tetapi cara yang ditempuhnya adalah keliru, sesat, bahkan bertentangan dengan hukum.



10. Bahwa oleh karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXVII tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, sehingga tidak benar, dan tidak terbukti PARA TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Atas dasar itu, maka sangat keliru, salah alamat bahkan tidak berdasar ***Petitum angka (2)*** menyatakan : ***“TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT.”***
11. Bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan TERGUGAT XXVII sangat beralasan, disertai dengan bukti-bukti yang jelas dan akurat, sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXVII, karena Gugatan PENGGUGAT ***“Obscur Libel”*** dan menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA PETITUM ANGKA (3) BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR: 1 TAHUN 2011 JO. PERMENDAGRI NOMOR: 9 TAHUN 2009 JO. PERDA KABUPATEN CIANJUR NOMOR: 4 TAHUN 2021.

12. Bahwa perlu menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, pada gugatan PENGGUGAT ***Petitum angka (3)*** menyatakan : ***“PENGGUGAT adalah satu-satunya Pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”***

Petitum tersebut hanya merupakan klaim sepihak, tidak didukung dengan bukti-bukti yang sah. Bahkan parahnya lagi petitum tersebut justru adalah bertentangan dengan norma hukum.

Mengapa Demikian,

karena mekanisme pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman telah diatur secara *spesifik* melalui Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah



Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman. **Artinya**, pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan berdasarkan ketentuan hukum bukan berdasarkan klaim sepihak sebagaimana dituangkan dalam gugatan PENGGUGAT. Mekanismenya pengelolaan dimulai dengan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh PENGGUGAT kepada Pemerintah Daerah setempat, setelah itu baru ada penunjukkan atau kerja sama dengan Pemerintah Daerah untuk pengelolaannya.

13. Bahwa oleh karena klaim PENGGUGAT sebagai pengelola yang sah atas perumahan Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, adalah bertentangan dengan hukum, maka mohon kiranya Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXVII, dan menyatakan gugatan PENGGUGAT "**Obscuur Libel**" sehingga gugatannya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA SEBELUM PENYERAHAN PERUMAHAN VILLA SEGAR ALAM KEPADA PEMERINTAH DAERAH BIAYA PERAWATAN MENJADI TANGGUNGJAWAB PENGGUGAT IN CASU PT. RENCAR SEMPURNA.

14. Bahwa sebagaimana diketahui bila perumahan Villa Segar Alam sejak diserahkan terimakan kepada TERGUGAT XXVII, sesuai Akta Jual Beli No. 207/2011, tertanggal, 14 April 2011 yang dibuat dihadapan Rodiah Yahya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ternyata sampai dengan saat ini belum diserahkan pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, berdasarkan surat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023. Penyerahan dimaksud sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021. Berdasarkan ketentuan Pasal 30 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, selama belum



diserahkan kepada Pemerintah Daerah “biaya pemeliharaan” menjadi tanggungjawab pengembang, agar jelas TERGUGAT XXXVIII kutib sebagai berikut:

“Pembiayaan pemeliharaan prasaranaa, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.”

Tetapi, kenyataannya pengembang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yaitu membayar biaya pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, sehingga biaya pemeliharaan tersebut dibayarkan oleh TERGUGAT XXVII dan PARA TERGUGAT lainnya selama bertahun-tahun. Setelah tidak melaksanakan kewajibannya sekian lama kemudian tanpa rasa bersalah, PENGGUGAT datang dan menyatakan TERGUGAT XXVII dan PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, bahkan juga mengklaim dirinya sebagai satu-satunya pengelola yang sah perumahan Villa Segar Alam. Berdasarkan alasan yang terlah TERGUGAT XXVII, kemukakan, maka seyogyanya petitum PENGGUGAT pada **angka (2)** yang menyatakan : **“TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT.”** Juga **Petitum angka (3)** menyatakan : **“PENGGUGAT adalah satu-satunya pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”** merupakan petitum yang keliru, tidak sesuai dengan kenyataan bahkan bertentangan dengan hukum, sehingga sangat beralasan gugatan PENGGUGAT harus di tolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMUTUSKAN HAK PENGELOLAAN PERUMAHAN VILLA SEGAR ALAM KARENA MERUPAKAN KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH.

15. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT XXVII kemukakan diatas, jika pada gugatan PENGGUGAT **Petitum angka (3)** menyatakan:



“PENGGUGAT adalah satu-satunya pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”

Akan tetapi, perlu diketahui dan dipahami bila perkara *a quo* bukanlah merupakan sengketa pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, sehingga pada petitumnya meminta Majelis Hakim untuk menetapkan PENGGUGAT sebagai satu-satunya sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam yang sah, tetapi sengketa *a quo* adalah mengenai persoalan tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan Villa Segar Alam, dan pada saat yang sama PENGGUGAT memanfaatkan momentum *a quo* untuk mengajukan klaim atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, tetapi dengan cara yang tidak etis bahkan mengabaikan prinsip-prinsip hukum, sehingga untuk memastikan apakah TERGUGAT merupakan pengelola yang sah atas perumahan Villa Segar Alam, atau bukan maka petitum tersebut perlu diuji dengan ketentuan peraturan yang secara khusus mengatur tentang pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, sehingga nantinya Yang Mulia Majelis Hakim dapat mengkaji, menganalisa dan memutuskan dengan tepat apakah Pengadilan Negeri Jakarta Utara memiliki kewenangan untuk memutuskan permohonan PENGGUGAT yang berkaitan dengan pengelolaan perumahan Villa Segar Alam atau kah tidak.

16. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021, Pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA berkewajiban menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, setelah diserahkan maka secara **absolute** pengelolaan perumahan Villa Alam Segar mejadi kewenangan Pemerintah Daerah, sesuai ketentuan Pasal 27 Ayat (1) dan (2)), Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021, yang TERGUGAT XXVII kutib sebagai berikut:

- 1. Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan**



permukiman yang telah diserahkan kepada daerah sepenuhnya menjadi tanggungjawab Pemerintah Kabupaten.

- 2. Daerah Kabupaten dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.*

ketentuan tersebut diatas, tidak dapat diinterpretasi lain, *ruleny*a sangat jelas perihal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman adalah tanggungjawab Pemerintah Daerah. **Artinya**, pengelolaan bukan berdasarkan klaim sepihak tanpa dasar hukum, atau karena sebelumnya PENGGUGAT adalah pengembang atas objek *a quo* sehingga merasa berhak untuk melakukan pengelolaan secara sepihak dengan cara yang bertentangan dengan hukum, tetapi harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Untuk itu sekali lagi TERGUGAT XXVII tegaskan bila pengelola atas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman harus dilakukan berdasarkan ketentuan hukum, atas dasar itu maka **petitum 3**, pada gugatan PENGGUGAT adalah petitum yang keliru, sesat, dan sangat bertentangan dengan hukum. Berdasarkan alasan tersebut maka secara yuridis Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk menyatakan PENGGUGAT adalah pengelola prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, yang sah karena pengelola yang sah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur.

17. Bahwa karena dalil yang TERGUGAT XXVII kemukakan diatas sangat beralasan secara hukum, untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXVII, dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk menyatakan PENGGUGAT sebagai pengelola yang sah atas prasarana, sarana, dan perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, karena pengelola yang sah berdasarkan hukum adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur.

B. DALAM POKOK PERKARA

18. Bahwa segala sesuatu yang telah TERGUGAT XXVII dalilkan pada EKSEPSI, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil TERGUGAT XXVII dalam POKOK PERKARA.
19. Bahwa TERGUGAT XXVII dengan ini menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali



nyata-nyata diakui kebenarannya oleh TERGUGAT XXVII.

20. Bahwa TERGUGAT XXVII tetap pada keyakinannya jika PENGGUGAT tidak memiliki *legal standing* sah untuk bertindak sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXVII tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur, untuk itu seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, (*onrechtmatige daad*), ganti kerugian serta klaim hak pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, dengan tegas TERGUGAT XXVII tolak.
21. Bahwa telah dijelaskan oleh PENGGUGAT pada **posita 1**, mengenai kapasitasnya sebagai “**PENGEMBANG**” yang telah membangun Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitas pendukungnya sejak tahun 1990 sampai dengan tahun 1995, sedangkan TERGUGAT XXVII dalam hal ini adalah konsumen yang telah membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 216 M² yang terletak di Villa Alam Segar Blok G No. 5, yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur, berdasarkan Akta Jual Beli No. 207/2011, tertanggal, 14 April 2011 yang dibuat dihadapan Rodiah Yahya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka hubungan hukum antara Penjual (Pengembang) dan Pembeli (TERGUGAT XXVII), berakhir.
22. Bahwa pada **posita (3)** PENGGUGAT menyatakan dalam hal pengelolaan Villa Segar Alam *a quo*, “**dimana PENGGUGAT telah membuat ketentuan yang harus ditaati oleh Pemilik atau Penghuni Villa, demi menjaga keamanan, ketertiban dan kenyamanan pemilik atau penghuni, dimana salah satu ketentuan adalah membayar luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL).**” TERGUGAT XXVII membantah dan menolak dalil tersebut diatas, sebab sebagai pengembang, setelah unit Villa Segar Alam diserahkan kepada para pemilik termasuk kepada TERGUGAT XXVII, lantas “**HAK**” apakah yang masih tersisa dan melekat sehingga PENGGUGAT dapat membuat ketentuan secara sepihak untuk mengatur pemilik atau penghuni atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, tanpa kompromi atau kesepakatan bersama, dan ironisnya telah mengabaikan



ketentuan hukum yang berlaku.

Mengapa demikian,

Karena berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, kedudukan **“PENGEMBANG”** dan **“PENGELOLA”** adalah dua hal yang berbeda. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman, sedangkan Pengelola adalah Pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah. **Artinya**, pengembang bukanlah pengelola, karena pengelola itu sendiri adalah pejabat yang berwenang, yakni **“Pemerintah Daerah.”** Hal itu mengkonfirmasi bila pengelolaan perumahan Villa Segar Alam bukan merupakan kewenangan PENGGUGAT selaku pengembang, melainkan kewenangan Pemerintah Daerah, sehingga tidak dibenarkan secara hukum apabila PENGGUGAT membuat ketentuan secara sepihak yang mengatur penghuni maupun pemilik perumahan Villa Segara Alam untuk ditaati, karena PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas maupun legalitas hukum untuk hal dimaksud.

Secara spesifik mengenai pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman telah diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan. Berdasarkan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, yang pada intinya menyatakan :

“Pengembang perumahan dan permukiman wajib untuk menyerahkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah Kabupaten.”

Merujuk pada ketentuan tersebut diatas, jelas bahwa Pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA tidak memiliki kewenangan untuk



melakukan pengelolaan terhadap prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, karena ada mekanisme pengelolaannya yang telah diatur tersendiri, sehingga kewajiban PENGGUGAT adalah menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah yang dalam prakteknya sesuai ketentuan Pasal 27 Ayat (3) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021, Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama dengan pengembang, badan usaha, swasta, dan masyarakat.

Akan tetapi,

Faktanya, berdasarkan Surat Pemerintah Kabupaten Cianjur, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023 yang ditujukan kepada PENGGUGAT dalam kapasitasnya sebagai pengembang, ternyata sampai dengan saat ini PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, sehingga sesuai Ketentuan Pasal 30 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 “**biaya pemeliharaan**” menjadi tanggungjawab pengembang bukan dibebankan kepada PARA TERGUGAT dengan cara penarikan iuran pengelolaan lingkungan sebesar Rp. 600.000 (*enam ratus ribu rupiah*) per bulan.

23. Bahwa oleh karena PENGGUGAT belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, sebagaimana diatur Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, sehingga sudah selayaknya PENGGUGAT punya kewajiban untuk menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan dan merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana telah diuraikan PENGGUGAT pada **posita (4)**. Kewenangan tersebut dengan sendirinya akan beralih menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah setelah dilakukan penyerahan yang mekanisme penyerahannya telah diatur melalui Undang-Undang Nomor : 1 Tahun 2011 jo, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman akan tetapi faktanya tanggung jawab PENGGUGAT



selama ini telah diabaikan begitu saja.

24. Bahwa TERGUGAT XXVII menolak dalil-dalil PENGGUGAT pada **posita 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, dan 16**, karena prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Alam Segar sampai dengan saat ini belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, hal ini sesuai surat Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023 yang ditujukan kepada Direktur PT. RENCAR SEMPURNA, ***“perihal Pelaksanaan Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU).”***

Konsekuensinya,

Karena prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka konsekuensinya seluruh biaya pemeliharaan perumahan dan permukiman Villa Segar Alam menjadi tanggung jawab pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah, yang menyatakan :

“Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.” Jo. Pasal 30 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021 yang menyatakan:

“Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.”

Tetapi faktanya tidaklah demikian, karena pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA, mengabaikan tanggung tersebut dan seluruh biaya pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam menjadi tanggungjawab PARA TERGUGAT, selaku pemilik Rumah/Villa.

25. Bahwa TERGUGAT XXVII membantah dan menolak dalil-dalil PENGGUGAT pada **posita 17, 18, 19 dan 20**, yang pada intinya menyatakan PARA TERGUGAT, telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT. Bantahan TERGUGAT XXVII atas dalil-dalil tersebut sangat beralasan, karena TERGUGAT XXVII begitu yakin tidak memiliki hubungan hukum



dengan PENGGUGAT berkaitan dengan pengelolaan perumahan Villa Segar Alam. Bahkan dalil-dalil pada gugatan PENGGUGAT pun sama sekali tidak mengkonstruksikan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, yang dijelaskan PENGGUGAT pada gugatannya hanya kapasitasnya sebagai pengembang yang membangun perumahan Villa Segar Alam, sedangkan *legal standingnya* sebagai pengelola hanya berupa klaim kosong tanpa dasar hukum yang jelas. Jika antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXVII tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, lantas bagaimana caranya membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti yang diuraikan PENGGUGAT pada **posita 19**. Rumusan pasal 1365 KUHPerdara, pada intinya harus ada perbuatan, dan perbuatan itu harus melawan hukum. Menurut Munir Fuady, *Perbuatan Melwan Hukum; Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 11 menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apabila:

- a. Perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang

Pertanyaannya, perbuatan TERGUGAT XXVII mana yang dianggap melawan hukum, karena pada gugatannya pun tidak dijelaskan apa perbuatan TERGUGAT XXVII yang telah melanggar hukum, dan anehnya lagi tanpa konstruksi hukum yang jelas PENGGUGAT dengan begitu gampang menyatakan perbuatan melawan hukum tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Jika perbuatannya saja PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan dan membuktikannya, lantas bagaimana caranya PENGGUGAT merumuskan suatu kerugian tanpa ada perbuatan, **artinya**, pada dimensi ini TERGUGAT XXVII berpendapat, PENGGUGAT sedang berhalusinasi.

C. PERMOHONAN:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang telah TERGUGAT XXVII kemukakan diatas, mohon kiranya Yang Mulia, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenaan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPS :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT XXVII untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXVII untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXVII tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur.
3. Menyatakan tidak terbukti secara hukum TERGUGAT XXVII melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT
4. Menyatakan PENGGUGAT bukanlah pengelola yang sah atas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur.
5. Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT;

Atau

Apabila Majelis hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat 29 telah mengajukan jawaban serta eksepsi sebagai berikut:

Jawaban Tergugat 29

1. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Dimana tergugat dan penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek gugatan dalam perkara, karena para penggugat bukanlah Pengelola sebenarnya, contohnya pak hakim; Samai sidang bergulir para penggugat tidak tahu NAMA pemilik villa blok G No. 11 dan alamat rumahnya, mereka penggugat menggugat villa blok G No. 11 dengan nama M. Safei, sedangkan villa blok G No. 11 itu punya saya sendiri, dengan bodohan saya menjelaskan

Halaman 84 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



di dalam persidangan bahwa villa blok G No. 11 itu bukan milik M. Sapei tapi milik saya [ALI] dan setelah kejadian itu baru para penggugat mengubah nama tergugat dari M. Sapei menjadi hanya Ali padahal nama Ali itu panjang berdasarkan pakta itu di atas para penggugat tidak proposional dan tidak tahu tentang masalah yang ada di villa segar alam, contohnya lagi pak hakim; setelah saya membeli villa, saya mendapat tagihan 8 bulan dari Misbah yang katanya itu perintah dari pengelola bahwa pemilik sebelumnya bapak Anjas Indra Susena mempunyai tunggakan bulanan [IPL], dan pada waktu itu saya langsung melunasi tunggakan tersebut, padahal sebelum beli villa segar alam cipanas saya sudah cek ketika saya berkunjung untuk survei ke Komplek Villa Segar Alam, untuk menemui pengelola guna mengetahui apakah ada tunggakan terhadap Villa yang akan saya beli, namun sampai disana saya tidak berhasil menemukan kantor pengelolaan, dan saat itu saya juga sudah menanyakan ke Satpam mengenai keberadaan kantor pengelola, namun Satpam yang saat itu bertugas menjawab bahwa disana tidak ada pengelola entah apakah ini merupakan cara mereka menipu orang-orang baru seperti saya yang akan berinvestasi disana, padahal saat saya menanda tangani AJB dengan penjual di PPAT juga telah dipastikan dan tercantum juga dalam Akta Jual Beli,

"Pihak Pertama (Penjual) menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun" Dan perlu di ketahui pak hakim selama saya membeli vila segar alam cipanas saya baru mengetahui ada nama PT. RENCAR SEMPURNA di dalam persidangan, paktanya selama saya membayar IPL, saya membayar lewat perorangan dan di bukti pembayaran atau kwitansi tidak ada nama PT. RENCAR SEMPURNA, Maka terhadap gugatan yang diajukan penggugat, saya mohon agar Majelis Hakim perkara a quo dapat menerima eksepsi ini dan dapat memberikan putusan sela atas perkara ini dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

2. Surat Kuasa Khusus Yang Dilampirkan Pada Gugatan Adalah Tidak Sah;

Surat kuasa yang diajukan oleh kuasa Penggugat adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglemen (HIR) dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994 yang menyebutkan tentang syarat-syarat surat



kuasa khusus, maka secara garis besar syarat-syarat surat kuasa Khusus adalah:

- a. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- b. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- c. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
- d. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara.

Syarat-syarat tersebut diatas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan kuasa tidak sah.

Dalam gugatan surat kuasa yang dilampirkan tidak menjelaskan secara lengkap identitas penggugat yaitu PT. Rencar Sempurna dan identitas para tergugat. Selain itu surat kuasa tidak menyebutkan secara konkret objek yang diperkarakan. Dengan demikian maka surat kuasa khusus yang terlampir pada surat gugatan adalah cacat formil.

Maka eksepsi atas Surat Kuasa Khusus yang terlampir pada surat gugatan kiranya mohon dapat diterima oleh Majelis Hakim perkara a quo dan dapat memberikan putusan sela;

3. Gugatan yang diajukan penggugat tidak jelas dan tidak Berdasar (Obscuur Libel).

Penggugat Tidak mempunyai Hak Untuk Menggugat Perkara Yang Disengketakan karena Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk memajukan gugatan. Berdasarkan surat pemberitahuan Penggugat tanggal 24 November 2020 nomor 003/PGL-VSA/XI/2020, surat somasi Penggugat tanggal 18 November 2022 nomor 082/MAP/SK/SP/XI/2022 dan surat somasi kedua dari Penggugat tanggal 19 Desember 2022 nomor 097/MAP/SK/SP-III/XII/2022, dan surat pemberitahuan tanggal 27 Juni 2022 nomor 131/PGL-VSA/VI/2022 menyatakan bahwa pengelolaan sejak tahun 2016 telah diserahkan oleh Penggugat kepada Widhianingrum dan Mujiman berdasarkan Surat Keputusan Direktur PT. Rencar Sempurna dengan nomor Surat 09 tahun 2016. Surat somasi tersebut juga dikirimkan sebagai tembusan kepada seluruh pemilik Villa Segar Alam (foto copy surat somasi sesuai aslinya terlampir); untuk surat penunjukan tersebut kiranya kami minta Penggugat menunjukkannya pada kami dan memberikan salinan sesuai aslinya. Berdasarkan pernyataan Penggugat bahwa Pengelola adalah



individu bernama Widhianingrum tersebut, maka seharusnya yang memiliki kapasitas untuk memajukan gugatan adalah Widhianingrum bukan PT. RENCAR SEMPURNA. Terlebih pernyataan tersebut diberikan melalui kuasa hukum Penggugat yang sama dengan kuasa hukum yang juga mengajukan gugatan ini, yang seharusnya telah memahami latar belakang, kronologi diatas berdasarkan data-data yang diberikan oleh Klien wewenang masing-masing pihak sesuai dasar hukum yang berlaku.

Dalil gugatan juga tidak menunjukkan dan membuktikan kejelasan mengenai keabsahan hukum status Penggugat sebagai pengelola, karena seharusnya Penggugat telah menyerahkan Pengelolaan tersebut kepada Pemerintah Daerah, hal tersebut sebagaimana diatur dalam berdasarkan Undang-Undang, Keputusan Menteri Dalam Negeri, kemudian dipertegas dengan adanya Peraturan Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur dan Peraturan Bupati Kabupaten Cianjur sebagai berikut;

a. Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, yang menyebutkan:

"Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

b. Pasal 11 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah, yang menyebutkan:

(1) Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 yang dibangun oleh pengembang;

(2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan dan sebagaimana permukiman dimaksud pada ayat (1) dilakukan:

1. Paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan;
2. Sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

c. Pasal 18 Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur nomor 4 Tahun 2021 tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan, Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan, yang berbunyi:

"Pengembang perumahan dan permukiman wajib untuk menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan sebagaimana dimaksud



dalam Pasal 7, Pasal 8. dan Pasal 9 kepada pemerintah Daerah Kabupaten."

d. Pasal 9 ayat (1) dan (2) Peraturan Bupati nomor 75 tahun 2022 tentang Tata Cara Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan Layak Huni Kabupaten Cianjur, yang berbunyi:

(1) "Pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7 dan Pasal 8 yang dibangun oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah."

(2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:

a. Paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan perawatan; dan

b. Sesai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang memiliki tugas dan fungsi mengesahkan rencana tapak. Oleh Karena itu. Tergugat mohon agar Majelis Hakim perkara a quo dapat menerima eksepsi ini dan dapat memberikan putusan sela atas perkara in dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Bahwa, dari seluruh uraian Eksepsi di atas, maka menjadi terbukti dan tidak dapat dibantah lagi bahwa gugatan Penggugat telah nyata-nyata kabur dan tidak jelas, sehingga sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara A Quo menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Atas hal-hal yang Kami kemukakan dalam Eksepsi diatas, maka Kami mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan Memberikan Putusan Sela dengan menerima seluruh Eksepsi yang kami ajukan tersebut: Dalam Pokok Perkara

Bahwa yang saya kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini :

1. Bahwa saya menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh saya;
4. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAAG) YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN KARENANYA HARUS DITOLAK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah dan bangunan yang didalilkan oleh Para Penggugat sebagai rumah milik Tergugat XXIX (halaman 15 Gugatan a guo).

Bahwa permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diajukan oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak didukung oleh bukti-bukti kuat (sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 227 ayat (1) HIR jo. Yurisprudensi MA-RI No. 1121 K/Sip/1970 tertanggal 15 April 1972) karena:

- a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Komplek Villa Segar Alam Blok G nomor 11, Jl. Raya Cimacan, desa palasari, kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, tersebut bukan milik Tergugat XXIX
- b. BERTENTANGAN dengan Yurisprudensi MA-RI No.476 K/Sip/1974 tertanggal 14 November 1974 yang secara tegas menyatakan "sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga"
2. Bahwa permohonan sita jaminan (conservator beslaag) yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak didukung oleh bukti-bukti kuat (sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 227 ayat (1) HIR jo. Yurisprudensi MA-RI No. 1121 K/Sip/1970 tertanggal 15 April 1972).
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa permohonan sita jaminan (conservator beslaag) yang diajukan Para Penggugat BERTENTANGAN dengan ketentuan hukum yang berlaku (cg. Pasal 227 ayat (1) HIR jo. Yurisprudensi MA-RI No.476 K/Sip/1974 tertanggal 14 November 1974 jo. Keppres No. 63/2004 jo. Kepmen No. 3407/2012) tersebut, dan karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet onvanelijke verklaard).

Dengan demikian, saya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas dalil-dalil Penggugat tersebut oleh Majelis Hakim perkara a quo untuk seluruhnya. dapat diputuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi saya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankeliike Verklaad).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 89 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima;
3. Membebaskan Tergugat XXX dan Tergugat XXX terhadap seluruh tuntutan yang diajukan Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa Tergugat 38 telah mengajukan jawaban serta eksepsi sebagai berikut:

Jawaban Tergugat 38;

A. DALAM EKSEPSI

EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN, KARENA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT XXXVIII TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM.

1. Bahwa sebagaimana diketahui gugatan yang diajukan PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA adalah gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), menurut PENGGUGAT perbuatan tersebut dilakukan oleh TERGUGAT XXXVIII dan PARA TERGUGAT lainnya. Sesuai gugatan, yang menjadi pokok perkara perbuatan melawan hukum adalah tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan milik TERGUGAT XXXVIII sebesar Rp. 13.510.000 (*tiga belas juta lima ratus sepuluh ribu rupiah*), dan menjadi serangkaian dengan perkara tersebut, PENGGUGAT juga mengklaim hak pengelolaan perumahan Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur. Terlepas dari materi perkara *a quo*, hal penting yang perlu dipertanyakan adalah menyangkut keabsahan PENGGUGAT yang dalam melakukan tindakan hukumnya, memperoleh hak dari pihak mana.

Alasannya,

cukup mendasar, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXXVIII tidak memiliki hubungan hukum, mengenai pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, lantas hal apakah yang menjadi alasan serta landasan hukum bagi PENGGUGAT untuk bertindak secara khusus mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan anehnya lagi dalam gugatan *a quo* dengan tegas PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT XXXVIII dan PARA TERGUGAT lainnya terbukti melakukan perbuatan



melawan hukum (*onrechtmatige daad*), meminta ganti kerugian atas tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan sebesar **Rp. 1.612.222.511 (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah)**, sekaligus mengklaim hak pengelolaan perumahan Villa Segar Alam. Mengapa TERGUGAT XXXVIII, keberatan dan membantah dalil tersebut, karena seharusnya yang memiliki legal standing untuk menggugat dan meminta ganti kerugian atas tunggakan iuran pengelolaan lingkungan adalah pihak yang merasa haknya telah dilanggar yaitu pengelola perumahan Villa Segar Alam *in casu* Ibu. Widhianigrum. Sebab faktanya dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, dilakukan secara perorangan dan tidak memiliki keterikatan dengan PT. RENCAR SEMPURNA. Alasan ini begitu mendasar, sekaligus membuktikan bila PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA tidak memiliki kedudukan hukum (*legal sending*) yang sah untuk bertindak sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo*.

2. Bahwa sedangkan mengenai klaim PENGGUGAT yang menyatakan sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam, sebagaimana dimaksud pada petitum angka 3, adalah dalil yang tidak benar, kontradiktif, bahkan bertentangan dengan fakta. Dalil tersebut hanya merupakan klaim sepihak, tanpa dasar dan bukti apapun, lebih tepat merupakan upaya strategis yang tengah diupayakan PENGGUGAT untuk menganulir fakta hukum, sehingga seakan-akan yang mengelola perumahan Villa Segar Alam selama ini adalah PENGGUGAT, padahal kenyataannya tidaklah demikian karena pengelolanya adalah perseorangan, disinilah sebenarnya yang menjadi titik lemah sekaligus bukti bila PENGGUGAT tidak memahami dengan baik perihal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang mana secara teknis telah diatur tata cara pengelolaannya sesuai ketentuan hukum.
3. Bahwa perlu menjadi perhatian yang Mulia Majelis Hakim, pengelolaan perumahan Villa Segar Alam selama ini dilakukan secara personal oleh Ibu. Widhianigrum, argumentasi ini bukan merupakan narasi kosong tanpa bukti dan data, bahkan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dengan bukti-bukti pembayaran iuran pengelolaan lingkungan yang ditandatangani oleh pihak pengelola, selain itu rekening pembayaran iuran pengelolaan lingkungan, bukan atas nama PT.



RENCAR SEMPURNA, melainkan atas nama Arifin, pada rekening BCA No. 8060015628. Bukti-bukti tersebut dilengkapi dengan **“surat No. 003/PGL-VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020,”** yang dibuat dan ditandatangani oleh pengelola *in casu* Ibu. Widhianingrum, pada angka (5) huruf a, dan b, dengan tegas menyatakan:

a. Kami pengelola berdiri sendiri tidak dalam naungan PT.

RENCAR SEMPURNA

b. Penanggung jawab dalam pengelolaan Villa Alam adalah ibu.

Widhianingrum

4. Bahwa berdasarkan argumentasi bantahan yang telah TERGUGAT XXXVIII uraikan diatas, maka sangat keliru dan bertantangan dengan hukum apabila pada ***Petitum angka (3)*** menyatakan : **“PENGGUGAT adalah satu-satunya Pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat 43253.”**

Mengapa demikian,

sebab ketentuan mengenai pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman telah diatur dengan jelas dan konkrit melalui **“Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.”**

5. Bahwa perlu kami kemukakan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, bila dalil bantahan yang TERGUGAT XXXVIII kemukakan berkaitan dengan Eksepsi diskualifikasi *in person* bukanlah asumsi, melainkan suatu realitas yang didukung dengan bukti-bukti yang jelas dan akurat sehingga cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXXVIII, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT **“Diskualifikasikan *in Person*,**” sehingga gugatannya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM.



GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK, KARENA TIDAK MELIBATKAN IBU. WIDHIANINGRUM SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA AQUO.

6. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT XXXVIII kemukakan diatas, jika terkait pengelolaan perumahan Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, sejak awal telah dikelola oleh Ibu Widhianingrum, hal tersebut sulit terbantahkan karena riwayat pengelolaannya pun dapat dibuktikan secara hukum dengan dokumen-dokumen yang dimiliki oleh TERGUGAT XXXVIII, sedangkan mengenai kedudukan hukum Ibu. Widhianingrum, dalam hal pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam telah dijelaskan melalui surat Nomor : 03/PGL-VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020, yang pada intinya menyatakan yang bersangkutan dalam mengelola perumahan Villa Segar Alam bersifat personal dan tidak berada dalam naungan PT. RENCAR SEMPURNA.

7. Bahwa akan tetapi dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT sama sekali tidak melibatkan pengelola perumahan Villa Segar Alam *in casu* Ibu. Widhianingrum sebagai PIHAK, padahal perannya telah diketahui dengan jelas dan pasti sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam, sehingga dengan tidak menjadikan Ibu. Widhianingrum sebagai pihak dalam perkara *a quo*, berimplikasi hukum dimana gugatan PENGGUGAT menjadi "**Error in Persona.**" Menurut Yahya Harahap, dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" (*Civil Procedural Law regarding, Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision*), Cetakan ke 9, halaman 438 menjelaskan bentuk *error in persona* yang lain disebut **Plurium Litis Consortium** (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT atau yang ditarik sebagai TERGUGAT :

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai PENGGUGAT atau ditarik TERGUGAT.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yang artinya gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

Akibat hukumnya,

a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu



gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.

b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah TERGUGAT XXXVIII kemukakan tersebut, cukup beralasan sehingga mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXXVIII, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT kurang pihak **“Plurium Litis Consortium”** karena tidak menjadikan Ibu Widhianingrum sebagai PIHAK dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

GUGATAN PENGGUGAT KABUR KARENA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN PERBUATAN TERGUGAT XXXVIII MANA YANG MELAWAN HUKUM, SEHINGGA MENYEBABKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT.

9. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT adalah merujuk pada pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Menurut Abdulkadir Muhamad, dalam R. Wirjono Prodjodikoro, 2003.

“Perbuatan Melawan Hukum,” sumur, Bandung, hlm. 72, menjelaskan,

Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
3. Perbuatan itu hanya dilakukan dengan kesalahan
4. Antara perbuatan dengan dan kerugian ada hubungan kausal

Berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti yang telah TERGUGAT XXXVIII kemukakan diatas, bila *dikonstatir* dengan gugatan PENGGUGAT, baik pada posita maupun petitum 2 yang menyatakan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, tetapi TERGUGAT XXXVIII berpendapat dalil tersebut sangat keliru, bahkan menyesatkan,



Mengapa demikian,

karena pada satu sisi PENGGUGAT menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi disisi lain PENGGUGAT sama sekali tidak mengkonstruksikan dengan jelas perbuatan mana yang dianggap telah melawan hukum, atau perbuatan mana yang telah melanggar hak PENGGUGAT Bila terhadap perbuatan TERGUGAT XXXVIII saja PENGGUGAT tidak dapat menjabarkan apa perbuatan melawan hukumnya, lantas bagaimana dapat menarasikan adanya kerugian. *Intinya*, dalam gugatannya PENGGUGAT tidak dapat menghubungkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara nyata dengan perbuatan TERGUGAT XXXVIII, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXXVIII tidak memiliki hubungan hukum terkait pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, sehingga faktanya tidak ada perbuatan TERGUGAT XXXVIII maupun PARA TERGUGAT lainnya yang melawan hukum, membuktikan dalil PENGGUGAT hanyalah klaim sepihak, tanpa dasar dan bukti, tetapi dengan adanya dalil-dalil tersebut disertai dengan klaim sepihak memberikan indikasi yang kuat bila PENGGUGAT sedang berusaha untuk memperoleh *legitimasi* atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam sebagai pengelola yang sah, tetapi cara yang ditempuhnya adalah keliru, sesat, bahkan bertentangan dengan hukum.

10. Bahwa oleh karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXXVIII tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, sehingga tidak benar, dan tidak terbukti PARA TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Atas dasar itu, maka sangat keliru, salah alamat bahkan tidak berdasar *Petitum angka (2)* menyatakan : ***“TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT.”***
11. Bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan TERGUGAT XXXVIII sangat beralasan, disertai dengan bukti-bukti yang jelas dan akurat, sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXXVIII, karena Gugatan PENGGUGAT ***“Obscuur Libel”*** dan menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).



GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA PETITUM ANGKA (3) BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR: 1 TAHUN 2011 JO. PERMENDAGRI NOMOR: 9 TAHUN 2009 JO. PERDA KABUPATEN CIANJUR NOMOR: 4 TAHUN 2021.

12. Bahwa perlu menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, pada gugatan PENGGUGAT ***Petitum angka (3)*** menyatakan :
“PENGGUGAT adalah satu-satunya Pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”

Petitum tersebut hanya merupakan klaim sepihak, tidak didukung dengan bukti-bukti yang sah. Bahkan parahnya lagi petitum tersebut justru adalah bertentangan dengan norma hukum.

Mengapa Demikian,

karena mekanisme pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman telah diatur secara *spesifik* melalui Undang-Undang Nomor : 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor : 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman. ***Artinya***, pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan berdasarkan ketentuan hukum bukan berdasarkan klaim sepihak sebagaimana dituangkan dalam gugatan PENGGUGAT. Mekanismenya pengelolaan dimulai dengan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh PENGGUGAT kepada Pemerintah Daerah setempat, setelah itu baru ada penunjukkan atau kerja sama dengan Pemerintah Daerah untuk pengelolaannya.

13. Bahwa oleh karena klaim PENGGUGAT sebagai pengelola yang sah atas perumahan Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, adalah bertentangan dengan hukum, maka mohon kiranya Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXXVIII, dan menyatakan gugatan PENGGUGAT ***“Obscuur Libel”***



sehingga gugatannya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA SEBELUM PENYERAHAN PERUMAHAN VILLA SEGAR ALAM KEPADA PEMERINTAH DAERAH BIAYA PERAWATAN MENJADI TANGGUNGJAWAB PENGGUGAT IN CASU PT. RENCAR SEMPURNA.

14. Bahwa sebagaimana diketahui bila perumahan Villa Segar Alam sejak diserahkan terimakan kepada TERGUGAT XXXVIII, sesuai Akta Jual Beli No. 288/35/pct/1994, tertanggal, 22 September 1994 yang dibuat dihadapan Merryana Surya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ternyata sampai dengan saat ini belum diserahkan pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, berdasarkan surat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor : 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023. Penyerahan dimaksud sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor : 1 Tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021. Berdasarkan ketentuan Pasal 30 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, selama belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah **“biaya pemeliharaan”** menjadi tanggungjawab pengembang, agar jelas TERGUGAT XXXVIII kutib sebagai berikut :

“Pembiayaan pemeliharaan prasaranaa, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.”

Tetapi, kenyataannya pengembang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yaitu membayar biaya pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, sehingga biaya pemeliharaan tersebut dibayarkan oleh TERGUGAT XXXVIII dan PARA TERGUGAT lainnya selama bertahun-tahun. Setelah tidak melaksanakan kewajibannya sekian lama kemudian tanpa rasa bersalah, PENGGUGAT datang dan menyatakan TERGUGAT XXXVIII dan PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, bahkan juga mengklaim dirinya sebagai satu-satunya



pengelola yang sah perumahan Villa Segar Alam. Berdasarkan alasan yang terlah TERGUGAT XXXVIII, kemukakan, maka seyogiannya petitum PENGGUGAT pada angka (2) yang menyatakan : **“TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT.”** Juga Petitum angka (3) menyatakan: **“PENGGUGAT adalah satu-satunya pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”** merupakan petitum yang keliru, tidak sesuai dengan kenyataan bahkan bertentangan dengan hukum, sehingga sangat beralasan gugatan PENGGUGAT harus di tolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, KARENA PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMUTUSKAN HAK PENGELOLAAN PERUMAHAN VILLA SEGAR ALAM KARENA MERUPAKAN KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH.

15. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT XXXVIII kemukakan diatas, jika pada gugatan PENGGUGAT Petitum angka (3) menyatakan : **“PENGGUGAT adalah satu-satunya pengelola yang sah atas pengelolaan Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitasnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, desa palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur – Propinsi Jawa Barat.”**

Akan tetapi, perlu diketahui dan dipahami bila perkara *a quo* bukanlah merupakan sengketa pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, sehingga pada petitumnya meminta Majelis Hakim untuk menetapkan PENGGUGAT sebagai satu-satunya sebagai pengelola perumahan Villa Segar Alam yang sah, tetapi sengketa *a quo* adalah mengenai persoalan tunggakan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan Villa Segar Alam, dan pada saat yang sama PENGGUGAT memanfaatkan momentum *a quo* untuk mengajukan klaim atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, tetapi dengan cara yang tidak etis bahkan mengabaikan prinsip-prinsip hukum, sehingga untuk memastikan apakah TERGUGAT merupakan pengelola yang sah atas



perumahan Villa Segar Alam, atau bukan maka petitum tersebut perlu diuji dengan ketentuan peraturan yang secara khusus mengatur tentang pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, sehingga nantinya Yang Mulia Majelis Hakim dapat mengkaji, menganalisa dan memutuskan dengan tepat apakah Pengadilan Negeri Jakarta Utara memiliki kewenangan untuk memutuskan permohonan PENGGUGAT yang berkaitan dengan pengelolaan perumahan Villa Segar Alam atau kah tidak.

16. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor : 1 Tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor : 4 Tahun 2021, Pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA berkewajiban menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, setelah diserahkan maka secara **absolute** pengelolaan perumahan Villa Alam Segar mejadi kewenangan Pemerintah Daerah, sesuai ketentuan Pasal 27 Ayat (1) dan (2)), Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor : 4 Tahun 2021, yang TERGUGAT XXXVIII kutib sebagai berikut:

- 1. Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah diserahkan kepada daerah sepenuhnya menjadi tanggungjawab Pemerintah Kabupaten.**
- 2. Daerah Kabupaten dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.**

ketentuan tersebut diatas, tidak dapat diinterpretasi lain, *ruleny*a sangat jelas perihal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman adalah tanggungjawab Pemerintah Daerah. **Artinya**, pengelolaan bukan berdasarkan klaim sepihak tanpa dasar hukum, atau karena sebelumnya PENGGUGAT adalah pengembang atas objek *a quo* sehingga merasa berhak untuk melakukan pengelolaan secara sepihak dengan cara yang bertentangan dengan hukum, tetapi harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Untuk itu sekali lagi TERGUGAT XXXVIII tegaskan bila pengelola atas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman harus dilakukan



berdasarkan ketentuan hukum, atas dasar itu maka **petitum 3**, pada gugatan PENGGUGAT adalah petitum yang keliru, sesat, dan sangat bertentangan dengan hukum. Berdasarkan alasan tersebut maka secara yuridis Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk menyatakan PENGGUGAT adalah pengelola prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, yang sah karena pengelola yang sah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur.

17. Bahwa karena dalil yang TERGUGAT XXXVIII kemukakan diatas sangat beralasan secara hukum, untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXXVIII, dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk menyatakan PENGGUGAT sebagai pengelola yang sah atas prasarana, sarana, dan perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, karena pengelola yang sah berdasarkan hukum adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur.

B. DALAM POKOK PERKARA

18. Bahwa segala sesuatu yang telah TERGUGAT XXXVIII dalilkan pada EKSEPSI, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil TERGUGAT XXXVIII dalam POKOK PERKARA.
19. Bahwa TERGUGAT XXXVIII dengan ini menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali nyata-nyata diakui kebenarannya oleh TERGUGAT XXXVIII.
20. Bahwa TERGUGAT XXXVIII tetap pada keyakinannya jika PENGGUGAT tidak memiliki *legal standing* sah untuk bertindak sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXXVIII tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur, untuk itu seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, (*onrechtmatige daad*), ganti kerugian serta klaim hak pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, dengan tegas TERGUGAT XXXVIII tolak.
21. Bahwa telah dijelaskan oleh PENGGUGAT pada **posita 1**, mengenai kapasitasnya sebagai “**PENGEMBANG**” yang telah membangun Kompleks Villa Segar Alam beserta fasilitas pendukungnya sejak tahun 1990 sampai dengan tahun 1995, sedangkan TERGUGAT XXXVIII dalam hal ini adalah konsumen yang telah membeli sebidang tanah dan

Halaman 100 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



bangunan seluas 264 M² yang terletak di Villa Alam Segar Blok H 12, yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur, berdasarkan Akta Jual Beli No. 288/35/pct/1994, tertanggal, 22 September 1994 yang dibuat dihadapan Merryana Surya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka hubungan hukum antara Penjual (Pengembang) dan Pembeli (TERGUGAT XXXVIII), berakhir.

22. Bahwa pada posita (3) PENGGUGAT menyatakan dalam hal pengelolaan Villa Segar Alam *a quo*, “**dimana PENGGUGAT telah membuat ketentuan yang harus ditaati oleh Pemilik atau Penghuni Villa, demi menjaga keamanan, ketertiban dan kenyamanan pemilik atau penghuni, dimana salah satu ketentuan adalah membayar luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL).**” TERGUGAT XXXVIII membantah dan menolak dalil tersebut diatas, sebab sebagai pengembang, setelah unit Villa Segar Alam diserahkan kepada para pemilik termasuk kepada TERGUGAT XXXVIII, lantas “**HAK**” apakah yang masih tersisa dan melekat sehingga PENGGUGAT dapat membuat ketentuan secara sepihak untuk mengatur pemilik atau penghuni atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, tanpa kompromi atau kesepakatan bersama, dan ironisnya telah mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku.

Mengapa demikian,

Karena berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, kedudukan “**PENGEMBANG**” dan “**PENGELOLA**” adalah dua hal yang berbeda. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman, sedangkan Pengelola adalah Pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah. **Artinya**, pengembang bukanlah pengelola, karena pengelola itu sendiri adalah pejabat yang berwenang, yakni “**Pemerintah Daerah.**” Hal itu mengkonfirmasi bila pengelolaan perumahan Villa Segar Alam bukan merupakan kewenangan PENGGUGAT selaku pengembang, melainkan kewenangan Pemerintah Daerah, sehingga tidak dibenarkan secara



hukum apabila PENGGUGAT membuat ketentuan secara sepihak yang mengatur penghuni maupun pemilik perumahan Villa Segara Alam untuk ditaati, karena PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas maupun legalitas hukum untuk hal dimaksud.

Secara spesifik mengenai pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman telah diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan. Berdasarkan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, yang pada intinya menyatakan:

“Pengembang perumahan dan permukiman wajib untuk menyerahkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah Kabupaten.”

Merujuk pada ketentuan tersebut diatas, jelas bahwa Pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pengelolaan terhadap prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, karena ada mekanisme pengelolaannya yang telah diatur tersendiri, sehingga kewajiban PENGGUGAT adalah menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah yang dalam prakteknya sesuai ketentuan Pasal 27 Ayat (3) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor : 4 Tahun 2021, Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama dengan pengembang, badan usaha, swasta, dan masyarakat.

Akan tetapi,

Faktanya, berdasarkan Surat Pemerintah Kabupaten Cianjur, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023 yang ditujukan kepada PENGGUGAT dalam kapasitasnya sebagai pengembang, ternyata sampai dengan saat ini PENGGUGAT *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam kepada Pemerintah



Daerah, sehingga sesuai Ketentuan Pasal 30 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 “**biaya pemeliharaan**” menjadi tanggungjawab pengembang bukan dibebankan kepada PARA TERGUGAT dengan cara penarikan iuran pengelolaan lingkungan sebesar Rp. 600.000 (*enam ratus ribu rupiah*) per bulan.

23. Bahwa oleh karena PENGGUGAT belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan perumahan Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, sebagaimana diatur Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, sehingga sudah selayaknya PENGGUGAT punya kewajiban untuk menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan dan merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana telah diuraikan PENGGUGAT pada **posita (4)**. Kewenangan tersebut dengan sendirinya akan beralih menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah setelah dilakukan penyerahan yang mekanisme penyerahannya telah diatur melalui Undang-Undang Nomor : 1 Tahun 2011 jo, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman akan tetapi faktanya tanggungjawab PENGGUGAT selama ini telah diabaikan begitu saja.

24. Bahwa TERGUGAT XXXVIII menolak dalil-dalil PENGGUGAT pada **posita 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, dan 16**, karena prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Alam Segar sampai dengan saat ini belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, hal ini sesuai surat Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor : 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023 yang ditujukan kepada Direktur PT. RENCAR SEMPURNA, “**perihal Pelaksanaan Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU).**”

Konsekuensinya,

Karena prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka konsekuensinya seluruh biaya pemeliharaan perumahan dan permukiman Villa Segar Alam menjadi tanggung jawab pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA, hal tersebut sesuai dengan ketentuan



Pasal 25 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah, yang menyatakan:

“Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.” Jo. Pasal 30 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor: 4 Tahun 2021 yang menyatakan:

“Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.”

Tetapi faktanya tidaklah demikian, karena pengembang *in casu* PT. RENCAR SEMPURNA, mengabaikan tanggung tersebut dan seluruh biaya pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam menjadi tanggungjawab PARA TERGUGAT, selaku pemilik Rumah/Villa.

25. Bahwa TERGUGAT XXXVIII membantah dan menolak dalil-dalil PENGGUGAT pada **posita 17, 18, 19 dan 20**, yang pada intinya menyatakan PARA TERGUGAT, telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT. Bantahan TERGUGAT XXXVIII atas dalil-dalil tersebut sangat beralasan, karena TERGUGAT XXXVIII begitu yakin tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT berkaitan dengan pengelolaan perumahan Villa Segar Alam. Bahkan dalil-dalil pada gugatan PENGGUGAT pun sama sekali tidak mengkonstruksikan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, yang dijelaskan PENGGUGAT pada gugatannya hanya kapasitasnya sebagai pengembang yang membangun perumahan Villa Segar Alam, sedangkan *legal standingnya* sebagai pengelola hanya berupa klaim kosong tanpa dasar hukum yang jelas. Jika antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXXVIII tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, lantas bagaimana caranya membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti yang diuraikan PENGGUGAT pada **posita 19**. Rumusan pasal 1365 KUHPerdara, pada intinya harus ada perbuatan, dan perbuatan itu harus melawan hukum. Menurut Munir Fuady, *Perbuatan Melwan Hukum; Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 11 menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apabila:



- a. Perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang

Pertanyaannya, perbuatan TERGUGAT XXXVIII mana yang dianggap melawan hukum, karena pada gugatannya pun tidak dijelaskan apa perbuatan TERGUGAT XXXVIII yang telah melanggar hukum, dan anehnya lagi tanpa konstruksi hukum yang jelas PENGGUGAT dengan begitu gampang menyatakan perbuatan melawan hukum tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Jika perbuatannya saja PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan dan membuktikannya, lantas bagaimana caranya PENGGUGAT merumuskan suatu kerugian tanpa ada perbuatan, **artinya**, pada dimensi ini TERGUGAT XXXVIII berpendapat, PENGGUGAT sedang berhalusinasi.

C. PERMOHONAN:

Berdasarkan alasan-alasan yang telah TERGUGAT XXXVIII kemukakan diatas, mohon kiranya Yang Mulia, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenaan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT XXXVIII untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XXXVIII untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XXXVIII tidak memiliki hubungan hukum dalam hal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur.
3. Menyatakan tidak terbukti secara hukum TERGUGAT XXXVIII melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi



PENGGUGAT

4. Menyatakan PENGGUGAT bukanlah pengelola yang sah atas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam yang terletak di Jl. Raya Cimacan, No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kabupaten Cianjur.
5. Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT;

Atau

Apabila Majelis hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat 39 telah mengajukan jawaban serta eksepsi dan gugatan Rekonvensi sebagai berikut:

Jawaban Tergugat 39;

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PREMATURE

1. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan Gugatan agar Tergugat XXXIX membayar luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dst, Penggugat harus menggugat terlebih dahulu pihak-pihak lainnya yang mengaku sebagai pengelola Villa Segar Alam terletak di Jl Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, Provinsi Jawa Barat 43253.
2. Bahwa Penggugat mengakui ada pihak lain yang juga mengaku sebagai pengelola, sebagaimana **dinyatakan** dalam **Petitum No. 3 gugatan**, yaitu:

Mohon Untuk Dinyatakan bahwa **“Penggugat adalah satu-satunya Pengelola yang sah atas Pengelolaan Komplek Villa Segar Alam beserta fasilitasnya yang terletak di Jl Raya Cimacan No.36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, Provinsi Jawa Barat 43253”**.

Bahwa pihak yang mengaku sebagai pengelola Villa Segar Alam selain Penggugat adalah:

(1) WIDHIANINGRUM, yang dibuktikan berdasarkan:

- 1.1. Dalam hal pembayaran IPL_Tergugat XXXIX selalu membayar kepada WIDHIANINGRUM yang ditransfer melalui rekening bank BCA dengan Nomor Rekening: 8060015628 a/n Sapin Arifin, Tergugat XXXIX tidak pernah membayar kepada PT Rencar Sempurna/ Penggugat.
- 1.2. Tergugat XXXIX selalu berkomunikasi dengan WIDHIANINGRUM (di Nomor Whatsapp: 0856 9167 0010) yang mengklaim dan/ atau menyatakan sebagai Pengelola Villa



Segar Alam dan tidak pernah berkomunikasi dengan Penggugat.

- 1.3. Surat Nomor: 003/PGL-VSA/XI/2020 tanggal 24 November 2020, Perihal Pemberitahuan Tunggakan Iuran Bulanan, yang ditandatangani oleh WIDHIANINGRUM (Nomor Whatsapp: 0856 9167 0010) selaku Pengelola Villa Segar Alam, yang pada pokoknya menyatakan:

No.4:

*Dalam kondisi pandemik sekarang ini, kami terpaksa harus menutup kantor dan belum beroperasi sampai batas waktu yang ditentukan. **Perihal pengiriman surat tidak menggunakan kop surat karena kami Pengelolaan Perorangan bukan PT/ Badan.***

No.5 huruf a dan b:

Bersama ini kami jelaskan perihal Pengelolaan Villa Segar Alam:

- a. **Kami pengelola berdiri sendiri dan tidak dalam naungan PT RENCAR SEMPURNA.***
- b. **Penanggung jawab dalam Pengelolaan Villa Segar Alam adalah Ibu Widhianingrum (*Whatsapp: 0856 9167 0010).***

- 1.4. Surat Nomor: 131/PGL-VSA/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022 Perihal: Penjelasan tentang Pengelolaan Villa Segar Alam yang ditujukan kepada Pemilik Unit Villa Segar Alam, yang ditandatangani WIDHIANINGRUM, pada poin No. 1 menyatakan *Tentang Pengelola Villa Segar Alam: Bahwa Pengelola Villa Segar Alam adalah **Orang Perseorangan.***

- 1.5. Surat Nomor: 249/PGL-VSA/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022 Perihal: Pemberitahuan Kerusakan (Fenomena) Alam Akibat Cuaca dan Gempa, yang ditujukan kepada Bapak/ Ibu Pemilik Unit Villa Segar Alam, yang juga ditandatangani oleh WIDHIANINGRUM (Nomor Whatsapp: 0856 9167 0010).

- 1.6. Tergugat II, Tergugat XXIX, Tergugat V, Tergugat X, Tergugat XXVII, dan Tergugat XXXVIII menyatakan dalam sidang mediasi tanggal 14 Agustus 2023, yang pada pokoknya menyatakan selama menempati atau memiliki Villa Segar Alam, Para



Tergugat hanya mengetahui Widhianingrum adalah satu-satunya pengelola Villa Segar Alam bukan Penggugat.

(2) **Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas/ Cicilia Firly Ramadhani**, yang dibuktikan berdasarkan:

2.1. Surat Manurang-Abenego & Partners (selaku Kuasa Hukum PT Rencar Sempurna) Nomor: 035/MAP/SK/Pemb/IV/2023 tanggal 11 April 2023 Perihal: Pemberitahuan Dan Himbauan yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Pemilik/Penyewa Villa di Komplek Villa Segar Alam, yang pada pokoknya menyatakan:

*“Bahwa orang yang bernama **Sdri. Cicilia Firly Ramadhani selaku Pemilik Villa Blok G No. 7 di Komplek Villa Segar Alam yang dibeli dari Sdr. Ricky Hastomo pada bulan September 2020, telah melakukan pemungutan iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dari beberapa warga dan bahwa telah menempatkan beberapa orang petugas keamanan di Komplek Villa Segar Alam”.***

2.2. Bahwa Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas didirikan berdasarkan Akta Nomor: 8 tanggal 31 Januari 2023 yang dibuat oleh Monica Kusumadevi, SH, M.KN., yang berkedudukan di Kabupaten Cianjur dan telah memperoleh pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Nomor: AHU-0001535.AH.01.07.TAHUN 2023 tanggal 06 Maret 2023, yaitu telah memberikan Pengesahan Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas berkedudukan di Kabupaten Cianjur, sebagai KETUA PERKUMPULAN adalah CECILIA FIRLY RAMADHANI.

2.3. Bahwa Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas telah mengirimkan surat Nomor: 001/PVSA/VIII/2023 tanggal 4 Agustus 2023 kepada Direksi PT. Rencar Sempurna Up. Bapak Joko Buntar dan/atau Ibu Eny Sawang, perihal: Peringatan terkait kegiatan pengelolaan.

3. Berdasarkan uraian diatas, terbukti masih ada sengketa yang harus diselesaikan terlebih dahulu terkait dengan persoalan “Siapakah Pengelola Yang Sah atas Villa Segar Alam”, mengingat berdasarkan fakta dan bukti yang tidak terbantahkan lagi ternyata tidak hanya Penggugat (PT. Rencar Sempurna) saja yang menyatakan sebagai Pengelola Villa Segar Alam,



namun terdapat pihak lain yang juga mengaku sebagai Pengelola Villa Segar Alam yaitu Widhianingrum dan Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas.

Oleh karena itu Penggugat tidak dapat mengaku sebagai satu-satunya Pengelola Villa Segar Alam yang sah sebelum menggugat Widhianingrum dan Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas dalam gugatan yang terpisah serta adanya keputusan pengadilan yang membatalkan kedudukan Widhianingrum dan Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas sebagai pengelola Villa Segar Alam Segar. **Maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas secara *mutatis mutandis*, merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian dalam pokok perkara di bawah ini.
2. Bahwa Tergugat XXXIX menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat, baik yang tertuang dalam Surat Gugatannya tertanggal 10 Februari 2023 maupun Perubahan Surat Gugatan tertanggal 17 April 2023, 03 Juli 2023 dan 10 Juli 2023 kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat XXXIX tentang kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat XXXIX hanya akan menjawab dalil gugatan yang langsung ditujukan kepada Tergugat XXXIX.
4. Bahwa Tergugat XXXIX menolak dengan tegas terkait dengan dalil yang disampaikan Penggugat pada Gugatan Awalnya tertanggal 10 Februari 2023 serta dalam Perubahan Gugatannya tertanggal 17 April 2023 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Terguga
5. t dalam hal ini khususnya *Tergugat XXXIX telah melakukan keterlambatan dan/atau mempunyai tunggakan pembayaran iuran Pemeliharaan Lingkungan ("IPL") di Komplek Villa Segar Alam kepada Penggugat selaku Pengelola Villa Segar Alam sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah), karena:*
 - Bahwa sebagaimana telah ditegaskan oleh Tergugat XXXIX, bahwa **Tergugat XXXIX tidak memiliki kewajiban apapun termasuk Pembayaran IPL kepada Penggugat karena terbukti Penggugat bukan Pengelola Villa Segar Alam.**



- Karena terkait dengan Pengelolaan dan termasuk Pembayaran IPL Villa Segar Alam selama ini Tergugat XXXIX berkomunikasi dengan Ibu WIDHIANINGRUM di Nomor Whatsapp: 085691670010 dan bukan dengan Penggugat.
- 6. Bahwa Tergugat XXXIX menolak dengan tegas dalil Penggugat No. 21 hal.12 dan Petitum No. 5 yang pada pokoknya menyatakan: *“bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat, maka sudah selayaknya Para Tergugat dibebankan secara tanggung renteng untuk membayar bunga sebesar 12% per bulan dari total tunggakan pembayaran IPL sebesar Rp.1.612.222.511,-”, karena:*
 - a. Bahwa terkait dengan besarnya ***bunga sebesar 12% per bulan*** sebagaimana dimaksud diatas adalah mengada-ada dan sama sekali ***tidak ada dasar hukumnya.***
 - b. Begitu pula terkait dengan ***Dasar penghitungan bunga sebesar 12% per bulan yang Dihitung dari dari Total Tunggakan Pembayaran IPL (Para Tergugat) sebesar Rp.1.612.222.511,- adalah dalil yang salah,*** karena sebagaimana telah diakui sendiri dalam dalil Penggugat bahwa: Tergugat XVII, Tergugat XXIV telah membayar dan melunasi tunggakan IPL nya, dan Tergugat VI, Tergugat IX, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XXXIX telah melakukan pembayaran sebagian atas tunggakan IPL tersebut, serta Tergugat XI telah dikeluarkan dari Gugatan *aquo*;
- 7. Bahwa Tergugat XXXIX menolak dengan tegas terkait dalil Posita Penggugat No. 23 yang pada pokoknya menyatakan: *“bahwa agar gugatan tidak sia-sia dan untuk menghindari atau untuk menjamin pelaksanaan dari putusan atas gugatan dalam perkara ini, dan agar harta milik Para Tergugat yang menjadi jaminan atas pelaksanaan putusan dalam perkara gugatan ini, tidak dipindahtangankan, dialihkan ...dst ..., maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap: (No. 37) Tanah dan bangunan Villa milik Tergugat XXXIX yang terletak di Perumahan Villa Segar Alam Blok I No. 1-2, Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipnas, Kab. Cianjur, Provinsi Jawa Barat 43253”.* Dan Petitum No. 7 yang *“Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini”* **karena permohonan Penggugat agar**



diletakkan Sita Jaminan atas tanah dan bangunan *a quo* milik Tergugat XXXIX adalah Melawan Hukum dan oleh karenanya Harus Ditolak, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Permohonan Sita Jaminan atas harta benda milik Tergugat XXXIX bertentangan dengan Lampiran I Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), No. 10 yang menyatakan: "*Pemeriksaan pendahuluan (conservatoir beslag) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat hendak dihancurkan*".
- b. Permohonan sita jaminan oleh Penggugat yaitu terhadap tanah dan bangunan *aquo* milik Tergugat XXXIX, adalah berlebih-lebihan atau **melebihi dari nilai sengketa**, hal mana bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1975 No. 1 huruf d, yang menyatakan: "*Agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat*".
- c. Bahwa permohonan sita jaminan tidak didasarkan pada alasan yang patut dan sah secara hukum sebagaimana ketentuan **Pasal 227 HIR**, yang berbunyi:

Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atau surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan, boleh memberi perintah, supaya dista barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu, kepada si Peminta harus diberitahukan bahwa ia menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya. (Rv.720 dst;IR, 124 dst, 1 163 dst.)

Sehubungan dengan Pasal 227 HIR tersebut Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 5 Tahun 1975 butir (1) yang menyatakan:

"Agar para hakim berhati-hati dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (consevatoir beslag) dan seklali-kali jangan



mengabaikan syarat yang diberikan oleh undang-undang (Vide: Pasal 227 HIR/261 R.BG)”

- d. Bahwa dalam mengajukan sita jaminan Penggugat tidak menyebutkan secara rinci batas-batas dan luas dari tanah dan bangunan *aquo* yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan.
8. Bahwa Tergugat XXXIX menolak dengan tegas dalil Posita Penggugat No. 24 hal. 16 yang pada pokoknya menyatakan: “..., maka Penggugat mohon kepada PN Jakarta Utara untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- per hari apabila Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan ...*dst*”. Dan Petitum No. 6, karena dalil tersebut tidak didasari alasan hukum serta bukti-bukti yang sah dan benar:
 - a. Bahwa mengenai uang paksa atau *dwangsom*, apabila mencermati dalil Penggugat yang menuntut pembayaran uang tertentu sebagaimana termuat dalam dalil posita gugatan Penggugat No. 20, dan Petitum No. 4, *namun* pada bagian lainnya yaitu dalam posita gugatan Penggugat No. 24 dan Petitum No. 6 memasukkan tuntutan uang paksa (*dwangsom*), maka tuntutan tersebut tidak berdasar hukum, hal tersebut merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 791.K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 yang menyebutkan: “*Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*”.
 - b. Bahwa permohonan uang paksa (*dwangsom*) Penggugat sudah seharusnya dikesampingkan, yang mana terkait hal tersebut diperkuat dengan ketentuan yang termuat dalam Pasal 606 *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*, yang mengatur sebagai berikut:

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”.
9. Bahwa Tergugat XXXIX menolak dengan tegas dalil Posita Penggugat No. 25 tentang permohonan agar putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Petitum No.8, karena:



- a. Bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 6 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 yang pada prinsipnya menambah persyaratan dalam memberikan putusan *Uitvoerbaar Bij Voorraad* yaitu:

“Dimana dalam perundang-undangan (Pasal 180 ayat 1) diberikan kewenangan diskretioner kepada Hakim yang tidak imperatif sifatnya, maka dengan ini diminta kepada Saudara, agar supaya Saudara tidak menjatuhkan keputusan walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat (1) HIR/191 ayat (1) RBG telah dipenuhi”. “Hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan, keputusan demikian yang sangat exceptionil silatnya dapat dijatuhkan.”

Dengan kata lain pada pokoknya menegaskan agar para hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg telah terpenuhi.

- b. Bahwa selain daripada itu permohonan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat yang telah ditentukan sebagaimana termuat dalam:
- 1) SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisional.
 - 2) SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisional.

Berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000, putusan serta merta dapat dikeluarkan jika:

- a. *gugatan berdasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya oleh pihak lawan;*
- b. *gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. *gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa beritikad baik;*
- d. *gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*



- e. *dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;*
- f. *gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; dan*
- g. *pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*

Lebih lanjut dalam No. 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 disebutkan beberapa hal-hal yang perlu diperhatikan ketika ingin melaksanakan putusan serta merta tersebut, yaitu:

Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Adanya pemberian jaminan tersebut dikuatkan dalam SEMA No. 4 Tahun 2001 yang menyebutkan:

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad), harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyatakan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Selanjutnya apabila Majelis akan mengabulkan permohonan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

Berdasarkan uraian diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* menyatakan Gugatan *aquo* haruslah ditolak dan/atau setidak-tidaknya haruslah dikesampingkan.

DALAM REKONVENSİ

Bahwa apabila Hakim Pemeriksa dalam perkara ini berpendapat dan memutuskan Penggugat adalah pengelola satu-satunya dari Villa Segar Alam, maka Tergugat XXXIX mengajukan Gugatan Rekonvensi dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam bagian Eksepsi dan Pokok Perkara di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan



Rekonvensi ini. Dan untuk selanjutnya dalam Gugatan Rekonvensi ini Tergugat XXXIX disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonvensi.

2. Bahwa *jikalau* benar Tergugat Rekonvensi adalah Pengelola Villa Segar Alam, maka Tergugat Rekonvensilah yang justru terbukti tidak melaksanakan kewajiban dengan baik dalam hal menjaga, merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di lingkungan Villa Segar Alam, khususnya Tergugat Rekonvensi tidak melakukan perbaikan saluran air, sehingga mengakibatkan banjir dan longsor yang kemudian merusak tembok pembatas yang posisinya persis bersebelahan dengan Villa milik Penggugat Rekonvensi. Terkait hal ini telah disampaikan berulang kali oleh Penggugat Rekonvensi agar dilakukan Perbaikan, namun tidak ada respon yang baik dari Tergugat Rekonvensi. Dan jika kerusakan tersebut dibiarkan terus menerus, maka menyebabkan rusaknya Villa milik Penggugat Rekonvensi, karena posisi bangunan Villa milik Penggugat Rekonvensi berada didekat sungai, dan lama kelamaan posisinya turun (longsor), hal mana terbukti pada saat terjadi hujan, yang akhirnya terjadi banjir dan menggenangi Villa milik Penggugat Rekonvensi. Bahwa kesalahan Tergugat Rekonvensi dalam pengerjaan perbaikan tersebut seharusnya dapat dihindari dan tidak terjadi bilamana Tergugat Rekonvensi benar-benar bertanggungjawab, atas hal ini sangat merugikan bagi Penggugat Rekonvensi.
3. Bahwa terkait dengan adanya kerusakan parah tersebut dan agar tidak lebih buruk lagi akibatnya, maka **Penggugat Rekonvensi ber-itikad baik guna melakukan perbaikan sendiri**, dengan pembiayaan secara pribadi dari Penggugat Rekonvensi dan terkait dengan hal ini sebelumnya telah disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, yang mana pada pokoknya Penggugat Rekonvensi menyampaikan bahwa Penggugat Rekonvensi akan melakukan perbaikan terlebih dahulu dan nanti terkait dengan biaya yang sudah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi, dapat dipotong dan/ atau diperhitungkan dengan IPL Penggugat Rekonvensi.
4. Bahwa adapun **jumlah total biaya** yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi dalam rangka **“Perbaikan Tembok Pembatas Akibat Rusaknya Saluran Air”** yang dilaksanakan pada Periode bulan **Desember 2022 sampai dengan Maret 2023** adalah **sebesar**



Rp.46.027.000,- (empat puluh enam juta dua puluh tujuh ribu rupiah),

yaitu:

No	Keterangan	Jumlah (Rp)	Total (Rp)
1	Jumlah Total Pembelian Material/ Bahan Baku		24.477.000
2	Jumlah Total Biaya/ Jasa Tukang		21.550.000
1	An. Amin	10.650.000	
2	An. Ragil	5.400.000	
3	An. Usman	5.500.000	
Jumlah Total			46.027.000

yang mana terkait hal tersebut diatas sebenarnya adalah menjadi tanggung jawab dan/ atau kewajiban dari Tergugat Rekonvensi.

5. Bahwa merujuk gugatan *aquo*, jumlah IPL Penggugat Rekonvensi yang diaggap Tertunggak oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) adalah terbukti lebih kecil dibandingkan dengan jumlah total biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi dalam rangka "Perbaikan Tembok Pembatas Akibat Rusaknya Saluran Air" yaitu sebesar Rp. 46.027.000,- yang mana seharusnya hal ini adalah merupakan kewajiban dan tanggung jawab Tergugat Rekonvensi, oleh karenanya sungguh ironis bagi Penggugat Rekonvensi yang telah membuktikan itikad baiknya malahan justru digugat dan didudukkan sebagai Tergugat XXXIX dalam perkara *aquo*.
6. Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik dalam hal menjaga, merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di lingkungan Villa Segar Alam, khususnya Tergugat Rekonvensi tidak melakukan perbaikan saluran air, sehingga mengakibatkan banjir dan longsor yang kemudian merusak tembok pembatas yang posisinya persis bersebelahan dengan Villa milik Penggugat Rekonvensi, adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut telah mengakibatkan kerugian baik secara material maupun immaterial bagi Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immaterial, yaitu:

a. Kerugian Materiil Penggugat Rekonvensi:



- (1) Segala Biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi guna melakukan "Perbaikan Tembok Pembatas Akibat Rusaknya Saluran Air" dengan jumlah total sebesar Rp. 46.027.000,- (empat puluh enam juta rupiah dua puluh tujuh ribu rupiah) dikompensasikan atau diperhitungkan sebagai pembayaran IPL hingga biaya IPL itu mencapai sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat XXXIX dimaksud.
- (2) Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar uang ganti kerugian sebagai akibat tidak dapat disewakannya Villa milik Penggugat Rekonvensi selama masa perbaikan terhitung sejak Desember 2022 sampai dengan Maret 2023, yang mana harga sewa dihitung dengan menggunakan harga pasar apabila Villa milik Penggugat Rekonvensi disewakan adalah seharga Rp. 1.5000.000,-/hari atau Rp.6.000.000,-/bulan, maka Rp. 6.000.000,- x 4 bulan = Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah).

Atas Kerugian Materiil tersebut Tergugat Rekonvensi harus membayar lunas kepada Penggugat Rekonvensi dalam jangka waktu 7 hari kerja setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

b. Kerugian Immateriil Penggugat Rekonvensi:

Dengan adanya gugatan *aquo*, maka telah merusak, mencemarkan nama baik dari Penggugat Rekonvensi, menyita waktu dan perhatian Penggugat Rekonvensi, termasuk menjadikan beban pikiran yang pada akhirnya mempunyai implikasi terhadap terganggunya kesehatan Penggugat Rekonvensi (darah tinggi, GERD, insomnia), oleh karena itu disamping Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian material tersebut di atas, Tergugat Rekonvensi juga harus dihukum untuk membayar ganti kerugian immaterial. Kerugian immateriil ini tidak memiliki nilai yang pasti, namun karena dalam perkara perdata ini harus ditentukan nilai kerugian immateriil yang pasti, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), secara lunas kepada Penggugat Rekonvensi yang harus dibayar dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak Putusan memiliki kekuatan hukum tetap.

8. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah



sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian yang telah Tergugat XXXIX/ Penggugat Rekonvensi kemukakan dalam Konvensi dan Rekonvensi di atas, maka Tergugat XXXIX/ Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat XXXIX untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tidak Sah Sita Jaminan yang dimohonkan terhadap harta kekayaan milik Tergugat XXXIX.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immaterial, yaitu:
 - a. Kerugian Materiil:
 - (i) Segala Biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi guna melakukan "Perbaikan Tembok Pembatas Akibat Rusaknya Saluran Air" dengan jumlah total sebesar Rp. 46.027.000,- (empat puluh enam juta rupiah dua puluh tujuh ribu rupiah) dikompensasikan atau diperhitungkan sebagai pembayaran IPL hingga biaya IPL itu mencapai sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat XXXIX dimaksud.
 - (ii) Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar uang ganti kerugian sebagai akibat tidak dapat disewakannya Villa milik Penggugat Rekonvensi selama masa perbaikan terhitung sejak Desember 2022 sampai dengan Maret 2023, yang mana harga

Halaman 118 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



sewa dihitung dengan menggunakan harga pasar apabila Villa milik Penggugat Rekonvensi disewakan adalah seharga Rp. 1.5000.000,-/hari atau Rp.6.000.000,/bulan, maka Rp. 6.000.000,- x 4 bulan = Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah).

b. Kerugian Immateriil:

Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Atas Kerugian Materiil pada poin (ii) dan Immateriil tersebut harus dibayar Tergugat Rekonvensi secara lunas kepada Penggugat Rekonvensi dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

4. Menyatakan secara hukum agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun peninjauan kembali oleh Tergugat Rekonvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini. Atau apabila majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon kiranya agar dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat 2, 10, 15, 27, 29, 38 dan 39, telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1, berupa Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 45/648.3/92/Cjr., tertanggal 30 Juni 1992 yang dikeluarkan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kab. Cianjur untuk pembangunan sebanyak 30 Unit Villa;
2. Bukti P-2, berupa Surat IMB Nomor: 907/648.3/93, tertanggal 17 Mei 1993 yang dikeluarkan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kab. Cianjur untuk pembangunan sebanyak 40 Unit Villa;
3. Bukti P-3, berupa Surat IMB Nomor: 766/648.3/94, tertanggal 15 Januari 1994 yang dikeluarkan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kab. Cianjur untuk pembangunan sebanyak 5 Unit Villa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-4, berupa Surat IMB Nomor: 30/648.3/94., tertanggal 29 April 1994 yang dikeluarkan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kab. Cianjur untuk pembangunan sebanyak 36 Unit Villa;
5. Bukti P-5, berupa Surat IMB Nomor: 274/648.3/95., tertanggal 21 Januari 1995 yang dikeluarkan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kab. Cianjur untuk pembangunan sebanyak 11 Unit Villa;
6. Bukti P-6, berupa Akta Jual Beli ("AJB") No. 389/269/PCT/JB/1993 tertanggal 01 September 1993 atas Villa Blok A No.12A oleh Tergugat II;
7. Bukti P-7, berupa AJB No. 6/3/PCT/1996 tertanggal 27 April 1996 atas Villa Blok BB No. 1 oleh Tergugat X;
8. Bukti P-8, berupa AJB No. 141/26/PCT/-/1995 tertanggal 28 Maret 1995 atas Villa Blok E No. 2 oleh Tergugat XV;
9. Bukti P-9, berupa AJB No. 820/603/PCT/1996 tertanggal 15 Oktober 1996 atas Villa Blok G No. 5 oleh Tergugat XXVII;
10. Bukti P-10, berupa AJB No. 324/07/PCT/1995 tertanggal 12 Juli 1995 atas Villa Blok G No. 11 oleh Tergugat XXIX;
11. Bukti P-11, berupa AJB No. 288/35/PCT/-/1994 tertanggal 22 September 1994 atas Villa Blok H No. 12 oleh Tergugat XXXVIII;
12. Bukti P-12, berupa AJB No. 43/7/PCT/-/1995 tertanggal 03 Februari 1995 atas Villa Blok I No. 1 oleh Tergugat XXXIX;
13. Bukti P-13, berupa AJB No. 662/471/PCT/1996 tertanggal 26 September 1996 atas Villa Blok I No. 2 oleh Tergugat XXXIX,
14. Bukti P-14, berupa Surat Penggugat No.001/VSA/II/14 tertanggal 11 Februari 2014 kepada Para Tergugat Perihal Pemberitahuan dan Sosialisasi Kenaikan IPL Sejak 01 Maret Tahun 2014 s/d Bulan Februari Tahun 2015 sebesar Rp. 425.000,-;
15. Bukti P-15, berupa Surat Penggugat No.001/VSA/II/15 tertanggal 11 Februari 2015 kepada Para Tergugat Perihal Pemberitahuan dan Sosialisasi Kenaikan IPL Sejak 01 Maret Tahun 2015 s/d Bulan April Tahun 2017 sebesar Rp. 455.000,-;
16. Bukti P-16, berupa Surat Penggugat No.003/VSA/IV/2017 tertanggal 01 April 2017 kepada Para Tergugat Perihal Pemberitahuan dan Sosialisasi Kenaikan IPL Sejak 01 Mei Tahun 2017 s/d Bulan Juni Tahun 2018 sebesar Rp.500.000,-;
17. Bukti P-17, berupa Surat Penggugat No.002/VSA/VI/2018 tertanggal 04 Juni 2018 kepada Para Tergugat Perihal Pemberitahuan dan

Halaman 120 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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

Sosialisasi Kenaikan IPL Sejak 02 Juli Tahun 2018 s/d Bulan Juni Tahun 2019 sebesar Rp.550.000,-;

18. Bukti P-18, berupa Surat Penggugat No.002/VSA/VI/2019 tertanggal 11 Juni 2019 kepada Para Tergugat Perihal Pemberitahuan dan Sosialisasi Kenaikan IPL Sejak 1 Juli Tahun 2019 s/d sekarang sebesar Rp. 600.000,
19. Bukti P-19, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat I terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 35.219.543,-;
20. Bukti P-20, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat II terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 33.089.500,-;
21. Bukti P-21, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat III terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 58.615.000,-;
22. Bukti P-22, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat IV terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 61.015.000,-;
23. Bukti P-23, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat V terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 15.600.000,-;
24. Bukti P-24, berupa Rekapitulasi Sisa Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat VI terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 12.215.821,- (IPL telah dibayar lunas s/d Januari 2023 pada tanggal 17 Juli 2023);
25. Bukti P-25, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat VII terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 54.576.460,-;
26. Bukti P-26, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat VIII terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 30.635.000,- (IPL telah dibayar lunas s/d Juni 2023 pada tanggal 06 Juli 2023);
27. Bukti P-27, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat IX terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 13.500.000,- (IPL telah dibayar lunas pada tanggal 29 September 2023);

Halaman 121 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bukti P-28, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat X terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 32.949.643,-;
29. Bukti P-29, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XII terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 32.000.000,-;
30. Bukti P-30, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XIII terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 47.755.000,-;
31. Bukti P-31, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XIV terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 60.805.000,-;
32. Bukti P - 32 berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XV terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 14.885.790,- (IPL telah dibayar lunas pada tanggal 29 Desember 2023);
33. Bukti P-33, berupa Rekapitulasi Sisa Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XVI terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 6.000.000,-;
34. Bukti P-34, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XVIII terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 37.692.820,- (IPL telah dibayar lunas s/d September 2023 pada tanggal 26 September 2023);
35. Bukti P-35, berupa Rekapitulasi Sisa Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XIX terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 36.692.498,-;
36. Bukti P-36, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XX terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 61.715.000,-;
37. Bukti P-37, berupa Rekapitulasi sisa Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXI terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 7.988.631,- (IPL telah dibayar lunas s/d Januari 2023 pada tanggal 20 Juli 2023);
38. Bukti P-38, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXII terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 51.640.000,-;

Halaman 122 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Bukti P-39, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXIII dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 61.715.000,-;
40. Bukti P-40, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXV dan XXVI dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 33.100.000,-;
41. Bukti P-41, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXVII dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 27.658.000,-;
42. Bukti P-42, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXVIII dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 61.715.000,-;
43. Bukti P-43, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXIX dan XXX dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp.19.800.000,-;
44. Bukti P-44, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXXI dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 55.001.424,-;
45. Bukti P-45, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXXII dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 14.604.000,-;
46. Bukti P-46, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXXIII dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 50.940.000,-;
47. Bukti P-47, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXXIV dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 21.000.000,-;
48. Bukti P-48, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXXV dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 42.264.500,-;
49. Bukti P-49, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXXVI dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 61.715.000,-;
50. Bukti P-50, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXXVII dihitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 61.715.000,-;

Halaman 123 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51. Bukti P-51, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXXVIII terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 13.510.000,-;
52. Bukti P-52, berupa Rekapitulasi Sisa Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XXXIX terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 9.600.000,-;
53. Bukti P-53, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XL terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 61.715.000,- (IPL telah dibayar lunas s/d Januari 2023 pada tanggal 14 Juli 2023);
54. Bukti P-54, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XLI terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 48.972.373,-;
55. Bukti P-55, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XLII terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 60.215.000,-;
56. Bukti P-56, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XLIII terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 20.640.500,-;
57. Bukti P-57, berupa Rekapitulasi Tunggakan Pembayaran IPL Tergugat XLIV terhitung sejak Bulan Maret 2014 s/d Bulan Januari 2023, sebesar Rp. 61.715.000,- ;
58. Bukti P-58, berupa Bukti Pembayaran sebahagian Tunggakan IPL Tergugat II kepada Penggugat;
59. Bukti P-59, berupa Bukti Pembayaran sebahagian Tunggakan IPL Tergugat X kepada Penggugat;
60. Bukti P-60, berupa Bukti Pembayaran sebahagian Tunggakan IPL Tergugat XV kepada Penggugat;
61. Bukti P-61, berupa Bukti Pembayaran sebahagian Tunggakan IPL Tergugat XXVII kepada Penggugat;
62. Bukti P-62, berupa Bukti Pembayaran sebahagian Tunggakan IPL Tergugat XXIX kepada Penggugat;
63. Bukti P-63, berupa Bukti Pembayaran sebahagian Tunggakan IPL Tergugat XXXVIII kepada Penggugat;
64. Bukti P-64, berupa Bukti Pembayaran sebahagian Tunggakan IPL Tergugat XXXIX kepada Penggugat;

Halaman 124 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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

65. Bukti P-65, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat I No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
66. Bukti P-66, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat I No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
67. Bukti P-67, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat II No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
68. Bukti P-68, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat II No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
69. Bukti P-69, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat III No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
70. Bukti P-70, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat III No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua
71. Bukti P-71, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat IV No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
72. Bukti P-72, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat IV No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
73. Bukti P-73, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat V No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
74. Bukti P-74, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat V No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
75. Bukti P-75, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat VII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
76. Bukti P-76 berupa Surat Penggugat kepada Tergugat VII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;

Halaman 125 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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

77. Bukti P-77, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat X No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
78. Bukti P-78, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat X No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
79. Bukti P-79, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
80. Bukti P-80, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
81. Bukti P-81, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XIII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
82. Bukti P-82, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XIII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
83. Bukti P-83, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XIV No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
84. Bukti P-84, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XIV No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
85. Bukti P-85, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XV No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
86. Bukti P-86, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XV No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
87. Bukti P-87, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XVI No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
88. Bukti P-88, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XVI No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;

Halaman 126 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

89. Bukti P-89, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XIX No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
90. Bukti P-90, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XIX No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
91. Bukti P-91, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XX No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
92. Bukti P-92, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XX No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
93. Bukti P-93, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal : Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
94. Bukti P-94, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
95. Bukti P-95, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXIII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
96. Bukti P-96, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXIII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
97. Bukti P-97, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXV dan XXVI No. 003/PGL VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
98. Bukti P-98, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXV No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
99. Bukti P-99, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXVII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;

Halaman 127 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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

100. Bukti P-100, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXVII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
101. Bukti P-101, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXVIII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
102. Bukti P-102, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXVIII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
103. Bukti P-103, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXIX dan XXX No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
104. Bukti P-104, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXIX dan XXX No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
105. Bukti P-105, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXI No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
106. Bukti P-106, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXI No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
107. Bukti P-107, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
108. Bukti P-108, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;

Halaman 128 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



109. Bukti P-109, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXIII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
110. Bukti P-110, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXIII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
111. Bukti P-111, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXIV No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
112. Bukti P-112, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXIV No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
113. Bukti P-113, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXV No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
114. Bukti P-114, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXV No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
115. Bukti P-115, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXVI No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal : Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
116. Bukti P-116, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXVI No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
117. Bukti P-117, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXVII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;



118. Bukti P-118, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXVII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
119. Bukti P-119, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXVIII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
120. Bukti P-120, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXVIII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
121. Bukti P-121, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXIX No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
122. Bukti P-122, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XXXIX No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
123. Bukti P-123, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XLI No. 003/PGL-VSA/XII/2022 tanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
124. Bukti P-124, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XLI No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
125. Bukti P-125, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XLII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
126. Bukti P-126, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XLII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
127. Bukti P-127, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XLIII No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

128. Bukti P-128, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XLIII No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
129. Bukti P-129, berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XLIV No. 003/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 01 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Villa Segar Alam;
130. Bukti P-130 berupa Surat Penggugat kepada Tergugat XLIV No. 004/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 20 Desember 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembayaran Iuran Bulanan Yang Kedua;
131. Bukti P-131, berupa Surat Kuasa Hukum Penggugat kepada Pemilik Villa di Komplek Villa Segar Alam No. 35/MAP/SK/Pemb/IV/2023 Tertanggal 11 April 2023 Perihal Pemberitahuan dan Himbauan;
132. Bukti P-132, berupa Pemberitahuan Dan Himbauan Kedua No.: 38/MAP/SK/Pemb-II/V/2023 Tertanggal 10 Mei 2023 dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Pemilik/ Penyewa Villa di Komplek Villa Segar Alam;
133. Bukti P-133, berupa Pemberitahuan Dan Himbauan No.: 091/MAP/SK/Pemb/IX/2023 Tertanggal 21 September 2023 dan Lampirannya dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Pemilik/ Penyewa Villa di Komplek Villa Segar Alam,
134. Bukti P-134, berupa Surat Keterangan Penggugat/PT. Rencar Sempurna Tertanggal 5 Januari 2023;
135. Bukti P-135, berupa Surat Penggugat kepada Pemilik Unit Villa di Komplek Villa Segar Alam No.155/PGL-VSA/VIII/2022 Tertanggal 11 Agustus 2022 Perihal Rencana Kerja Pengelola Villa Segar Alam-Perbaikan Sarana Prasarana & Gorong-Gorong;
136. Bukti P-136, berupa Surat Penggugat kepada Pemilik Unit Villa di Komplek Villa Segar No. 249/PGL-VSA/X/2022 Tertanggal 17 Oktober 2022 Perihal Pemberitahuan-Kerusakan (Fenomena) Alam Akibat Cuaca dan Gempa;
137. Bukti P-137, berupa Berita Tentang Terjadinya Gempa Bumi di Kab. Cianjur pada Bulan Oktober dan November 2022,

Halaman 131 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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)



138. Bukti P-138, berupa Surat Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi No. 313/PGL-VSA/XII/2022 Tertanggal 22 Desember 2022 Perihal Tanggapan Pengelola/Tergugat Rekonvensi-Kerusakan Akibat Kejadian Alam (Force Majeure);
139. Bukti P-139, berupa Surat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi No. 002/PGL-VSA/II/2023 Tertanggal 3 Januari 2023 Perihal Tanggapan Pengelola/Tergugat Rekonvensi-Kerusakan Akibat kejadian Alam dan Himbuan Pembayaran tunggakan luran Bulanan Blok I No. 1-2;
140. Bukti P-140, berupa Bukti-bukti foto-foto Pekerjaan yang dikerjakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk Perbaikan Saluran Air dan Tanah Longsor di Villa Segar Alam;
141. Bukti P-141, berupa Akta Pernyataan Penunjukan Pengelola Villa Segar Alam Nomor: 32 Tertanggal 22 Juni 2023 yang dibuat Penggugat dihadapan Riska Setiady, S.H.,M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang;
142. Bukti P-142, berupa Surat Keputusan PT. Rencar Sempurna/Penggugat No. 09 Tahun 2016 Tentang Penunjukan Pengelola Villa Segar Alam Cipanas-Puncak;
143. Bukti P-143, berupa Rekapitulasi Tunggakan luran Bulanan Para Tergugat Per 31 Januari 2023;
144. Bukti P-144, berupa Surat Keterangan Kerja atas nama Widhianingrum Tertanggal 23 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Penggugat/PT. Rencar Sempurna;
145. Bukti P-145, berupa Surat Keterangan Kerja atas nama Nani Kusniawati Tertanggal 23 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Penggugat/PT. Rencar Sempurna;
146. Bukti P-146, berupa Surat Keterangan Kerja atas nama Arifin Sapin Tertanggal 23 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Penggugat/PT. Rencar Sempurna;
147. Bukti P-147, berupa Surat Keterangan Kerja atas nama Mujiman Tertanggal 23 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Penggugat/PT. Rencar Sempurna;



148. Bukti P–148 berupa Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No:158/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel., Tertanggal 8 Agustus 2023;

149. Bukti P–149, berupa Surat Keterangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: W10.U3/17.331/HK.02/IX/2023 Tertanggal 21 September 2023 Perihal Surat Keterangan Perkara No. 158/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel;

150. Bukti P–150, berupa Surat Pemberitahuan Isi Putusan kepada para pihak dalam Perkara No. 158/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel. pada surat kabar Harian Rakyat Merdeka Tertanggal 16 Agustus 2023,

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagian Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa;

Alat bukti surat Tergugat 2;

1. Bukti T.II-1, Fotokopi Surat Nomor 600/641.1/DIPERKIM/2023 dari Pemda Cianjur kepada PT. Rencar Sempurna;
2. Bukti T.II-2, Fotokopi Peraturan Bupati No. 75 tahun 2022;
3. Bukti T.II-3, Fotokopi Perda Kabupaten Cianjur No. 4 tahun 2021;
4. Bukti T.II-4, Fotokopi Permendagri No. 9 tahun 2009;
5. Bukti T.II-5, Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3415K/Pdt/2018;
6. Bukti T.II-6, Fotokopi Surat No. 131/PGL-VSA/VI/2022 perihal Penjelasan tentang Pengelolaan Villa Segar Alam;
7. Bukti T.II-7, Fotokopi Surat No. 082/MAP/SK/SP/XI/2022 perihal Surat Pemberitahuan;
8. Bukti T.II-8, Fotokopi Surat No. 097/MAP/SK/SP-II/XI/2022 perihal Somasi/Peringatan kedua (An. Cicilia Firly Ramadhan);
9. Bukti T.II-9, Fotokopi Bukti Pembayaran yang disetor untuk pribadi/perseroan ke rekening Bank BCA atas nama Arifin;
10. Bukti T.II-10, Fotokopi Surat Nomor 001/VSA/V/2018 perihal Penagihan THR ke warga Villa Segar Alam dari Pengelola Villa Segar Alam atas nama Widhianingrum;
11. Bukti T.II-11, Fotokopi Surat Nomor 091/MAP/SK/Pemb/IX/2023 perihal pemberitahuan dan himbauan;
12. Bukti T.II-12, Fotokopi Surat Nomor 003/pgl-va/xi/2020 PERIHAL PEMBERITAHUAN;



Menimbang, bahwa Tergugat 2 dipersidangan tidak mengajukan alat bukti keterangan saksi;

Alat Bukti Surat Tergugat 10;

1. T.X-01, Fotokopi dari Print Out, Surat No. 003/PGL-VSA/XI/2020, Tanggal 24 November 2020, yang menerangkan bahwa Pengelola Lingkungan Villa Segar Alam Cianjur adalah perseorangan;
2. T.X-02, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat No. 131/PGL-VSA/VI/2022, Tanggal 27 Juni 2022, yang menerangkan bahwa Pengelola Lingkungan Villa Segar Alam Cianjur adalah perseorangan;
3. T.X-03, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Cianjur No. 600/641.1/Disperkim/2022, Tanggal 14 Agustus 2023, yang menerangkan PENGGUGAT selaku Pengembang Perumahan Villa Segar Alam Cianjur belum melakukan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur;
4. T.X-04, Fotokopi dari unduhan, Undang-Undang No. 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang menerangkan PENGGUGAT sebagai pengembang diharuskan menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas dari Perumahan Villa Segar Alam setelah selesai melakukan Pembangunan perumahan kepada Pemerintah Daerah Cianjur;
[<https://peraturan.go.id/uu-no-1-tahun-2011>]
5. T.X-05, Fotokopi dari unduhan, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah, yang menerangkan, sebelum dilakukan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah daerah, maka pembiayaan Pemeliharaan adalah tanggungan jawab Pengembang (vide pasal 25 ayat 1);
[<https://peraturan.bpk.go.id/home/download/117536>]
6. TX-06, Fotokopi dari unduhan, PERDA Kabupaten Cianjur No. 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang menerangkan bahwa Pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan



sejatinya adalah Pemerintah Daerah (vide Pasal 1 ayat 18, Pasal 21 ayat 1); [<https://jdih.cianjur.go.id/perundang-undangan/perda/3812>]

7. T.X-07, Fotokopi dari unduhan, Peraturan Bupati Cianjur Nomor 75 tahun 2022 Tentang Tata Cara Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan, yang menerangkan bahwa Pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan adalah Pemerintah Daerah (vide Pasal 1 ayat 18, Pasal 21 ayat 1) [<https://jdih.cianjur.go.id/perundang-undangan/perbub/46473>]
8. T.X-08, Fotokopi dari unduhan, Peraturan Menteri Tenaga Kerja Republik Indonesia No. 6 tahun 2016 Tentang Hari Raya Keagamaan bagi Pekerja/Buruh di Perusahaan, yang menerangkan, bahwa kewajiban membayar Tunjangan Hari Raya Keagamaan bagi karyawan Ibu Widianingrum maupun karyawan PENGGUGAT adalah Pemberi Kerja/Pengusaha Yaitu Sdri. Widianingrum maupun PENGGUGAT in casu PT. RENCAR SEMPURNA (vide pasal 2 ayat 1) [https://jdih.kemnaker.go.id/data.puu/permenaker_6_2016.pdf]
9. T.X-09, Fotokopi dari unduhan, Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 285/Pdt.G/2016/PN Cbi, yang menerangkan putusan Pengadilan yang pada amarnya memutus antara lain:
Menghukum Pengembang untuk membiayai Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sampai penyerahan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
Menyatakan Pengembang tidak berhak menarik iuran biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan dari warga karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. [<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/72662ad9b17b1f5f570a1b54d91976f4.html>]
10. T.X-10, Fotokopi dari unduhan, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3415 K/Pdt/2018, yang menerangkan Putusan Mahkamah Agung RI yang menguatkan amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 385/Pdt.G/2016/PN Cbi yang memutus:
Menghukum Pengembang untuk membiayai Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sampai penyerahan



kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Menyatakan Pengembang tidak berhak menarik iuran biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan dari warga karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; [<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/1dc69d276bd1818a667b7a2cfb135203.html>]

11. T.X-11, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Pernyataan No. 08 tanggal 08 November 2023 Notaris Cicilia Firly Ramadhani, S,H., M.kn., yang menerangkan bahwa Tergugat X tidak pernah mengikatkan diri dalam perjanjian dengan pihak manapun terkait Pengelolaan Lingkungan di Komplek Villa Segar Alam Cianjur;

Alat Bukti surat Tergugat 15;

1. T.XV-01, Fotokopi dari Print Out, Surat No. 003/PGL-VSA/XI/2020, Tanggal 24 November 2020, yang menerangkan, bahwa Pengelola Lingkungan Villa Segar Alam Cianjur adalah perseorangan;
2. T.XV-02 Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat No. 131/PGL-VSA/VI/2022, Tanggal 27 Juni 2022, yang menerangkan bahwa Pengelola Lingkungan Villa Segar Alam Cianjur adalah perseorangan;
3. T.XV-03, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Cianjur No. 600/641.1/Disperkim/2022, Tanggal 14 Agustus 2023, yang menerangkan, bahwa PENGGUGAT selaku Pengembang Perumahan Villa Segar Alam Cianjur belum melakukan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur;
4. T.XV-04, Fotokopi dari unduhan, Undang-Undang No. 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang menerangkan, PENGGUGAT sebagai pengembang diharuskan menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas dari Perumahan Villa Segar Alam setelah selesai melakukan Pembangunan perumahan kepada Pemerintah Daerah Cianjur; [<https://peraturan.go.id/uu-no-1-tahun-2011>]



5. T.XV-05, Fotokopi dari unduhan, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah, yang menerangkan, sebelum dilakukan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah daerah, maka pembiayaan Pemeliharaan adalah tanggungan jawab Pengembang (vide pasal 25 ayat 1) [<https://peraturan.bpk.go.id/home/download/117536>]
6. T.XV-06, Fotokopi dari unduhan, PERDA Kabupaten Cianjur No. 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, yang menerangkan, bahwa Pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sejatinya adalah Pemerintah Daerah (vide Pasal 1 ayat 18, Pasal 21 ayat 1) [<https://jdih.cianjur.go.id/perundang-undangan/perda/3812>]
7. T.XV-07 Fotokopi dari unduhan, Peraturan Bupati Cianjur No, 75 tahun 2022 Tentang Tata Cara Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan, yang menerangkan bahwa Pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan adalah Pemerintah Daerah (vide Pasal 1 ayat 18, Pasal 21 ayat 1) [<https://jdih.cianjur.go.id/perundang-undangan/perbub/46473>]
8. TXV – 08 Fotokopi dari unduhan, Peraturan Menteri Tenaga Kerja Republik Indonesia No. 6 tahun 2016 Tentang Hari Raya Keagamaan bagi Pekerja/Buruh di Perusahaan, yang menerangkan, bahwa kewajiban membayar Tunjangan Hari Raya Keagamaan bagi karyawan Ibu Widianingrum maupun karyawan PENGGUGAT adalah Pemberi Kerja/Pengusaha Yaitu Sdri. Widianingrum maupun PENGGUGAT in casu PT. RENCAR SEMPURNA (vide pasal 2 ayat 1) [https://jdih.kemnaker.go.id/data.puu/permenaker_6_2016.pdf]
9. T.XV-09 Fotokopi dari unduhan, Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 285/Pdt.G/2016/PN Cbi., yang menerangkan, putusan Pengadilan yang pada amarnya memutus antara lain:
Menghukum Pengembang untuk membiayai Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sampai penyerahan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.



Menyatakan Pengembang tidak berhak menarik iuran biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan dari warga karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
[<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/72662ad9b17b1f5f570a1b54d91976f4.html>]

10. T.XV-10, Fotokopi dari unduhan, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3415 K/Pdt/2018., yang menerangkan Putusan Mahkamah Agung RI yang menguatkan amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 385/Pdt.G/2016/PN Cbi yang memutus:

Menghukum Pengembang untuk membiayai Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sampai penyerahan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Menyatakan Pengembang tidak berhak menarik iuran biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan dari warga karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Copy dari unduhan,

[<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/1dc69d276bd1818a667b7a2cfb135203.html>]

Alat Bukti Surat Tergugat 27

1. T.XXVII-01, Fotokopi dari Print Out, Surat No. 003/PGL-VSA/XI/2020, Tanggal 24 November 2020, yang menerangkan, bahwa Pengelola Lingkungan Villa Segar Alam Cianjur adalah perseorangan;
2. T.XXVII-02, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat No. 131/PGL-VSA/VI/2022, Tanggal 27 Juni 2022, yang menerangkan, bahwa Pengelola Lingkungan Villa Segar Alam Cianjur adalah perseorangan;
3. T.XXVII-03, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Cianjur No. 600/641.1/Disperkim/2022, Tanggal 14 Agustus 2023, yang menerangkan, bahwa PENGGUGAT selaku Pengembang Perumahan Villa Segar Alam Cianjur belum melakukan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur;



4. T.XXVII-04, Fotokopi dari unduhan, Undang-Undang No. 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang menerangkan, PENGGUGAT sebagai pengembang diharuskan menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas dari Perumahan Villa Segar Alam setelah selesai melakukan Pembangunan perumahan kepada Pemerintah Daerah Cianjur , [<https://peraturan.go.id/uu-no-1-tahun-2011>]
5. T.XXVII-05, Fotokopi dari unduhan, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah, yang menerangkan, sebelum dilakukan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah daerah, maka pembiayaan Pemeliharaan adalah tanggungan jawab Pengembang (vide pasal 25 ayat 1) [<https://peraturan.bpk.go.id/home/download/117536>]
6. TXXVII – 06 Fotokopi dari unduhan, PERDA Kabupaten Cianjur No. 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Uilitas Perumahan, yang menerangkan, bahwa Pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sejatinya adalah Pemerintah Daerah (vide Pasal 1 ayat 18, Pasal 21 ayat 1) Copy dari unduhan, [<https://jdih.cianjur.go.id/perundang-undangan/perda/3812>]
7. T.XXVII-07, Fotokopi dari unduhan, Peraturan Bupati Cianjur No, 75 tahun 2022 Tentang Tata Cara Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan, yang menerangkan, bahwa Pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan adalah Pemerintah Daerah (vide Pasal 1 ayat 18, Pasal 21 ayat 1), [<https://jdih.cianjur.go.id/perundang-undangan/perbub/46473#>]
8. T.XXVII-08, Fotokopi dari unduhan, Peraturan Menteri Tenaga Kerja Republik Indonesia No. 6 tahun 2016 Tentang Hari Raya Keagamaan bagi Pekerja/Buruh di Perusahaan, yang menerangkan, bahwa kewajiban membayar Tunjangan Hari Raya Keagamaan bagi karyawan Ibu Widianingrum maupun karyawan PENGGUGAT adalah Pemberi Kerja/Pengusaha Yaitu Sdri. Widianingrum maupun PENGGUGAT in casu PT. RENCAR SEMPURNA (vide pasal 2 ayat 1)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

[https://jdih.kemnaker.go.id/data.puu/permenaker_6_2016.pdf]

9. T.XXVII-09, Fotokopi dari unduhan, Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 285/Pdt.G/2016/PN Cbi., yang menerangkan, putusan Pengadilan yang pada amarnya memutus antara lain:
Menghukum Pengembang untuk membiayai Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sampai penyerahan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
Menyatakan Pengembang tidak berhak menarik iuran biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan dari warga karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
[<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/72662ad9b17b1f5f570a1b54d91976f4.html>]
10. T.XXVII-10, Fotokopi dari unduhan, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3415 K/Pdt/2018, yang menerangkan, Putusan Mahkamah Agung RI yang menguatkan amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 385/Pdt.G/2016/PN Cbi yang memutus:
Menghukum Pengembang untuk membiayai Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sampai penyerahan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
Menyatakan Pengembang tidak berhak menarik iuran biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan dari warga karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
[<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/1dc69d276bd1818a667b7a2cfb135203.html>]
11. T.XXVII-11, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Rekapitulasi Tunggakan dan Tagihan berjalan Tergugat XXVII, yang menerangkan, bahwa tagihan tidak hanya iuran IPL tetapi juga Tunjangan Hari Raya Pengelola;
12. T.XXVII-12 Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat No. 217/PGL-VSA/XI/2022 Tanggal 22 September 2023, yang menerangkan, kesewenang-wenangan Ibu Widhianingrum yang bernada memaksa untuk mematuhi aturan IPL yang

Halaman 140 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



dibuatnya bahkan mengatakan hal yang bernada mengusir warga yang tidak mau mematuhi;

13. T.XXVII-13, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Pernyataan No. 02 Tanggal 11 November 2023 Notaris Cicilia Firly Ramadhani Pernyataan TERGUGAT XXVII bahwa tidak pernah terikat perjanjian dengan pihak manapun terkait Pengelolaan Lingkungan di Villa Segar Alam Cianjur;
14. T.XXVII-14, Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat No. 014/RS/XI/2021 tertanggal 15 November 2021 dari PENGGUGAT kepada Bpk. Budi Wijaya salah satu Pemilik Villa di Komplek Villa Segar Alam Cianjur, yang menerangkan, stempel PENGGUGAT dan Pengelola Villa Segar alam berbeda;
15. T.XXVII-15, Fotokopi dari tangkapan layar (*screenshot*), Keterangan Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Cianjur, yang menerangkan, bahwa sebelum diserahkan Fasum dan Fasos perumahan kepada PEMDA maka pembiayaannya masih tanggung jawab Pengembang;

Alat Bukti Surat Tergugat 38;

1. T.XXXVIII-01, Fotokopi dari Print Out, Surat No. 003/PGL-VSA/XI/2020, Tanggal 24 November 2020, yang menerangkan, bahwa Pengelola Lingkungan Villa Segar Alam Cianjur adalah perseorangan;
2. T.XXXVIII-02, Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Surat No. 131/PGL-VSA/VI/2022, Tanggal 27 Juni 2022, yang menerangkan, bahwa Pengelola Lingkungan Villa Segar Alam Cianjur adalah perseorangan;
3. T.XXXVIII-03, Surat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Cianjur, No. 600/641.1/Disperkim/2022, Tanggal 14 Agustus 2023, yang menerangkan, bahwa PENGGUGAT selaku Pengembang Perumahan Villa Segar Alam Cianjur belum melakukan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur;
4. T.XXXVIII-04, Fotokopi dari unduhan, Undang-Undang No. 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang menerangkan, PENGGUGAT sebagai pengembang diharuskan menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas



dari Perumahan Villa Segar Alam setelah selesai melakukan Pembangunan perumahan kepada Pemerintah Daerah Cianjur; [<https://peraturan.go.id/uu-no-1-tahun-2011>]

5. T.XXXVIII-05, Fotokopi dari unduhan, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah, yang menerangkan, sebelum dilakukan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah daerah, maka pembiayaan Pemeliharaan adalah tanggungan jawab Pengembang (vide pasal 25 ayat 1), [<https://peraturan.bpk.go.id/home/download/117536>]
6. T.XXXVIII-06, Fotokopi dari unduhan, PERDA Kabupaten Cianjur No. 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, yang menerangkan, bahwa Pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sejatinya adalah Pemerintah Daerah (vide Pasal 1 ayat 18, Pasal 21 ayat 1), [<https://jdih.cianjur.go.id/perundang-undangan/perda/3812>]
7. T.XXXVIII-07, Fotokopi dari unduhan, Peraturan Bupati Cianjur No, 75 tahun 2022 Tentang Tata Cara Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan, yang menerangkan, bahwa Pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan adalah Pemerintah Daerah (vide Pasal 1 ayat 18, Pasal 21 ayat 1) [<https://jdih.cianjur.go.id/perundang-undangan/perbub/46473#>]
8. T.XXXVIII-08, Fotokopi dari unduhan, Peraturan Menteri Tenaga Kerja Republik Indonesia No. 6 tahun 2016 Tentang Hari Raya Keagamaan bagi Pekerja/Buruh di Perusahaan, yang menerangkan, bahwa kewajiban membayar Tunjangan Hari Raya Keagamaan bagi karyawan Ibu Widianingrum maupun karyawan PENGGUGAT adalah Pemberi Kerja/Pengusaha Yaitu Sdri. Widianingrum maupun PENGGUGAT in casu PT. RENCAR SEMPURNA (vide



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 2 ayat 1), [https://jdih.kemnaker.go.id/data.puu/permenaker_6_2016.pdf]

9. T.XXXVIII-09, Fotokopi dari unduhan, Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 285/Pdt.G/2016/PN Cbi, yang menerangkan, putusan Pengadilan yang pada amarnya memutus antara lain:

Menghukum Pengembang untuk membiayai Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sampai penyerahan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Menyatakan Pengembang tidak berhak menarik iuran biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan dari warga karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

[<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/72662ad9b17b1f5f570a1b54d91976f4.html>]

10. T.XXXVIII-10, Fotokopi dari unduhan, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3415 K/Pdt/2018, yang menerangkan, Putusan Mahkamah Agung RI yang menguatkan amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 385/Pdt.G/2016/PN Cbi yang memutus:

Menghukum Pengembang untuk membiayai Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sampai penyerahan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Menyatakan Pengembang tidak berhak menarik iuran biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan dari warga karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku,

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/1dc69d276bd1818a667b7a2cfb135203.html>]

11. T.XXXVIII-11, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Bukti Tagihan Iuran bulanan Villa Segar Alam bulan Februari 2022, yang menerangkan, bahwa pengelola lingkungan adalah Widianingrum. Karena Surat penagihan iuran tidak ada Kop Surat, Logo maupun Stempel juga tidak tercantum nama PT. RENCAR SEMPURNA;

Halaman 143 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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)

Halaman 143



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. T.XXXVIII-12, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Bukti Tagihan Iuran bulanan Villa Segar Alam bulan Juli 2023, yang menerangkan, bahwa pengelola lingkungan adalah Widianingrum. Karena Surat penagihan iuran tidak ada Kop Surat, Logo maupun Stempel juga tidak tercantum nama PT. RENCAR SEMPURNA;
13. T.XXXVIII-13, Fotokopi sesuai dengan aslinya, Bukti Pembayaran Tagihan bulanan Villa Alam Segar bulan Mei 2023, yang menerangkan, bahwa pengelola lingkungan adalah Widianingrum. Karena Surat penagihan iuran tidak ada Kop, Logo maupun Stempel PT. RENCAR SEMPURNA;

Alat bukti surat Tergugat 39 Konvensi/Penggugat Rekonvensi (PR);

1. Bukti T.XXXIX-1, Fotokopi 1 bundel Printout Internet Transaction Journal (klikbca@klikbca.com) transfer ke rekening BCA 8060015628 a/n sapin Arifin:
 - 22 September 19 sebesar Rp. 947.303, sebagai pembayaran IPL September 2019 dan termasuk Listrik dan PAM;
 - 23 September 2021 sebesar Rp. 1.440.800, sebagai pembayaran IPL Juli- Agustus 2021 dan termasuk Listrik dan PAM;
 - 24 Februari 2022 sebesar Rp. 1.770.400,- sebagai pembayaran IPL September-Oktober 2021 dan termasuk Listrik dan PAM;
2. Bukti T.XXXIX-2, Fotokopi 1 bundel Printout screen shoot percakapan Whatsapp dengan Widhianingrum (di Nomor Whatsapp: 0856 9167 0010). Periode Percakapan: 24-Feb-22, 17-Nop-22, 27-Nop-22, 8-Des-22, 11-Des-22, 20-Des-22;
3. Bukti T.XXXIX-3, Fotokopi Surat Nomor: 003/PGLVSA/X1/2020 tanggal 24 November 2020, Perihal Pemberitahuan Tunggakan Iuran Bulanan, yang ditandatangani oleh WIDHIANINGRUM (Nomor Whatsapp: 0856 9167 0010) selaku Pengelola Villa Segar Alam.
4. Bukti T.XXXIX-4, Fotokopi Surat Nomor: 131/PGLVSA/V1/2022 tanggal 27 Juni 2022 Perihal: Penjelasan tentang Pengelolaan Villa Segar Alam yang ditujukan kepada Pemilik Unit Villa Segar Alam, yang ditanda tangani Widhianingrum.

Halaman 144 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T.XXXIX-5, Fotokopi Surat Nomor: 249/PGL-VSA/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Bapak/ Ibu Pemilik Unit Villa Segar Alam, ditandatangani oleh Widhianingrum (Nomor Whatsapp: 0856 9167 0010);
6. Bukti T.XXXIX-6.1, Fotokopi Surat Manurang-Abenego & Partners (selaku Kuasa Hukum Rencar Sempurna) Nomor: 035/MAP/SK/Pemb/1V/2023 tanggal 11 April 2023 Perihal: Pemberitahuan Dan Himbauan yang ditujukan kepada Bapak/ Ibu Pemilik/ Penyewa Villa di Komplek Villa Segar Alam;
7. Bukti T.XXXIX-6.2, Fotokopi Surat Manurang-Abenego & Partners (selaku Kuasa Hukum Rencar Sempurna) Nomor: 038/MAP/SK/Pemb11/V/2023 tanggal 10 Mei 2023 Perihal: Pemberitahuan Dan Himbauan Kedua yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Pemilik/ Penyewa Villa di Komplek Villa Segar Alam.
8. Bukti T.XXXIX-6.3, Fotokopi Surat Manurang-Abenego & Partners (selaku Kuasa Hukum PT. Rencar Sempurna) Nomor: 083/MAP/SK/Pemb/V111/2023 tanggal 10 Mei 2023 Perihal: Pemberitahuan Dan Himbauan Kedua yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Pemilik/ Penyewa Villa di Komplek Villa Segar Alam.
9. Bukti T.XXXIX-7, Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Nomor: AHU 0001535.AH.01.07.TAHUN 2023 tanggal 06 Maret 2023, memberikan Pengesahan Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas berkedudukan di Kabupaten Cianjur, sebagai KETUA PERKUMPULAN adalah CECILIA FIRLY RAMADHANI;
10. Bukti T.XXXIX-8, Fotokopi Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas telah mengirimkan surat Nomor: OOI/PVSA/V111/2023 tanggal 4 Agustus 2023 kepada Direksi FT Rencar Sempurna Up. Bapak Joko Buntar dan/ atau Ibu Eny Sawang, perihal: Peringatan terkait kegiatan pengelolaan;
11. Bukti PR-1, Fotokopi Rekap Laporan Biaya terdiri atas pembelian Material/Bahan Baku dan Jasa Tukang, Yang Sudah Dikeluarkan Penggugat Rekonvensi Guna

Halaman 145 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Perbaikan Tembok Pembatas Akibat Rusaknya Saluran air Komplek Villa Segar Alam, Periode Desember 2022 s.d. Maret 2023, dengan jumlah total sebesar Rp. 46.027.000,-;

- | | |
|------------------|---|
| 12. Bukti PR-2, | Fotokopi Periode Pembelian 14-Dec 22 s.d. 15-Dec-22; |
| 13. Bukti PR-3, | Fotokopi Periode Pembelian 17-Dec 22 s.d. 29-Dec-22; |
| 14. Bukti PR-4, | Fotokopi Periode Pembelian 3-Jan 23 s.d 6-Jan-23; |
| 15. Bukti PR-5, | Fotokopi Periode Pembelian 7-Jan 23 s.d. 14-Jan-23; |
| 16. Bukti PR-6, | Fotokopi Periode Pembelian 16-Jan-23; |
| 17. Bukti PR-7, | Fotokopi Periode Pembelian 23-Jan 23 s.d. 2-Feb-23; |
| 18. Bukti PR-8, | Fotokopi Periode Pembelian 07-Jan 23 s.d. 02-Feb-Q3; |
| 19. Bukti PR-9, | Fotokopi Periode Pembelian 11-Feb23 s.d. 19-Feb-23; |
| 20. Bukti PR-10, | Fotokopi Periode Pembelian 20-Feb23 s.d. 2-Mar-23; |
| 21. Bukti PR-11, | Fotokopi Periode Pembelian sampai den an 10 Maret 2023; |

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat 10, 15, 27, dan Tergugat 38, telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Cicilia Firly Ramadhani, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah pemilik unit pada perumahan Villa Segar Alam, sejak akhir tahun 2020, dengan membeli melalui lelang;
- Bahwa saksi mulai ditagih iuran pengelolaan lingkungan setelah saksi selesai melakukan renovasi rumah sekitar bulan November 2020;
- Bahwa pada saat itu saksi ditagih oleh security yang bernama Ali dengan tunggakan iuran sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), kemudian saksi diminta untuk melakukan koordinasi dengan Bapak Danny;
- Bahwa karena Bapak Danny tidak dapat menjelaskan pertanyaan-pertanyaan saksi maka kemudian saksi diberi kontak person Lina/Widaningrum yang menurut sekuriti adalah pengelola Villa Segar Alam;
- Bahwa selanjutnya saksi melakukan komunikasi melalui telepon dan juga melalui email, karena saat itu sedang kondisi covid-19, sehingga pengelola tidak dapat ditemui secara langsung dan pengelola pun tidak memiliki kantor;



- Bahwa surat yang disampaikan saksi kepada ibu Widianingrum adalah saksi menanyakan dimana kantornya, juga menanyakan apakah pengelola berada di bawah PT. RENCAR. Surat saksi kemudian dibalas melalui surat elektronik oleh pengelola Widianingrum yang menyatakan mereka tidak di bawah PT. RENCAR;
- Bahwa pengelola tidak pernah memberikan alamatnya, hanya memberikan kontak person tetapi pada nomor yang diberikan selalu berubah-ubah ada Widianingrum, ada juga Lina sehingga saksi tidak tahu apakah orang yang sama atau berbeda;
- Bahwa ada surat tagihan yang diberikan oleh pengelola kepada saksi. Surat tersebut ditandatangani oleh Widianingrum;
- Bahwa pernah ada pertemuan antara pengelola dengan pemilik perumahan Villa Segar Alam pada bulan Juni 2022, yang mewakili pengelola tidak menyebutkan nama RENCAR hanya menyatakan sebagai pengelola saja, Edi, Meila dan anggota ormas;
- Bahwa yang dibicarakan pada pertemuan tersebut adalah masalah iuran, pemanfaatan dana yang sudah terkumpul karena tidak pernah ada laporan tahunan, akses jalan masuk dan juga meminta kejelasan soal kedudukan pengelola;
- Bahwa pada saat itu pihak yang mewakili pengelola menyatakan mereka ditunjuk oleh RENCAR, tetapi saksi menanyakan surat penunjukannya tapi pengelola tidak dapat menunjukkan kepada warga;
- Bahwa sepengetahuan saksi prasarana, sarana dan utilitas perumahan Villa Segar Alam belum diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Cianjur. Karena sebagai ketua paguyuban saksi telah melakukan koordinasi dengan Pemda setempat, menurut Pemda belum ada penyerahan kepada pemda, bahkan mereka menganggap PT. RENCAR sudah tidak aktif. Sehingga kemudian Pemda menyampaikan surat kepada PT. RENCAR untuk penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan Villa Segar Alam;
- Bahwa sepengetahuan saksi jika pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan Villa Segar Alam tidak ada kesepakatan dengan warga;
- Bahwa dalam pengelolaan lingkungan tidak ada perjanjian antara warga dengan pengelola;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masalah kenaikan iuran pengelolaan lingkungan tidak pernah ada rembukan dengan warga;
- Bahwa pembayaran iuran bukan ke RENCAR tetapi ke rekening Sapin Arifin;
- Bahwa dalam surat menyurat dengan pihak pengelola tidak ada stempel PT. RENCAR, hanya Villa Segar Alam saja;
- Bahwa pertemuan baru dilakukan pada tanggal 15 Juni 2020, karena ada komplain dari warga karena kompleks tidak terawat, seperti kolam selalu kotor, ilalang dimana-mana, fasilitas banyak yang rusak, lampu-lampu banyak yang mati;
- Bahwa pada saat terjadi luapan air, warga atas nama Bapak Albert yang berinisiatif untuk memperbaiki kerusakan tanggul;
- Bahwa kerusakan tanggul tersebut sudah di komplain oleh pak Albert tetapi tidak ditanggapi oleh pengelola;
- Bahwa mengenai sampah saat ini diurus oleh paguyuban, tetapi sebelumnya oleh pengelola;
- Bahwa fisik yang diperbaiki oleh pengelola tahun 2022-2023 adalah air mancur;

2. Saksi Stephanus H M Latuputty, dibawah sumpah/janji menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai salah satu pengurus di sebuah gereja GPIB Shalom di daerah Depok;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Pengurus harian jemaat, perekonomian gereja, khususnya segala aset gereja;
- Bahwa saksi mengenal ibu Aletha sebagai pemilik rumah pada Villa Segar Alam;
- Bahwa pada tahun 2015, rumah tersebut telah dihibahkan kepada Gereja GPIB Shalom Kota Depok, sebagai aset gereja;
- Bahwa sebagai pengurus gereja bagian keuangan, saksi harus memastikan kejelasan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan;
- Bahwa pembayaran iuran pengelolaan lingkungan dibayarkan ke rekening perorangan;
- Bahwa selama ini tidak pernah mendapat tagihan dari badan hukum;
- Bahwa selama ini korespondensi, tagihan-tagihan tidak pernah atas nama PT. RENCAR;

Halaman 148 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran IPL biasanya dilakukan dengan cara di transfer ke rekening BCA atas nama Arifin;
- Bahwa pembayaran itu sudah dilakukan sejak tahun 2015 ke rekening Arifin;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Arifin;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan orang yang mengatasnamakan pengelola;
- Bahwa saksi pernah melakukan komunikasi melalui WA dengan pengelola yang bernama Arifin dan Widianingrum;
- Bahwa saksi melakukan komunikasi untuk mengkonfirmasi masalah tunggakan pembayaran;
- Bahwa pada tahun 2022, pengelola pernah membuat surat mengenai tunggakan ibu Aleta sebesar Rp. 14.000.000 (empat belas juta rupiah);
- Bahwa sampai hari ini tunggakan belum dibayar karena pengelola tidak bisa mengklarifikasi soal nominal sebesar Rp. 14.000.000 (empat belas juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada dokumen perjanjian pengelolaan antara ibu Aleta dengan pengelola;
- Bahwa saksi 4 (empat) kali ke Villa tetapi tidak pernah melihat kantor pengelola;
- Bahwa saksi pernah berkomunikasi dengan Widianingrum dan menanyakan kantornya, tetapi di jawab oleh Widianingrum mereka mobile;
- Bahwa Widianingrum pernah melarang saksi untuk masuk ke perumahan Villa Segar Alam, tetapi saksi menyatakan ada urusan apa dengan saya;
- Bahwa saksi dilarang masuk pada tahun 2022;
- Bahwa saksi ke Villa untuk memonitor aset-aset yang ada;

Menimbang bahwa pihak Penggugat, Tergugat 2, Tergugat 10, Tergugat 15, Tergugat 27, Tergugat 29, Tergugat 38, dan Tergugat 39 telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 149 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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)



DALAM KONVENSI:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai dalil Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 KUHPerdara) kepada Penggugat Konvensi, sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi adalah Pelaku Pembangunan atau Developer atau Pengembang dalam Pembangunan Komplek Villa Segar Alam beserta fasilitas pendukungnya, yang terletak di Jl. Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kecamatan Cipanas, Kab. Cianjur-Provinsi Jawa Barat 43253 (selanjutnya disebut "**Komplek Villa Segar Alam**"), dimana pembangunan Villa di Komplek Villa Segar Alam *a quo* dilakukan secara bertahap yang dimulai sejak Tahun 1990 dan selesai pada Tahun 1995 berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Cianjur–Jawa Barat, yaitu:
 - a. Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 45/648.3/92/Cjr., tertanggal 30 Juni 1992 untuk pembangunan sebanyak 30 Unit Villa;
 - b. Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 907/648.3/93., tertanggal 17 Mei 1993 untuk pembangunan sebanyak 40 Unit Villa;
 - c. Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 766/648.3/94., tertanggal 15 Januari 1994 untuk pembangunan sebanyak 5 Unit Villa;
 - d. Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 30/648.3/94., tertanggal 29 April 1994 untuk pembangunan sebanyak 36 Unit Villa;
 - e. Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 274/648.3/95., tertanggal 21 Januari 1995 untuk pembangunan sebanyak 11 Unit Villa,
- bahwa kemudian Villa Segar Alam tersebut, dipasarkan dan dijual Penggugat Konvensi kepada masyarakat umum sejak tahun 1992 termasuk kepada Para Tergugat;
- bahwa Penggugat Konvensi sejak tanggal 1 Agustus Tahun 2004, telah menjadi Pengelola Komplek Villa Segar Alam sampai dengan sekarang;
- Bahwa dalam pengelolaan Komplek Villa Segar Alam *a quo*, Penggugat telah membuat ketentuan atau aturan yang harus ditaati oleh Pemilik atau Penghuni Villa di Komplek Villa Segar Alam, termasuk Para Tergugat, demi menjaga keamanan, ketertiban dan kenyamanan Pemilik atau Penghuni Villa, salah satu ketentuan yang harus ditaati oleh Pemilik atau Penghuni Villa termasuk Para Tergugat adalah membayar Iuran Pemeliharaan Lingkungan (selanjutnya disebut "IPL") setiap bulan untuk setiap Kepemilikan Villa di



Komplek Villa Segar Alam baik yang dihuni oleh pemilik atau yang disewakan kepada penyewa/penghuni;

- Bahwa besarnya IPL yang ditetapkan Penggugat, berdasarkan pertimbangan dari berbagai aspek dan mempertimbangkan secara seksama biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk keberlangsungan pengelolaan Komplek Villa Segar Alam a quo yang lebih baik dan berkesinambungan, dan penetapan besarnya IPL tersebut tidak membedakan luas tanah dan/atau bangunan Villa, sehingga semua Unit Villa di Komplek Villa Segar Alam a quo mempunyai beban biaya IPL yang sama;
- Bahwa di samping menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial Komplek Villa Segar Alam a quo, Penggugat juga membantu pembayaran tagihan listrik Pemilik atau Penghuni Villa termasuk Para Tergugat kepada Perusahaan Listrik Negara (PLN), membantu pembayaran tagihan air Pemilik atau Penghuni Villa kepada Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) milik Kabupaten Cianjur dan membantu pembayaran tagihan telepon Pemilik atau Penghuni Villa kepada Perusahaan Telkom Indonesia (Telkom) pada bulan berjalan, yang kemudian nilai tagihan listrik, tagihan air dan tagihan telepon tersebut ditagih Penggugat kepada Pemilik atau Penghuni Villa termasuk kepada Para Tergugat pada bulan berikutnya bersama-sama dengan tagihan IPL;
- Bahwa besarnya IPL yang ditentukan oleh Penggugat Konvensi untuk setiap Kepemilikan Villa di Komplek Villa Segar Alam a quo, sejak Bulan Maret Tahun 2014 sampai dengan sekarang, adalah sebagai berikut:
 - a. Sejak Bulan Maret Tahun 2014 s/d Bulan Februari Tahun 2015 adalah sebesar Rp. 425.000,- (empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);
 - b. Sejak Bulan Maret Tahun 2015 s/d Bulan April Tahun 2017 adalah sebesar Rp. 455.000,-(empat ratus lima puluh lima ribu rupiah);
 - c. Sejak Bulan Mei Tahun 2017 s/d Bulan Juni Tahun 2018 adalah sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
 - d. Sejak Bulan Juli Tahun 2018 s/d Bulan Juni Tahun 2019 adalah sebesar Rp.550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah);
 - e. Sejak Bulan Juli Tahun 2019 s/d sekarang adalah sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah),dan besarnya IPL sebesar Rp. 600.000,- tersebut, masih tetap berlaku sampai dengan saat ini di Komplek Villa Segar Alam a quo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum diberlakukannya IPL terakhir sebesar Rp. 600.000,- (*enam ratus ribu rupiah*) tersebut, Penggugat telah mensosialisasikannya terlebih dahulu kepada Pemilik atau Penghuni Villa di Komplek Villa Segar Alam *a quo* termasuk kepada Para Tergugat, dengan mengirim Surat ke Pemilik atau Penghuni Villa, IPL ini dipergunakan Penggugat untuk mengelola Komplek Villa Segar Alam, untuk menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, merawat fasilitas umum dan fasilitas sosial serta membayar gaji/upah pekerja dalam mengelola Komplek Villa Segar Alam *a quo*;
- Bahwa sejak Penggugat menjadi Pengelola Komplek Villa Segar Alam yang dimulai sejak tanggal 1 Agustus Tahun 2004 sampai dengan Bulan Januari Tahun 2023, dimana Penggugat dapat mengelola Komplek Villa Segar Alam dengan baik, sehingga Para Pemilik atau Penghuni Villa termasuk Para Tergugat dapat menghuni atau tinggal di Komplek Villa Segar Alam dengan aman, tertib dan nyaman, dan tidak ada ditemukan adanya masalah yang berarti dalam hal Pengelolaan Komplek Villa Segar Alam khususnya dalam hal keamanan, ketertiban, kebersihan, perawatan fasilitas umum dan fasilitas sosial dan lain-lainnya, dan justru masalah yang sangat sulit diselesaikan oleh Penggugat sampai diajukannya gugatan ini adalah masalah tunggakan atau keterlambatan pembayaran IPL bulanan yang belum dibayar atau dilunasi oleh Para Pemilik atau Penghuni Villa termasuk oleh Para Tergugat;
- Bahwa terhitung sejak Bulan Januari Tahun 2014 sampai dengan Bulan Januari Tahun 2023, Total Tunggakan Pembayaran IPL Para Tergugat adalah sebesar Rp. 1.612.222.511,- (satu milyar enam ratus dua belas juta dua ratus dua puluh dua ribu lima ratus sebelas rupiah);

Menimbang bahwa sebagian Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai eksepsi serta Rekonvensi;

Dalam Eksepsi;

- **Gugatan yang diajukan penggugat tidak berdasar dan tidak jelas;**
Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan karena penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan;
Berdasarkan surat pemberitahuan ke seluruh warga Villa Segar Alam :
 1. Surat nomor: 003/PGL-VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020 Point 4.A: Pengelolaan Villa Segar Alam berdiri sendiri dan tidak dalam naungan PT. Rencar Sempurna;

Halaman 152 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



2. Surat Pemberitahuan kepada seluruh warga Villa Segar Alam nomor: 082/MAP/SK/SP/XI/2022, tertanggal 18 November 2022, Point 1: Pengelolaan Villa Segar Alam sampai saat ini telah diserahkan PT. Rencar Sempurna kepada Mujiman dan Widhianingrum berdasarkan surat keputusan direktur PT.Rencar Sempurna No. 09 Tahun 2016: Tentang Penunjukan Pengelola Villa Segar Alam.
3. Surat Pemberitahuan kepada seluruh warga Villa Segar Alam nomor: 097/MAP/SK/SP-II/XII/2022 (tertanggal 19 Desember 2022), Point 1: Pengelolaan Villa Segar Alam sampai saat ini telah diserahkan PT. Rencar Sempurna kepada Mujiman dan Widhianingrum berdasarkan surat keputusan direktur PT. Rencar Sempurna No. 09 Tahun 2016 Tentang Penunjukan Pengelola Villa Segar Alam;
4. Surat pemberitahuan kepada seluruh warga Villa Segar Alam nomor:131/PGL-VSA/VI/2022 (tertanggal 27 Juni 2022) Point 1: Bahwa pengelola Villa Segar Alam adalah orang perseorangan yang ditetapkan oleh developer dengan Surat Keputusan Direksi;

- **Gugatan Kurang Pihak;**

Penggugat tidak mencantumkan dalam gugatannya terhadap pemilik Villa lainnya yang tidak melakukan pembayaran/tunggakan yang disebabkan oleh ketidak jelasan identitas pengelola yang mengelola Villa Segar Alam.

- **Penolakan Forum Rei Sitae;**

Kejadian pokok dalam gugatan perkara adalah Villa/rumah yang letak nya di Perumahan Villa Segar Alam, Desa Palasari, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat.

Maka agar perkara ini bisa diperiksa dan diadili dengan efisien sesuai dengan dasar hukum dan peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah daerah setempat dimana objek berada maka sebaiknya perkara ini diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Cianjur.

- **Eksepsi Diskualifikasi In Person;**

Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan, oleh karena antara Penggugat dan Tergugat X tidak memiliki hubungan hukum, seharusnya yang memiliki legal standing untuk menggugat dan meminta ganti kerugian atas tunggakan iuran pengelolaan lingkungan adalah pihak yang merasa haknya telah dilanggar yaitu pengelola perumahan Villa Segar Alam in casu Ibu. Widhianigrum, Sebab dalam hal pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, dilakukan secara perorangan dan tidak memiliki keterikatan dengan PT. RENCAR SEMPURNA, berdasarkan Surat No. 003/PGL-

Halaman 153 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020, yang dibuat dan ditandatangani oleh pengelola in casu Ibu. Widhianingrum, pada angka (5) huruf a, dan b, dengan tegas menyatakan:

- a. Kami pengelola berdiri sendiri tidak dalam naungan PT. RENCAR SEMPURNA;
- b. Penanggung jawab dalam pengelolaan Villa Alam adalah Ibu. Widhianingrum;

Pembayaran iuran pengelolaan lingkungan, bukan atas nama PT. RENCAR SEMPURNA, melainkan atas nama Arifin, pada rekening BCA No. 8060015628;

Bahwa mengenai pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman telah diatur dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah jo. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.”

- **Eksepsi Plurium Litis Consortium;**

Gugatan penggugat kurang pihak, karena tidak melibatkan Ibu Widhianingrum sebagai pihak dalam perkara a quo, mengenai kedudukan hukum Ibu. Widhianingrum, dalam hal pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam telah dijelaskan melalui surat Nomor: 03/PGL-VSA/XI/2020, tertanggal 24 November 2020, yang pada intinya menyatakan, yang bersangkutan dalam mengelola perumahan Villa Segar Alam bersifat personal dan tidak berada dalam naungan PT. RENCAR SEMPURNA, dengan tidak menjadikan Ibu Widhianingrum sebagai pihak dalam perkara a quo, berimplikasi hukum dimana gugatan PENGGUGAT menjadi “Error in Persona”. Menurut Yahya Harahap, dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” (Civil Procedural Law regarding, Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision), Cetakan ke 9, halaman 438 menjelaskan bentuk error in persona yang lain disebut Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT atau yang ditarik sebagai TERGUGAT:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai PENGGUGAT atau ditarik TERGUGAT.



- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk Plurium Litis Consortium yang artinya gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

Akibat hukumnya,

- a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.
- b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- **Eksepsi Obscur Libel;**

Gugatan Penggugat kabur karena Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan Tergugat X mana yang melawan hukum, sehingga menyebabkan kerugian bagi penggugat.

Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT adalah merujuk pada pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Menurut Abdulkadir Muhamad, dalam R. Wirjono Prodjodikoro, 2003. “Perbuatan Melawan Hukum,” sumur, Bandung, hlm. 72, menjelaskan, Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
3. Perbuatan itu hanya dilakukan dengan kesalahan
4. Antara perbuatan dengan dan kerugian ada hubungan kausal

Berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti yang telah TERGUGAT X kemukakan diatas, bila dikonstatir dengan gugatan PENGGUGAT, baik pada posita maupun petitum 2 yang menyatakan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XLIV atau PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, tetapi TERGUGAT X berpendapat dalil tersebut sangat keliru, bahkan menyesatkan;

Intinya, gugatan PENGGUGAT tidak dapat menghubungkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara nyata dengan perbuatan TERGUGAT X, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT X tidak memiliki hubungan hukum terkait pengelolaan perumahan Villa Segar Alam, sehingga faktanya tidak ada perbuatan TERGUGAT X maupun PARA TERGUGAT lainnya yang melawan hukum, dalil PENGGUGAT hanyalah klaim sepihak, tanpa dasar dan bukti, tetapi dengan adanya dalil-dalil tersebut disertai dengan klaim sepihak memberikan indikasi yang kuat bila PENGGUGAT sedang berusaha

Halaman 155 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



untuk memperoleh legitimasi atas pengelolaan perumahan Villa Segar Alam sebagai pengelola yang sah, tetapi cara yang ditempuhnya adalah keliru, sesat, bahkan bertentangan dengan hukum;

Gugatan Penggugat Kabur, Karena Petitum Angka (3) Bertentangan Dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Jo. Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 Jo. Perda Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021.

Artinya pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan berdasarkan ketentuan hukum bukan berdasarkan klaim sepihak sebagaimana dituangkan dalam gugatan PENGUGAT. Mekanismenya pengelolaan dimulai dengan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh PENGUGAT kepada Pemerintah Daerah setempat, setelah itu baru ada penunjukan atau kerja sama dengan Pemerintah Daerah untuk pengelolaannya.

Gugatan Penggugat kabur, karena sebelum penyerahan perumahan Villa Segar Alam kepada pemerintah daerah biaya perawatan menjadi tanggungjawab Penggugat in casu PT. Rencar Sempurna.

Bahwa sejak diserahkan terimakan kepada TERGUGAT X, sampai dengan saat ini belum diserahkan oleh pengembang in casu PT. RENCAR SEMPURNA kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, berdasarkan surat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: 600/641.1/DISPERKIM/2023, tanggal 14 Agustus 2023. Penyerahkan dimaksud sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021. Berdasarkan ketentuan Pasal 30 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, selama belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah "biaya pemeliharaan" menjadi tanggungjawab pengembang, agar jelas TERGUGAT X kutib sebagai berikut: "Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang". Tetapi, kenyataannya pengembang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yaitu membayar biaya pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam, sehingga biaya pemeliharaan tersebut dibayarkan oleh TERGUGAT X dan PARA TERGUGAT lainnya selama bertahun-tahun. Setelah tidak melaksanakan kewajibannya sekian lama kemudian tanpa rasa bersalah, PENGUGAT datang dan menyatakan TERGUGAT X dan PARA TERGUGAT terbukti telah



melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, bahkan juga mengklaim dirinya sebagai satu-satunya pengelola yang sah perumahan Villa Segar Alam;

Gugatan Penggugat Kabur, Karena Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Untuk Memutuskan Hak Pengelolaan Perumahan Villa Segar Alam Karena Merupakan Kewenangan Pemerintah Daerah.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, jo. Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 jo. Pasal 18 Ayat (1) PERDA Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, Pengembang in casu PT. RENCAR SEMPURNA berkewajiban menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Villa Segar Alam kepada Pemerintah Daerah, setelah diserahkan maka secara absolute pengelolaan perumahan Villa Alam Segar mejadi kewenangan Pemerintah Daerah, sesuai ketentuan Pasal 27 Ayat (1) dan (2), Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, yang TERGUGAT X kutib sebagai berikut:

1. Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah diserahkan kepada daerah sepenuhnya menjadi tanggungjawab Pemerintah Kabupaten.
2. Daerah Kabupaten dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

ketentuan tersebut diatas, tidak dapat diinterpretasi lain, rulnya sangat jelas perihal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman adalah tanggungjawab Pemerintah Daerah. Artinya, pengelolaan bukan berdasarkan klaim sepihak tanpa dasar hukum, atau karena sebelumnya PENGGUGAT adalah pengembang atas objek a quo sehingga merasa berhak untuk melakukan pengelolaan secara sepihak dengan cara yang bertentangan dengan hukum, tetapi harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Untuk itu sekali lagi TERGUGAT X tegaskan bila pengelola atas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman harus dilakukan berdasarkan ketentuan hukum

- **Surat Kuasa Khusus Yang Dilampirkan Pada Gugatan Adalah Tidak Sah;** Surat kuasa yang diajukan oleh kuasa Penggugat adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglemen (HIR) dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA)



Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994 yang menyebutkan tentang syarat-syarat surat kuasa khusus, maka secara garis besar syarat-syarat surat kuasa Khusus adalah :

- a. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan dipengadilan;
- b. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- c. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
- d. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara.

Syarat-syarat tersebut diatas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan kuasa tidak sah.

Dalam gugatan surat kuasa yang dilampirkan tidak menjelaskan secara lengkap identitas penggugat yaitu PT. Rencar Sempurna dan identitas para tergugat. Selain itu surat kuasa tidak menyebutkan secara konkret objek yang diperkarakan. Dengan demikian maka surat kuasa khusus yang terlampir pada surat gugatan adalah cacat formil.

- **Gugatan Prmatore;**

1. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan Gugatan agar Tergugat XXXIX membayar luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dst, Penggugat harus menggugat terlebih dahulu pihak-pihak lainnya yang mengaku sebagai pengelola Villa Segar Alam terletak di Jl Raya Cimacan No. 36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, Provinsi Jawa Barat 43253;
2. Bahwa Penggugat mengakui ada pihak lain yang juga mengaku sebagai pengelola, sebagaimana dinyatakan dalam Petitum No. 3 gugatan, yaitu: Mohon Untuk Dinyatakan bahwa "Penggugat adalah satu-satunya Pengelola yang sah atas Pengelolaan Komplek Villa Segar Alam beserta fasilitasnya yang terletak di Jl Raya Cimacan No.36, Puncak, Desa Palasari, Kec. Cipanas, Kab. Cianjur, Provinsi Jawa Barat 43253".

Bahwa pihak yang mengaku sebagai pengelola Villa Segar Alam selain Penggugat adalah:

(1) WIDHIANINGRUM, yang dibuktikan berdasarkan:

- 1.1. Dalam hal pembayaran IPL Tergugat XXXIX selalu membayar kepada WIDHIANINGRUM yang ditransfer melalui rekening bank BCA dengan Nomor Rekening: 8060015628 a/n Sapin



Arifin, Tergugat XXXIX tidak pernah membayar kepada PT Rencar Sempurna/ Penggugat.

1.2. Tergugat XXXIX selalu berkomunikasi dengan WIDHIANINGRUM (di Nomor Whatsapp: 0856 9167 0010) yang mengklaim dan/atau menyatakan sebagai Pengelola Villa Segar Alam dan tidak pernah berkomunikasi dengan Penggugat.

1.3. Surat Nomor: 003/PGL-VSA/XI/2020 tanggal 24 November 2020, Perihal Pemberitahuan Tunggakan Iuran Bulanan, yang ditandatangani oleh WIDHIANINGRUM (Nomor Whatsapp: 0856 9167 0010) selaku Pengelola Villa Segar Alam, yang pada pokoknya menyatakan:

No.4:

Dalam kondisi pandemik sekarang ini, kami terpaksa harus menutup kantor dan belum beroperasi sampai batas waktu yang ditentukan. Perihal pengiriman surat tidak menggunakan kop surat karena kami Pengelolaan Perorangan bukan PT/Badan.

No. 5 huruf a dan b:

Bersama ini kami jelaskan perihal Pengelolaan Villa Segar Alam:

a. Kami pengelola berdiri sendiri dan tidak dalam naungan PT RENCAR SEMPURNA.

b. Penanggung jawab dalam Pengelolaan Villa Segar Alam adalah Ibu Widhianingrum (*Whatsapp: 0856 9167 0010).

1.4. Surat Nomor: 131/PGL-VSA/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022 Perihal: Penjelasan tentang Pengelolaan Villa Segar Alam yang ditujukan kepada Pemilik Unit Villa Segar Alam, yang ditandatangani WIDHIANINGRUM, pada poin No.1 menyatakan Tentang Pengelola Villa Segar Alam: Bahwa Pengelola Villa Segar Alam adalah Orang Perseorangan.

1.5. Surat Nomor: 249/PGL-VSA/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022 Perihal: Pemberitahuan Kerusakan (Fenomena) Alam Akibat Cuaca dan Gempa, yang ditujukan kepada Bapak/ Ibu Pemilik Unit Villa Segar Alam, yang juga ditandatangani oleh WIDHIANINGRUM (Nomor Whatsapp: 0856 9167 0010).

1.6. Tergugat II, Tergugat XXIX, Tergugat V, Tergugat X, Tergugat XXVII, dan Tergugat XXXVIII menyatakan dalam sidang mediasi tanggal 14 Agustus 2023, yang pada pokoknya menyatakan



selama menempati atau memiliki Villa Segar Alam, Para Tergugat hanya mengetahui Widhianingrum adalah satu-satunya pengelola Villa Segar Alam bukan Penggugat.

(2) Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas/ Cicilia Firly Ramadhani, yang dibuktikan berdasarkan:

2.1. Surat Manurang-Abenego & Partners (selaku Kuasa Hukum PT Rencar Sempurna) Nomor: 035/MAP/SK/Pemb/IV/2023 tanggal 11 April 2023 Perihal: Pemberitahuan Dan Himbauan yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Pemilik/ Penyewa Villa di Komplek Villa Segar Alam, yang pada pokoknya menyatakan:

“Bahwa orang yang bernama Sdri. Cicilia Firly Ramadhani selaku Pemilik Villa Blok G No. 7 di Komplek Villa Segar Alam yang dibeli dari Sdr. Ricky Hastomo pada bulan September 2020, telah melakukan pemungutan iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dari beberapa warga dan bahwa telah menempatkan beberapa orang petugas keamanan di Komplek Villa Segar Alam”.

2.2. Bahwa Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas didirikan berdasarkan Akta Nomor: 8 tanggal 31 Januari 2023 yang dibuat oleh Monica Kusumadevi, SH, M.KN yang berkedudukan di Kabupaten Cianjur dan telah memperoleh pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Nomor: AHU-0001535.AH.01.07.TAHUN 2023, tanggal 06 Maret 2023, yaitu telah memberikan Pengesahan Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas berkedudukan di Kabupaten Cianjur, sebagai KETUA PERKUMPULAN adalah CECILIA FIRLY RAMADHANI.

2.3. Bahwa Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas telah mengirimkan surat Nomor: 001/PVSA/VIII/2023 tanggal 4 Agustus 2023 kepada Direksi PT. Rencar Sempurna Up. Bapak Joko Buntar dan/atau Ibu Eny Sawang, perihal: Peringatan terkait kegiatan pengelolaan.

3. Berdasarkan uraian diatas, terbukti masih ada sengketa yang harus diselesaikan terlebih dahulu terkait dengan persoalan “Siapakah Pengelola Yang Sah atas Villa Segar Alam”, mengingat berdasarkan fakta dan bukti yang tidak terbantahkan lagi ternyata tidak hanya Penggugat (PT Rencar Sempurna) saja yang menyatakan sebagai Pengelola Villa



Segar Alam, namun terdapat pihak lain yang juga mengaku sebagai Pengelola Villa Segar Alam yaitu Widhianingrum dan Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas.

Oleh karena itu Penggugat tidak dapat mengaku sebagai satu-satunya Pengelola Villa Segar Alam yang sah sebelum menggugat Widhianingrum dan Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas dalam gugatan yang terpisah serta adanya keputusan pengadilan yang membatalkan kedudukan Widhianingrum dan Perkumpulan Pemilik Villa Segar Alam Cipanas sebagai pengelola Villa Segar Alam Segar. Maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat Konvensi;

Tentang Eksepsi Forum Rei Sitae;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Forum Rei Sitae adalah dalam hal gugatan mengenai benda tetap atau benda tak bergerak, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan tempat benda tidak bergerak yang menjadi sengketa tersebut terletak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR yang menentukan: Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR tersebut, penerapan gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri ditempat benda tetap itu terletak, diperlukan suatu syarat yaitu apabila alamat pihak Tergugat tidak diketahui;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (2) HIR, yang menentukan: Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya maka tanpa mengurangi ketentuan pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan mengadili di Indonesia",



tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal debitur utama atau salah Seorang debitur utama.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Eksepsi tentang Forum Rei Sitae, tidak beralasan hukum oleh karena itu dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tersebut diatas telah dinyatakan tidak dapat diterima, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi berikutnya yaitu: Eksepsi tentang Gugatan yang diajukan penggugat tidak berdasar dan tidak jelas, Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan karena penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan Pasal 21 menentukan: Pengaturan pembiayaan pembangunan dan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial diatur sebagai berikut:

- a. Pembiayaan Pembangunan dan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan;
- b. Pembiayaan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah;
- c. Dalam hal pengawasan pembangunan seperti dimaksud dalam pasal 20 pembiayaannya dibebankan kepada Perum Perumnas /Perusahaan Pembangunan Perumahan, yang diperhitungkan didalam biaya konstruksi sesuai dengan standart yang berlaku.

Menimbang, Bahwa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah, Bab XII Pembiayaan, Pasal 25, yang menentukan:

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang;
- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung Jawab pemerintah daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten/Kota;
- (3) Khusus untuk DKI Jakarta, pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas setelah penyerahan bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cianjur Nomor 4 Tahun 2021, Pasal 30 Ayat (1), yang menentukan:
"Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang";

Menimbang, bahwa apabila peraturan-perturan tersebut diatas dihubungkan dengan perkara ini, berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan kedua belah pihak, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Penggugat Konvensi adalah sebagai pengembang Villa Segar Alam;
- pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah Cianjur;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas di Villa Segar Alam, belum diserahkan dari Penggugat Konvensi kepada Pemerintah Daerah Cianjur, dengan demikian Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang ada di Villa Segar Alam menjadi tanggung jawab Penggugat Konvensi sebagai pengembang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat, Penggugat Konvensi sebagai pengembang Villa Segar Alam tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan tuntutan biaya luran Pengelolaan Lingkungan dalam gugatan ini, dengan demikian eksepsi ini beralasan hukum untuk dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu dari eksepsi dinyatakan dapat diterima, Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi selain dan selebihnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi telah dinyatakan dapat diterima, dengan demikian Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi dalil-dalil dalam pokok perkara, dan menyatakan gugatan Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat 39 Konvensi pada pokoknya adalah:

- Bahwa apabila Hakim Pemeriksa dalam perkara ini berpendapat dan memutuskan Penggugat adalah pengelola satu-satunya dari Villa Segar Alam, maka Tergugat XXXIX Konvensi/Penggugat Rekonvensi, menuntut kerugian kepada Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immaterial, yaitu:

- a. Kerugian Materiil:

Halaman 163 dari 166 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- (i) Segala Biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi guna melakukan "Perbaikan Tembok Pembatas Akibat Rusaknya Saluran Air" dengan jumlah total sebesar Rp. 46.027.000,- (empat puluh enam juta rupiah dua puluh tujuh ribu rupiah) dikompensasikan atau diperhitungkan sebagai pembayaran IPL hingga biaya IPL itu mencapai sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat XXXIX dimaksud.
- (ii) Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar uang ganti kerugian sebagai akibat tidak dapat disewakannya Villa milik Penggugat Rekonvensi selama masa perbaikan terhitung sejak Desember 2022 sampai dengan Maret 2023, yang mana harga sewa dihitung dengan menggunakan harga pasar apabila Villa milik Penggugat Rekonvensi disewakan adalah seharga Rp. 1.5000.000,-/hari atau Rp.6.000.000,/bulan, maka Rp. 6.000.000,- x 4 bulan = Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah).

b. Kerugian Immateriil:

Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Atas Kerugian Materiil pada poin (ii) dan Immateriil tersebut harus dibayar Tergugat Rekonvensi secara lunas kepada Penggugat Rekonvensi dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

- Menyatakan secara hukum agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun peninjauan kembali oleh Tergugat Rekonvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

Apabila majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon kiranya agar dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan gugatan konvensi tidak dapat diterima, serta tidak mempertimbangkan petitum pokok perkara gugatan konvensi, perihal Apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pengelola ataukah tidak?, dengan demikian gugatan



Rekonvensi ini tidak beralasan hukum, oleh karena itu dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, sebaliknya dan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat 39 Konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman diubah dengan UU Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Pasal 30 Ayat (1) Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana dan Utilitas Perumahan serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat perihal Penggugat Konvensi tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp32.052.500,- (tiga puluh dua juta lima puluh dua

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari **Senin, tanggal 12 Februari 2024**, oleh kami, Rudi Fakhruddin Abbas, S.H., sebagai Hakim Ketua, Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H., dan Deny Riswanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Anita Purwita Sari, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat 10, Kuasa Tergugat 15 Kuasa Tergugat 27, Kuasa Tergugat 38, Kuasa Tergugat 39, Tergugat 2 dan Tergugat 29, tanpa dihadiri Tergugat 1, Tergugat 3 sampai dengan Tergugat 9, Tergugat 11, Tergugat 13, Tergugat 14, Tergugat 16 sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat 26, Tergugat 28, Tergugat 30 sampai dengan Tergugat 37,
Tergugat 40 sampai dengan Tergugat 44;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H.

Rudi Fakhruddin Abbas, S.H.

Deny Riswanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Anita Purwita Sari, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Meterai	Rp.	10.000,--
2. Redaksi	Rp.	10.000,--
2. Proses	Rp.	75.000,--
3. PNB	Rp.	30.000,--
4. Panggilan	Rp.	31.180.000,--
5. BNP Panggilan	Rp.	460.000,--
6. Penggandaan Berkas	Rp.	287.500,--
Jumlah	Rp.	32.052.500,--

(tiga puluh dua juta lima puluh dua ribu lima ratus Rupiah)