



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**YVONNE RUSDI**, bertempat tinggal di The Bellezza Permata Hijau Tower Versailles 12 VS 7, Jalan Letjen Soepeno Nomor 34 RT 004/RW 002, Arteri Permata Hijau, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I/Terbanding;

L a w a n

**BUILDING MANAGEMENT THE APARTEMEN BELEZZA PERMATA HIJAU**, diwakili oleh Hendy Hidayat Soefriady, bertindak untuk dan atas nama Building Management-The Bellezza Permata Hijau, berkedudukan di Jalan Letjen Soepeno Nomor 34, Arteri Permata Hijau, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budiman Darwin Siagian, S.H., M.M., CLA., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Siagian/Sugeng/David & Associates, berkantor di Jalan Baru Nomor 1-D, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2017;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding/Pembanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding/ Pembanding II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat telah membeli unit apartemen The Bellezza pada bulan Juni 2007 dan secara resmi pada Tahun 2011 menjadi penghuni dan pemilik The Bellezza Apartemen Versailles Tower Floor 12# Nomor 07, Jalan Letjen Soepeno Nomor 34, Arteri Permata Hijau, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak

Halaman 1 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017



2. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah Penggugat selaku penghuni dan pemilik The Bellezza Apartement Versailles Tower Floor 12# Nomor 07, sedangkan Tergugat adalah Building Management Apartement The Bellezza Permata Hijau;
3. Bahwa pada bulan Oktober 2014, tanpa sepengetahuan, tanpa hak, dan tanpa alasan yang jelas serta secara melawan hukum, Tergugat telah melakukan pemutusan fasilitas kepada Penggugat dengan cara mem-blok akses lift pribadi yang menjadi pintu masuk Penggugat ke unit Apartemen Belleza yang dihuni oleh Penggugat, dan sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat masih tetap mem-blokir akses masuk Penggugat ke dalam unit apartemen Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat menempati serta menikmati segala fasilitas yang ada di dalam unit Apartemen Bellezza milik Penggugat;
4. Bahwa selain mem-blokir akses masuk lift pribadi Penggugat, sejak bulan Desember 2014 Tergugat juga memutus aliran listrik dan aliran air pada unit Apartemen milik Penggugat, dan atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat telah berkali-kali meminta konfirmasi dan penjelasan dari Tergugat tentang pemutusan aliran listrik dan aliran air, namun Tergugat tidak pernah menanggapi dan selalu menghindar tanpa memberikan penjelasan apapun kepada Penggugat, sehingga dengan sangat terpaksa Penggugat dan anak-anak Penggugat pada akhirnya keluar dari unit Apartment karena tidak ada aliran listrik dan aliran air di dalam unit Apartement Penggugat, padahal pada saat itu anak Penggugat sedang menghadapi ujian pada tanggal 8 Desember 2014;
5. Bahwa atas tindakan Tergugat sebagaimana dalam posita angka 3 dan angka 4 di atas, yang menyebabkan anak Penggugat tidak bisa belajar di unit Apartement milik Penggugat, selanjutnya Penggugat menelepon salah seorang Komisioner Komisi Perlindungan Anak Indonesia (KPAI) bernama Sdr. Dra Titik Haryati, yang sudah Penggugat kenal sebelumnya karena ada laporan Penggugat ke KPAI tentang Penelantaran Anak yang dilakukan mantan suami Penggugat terhadap anak-anak Penggugat. Kemudian pada tanggal 8 Desember 2014, Sdr. Titik Haryati datang ke unit Apartement Penggugat dan meminta kepada Tergugat dalam hal ini Sdr. Edwin Gobel agar tidak mematikan aliran listrik selama anak Penggugat mengikuti ujian yaitu pada tanggal 8 Desember s.d. 12 Desember 2014, namun listrik tetap dimatikan oleh Tergugat, sebagaimana keterangan Saksi Dra. Titik Haryati pada halaman 21 putusan perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- putusan.mahkamahagung.go.id
- unit Apartemen milik Penggugat setelah Tergugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terdaftar dalam register perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., yang mendalilkan bahwa Penggugat tidak melakukan pembayaran iuran pengelolaan, dana cadangan, listrik, dan air dari tahun 2012 sampai dengan 2014 sehingga total tunggaknya, menurut Tergugat mencapai sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
7. Bahwa atas gugatan dari Tergugat (Penggugat Konvensi dalam perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel), Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memutus perkara *a quo* pada tanggal 30 Juli 2015 yang amarnya menyatakan gugatan Tergugat (Penggugat Konvensi dalam perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel) tidak dapat diterima dan gugatan rekonsensi dari Penggugat (Penggugat Rekonsensi) tidak dapat diterima (*vide* bukti P-2);
  8. Bahwa meskipun dalam perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., Penggugat selaku Penggugat Rekonsensi dalam perkara *a quo* telah membantah dan telah mengajukan bukti-bukti di persidangan khususnya bukti-bukti pembayaran berupa fotokopi *billing invoice* dan kwitansi pembayaran sejak Tahun 2012 sampai dengan Tahun 2014 yang diberi tanda bukti T-2 (*vide* bukti P-3), bukti T-3 (*vide* bukti P-4), dan bukti T-3A, (*vide* bukti P-5), namun majelis Hakim tetap menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sehingga untuk memperjuangkan hak-haknya Penggugat tidak memilih mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tetapi memilih untuk mengajukan gugatan baru ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
  9. Bahwa meskipun sejak Desember 2014, Penggugat dan anak-anak Penggugat tidak dapat lagi masuk dan menikmati segala fasilitas yang ada di unit Apartement Bellezza, namun Penggugat masih tetap membayar luran Pengelolaan dan Dana Cadangan kepada Tergugat terhitung sejak bulan Januari 2015 sampai dengan bulan Oktober 2015, yang tiap bulan sebesar Rp2.096.946,00 (dua juta sembilan puluh enam ribu sembilan ratus empat puluh enam), sehingga Penggugat sejak Januari 2015 sampai dengan Oktober 2015 telah membayarkan luran Pengelolaan dan Dana Cadangan sebesar =  $(10 \times \text{Rp}2.096.946,00) = \text{Rp}20.969.460,00$  (dua puluh juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu empat ratus enam puluh rupiah) .....(*vide* bukti P-6);
  10. Bahwa oleh karena gugatan Tergugat (Penggugat Konvensi dalam perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel) dinyatakan tidak dapat diterima, maka

Halaman 3 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pemilik yang sah dari The Bellezza Apartement Versailles Tower Floor 12# Nomor 07, sehingga Penggugat berhak untuk mengakses masuk dan menikmati segala fasilitas yang ada di Apartement Bellezza dan menjadi kewajiban bagi Tergugat untuk membuka akses masuk lift pribadi, menyambung aliran listrik dan aliran air di dalam unit Apartemen Bellezza milik Penggugat;

11. Bahwa oleh karena Penggugat berhak untuk mengakses masuk dan menikmati segala fasilitas di Apartemen Bellezza termasuk aliran listrik dan aliran air, namun Tergugat sejak bulan Oktober 2014 sampai dengan gugatan ini diajukan pada bulan Oktober 2015, Tergugat tidak pernah membuka akses masuk lift pribadi kepada Penggugat, memutus aliran listrik dan aliran air, maka perbuatan Tergugat tersebut telah menyebabkan Penggugat dan anak-anak Penggugat tidak dapat tinggal dan menempati Apartemen Bellezza dan terpaksa tinggal di rumah kost. Oleh karena itu perbuatan Tergugat dimaksud telah melanggar kewajiban hukum dari Tergugat dan melanggar hak-hak dari Penggugat;
12. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak membuka akses masuk kepada Penggugat, tidak menyambung aliran listrik dan aliran air, sehingga Penggugat dan anak-anak Penggugat tidak dapat lagi untuk menikmati segala fasilitas di Apartemen Bellezza, selain telah melanggar hak-hak Penggugat dan melanggar kewajiban hukum Tergugat, perbuatan tersebut juga menunjukkan adanya kesalahan (*schuld*) dari Tergugat karena Tergugat dengan sengaja atau setidak-tidaknya telah lalai dalam melaksanakan kewajiban dan tanggung jawabnya selaku Pengelola di Apartemen Bellezza;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". Dengan demikian, terhadap Tergugat dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian baik materiil dan immateril bagi diri Penggugat;
14. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateril, maka wajar apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut:
  - 1) Kerugian Materiil:

Halaman 4 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017

#### 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

Desember 2014 sampai dengan Oktober 2015, dengan biaya rata-rata

sewa per bulan = USD 1.600,- (seribu enam ratus dollar Amerika)

maka kerugian yang timbul adalah sebesar:

11 bulan x USD 1.600,00 = USD 17.600,00 (tujuh belas ribu enam ratus dollar Amerika);

b. Biaya kost Penggugat dan anak-anak Penggugat selama selama 11 (sebelas) bulan sejak Desember 2014 sampai dengan Oktober 2015, dengan rincian sebagai berikut:

➤ Sejak Desember 2014 s.d. Februari 2015 sebesar  
= 3 bulan x Rp7.000.000,00 = Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah).....(vide bukti P-7);

➤ Sejak Maret 2015 sd Oktober 2015, sebesar: Rp 8 bulan x  
Rp5.000.000,00 = Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).....  
(vide bukti P-8)

Total kerugian materil yang timbul sebesar = USD 17.600 (tujuh belas ribu enam ratus dollar Amerika dan Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah);

2) Kerugian Immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

15. Bahwa agar Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar bila Penggugat memohon agar Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

16. Bahwa sejak bulan Oktober 2014 sampai dengan saat ini Penggugat dan anak-anak Penggugat tidak dapat menikmati fasilitas di Apartemen Bellezza, maka wajar apabila Penggugat menuntut agar Tergugat untuk memberikan akses masuk dan segala fasilitas di Apartement Bellezza kepada Penggugat dan anak-anak Penggugat tanpa ketentuan dan syarat apapun;

17. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun terdapat upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id materiil kepada Penggugat dengan perincian:

- a. Ganti rugi materiil sebesar = USD 17.600 (tujuh belas ribu enam ratus dollar Amerika) dan Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah);
- b. Ganti rugi immateril sebesar = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
4. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan akses masuk lift pribadi, menyambung aliran listrik dan aliran air di unit Apartement Bellezza milik Penggugat kepada Penggugat dan anak-anak Penggugat tanpa ketentuan dan syarat apapun;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun terdapat upaya hukum banding, verzet maupun kasasi.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Reconvensi di dalam jawaban dianggap telah termasuk pula dalam Reconvensi ini;
2. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan pada Jawaban dalam Konvensi di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi tidak pernah menanggapi itikad baik ataupun tidak pernah ada itikad baik terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi untuk menyelesaikan pembayaran tunggakan iuran pengelolaan lingkungan, namun tidak digunakan juga kesempatan tersebut oleh Tergugat Reconvensi;
3. Bahwa sebelum Penggugat Reconvensi melakukan pemutusan fasilitas/ prasarana terlebih dahulu dilakukan upaya-upaya Penggugat Reconvensi sebagai berikut:
  - Bahwa pada tanggal 17 April 2014, Penggugat Reconvensi mengirimkan Surat Peringatan I kepada Tergugat Reconvensi;
  - Bahwa selama bulan April s/d September 2014, Penggugat Reconvensi sudah mencoba melakukan mediasi secara lisan agar Tergugat Reconvensi mau menyelesaikan dan melakukan pembayaran atas tunggakannya;

Halaman 6 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena belum ada itikad baik untuk membayar;

- Bahwa pada tanggal 1 Oktober 2014 Tergugat Rekonvensi mengirim surat kepada Penggugat Rekonvensi yang isi suratnya menyatakan Tergugat Rekonvensi hanya mau membayar sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk biaya pemakaian listriknya, padahal kewajiban Tergugat Rekonvensi tidak sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2014, Penggugat Rekonvensi mengirimkan surat pemberitahuan yang berisi tentang akan memberikan keringanan pembayaran 50% (lima puluh persen) dari total tunggakan sampai dengan tanggal 8 November 2014 dan tidak ada respon sama sekali dari Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa pada tanggal 1 Desember 2014, Penggugat Rekonvensi mengirim surat kepada Tergugat Rekonvensi dan meminta segera melakukan pelunasan atas tunggakan sampai dengan tanggal 8 desember 2014, jika sampai tanggal tersebut Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pembayaran maka aliran listrik dimatikan;
- Bahwa pada tanggal 8 Desember 2014, jam 10.00 wib Penggugat Rekonvensi dipanggil oleh Komisi Perlindungan Anak (KPAI) atas laporan Tergugat Rekonvensi untuk memohon agar Penggugat Rekonvensi tidak mematikan listrik unit milik Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa pada tanggal yang sama yaitu tanggal 8 Desember 2014 jam 17.30 wib pihak KPAI bertemu dengan Penggugat Rekonvensi di Kantor Pengelola gedung Belezza, dan pihak KPAI meminta agar Penggugat Rekonvensi tidak mematikan listrik, dan pihak Penggugat Rekonvensi tetap memberikan keringanan agar segera melakukan pembayaran sampai dengan pukul 24.00 wib sesuai dengan hasil pertemuan di kantor KPAI, namun pada saat diskusi antara Penggugat Rekonvensi dengan pihak KPAI, Tergugat Rekonvensi datang dan turut berdiskusi bersama dan Tergugat Rekonvensi tetap tidak ada kesepakatan serta menolak untuk membayar tunggakannya kepada pihak Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tetap bersikeras menolak membayar tunggakannya, maka pihak Penggugat Rekonvensi berdasarkan kewenangannya yang telah diatur di dalam huserule melakukan pemutusan aliran listrik dan air;
- Bahwa pada tanggal 15 Desember 2014, pihak Penggugat Rekonvensi menerima Surat Somasi I dari Perkumpulan Advokat Wanita Indonesia Nomor 31/SMS.I/18/XII/2014, namun Penggugat Rekonvensi tidak

Halaman 7 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017

### 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 dan yang mengirim somasi tersebut tidak ada korelasi dan tidak ada relevansinya dengan permasalahan tunggakan Tergugat Rekonvensi yang belum dibayarkan;

- Bahwa pada tanggal 29 Desember 2014 pihak Penggugat Rekonvensi menerima kembali surat Somasi II dari Perkumpulan Advokat Wanita Indonesia Nomor 32/SMS.II/18/XII/2014, setelah itu pengirim somasi datang ke kantor Penggugat Rekonvensi dan setelah mendapatkan penjelasan dari pihak Penggugat Rekonvensi, maka yang bersangkutan telah memahami bahwa Tergugat Rekonvensi lah yang memiliki tunggakan pembayaran alias wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa justru kebalikannya Tergugat Rekonvensi lah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi yakni Tergugat Rekonvensi belum melunasi tunggakan pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan terhadap Penggugat Rekonvensi terhitung sejak bulan Februari 2012 s/d Agustus 2014 total sebesar Rp30.121.840.00,00 (tiga puluh juta seratus dua puluh satu ribu delapan ratus empat puluh rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Outstanding Yvonne Pupella unit 12 VS 7

TOWER	NO Invoice	Nama dan Unit	Periode	Tagihan	Diterima	Sisa	No kwit	tgl pembayaran	Keterangan
VER SAIL LES	V120 0046	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2012 - 02	3,072,538 .00	1,000,000. 00	2,072,53 8.00	OA12002 48	16-Mar-12	
VER SAIL LES	V120 0195	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2012 - 03	3,152,460 .00	0.00	3,152,46 0.00			
VER SAIL LES	V120 0344	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2012 - 04	3,222,179 .00	0.00	3,222,17 9.00			
VER SAIL LES	V120 0493	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2012 - 05	3,086,116 .00	3,086,116. 00	0.00	OA12004 61	15-May-12	
VER SAIL LES	V120 0642	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2012 - 06	3,219,166 .00	3,219,166. 00	0.00	OA12025 88	22-Jun-12	
VER SAIL LES	V120 0784	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2012 - 07	2,650,568 .00	2,650,568. 00	0.00	RA12002 67	16-Jul-12	
VER SAIL LES	V120 0936	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2012 - 08	2,768,198 .00	2,768,198. 00	0.00	RA12006 63	10-Aug-12	
VER SAIL LES	V120 1183	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2012 - 09	2,927,023 .00	2,650,568. 00	276,455. 00	RA12013 85	17-Sep-12	Selisih listrik
VER SAIL LES	V120 1226	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2012 - 10	2,865,005 .00	2,865,005. 00	0.00	RA12018 26	19-Oct-12	

Halaman 8 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017



Diri  
putus

VER SAIL LES	V120 1367	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2012 - 11	3,044,367 .00	2,583,690 00	460,677. 00	RA12028 56	17-Dec-12	esia Selisih listrik
VER SAIL LES	V120 1511	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2012 - 12	3,095,666 .00	2,602,240. 00	493,426. 00	RA12028 56	17-Dec-12	Selisih listrik
VER SAIL LES	V130 0036	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 01	2,873,666 .00	2,558,590. 00	315,076. 00	OA13003 85	30-Jan-13	Selisih listrik
VER SAIL LES	V130 0292	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 02	2,781,847 .00	2,520,940. 00	260,907. 00	OA13008 50	20-Feb-13	Selisih listrik
VER SAIL LES	V130 0337	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 03	3,039,438 .00	2,546,040. 00	493,398. 00	OA13013 89	19-Mar-13	Selisih listrik
VER SAIL LES	V130 0482	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 04	2,877,399 .00	2,546,040. 00	331,359. 00	OA13021 06	18-Apr-13	Selisih listrik
VER SAIL LES	V130 0627	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 05	3,348,253 .00	2,546,040. 00	802,213. 00	OA13023 99	13-May-13	Selisih listrik
VER SAIL LES	V130 0774	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 06	2,813,474 .00	2,483,290. 00	330,184. 00	OA13031 95	18-Jun-13	Selisih listrik
VER SAIL LES	V130 0923	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 07	3,142,326 .00	2,520,940. 00	621,386. 00	RA13003 17	18-Jul-13	Selisih listrik
VER SAIL LES	V130 1072	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 08	3,189,978 .00	1,669,990. 00	1,519,98 8.00	RA13009 42	27/08/2013, 01/10/2013	selisih listrik + IPL
VER SAIL LES	V130 1217	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 09	3,738,470 .00	1,757,840. 00	1,980,63 0.00	RA13013 35	19/09/2013, 01/10/2013	selisih listrik + IPL
VER SAIL LES	V130 1362	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 10	3,719,326 .00	1,720,190. 00	1,999,13 6.00	AL100016 66	10-Nov-13	selisih listrik + IPL
VER SAIL LES	IP10 0059 36	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 11	3,425,462 .00	1,695,090. 00	1,730,37 2.00	BA10020 201+202	20-Nov-13	selisih listrik + IPL
VER SAIL LES	IP10 0070 16	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2013 - 12	3,312,665 .00	1,695,090. 00	1,617,57 5.00	BA10021 620+621	18-Dec-13	selisih listrik + IPL
VER SAIL LES	IP10 0077 18	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 01	2,872,616 .00	1,695,090. 00	1,177,52 6.00	BA10021 865+864	17-Jan-14	selisih listrik + IPL
VER SAIL LES	IP10 0082 10	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 02	3,049,488 .00	1,707,640. 00	1,341,84 8.00	BA10022 986+987	19-Feb-14	selisih listrik + IPL
VER SAIL LES	IP10 0091 69	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 03	2,921,338 .00	1,682,540. 00	1,238,79 8.00	BA10023 974+080	3/17/2014	selisih listrik + IPL
VER SAIL LES	IP10 0098 94	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 04	3,141,363 .00	1,682,540. 00	1,458,82 3.00	BA10024 882+883	24-Apr-14	selisih listrik + IPL
		GRAND TOTAL				26,896,954.00			

Note Surat peringatan ke Yvonne tanggal 17 April 2014 , pembayaran tagihan bulan april 2014 baru dilakukan tanggal 24 April 2014

VER SAIL LES	IP10 0112 75	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 05	3,820,966 .00	2,571,140. 00	1,249,826.00	BA 100 257	20 Mei 2014	selisih listrik
--------------------	--------------------	-------------------------------	--------------	------------------	------------------	--------------	------------------	-------------	--------------------



Diri  
putus

ng Reput

							49+		esia
VER SAIL LES	IP10 0115 30	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 06	3,663,442 .00	2,571,140. 00	1,092,302.00	50 BA 100 266 09	17 Juni 2014	Selisih listrik
VER SAIL LES	IP10 0129 95	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 07	3,194,584 .00	2,546,040. 00	648,544.00	100 274 07	18 Juli 2014	Selisih listrik
VER SAIL LES	IP10 0137 52	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 08	3,165,154 .00	2,930,940. 00	234,214.00	100 283 22	21 Agst 2014	Selisih listrik
VER SAIL LES	IP10 0147 58	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 09	2,746,415 .00	2,746,415. 00	-			
VER SAIL LES	IP10 0156 81	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 10	3,149,395 .00	3,149,395. 00	-			
VER SAIL LES	IP10 0164 88	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 11	3,252,515 .00	3,252,515. 00	-			
VER SAIL LES	IP10 0172 08	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2014 - 12	3,434,055 .00	3,434,055. 00	-			
VER SAIL LES	IP10 0180 18	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2015 - 01	3,018,726 .00	3,018,726. 00	-			
VER SAIL LES	IP10 0187 86	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2015 - 02	2,159,696 .00	2,159,696. 00	-			
VER SAIL LES	IP10 0200 20	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2015 - 03	2,096,946 .00	2,096,946. 00	-			
VER SAIL LES	IP10 0205 96	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2015 - 04	2,096,946 .00	2,096,946. 00	-			
VER SAIL LES	IP10 0217 80	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2015 - 05	2,096,946 .00	2,096,946. 00	-			
VER SAIL LES	IP10 0222 27	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2015 - 06	2,096,946 .00	2,096,946. 00	-			
VER SAIL LES	IP10 0232 44	VS12-07/ YVONNE PUPELLA	2015 - 07	2,096,946 .00	2,096,946. 00	-			
		GRAND TOTAL				3,224,886.00			

Total Outstanding sampai dengan tagihan Juli 2014 30,121,840.00

Tiga puluh juta seratus dua puluh satu juta delapan ratus empat puluh rupiah);

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan upaya-upaya untuk penyelesaian pembayaran Tergugat Rekonvensi yang menunggak, namun tidak ada respon dari Tergugat Rekonvensi bahkan Tergugat Rekonvensi menolak untuk membayar sisa tunggaknya tersebut tanpa alasan yang jelas;
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas (poin ke-3 dalam rekonvensi ini) menunjukkan dan membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id  
selaku Pengelola Gedung/apartemen The Belezza Permata Hijau di mana Tergugat Rekonvensi bertempat tinggal;

7. Bahwa di dalam *houserule* (tata tertib) Apartemen The Belezza Permata Hijau tentang Petunjuk Pengelolaan Apartemen Bagian 3.9 tentang Iuran Pengelolaan Lingkungan, Bagian 5.1 tentang Listrik dan Bagian 5.5 tentang air menegaskan sebagai berikut:

### 3.9. Service Charge/Iuran Pengelolaan Lingkungan “

Service charge/iuran pengelolaan Lingkungan yang biasa disingkat Iuran Pengelolaan Lingkungan adalah tagihan biaya yang digunakan untuk:

1. Operasi dan pemeliharaan system dan perlengkapan gedung, seperti tetapi tidak terbatas pada escalator, lift, penerangan umum di luar ruangan, air conditioner/chiller;
2. Biaya Pemakaian air bersih dan pemakaian listrik fasilitas umum The Belezza Permata Hijau;
3. Imbalan jasa (gaji dan tunjangan) seluruh staff dan karyawan badan pengelola gedung ..... dan seterusnya;

Tagihan service charge/iuran Pengelolaan Lingkungan dilaksanakan setiap awal bulan untuk pembayaran 1 bulan dimuka besarnya: 1 bulan X/m<sup>2</sup>/Bulan X m<sup>2</sup> nett satuan rumah susun (+pajak-pajak yang ditetapkan pemerintah);

Satuan apartemen yang sudah melakukan BAST (Berita Acara Serah Terima) baik dihuni maupun belum dihuni wajib membayar service charge dan juga termasuk unit yang telah dihuni tetapi belum melakukan BAST (Berita Acara Serah Terima);

Keterlambatan pembayaran service charge/iuran Pengelolaan Lingkungan dan *sinking fund* dari tanggal jatuh tempo setiap tanggal 16 setiap bulannya akan dikenakan peringatan sebagai berikut:

1. Surat Peringatan 1 : 7 (tujuh) hari kalender semenjak tanggal keterlambatan;
2. Surat peringatan 2 : 7 (tujuh) hari kalender setelah SP 1;
3. Surat Peringatan 3 : 3 (tiga) hari kalender setelah SP 2;

Bilamana sampai Surat Peringatan 3 tidak diindahkan, satuan rumah susun yang menunggak akan dikenakan pemutusan prasarana seperti: listrik, air dan access card. Guna menyambung kembali, seluruh tagihan service charge harus dilunasi terlebih dahulu dan membayar penyambungan listrik dan air sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta

Halaman 11 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017



8. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan wanprestasi atas pemenuhan kewajiban pembayaran service charge/iuran pengelolaan lingkungan kepada Penggugat Rekonvensi selaku Pengelola Gedung/Apartemen yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp30.121.840.00,00 (tiga puluh juta seratus dua puluh satu ribu delapan ratus empat puluh rupiah) sebagaimana yang telah terperinci pada table di atas (poin ke-3 dalam rekonvensi ini), ditambah dengan denda total sebesar Rp13.430.922,011 (tiga belas juta empat ratus tiga puluh ribu sembilan ratus dua puluh dua koma nol sebelas rupiah) Jadi total tunggakan ditambah dengan denda satu permil perhari = sebesar Rp43.552.762,011 (empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh dua koma nol sebelas rupiah) yang belum dibayarkan;
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi sebesar Rp30.121.840.00,00 (tiga puluh juta seratus dua puluh satu ribu delapan ratus empat puluh rupiah) ditambah dengan denda total sebesar Rp13.430.922,011 (tiga belas juta empat ratus tiga puluh ribu sembilan ratus dua puluh dua koma nol sebelas rupiah) Jadi total tunggakan ditambah dengan denda satu permil perhari = sebesar Rp43.552.762,011 (empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh dua koma nol sebelas rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
11. Jadi total yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar:
  - Tunggakan pembayaran service charge/luran Pengelolaan Lingkungan sebesar Rp30.121.840.00,00 (tiga puluh juta seratus dua puluh satu ribu delapan ratus empat puluh rupiah) ditambah;
  - Denda sebesar Rp13.430.922,011 (tiga belas juta empat ratus tiga puluh ribu sembilan ratus dua puluh dua koma nol sebelas rupiah);Jadi tunggakan + denda = Rp43.552.762,011 (empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh dua koma nol sebelas rupiah) ditambah:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id materi dan immateril sebesar Rp.1.043.552.762,011

(satu miliar empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh dua koma nol sebelas rupiah);

12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi ini tidak *illusioner* (sia-sia), maka sangat beralasan jika Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini agar dapat meletakkan sita jaminan (CB) terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi berupa 1 (satu) unit Apartmen Versailles Tower Floor 12# Nomor 7 Jalan Letjen.Soepono Nomor 34, Arteri Permata Hijau, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
13. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasari oleh dalil-dalil dan alasan yang benar menurut hukum maka sangat beralasan hukum pula apabila dalam keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uit verbaar bij voraad*);
14. Bahwa untuk menjamin agar pelaksanaan isi putusan ini dapat berjalan dengan lancar apabila telah berkekuatan hukum tetap, maka adalah patut pula apabila kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
15. Bahwa berdasarkan uraian dalam gugatan rekonvensi ini, maka terbukti Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu sangat beralasan jika gugatan rekonvensi ini dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Dalam Pokok Perkara/Konvensi:
  1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
- II. Dalam Rekonvensi:
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) terhdap Penggugat Rekonvensi;
  3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

Halaman 13 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sebesar Rp30.840,00 (tiga puluh juta seratus dua puluh satu ribu delapan ratus empat puluh rupiah) ditambah;

- Denda sebesar Rp13.430.922,011 (tiga belas juta empat ratus tiga puluh ribu sembilan ratus dua puluh dua koma nol sebelas rupiah);  
Jadi tunggakan + denda = Rp43.552.762,011 (empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh dua koma nol sebelas rupiah) ditambah:
  - Kerugian immatril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - Jadi total kerugian materil dan immateril sebesar Rp1.043.552.762,011 (satu miliar empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh dua koma nol sebelas rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, atas harta milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa 1 (satu) unit Apartemen Versailles Tower Floor 12# Nomor 7 Jalan Letjen.Soepono No.34 Arteri Permata Hijau Kel.Grogol Utara Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan atas nama Yvonne Pupella ;
  5. Menyatakan bahwa gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*);
  6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
  7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau:

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Majelis Hakim berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 647/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel., tanggal 15 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membuka akses lift pribadi Penggugat Konvensi;
4. Berdasarkan *ex aequo et bono* menghukum Tergugat untuk membayar kerugian sebesar Rp43.552.762,011 (empat puluh tiga juta lima ratus lima

Halaman 14 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017

#### 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)



5. Menyatakan menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar tunggakan pembayaran Service Charge/luran Pengelolaan Lingkungan sebesar Rp30.121.840,00 (tiga puluh juta seratus dua puluh satu ribu delapan ratus empat puluh rupiah) ditambah denda sebesar Rp13.430.922,011 (tiga belas juta empat ratus tiga puluh ribu sembilan ratus dua puluh dua rupiah koma nol sebelas) sama dengan Rp43.552.762,011 (empat puluh tiga juta lima ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh dua koma nol sebelas) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara masing-masing setengah dari jumlah biaya perkara sebesar Rp726.000,00 (tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I/Terbanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 690/PDT/2016/PT DKI., tanggal 26 Januari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I/Terbanding pada tanggal 27 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 647/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding/Pembanding II pada tanggal 17 April 2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Keputusan Mahkamah Agung Nomor 2011/K/Pdt/2017  
putusan Rekonvensi/Tergugat Rebanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 April 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan Hukum serta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kurang cukup Pertimbangan Hukumnya dalam memeriksa dan memutus Perkara ini, oleh karenanya Pemohon Kasasi memohon agar semua dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah dikemukakan maupun diajukan dalam jawaban/rekonvensi, duplik, bukti-bukti, kesimpulan maupun memori banding merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan terkait erat dengan memori kasasi ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/SIP/1971 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan;  
“Apabila dikehendaki dasar Banding boleh dimasukkan ke dalam risalah kasasi“;
2. Bahwa, berdasarkan fakta fakta hukum di persidangan yang tidak terbantahkan serta didukung oleh bukti-bukti P-1 s/d P-29, Pemohon Kasasi menyatakan bahwa:
  - a. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 29 disebutkan bahwa:  
“...Untuk mempersingkat putusan ini seluruh memori banding yang diajukan oleh para pihak dianggap telah termaktub dalam putusan ini...“; Pertimbangan tersebut merupakan pertimbangan yang menunjukkan bahwa *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Menurut ketentuan hukum yang berlaku, memori banding tidak diperkenankan untuk dipersingkat, melainkan harus diperinci secara jelas agar dapat memberikan kepastian hukum terhadap para pihak yang berperkara;
  - b. Bahwa, adanya penyingkatan oleh *Judex Facti* juga mengakibatkan putusan yang dijatuhkan tidak jelas, kabur dan jauh dari rasa keadilan

Halaman 16 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang tidak sempurna dan patut untuk dibatalkan;

- c. Bahwa *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan segala hal-hal yang diuraikan oleh Pembanding I serta tidak ditemukan alasan-alasan mengapa uraian tersebut menjadi tidak dipertimbangkan. Hal ini menyebabkan putusan yang dijatuhkan kontradiktif dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya;
- d. Bahwa *Judex Facti* wajib memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, akan tetapi dalam pertimbangannya, *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding I secara seksama, sehingga kelalaian *Judex Facti* tersebut menjadi alasan yang kuat agar putusan yang bersangkutan dapat dibatalkan dengan segala konsekuensi hukumnya;

Berdasarkan Keberatan–Keberatan tersebut diatas dapat disimpulkan *Judex Facti* dalam mengadili Perkara ini:

- Telah membuat pertimbangan yang tidak sempurna;
- Telah membuat pertimbangan yang bertentangan dengan hukum;
- Telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- Bahkan telah tidak menerapkan hukum;

Bahwa sesuai Hal-hal yang telah dikemukakan diatas secara teramat nyata sangat merugikan pihak Pemohon Kasasi karena Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 690/PDT/2016/PT DKI., tanggal 26 Januari 2017 telah salah menerapkan hukum dan dalam putusannya kurang cukup Pertimbangan Hukum nya dengan hanya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 647/PDT.G/2015/PN Jkt.Sel., tanggal 15 Juni 2016, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 932K/SIP/1972, tanggal 12 Januari 1972 dinyatakan bahwa:

“Mahkamah Agung RI berwenang untuk meninjau kembali Keputusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)“;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi pada tanggal 27 Maret 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 27 April 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 17 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id akses lift pribadi menuju unit apartemennya, oleh karena pemblokiran akses lift menuju apartemen Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Disisi lain perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak membayar tunggakan pembayaran *service charge*/iuran pengelolaan lingkungan sebesar Rp30.121.840.00,00 (tiga puluh juta seratus dua puluh satu ribu delapan ratus empat puluh rupiah) dan denda sebesar Rp13.430.922,011 (tiga belas juta empat ratus tiga puluh ribu sembilan ratus dua puluh dua koma nol sebelas rupiah) merupakan wanprestasi adalah sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi YVONNE RUSDI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **YVONNE RUSDI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding I/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

## Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

**DR. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**

**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 19 dari 19 hal. Put. Nomor 2011 K/Pdt/2017

### 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)