



**PUTUSAN**

Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Tn. Johan Iskandar**, lahir di Medan 05-05-1947 (usia 75 tahun) bertempat tinggal di Apartemen Mangga Dua Court, Tower West, 905, RT/RW: 001/012 Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, 10730 DKI Jakarta, Warga Negara Indonesia, diwakili kuasa hukumnya **Muhammad Ghufon Busyofi, S.H.** dan **Norlinta Br Sembiring, S.H.** Para Advokat dari Kantor Hukum Busyofi & Partners yang beralamat di Citra Tower Kemayoran Lantai 2 – Unit G1, Kemayoran – Jakarta Pusat, yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SK/Busyofi/VIII/02 tanggal 27 Agustus 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 01 September 2022 di bawah register nomor 1873/Pdt/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insidentil/PN Jkt.Pst, sebagai **Penggugat**

Lawan:

- 1. PPPSRS MDC (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Runah Susun Apartemen Mangga Dua Court)** berkedudukan di Apartemen Mangga Dua Court, Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10730, diwakili kuasa hukumnya **Syamsul Munir, S.H., M.H.** dan **Abdul Aziz, S.Ag., S.H.** Para Advokat dari LAW AND MEDIATOR OFFICE SYAMSUL MUNIR & PARTNERS yang beralamat di 18 Office Park Building, 10<sup>th</sup> Floor, Lot A Jl. TB. Simatupang No. 18 Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12520, yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 058/LMO-SM&P/SK.5/IX/2022 tanggal 28 September 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 September 2022 di bawah register nomor 2164 Pdt/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insidentil/PN Jkt.Pst, sebagai **Tergugat I**
- 2. Pengelola Apartemen Mangga Dua Court** berkedudukan di Apartemen Mangga Dua Court, Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga

Hal 1 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10730, diwakili kuasa hukumnya **Syamsul Munir, S.HI., M.H.** dan **Abdul Aziz, S.Ag., S.H.** Para Advokat dari LAW AND MEDIATOR OFFICE SYAMSUL MUNIR & PARTNERS yang beralamat di 18 Office Park Building, 10<sup>th</sup> Floor, Lot A Jl. TB. Simatupang No. 18 Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12520, yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 059/LMO-SM&P/SK.5/IX/2022 tanggal 28 September 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 September 2022 di bawah register nomor 2165/Pdt/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insidentil/PN Jkt.Pst dan Surat Kuasa Khusus Nomor: 076/LMO-SM&P/SK.5/XI/2022 tanggal 21 November 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 28 November 2022 di bawah register nomor 2687/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insidentil/PN Jkt.Pst, sebagai **Tergugat II**

Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama selanjutnya disebut **Para Tergugat**

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar Penggugat dan Para Tergugat, saksi dan ahli;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatan tanggal 31 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 01 September 2022 dalam Register Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### **I. Kedudukan Para Pihak**

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik unit Apartemen Mangga Dua Court, Tower West, 905, Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, 10730 DKI Jakarta. Berdasarkan SHMSRS No. 47/IX/BARAT Kel. Mangga Dua Selatan.
2. Bahwa Tergugat I adalah Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun di Apartemen tempat tinggal Penggugat.
3. Bahwa Tergugat II adalah Pengelola yang dibentuk oleh Tergugat I untuk menjalankan pengelolaan di Apartemen tempat tinggal Penggugat.

### **II. Posita**

Hal 2 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik dan Penghuni unit Apartemen Mangga Dua Court, Tower West, 905, Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, 10730 DKI Jakarta, telah menghuni sejak 5 Juni 1995 sampai dengan saat ini.
2. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun: UU 16 tahun 1985 Pasal 1 angka 11 dan Pasal 19 ayat 1 yang kemudian diganti dengan UU 20 tahun 2011, Pasal 1 angka 21 dan Pasal 74 ayat (1) dan (2) mewajibkan Penggugat menjadi anggota PPPSRS (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun).
3. Bahwa oleh karena adanya ketentuan dari peraturan perundang-undangan tersebut Penggugat sebagai pemilik dan penghuni, mau tidak mau wajib menjadi anggota dari PPPSRS Apartemen Mangga Dua Court/Tergugat I.
4. Bahwa sebagai badan hukum, Tergugat I sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan telah mengalami penyesuaian hingga yang terakhir adalah Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga berdasarkan Akta Notaris Ofiyati Sobriyah No. 03 tanggal 15 - 06 - 2019 dan telah dicatatkan/disahkan oleh Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Permukiman Provinsi DKI Jakarta.
5. Bahwa pada Anggaran Dasar - Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 hal. 22 mengatur tentang Keuangan Tergugat I yang diperoleh dari:
  1. Iuran rutin anggota
    - a. Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan
    - b. Dana Endapan (sinking fund)
  2. Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama
  3. Usaha lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
6. Bahwa adapun Tergugat II mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan Rumah Susun dan melaksanakan tugas yang diberikan oleh Tergugat I sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar - Pasal 23 Hal 18.

Hal 3 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



7. Bahwa berkenaan dengan keuangan pula, berdasarkan Anggaran Rumah Tangga - Pasal 19 hal 12-13 yang mengatur Kewajiban Keuangan Anggota, di mana Penggugat mempunyai kewajiban:

- (1) Membayar iuran Pengelolaan. Besarnya iuran Pengelolaan dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional setiap sarusun atau luas sarusun dikali tarif iuran setiap meter persegi perbulan, yang ditetapkan oleh Rapat Umum dengan memperhatikan segi-segi keadilan dan dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan harga barang dan jasa.
- (2) Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kewajiban pembayaran PBB serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan sarusun harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pemilik atau penghuni.
- (3) Membayar iuran Dana Endapan (*Sinking Fund*). Besarnya Dana Endapan dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda bersama dan bagian bersama, yang ditetapkan oleh Rapat Umum dengan memperhitungkan dari berbagai aspek. Prinsip penentuan iuran Dana Endapan per meter persegi per bulan dilakukan dengan cara membagi perkiraan rencana biaya per tahun yang harus dicadangkan terhadap total luas Rumah Susun sesuai dengan besarnya Nilai Perbandingan Proporsional.
- (4) Membayar Tagihan Pemakaian Listrik dan Air atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Besarnya tagihan listrik dan air dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan sesuai ketentuan perundang-undangan.
- (5) Membayar Premi Asuransi Kebakaran dan Asuransi lainnya yang dianggap perlu akan diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan dalam Rapat Umum Anggota.

8. Bahwa oleh karenanya, setiap bulan Tergugat I melalui Tergugat II membuat surat tagihan iuran bulanan apartemen berupa iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi kepada Penggugat untuk menjalankan ketentuan AD ART sebagaimana yang dijelaskan pada poin 5,6 dan 7 di atas.

Hal 4 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



9. Bahwa Penggugat sejak menghuni dari 5 Juni 1995 selalu memenuhi Kewajiban Keuangan Anggota (tidak pernah satu kalipun telat/lalai) hingga pada bulan 28 April 2020 Penggugat mendapatkan surat tagihan iuran bulanan apartemen Mei 2020 yang disisipkan tagihan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dengan keterangan biaya penggantian uang warga dan tagihan Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah) oleh Tergugat II untuk dimasukkan ke rekening BCA No. 335-3030-091 atas nama Tergugat I.

10. Bahwa atas hal tersebut Penggugat tentu saja keberatan dan secara tegas menolak untuk membayar uang tersebut karena hal tersebut tidak sesuai dengan Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 AD hal. 22 dan Pasal 19 ART hal 12-13 yang mengatur Kewajiban Keuangan Anggota. Dengan cara Penggugat berulang kali mengirimkan surat keberatan dan penolakan Tergugat I melalui Tergugat II.

11. Bahwa meskipun keberatan dan menolak terhadap tagihan dengan keterangan biaya penggantian uang warga dengan keterangan biaya antisipasi covid-19, Penggugat masih tetap menjalankan kewajiban keuangan anggota membayar tagihan iuran bulanan apartemen berupa: Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi ke rekening BCA No. 335-3030-091 atas nama Tergugat I.

12. Bahwa rekening BCA No. 335-3030-091 atas nama Tergugat I tersebut pada saat itu masih dapat dilakukan transfer antar rekening, antar bank maupun setoran tunai.

13. Bahwa pada bulan selanjutnya, Penggugat mulai dikenakan denda bunga 3% secara roll over oleh Para Tergugat. Dan Penggugat kembali menyatakan keberatan dan menanyakan untuk dijelaskan dapat dijelaskan/diperlihatkan oleh Para Tergugat, berkenaan dengan:

- 1) Bukti Pengeluaran uang, dan
- 2) Bukti Persetujuan Penggugat

14. Bahwa atas permintaan Penggugat tersebut, Para Tergugat hingga sampai gugatan ini didaftarkan tidak pernah menjelaskan/ memperlihatkan kedua hal tersebut, yang sebenarnya sangat wajar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak yang ditagihkan untuk mendapatkan penjelasan. Selama ini Para Tergugat hanya menjawab dengan *"Bapak Bayar Dahulu Nanti Setelahnya Baru Kami Jelaskan/Perlihatkan Buktinya."*

**15.** Bahwa menagihkan sesuatu yang di luar ketentuan AD ART Perhimpunan dan mengenakan denda keterlambatan sebesar 3% secara rollover setiap bulannya tanpa dapat memberikan/ menunjukan bukti pengeluaran Para Tergugat dan bukti persetujuan dari Penggugat sehingga sudah sepantasnya Penggugat menolaknya.

**16.** Bahwa Penggugat juga mempertanyakan alasan Para Tergugat untuk menagihkan uang Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah) setiap bulannya dengan alasan biaya antisipasi covid-19, namun Para Tergugat juga tidak pernah menghiraukan.

**17.** Bahwa sepengetahuan Penggugat, Para Tergugat tidak memiliki ijin dari pihak instansi terkait dan/atau tidak pernah ada Keputusan Rapat Anggota yang memutuskan berkenaan dengan pemungutan biaya antisipasi covid-19. Ketiadaan ijin dan ketiadaan keputusan rapat menyebabkan Penggugat semakin mantap untuk menolak membayar hal tersebut, dengan tidak menghiraukan tagihan Para Tergugat namun tetap membayar tagihan iuran bulanan apartemen berupa: iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi.

**18.** Bahwa kemudian Tergugat II pada bulan Juli 2021, mengeluarkan surat edaran yang intinya memberitahukan efektif bulan 01 Agustus 2021 mewajibkan Penggugat menggunakan Virtual Account No. 545020020905 untuk pembayaran Service Charge dan No Rekening BCA No. 335-3030-091 tidak dapat lagi digunakan untuk pembayaran.

**19.** Bahwa Penggugat awalnya menyambut baik penggunaan Virtual Account tersebut, mengingat Virtual Account dicantumkan untuk pembayaran *"service charge"* selain itu juga akan lebih memudahkan layaknya pembayaran transaksi elektronik yang bisa memasukan nominal yang disetujui untuk dibayar. Namun kenyataannya atas Virtual Account tersebut, Penggugat tidak dapat memasukan nominal yang disetujui untuk dibayar.

Hal 6 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



**20.** Bahwa saat mencoba membayar tagihan iuran bulanan Agustus 2021 tersebut menggunakan Klik BCA, Ternyata Pada Virtual Account tersebut tertera tagihan unit W905 Apartemen MDC milik Penggugat adalah sebesar Rp473.626.190,00 (empat ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus dua puluh enam ribu seratus sembilan puluh Rupiah)

Dengan perincian:

Tagihan SC, SF, Listrik, air sebesar	4.780.757
Tagihan Biaya penggantian uang warga	468.795.433

Tagihan Covid	50.000
---------------	--------

Pada Virtual Account tersebut Tidak ada kolom pengisian nominal dan hanya tersedia kolom berita saja. Sehingga pilihannya hanya lanjutkan atau batal.

**21.** Bahwa Penggugat hanya bersedia membayar sesuai dengan Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 AD hal. 22 dan Pasal 19 ART hal 12-13 yang mengatur Kewajiban Keuangan Anggota berupa Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi yakni hanya sebesar 4.780.757 (empat juta tujuh ratus delapan puluh ribu tujuh ratus lima puluh tujuh Rupiah) sehingga mencoba semua metode transaksi perbankan

1. Transfer Internet
2. ATM
3. Setoran Tunai di Teller
4. Kliring Giro
5. Transfer antar Bank

Semuanya gagal tidak dapat dilakukan.

**22.** Bahwa atas kegagalan pembayaran tersebut, Penggugat ke Bank BCA untuk menanyakan hal tersebut. Ternyata diperoleh dari pegawai bank bahwa Rekening BCA No. 335-3030-091 telah dimintakan oleh Tergugat I agar secara sistem tidak dapat menerima transfer dana selain dengan menggunakan Virtual Account. Dan rekening tersebut meskipun adalah milik dan atas nama Tergugat I, namun secara operasional Sistem Elektronik Bank

Hal 7 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan/dijalankan oleh Tergugat II, sehingga nominal Virtual Account ditentukan oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I.

**23.** Bahwa mendapatkan kenyataan tidak dapat membayar melalui perbankan, kemudian Penggugat mencoba membayar Kewajiban Keuangan Anggota berupa iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi dengan menyerahkan tunai/cash ke kantor Tergugat II, namun ditolak, dengan alasan tidak menerima pembayaran secara Cash, dengan alasan uang tersebut nanti dapat disalahgunakan.

**24.** Bahwa Penggugat kemudian menyerahkan Giro dengan menuliskan nama Tergugat I yang tentu saja tidak akan dapat disalahgunakan selain nama yang tercantum guna membayar tagihan iuran bulanan apartemen Penggugat tersebut. Namun juga tetap ditolak oleh Tergugat II, dengan alasan diperintahkan oleh Tergugat I di kantor pengelola tidak menerima pembayaran selain menggunakan virtual account.

**25.** Bahwa Penggugat menyampaikan bersedia membayar melalui virtual account, namun meminta agar tagihan yang tercantum di virtual account adalah yang sesuai dengan AD dan ART yakni tagihan iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi. Namun Para Tergugat tidak menghiraukan Penggugat.

**26.** Bahwa Penggugat telah berulang kali mencoba membayar dengan uang tunai ke kantor Pengelola dan menjelaskan kepada Tergugat II adanya ketentuan larangan menolak untuk menerima Rupiah yang penyerahannya dimaksudkan sebagai pembayaran atau untuk menyelesaikan kewajiban yang harus dipenuhi dengan Rupiah dan/atau untuk transaksi keuangan lainnya di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang.

**27.** Bahwa Penggugat telah berulang kali membuat surat kepada Para Tergugat agar menerima pembayaran kewajiban keuangan Penggugat sebagai anggota berupa iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi.

Hal 8 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





**28.** Bahwa kemudian Penggugat mengetahui Tergugat I memiliki rekening di Bank Danamon dengan no rekening 008800077086 dan kemudian Penggugat melakukan pembayaran Kewajiban keuangan anggota:

Agustus 2021 sebesar Rp4.780.757,00 pada tanggal 13 Okt 2021

September 2021 sebesar Rp5.202.766,00 pada tanggal 13 Okt 2021

Oktober 2021 sebesar Rp4.913.752,00 pada tanggal 13 Okt 2021

November 2021 sebesar Rp4.889.215,00 pada tanggal 05 Nov 2021

**29.** Bahwa kemudian pada Bulan Desember 2021 setelah mengetahui Penggugat membayar tagihan iuran bulanan menggunakan rekening Danamon dengan no rekening 008800077086, Tergugat I sengaja menutup rekening tersebut sehingga sejak saat itu Penggugat kembali tidak dapat membayar tagihan iuran bulanan selain menggunakan Virtual Account yang nominalnya ditentukan.

**30.** Bahwa setelah di tutupnya rekening Danamon no rekening 008800077086, Penggugat kembali berulang kali untuk mencoba membayar dengan uang cash dan giro, namun tetap saja ditolak oleh Tergugat II.

**31.** Bahwa kemudian, pada tanggal 16 Februari 2022 Tergugat II atas perintah Tergugat I memutuskan fasilitas dasar Penggugat berupa aliran listrik dan akses keluar masuk. Penggugat keberatan dan mengingatkan kepada Para Tergugat adanya Pergub DKI No 70 Tahun 2021 yang diundangkan pada tanggal 3 September 2021 yang pada Pasal 102C ayat (1), (3) mengenai larangan melakukan tindakan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar (listrik, air dan akses keluar masuk. Namun tidak dihiraukan oleh Para Tergugat.

**32.** Bahwa Penggugat memahami dan mengetahui perihal tidak berlakunya larangan tindakan pembatasan bagi bagi pemilik/ penghuni yang lalai melakukan kewajiban terkait pembayaran iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air. (Pasal 102C ayat (5) Pergub DKI No 70 Tahun 2021).

**33.** Bahwa namun oleh karena usaha Penggugat yang selalu mencoba berkali-kali untuk membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air dengan cara: transfer internet, ATM, setoran tunai, kliring, transfer antar bank ke rekening

*Hal 9 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*



Tergugat I tidak dapat dilakukan. Dan usaha Penggugat mencoba membayar uang tunai dan giro juga selalu ditolak oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I.

**34.** Bahwa Penggugat sungguh-sungguh tak berdaya dan telah dikondisikan oleh Para Tergugat sedemikian rupa hingga akhirnya tidak dapat membayar tagihan iuran bulanan Apartemen berupa: iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air, sehingga dengan kondisi demikian Para Tergugat memutuskan fasilitas dengan alibi/alasan menggunakan Pasal 102C ayat (5) Pergub DKI No 70 Tahun 2021.

**35.** Bahwa sejak tanggal 16 Februari 2022 hingga saat ini listrik unit apartemen Penggugat telah diputus dan kartu akses keluar masuk telah dinonaktifkan oleh Para Tergugat.

**36.** Bahwa meskipun listrik telah diputus oleh Para Tergugat, namun Penggugat masih dikenakan dan ditagih uang listrik sebesar Rp172.216,00 setiap bulannya.

**37.** Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan pengelolaan Rumah Susun dan melaksanakan tugasnya sungguh tidak profesional dan ternyata tidak berbadan hukum serta tidak memiliki izin dari Gubernur.

**38.** Bahwa peraturan perundang-undangan telah mengatur Tergugat II harus berbadan hukum dan memiliki izin dari gubernur, yakni:

**1)** PP 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

*Pasal 75*

*Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS harus berbadan hukum, terdaftar, dan memiliki izin usaha dari bupati/wali kota, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dari gubernur.*

*Pasal 85*

**(1)** *Pengelola Rumah Susun harus dilaksanakan oleh Pengelola yang berbadan hukum*

**(2)** *Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendaftar dan mendapatkan Perizinan Berusaha*

*Hal 10 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dari bupati/wali kota, khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Perizinan Berusaha dari gubernur.*

## **2) Permen PUPR 23/PRT/M/2018 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun**

### **Pasal 31**

*Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:*

- a.** status Badan Hukum; dan
- b.** memiliki izin usaha dari bupati/walikota, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dari gubernur.

## **3) Pergub DKI 132 Tahun 2018 Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik**

### **Pasal 1**

*28. Pengelola adalah suatu badan hukum yang mendapatkan izin usaha dan izin operasional dari Gubernur untuk menyelenggarakan jasa pengelolaan rumah susun.*

### **Pasal 72**

- (1) Pengelolaan Rumah Susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum*
- (2) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dan izin operasional dari Gubernur.*
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus merupakan badan hukum yang dapat melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*
- (4) Izin usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan izin usaha penyedia jasa di bidang pengelolaan Rumah Susun.*
- (5) Izin operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan izin operasional pengelolaan untuk setiap lokasi Rumah Susun.*

### **Pasal 74**

- (1) Dalam hal PPPSRS membentuk pengelola, maka merupakan badan hukum yang terpisah dari organisasi PPPSRS.*

*Hal 11 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*

#### **Disclaimer**

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



(2) *Pengelola yang dibentuk PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan paling sedikit sebagai berikut:*

- a. *merupakan badan hukum tersendiri;*
- b. *memiliki manajemen dan sumber daya manusia yang kompeten;*
- c. *memiliki kemampuan dalam mengelola Rumah Susun; dan*
- d. *memiliki izin usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*

**39.** Bahwa dalam Anggaran Dasar Pasal 1 angka 24 berbunyi: *Pengelola adalah suatu badan hukum penyedia jasa yang berpengalaman dan berkompotensi dibidang jasa pengelolaan yang terdaftar dan mendapat izin usaha dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang akan melaksanakan pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court;*

**40.** Bahwa Tergugat I yang menugaskan pengelolaan kepada Tergugat II yang tidak berbadan hukum dan tidak memiliki izin Gubernur, menjadikan apartemen dikelola oleh pihak-pihak yang tidak profesional sehingga tidak mengherankan melakukan hal-hal yang melanggar peraturan perundang-undangan dan AD ART perhimpunan.

**41.** Bahwa perbuatan Para Tergugat telah merugikan Penggugat sehingga memenuhi pasal 1365 KUHperdata dan pasal 1367KUHPerdata,

Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Pasal 1367

Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya



42. Bahwa perbuatan Tergugat I sebagai perhimpunan dan Tergugat II sebagai pengelola yang menagihkan Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Mangga Dua Court di luar: Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi kepada Penggugat adalah tidak sesuai dengan Anggaran Dasar - Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 hal. 22 yang mengatur tentang Keuangan Perhimpunan dan Anggaran Rumah Tangga Pasal 19 hal 12-13 yang mengatur Kewajiban Keuangan Anggota.

43. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang menggunakan surat tagihan iuran bulanan apartemen untuk menagihkan sejumlah uang dengan denda keterlambatan sebesar 3% secara roll over setiap bulannya tanpa dapat memberikan/menunjukkan bukti pengeluaran dan bukti persetujuan dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.

44. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang menagihkan uang antisipasi covid-19 sedangkan tidak memiliki ijin dari pihak instansi terkait dan/atau tidak ada Keputusan Rapat Anggota adalah perbuatan melawan hukum.

45. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak menerima pembayaran tunai dan giral di kantor pengelola sedangkan terdapat ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang yang menyetakan setiap orang dilarang menolak untuk menerima Rupiah yang penyerahannya dimaksudkan sebagai pembayaran atau untuk menyelesaikan kewajiban yang harus dipenuhi dengan Rupiah dan/atau untuk transaksi keuangan lainnya di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, merupakan perbuatan melawan hukum.

46. Bahwa Para Tergugat tidak beritikad baik: mengkondisikan agar Penggugat sebagai anggota tidak dapat membayar tagihan iuran bulanan dengan cara:

- 1) memberikan virtual account yang nominalnya diisi hal-hal lain diluar dari tagihan iuran bulanan;\_
- 2) membuat no rekening BCA No. 335-3030-091 yang digunakan sebagai rekening penampung tagihan iuran bulanan anggota perhimpunan di buat agar tidak menerima transfer, setoran tunai, kliring, transfer antar bank dari Penggugat;

Hal 13 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





3) sengaja menutup rekening Danamon no 008800077086 pada bulan Desember 2021 setelah mengetahui Penggugat menggunakan rekening tersebut untuk membayar iuran bulanan apartemen bulan Agustus 2021, September 2021, Oktober 2021 dan November 2021.

47. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat pada tanggal 16 Februari 2022 yang memutus fasilitas dasar Penggugat berupa aliran listrik dan akses keluar masuk, jelas-jelas telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat.

48. Bahwa listrik adalah fasilitas dasar, kesejahteraan yang dilindungi oleh Konstitusi Negara Republik Indonesia, Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

49. Bahwa larangan pemutusan fasilitas dasar berupa listrik dan akses keluar masuk juga telah dengan tegas dinyatakan dalam Pasal 102 C ayat (1) PERATURAN GUBERNUR DKI JAKARTA NOMOR 70 TAHUN 2021 TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN GUBERNUR NOMOR 132 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK.

50. Bahwa fasilitas dasar berupa listrik dan akses keluar masuk adalah hal yang dilindungi oleh konstitusi dan peraturan perundang-undangan sehingga beralasan hukum jika Penggugat memohon kepada Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar Penggugat dan segera menyambung kembali aliran listrik dan mengaktifkan kembali kartu akses keluar masuk unit W905 Apartemen Mangga Dua Court milik Penggugat.

51. Bahwa Keuangan Tergugat I sebagaimana telah diatur Anggaran Dasar - Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 hal. 22 dan Kewajiban Keuangan Penggugat sebagai Anggota juga telah diatur Anggaran Rumah Tangga - Pasal 19 hal 12-13, oleh karenanya mohon dinyatakan Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Mangga Dua Court terdiri dari: Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi.

52. Bahwa Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Penggugat yang dibuat oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I pada bulan Mei 2020 sampai dengan Agustus 2022 adalah tidak sesuai dengan Anggaran

*Hal 14 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*



Dasar - Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 hal. 22 yang mengatur tentang Keuangan Perhimpunan dan Anggaran Rumah Tangga Pasal 19 hal 12-13 yang mengatur Kewajiban Keuangan Anggota, sehingga beralasan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Penggugat bulan Mei 2020 sampai dengan Agustus 2022 yang dibuat oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I.

**53.** Bahwa sebagai anggota Penggugat telah melaksanakan Kewajiban Keuangan Anggota berupa Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi untuk bulan Mei 2020 sampai dengan November 2021 dan pembayaran tersebut telah diterima oleh Tergugat I, sehingga beralasan untuk mohon dinyatakan sah dan berharga pembayaran Iuran Bulanan Apartemen oleh Penggugat bulan Mei 2020 sampai dengan November 2021.

**54.** Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar - Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 AD hal. 22 mengatur tentang Keuangan Perhimpunan dan Pasal 19 ART hal 12-13 yang mengatur Kewajiban Keuangan Anggota. Beralasan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat I untuk menerima pembayaran Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Penggugat berupa Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi dari Penggugat sebesar sebesar Rp35.253.165,00 (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh tiga ribu seratus enam puluh lima Rupiah) dengan perincian:

Bulan	Tahun	Tagihan Pengelolaan ( <i>service charge</i> ), Iuran Dana Endapan ( <i>sinking fund</i> )	Tagihan Listrik	Tagihan Air	Biaya Adm. 5%	Subtotal
Desember	2021	2,610,000	2,020,139	521,390	101,007	5,252,536
Januari	2022	2,610,000	1,570,1	483,7	78,50	4,742,34



			02	40	5	7
Februari	2022	2,610,000	1,543,902	19,390	77,195	4,250,487
Maret	2022	2,610,000	1,738,095	948,090	86,905	5,383,090
April	2022	2,610,000	0	345,690	8,611	2,964,301
Mei	2022	2,610,000	0	609,240	8,611	3,227,851
Juni	2022	2,610,000	0	546,490	8,611	3,165,101
Juli	2022	2,610,000	0	521,390	8,611	3,140,001
Agustus	2022	2,610,000	0	508,840	8,611	3,127,451
Total						35,253,165

**55.** Bahwa agar Penggugat dapat melaksanakan kewajiban keuangan sebagai anggota. Beralasan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak menagihkan kepada Penggugat Tagihan Iuran Bulanan Apartemen pada bulan September 2022 dan bulan-bulan selanjutnya selain: Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Adminstrasi

**56.** Bahwa untuk memastikan kelancaran Penggugat melaksanakan kewajiban tersebut juga sudah sepatutnya dimohonkan pula agar Tergugat I untuk menyiapkan account Bank yang dapat dilakukan transaksi : transfer, setoran tunai, kliring, transfer antar bank.

**57.** Bahwa sesuai kebiasaan (*fakta notoir*) di masyarakat, kantor-kantor pelayanan selalu disiapkan bagian kasir maka beralasan dimohonkan pula kepada Tergugat II dalam pelayanan keuangan untuk menyiapkan kasir di kantor pengelola yang menerima pembayaran cash atau giro untuk pembayaran Tagihan Iuran Bulanan Apartemen.

**58.** Bahwa oleh karena untuk menjamin terlaksananya putusan ini oleh Para Tergugat, dimohonkan mengenakan kepada Para



Tergugat masing-masing untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

**59.** Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet.

#### Permohonan Provisi

Bahwa oleh karena listrik adalah fasilitas dasar, kesejahteraan yang dilindungi oleh Konstitusi, Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan adanya larangan pemutusan fasilitas dasar berupa listrik dan akses keluar masuk juga telah dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 102 C ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Bahwa fasilitas dasar berupa listrik dan akses keluar masuk sangat mendesak dan dibutuhkan tidak hanya oleh Penggugat namun oleh seluruh Keluarga Penggugat.

Bahwa usia Penggugat saat ini adalah sudah 75 (tujuh puluh lima) tahun dan kondisi kesehatan kurang baik. Sehingga sangat membutuhkan agar fasilitas listrik dapat segera terhubung.

Maka beralasan hukum jika Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*, terlebih dahulu memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak melakukan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar Penggugat dan segera menyambung kembali aliran listrik dan mengaktifkan kembali kartu akses keluar masuk unit W905 Apartemen Mangga Dua Court milik Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### III. Petitum

##### Dalam Provisi

Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan pembatasan dan pemutusan fasilitas dasar Penggugat dan segera



menyambungkan kembali aliran listrik dan mengaktifkan kartu akses keluar masuk unit W905 Apartemen Mangga Dua Court milik Penggugat;  
Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Tergugat tidak beritikad baik;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan pembatasan dan pemutusan fasilitas dasar Penggugat serta menyambungkan kembali aliran listrik dan mengaktifkan kartu akses keluar masuk unit W905 Apartemen Mangga Dua Court milik Penggugat;
5. Menyatakan Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Mangga Dua Court terdiri dari: Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi.
6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Penggugat pada bulan Mei 2020 sampai dengan Agustus 2022 yang dibuat oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I;
7. Menyatakan sah dan berharga pembayaran Iuran Bulanan Apartemen oleh Penggugat pada bulan Mei 2020 sampai dengan November 2021;
8. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menerima pembayaran Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Penggugat berupa Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi dari Penggugat sebesar Rp35.253.165,00 (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh tiga ribu seratus enam puluh lima Rupiah) dengan perincian:

Bulan	Tahun	Tagihan Pengelolaan ( <i>service charge</i> ), Iuran Dana Endapan ( <i>sinking fund</i> )	Tagihan Listrik	Tagihan Air	Biaya Adm. 5%	Subtotal
Desember	2021	2,610,000	2,020,1	521,3	101,0	5,252,53

Hal 18 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





			39	90	07	6
Januari	2022	2,610,000	1,570,102	483,740	78,505	4,742,347
Februari	2022	2,610,000	1,543,902	19,390	77,195	4,250,487
Maret	2022	2,610,000	1,738,095	948,090	86,905	5,383,090
April	2022	2,610,000	0	345,690	8,611	2,964,301
Mei	2022	2,610,000	0	609,240	8,611	3,227,851
Juni	2022	2,610,000	0	546,490	8,611	3,165,101
Juli	2022	2,610,000	0	521,390	8,611	3,140,001
Agustus	2022	2,610,000	0	508,840	8,611	3,127,451
Total						35,253,165

9. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak menagihkan kepada Penggugat Tagihan Iuran Bulanan Apartemen pada bulan September 2022 dan bulan-bulan selanjutnya selain: Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi;

10. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyiapkan account Bank yang dapat dilakukan transaksi: transfer, setoran tunai, kliring, transfer antar bank untuk pembayaran Tagihan Iuran Bulanan Apartemen;

11. Memerintahkan Tergugat II untuk menyiapkan kasir di kantor pengelola yang menerima pembayaran cash atau giro untuk pembayaran Tagihan Iuran Bulanan Apartemen;

12. Menghukum Para Tergugat masing-masing untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvorbar bij voorraad*) meskipun terdapat upaya hukum, berupa perlawanan; banding; ataupun kasasi;

Hal 19 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat masing-masing datang menghadap kuasa hukumnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian antara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Teguh Santoso, S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 17 Oktober 2022, upaya mediasi tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan tersebut yang isinya dipertahankan oleh Penggugat Konpensasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Tergugat telah menyampaikan jawaban elektronik tertanggal 07 November 2023 melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

A. Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara *A Quo* (Kompetensi Absolut)

1. Bahwa dalam Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat pada point 9 halaman 3, point 31 halaman 7, dan point 47 halaman 10 yang pada intinya mendalilkan adanya tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait adanya pemutusan fasilitas dasar dan tagihan-tagihan lain yang termasuk dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun;

2. Bahwa mengacu pada aturan hukum dalam Pasal 102 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 jo. Pasal 102 A ayat (3) dan (4) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik. Bahwa Menyebutkan setiap permasalahan pengelolaan rumah susun maka harus diselesaikan terlebih dahulu oleh Suku Dinas dalam hal ini yakni Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan

Hal 20 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



Pemukiman Kotamadya Jakarta Pusat dan Tim penyelesaian permasalahan rumah susun. Adapun Pasal-Pasal tersebut selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 102 ayat (2)

*"Dalam hal terjadi pelanggaran kewajiban ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Suku Dinas bersama Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun memanggil pelaku pembangunan, pengurus PPPSRS, pengawas PPPSRS dan/atau badan hukum pengelola untuk dimintai keterangan."*

Pasal 102 A ayat (3) dan (4)

3.) *"Mediasi oleh Tim Penyelesaian berdasarkan musyawarah mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender"*

4.) *"Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) para pihak yang dimediasi tidak tercapai kesepakatan maka mediasi dinyatakan ditutup dengan berita acara dan untuk selanjutnya para pihak dapat menempuh penyelesaian melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa"*

3. Bahwa hingga saat ini Penggugat dalam perkara *a quo* belum pernah melalui tahapan proses hukum di Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kotamadya Jakarta Pusat dan Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun terkait adanya tuduhan pelanggaran pengelolaan rumah susun yang dituduhkan oleh Penggugat. Sehingga tindakan Penggugat mengajukan Gugatan atas perkara *a quo* terhadap Tergugat I dan Tergugat II sangat tidak taat azas dan aturan hukum dalam mekanisme penyelesaian terkait tata kelola rumah susun.

4. Bahwa persoalan rumah susun/Apartemen menganut azas *Lex Specialis Derrogat Legi Generali* (Hukum yang bersifat Khusus mengesampingkan hukum yang bersifat umum). Sehingga persoalan tata kelola rumah susun seharusnya diselesaikan dahulu melalui internal rumah susun. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 102 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 jo. Pasal 102 A ayat

*Hal 21 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*



(3) dan (4) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

5. Bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim Yang Mulia tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* karena kompetensi absolut dalam perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat secara *absolute* diluar yuridiksinya. Sehingga perkara *a quo* harus di proses terlebih dahulu di Suku Dinas dalam hal ini yakni Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kotamadya Jakarta Pusat sesuai aturan Pasal 102 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 jo. Pasal 102 A ayat (3) dan (4) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik

6. Bahwa maka dari itu Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak memiliki kewenangan melanjutkan pemeriksaan atas perkara *a quo*. Mohon kiranya Gugatan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dalam perkara *a quo*.

**B. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

1. Bahwa dalam Posita dan Petitum Gugatan Penggugat poin pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa dalil Penggugat dalam perkara *a quo* adalah sangat kabur atau tidak jelas (*obsecuur libel*) karena dalam Posita Penggugat sama sekali tidak menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan dilakukan Para Tergugat seperti apakah:

- Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat melanggar undang-undang yang berlaku;
- Perbuatan yang dilanggar adalah hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat;

Hal 22 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



d. Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat bertentangan

dengan kesusilaan;

e. Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat;

f. Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat menimbulkan kerugian materiil maupun immaterial terhadap Penggugat.

3. Bahwa tindakan Para Tergugat yang menagihkan tagihan sejumlah Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) dan melakukan sanksi pemutusan fasilitas dasar serta pengenaan denda 3% kepada Penggugat merupakan tindakan yang telah sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku dan AD ART serta hasil Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court yang tercantum dalam akta Nomor 10 tentang Akta Hasil Keputusan Rapat Umum Tahunan Anggota Ke-2 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court tanggal 31 Januari 2020 yang diterbitkan oleh Notaris Bambang Wiweko, S.H., M.H. (Akta Notaris No. 10 Tahun 2020) dan Akta Nomor 54 tentang Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Apartemen Mangga Dua Court tanggal 17 Desember 2021 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Emmy Yatmini (Akta Notaris Nomor 54 Tahun 2021) yang diantaranya menyetujui sebagai berikut:

a. Halaman 11 Akta Notaris Bambang Wiweko, S.H., M.H. No. 10 Tahun 2020

*"Menyetujui bila ada gugatan atau permohonan yang dilakukan oleh Anggota P3SRS MDC dalam tingkat apapun kepada organisasi (badan hukum) P3SRS MDC, maka bilamana gugatan yang bersangkutan kalah, anggota P3SRS MDC yang menggugat tersebut wajib untuk mengganti kerugian atas biaya-biaya, ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh organisasi (badan hukum) P3SRS MDC tersebut."*

b. Halaman 8 Akta Notaris Emmy Yatmini No. 54 Tahun 2021

Agenda XIII (Ketiga Belas) "Sanksi Pemutusan Listrik dan access card bagi pemilik/penghuni yang memiliki piutang"

Hal 23 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





*"Menyetujui dilakukan sanksi pemutusan listrik dan access card bagi pemilik dan penghuni yang memiliki hutang selama 3 (tiga) bulan."*

4. Bahwa terkait pemutusan akses terhadap fasilitas listrik dan air serta dikenakannya denda sebesar 3% terhadap setiap keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/ service charge, sinking fund, utilitas telah diatur dalam Tata Tertib Penghunian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen manga Dua Court sejak PP3SRS MDC berdiri hingga saat ini masih belaku. Adapun hal tersebut diatur dalam poin 9.7 yang berbunyi sebagai berikut:

**Sanksi**

Keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/ service charge, sinking fund, utilitas akan dikenakan denda dengan perhitungan sebagai berikut:

Tahap	Tunggakan	Kewajiban Pelanggaran	Sanksi/Tindakan
I	Tanggal 14 s/d 31 Listrik dan Air bulan N	Tagihan ditambah denda 3%	Berjalan normal
II	01 s/d 31 bulan N + 1	Tagihan ditambah denda 3% kumulatif (roll over)	Berjalan normal
III	01 s/d 31 bulan N + 2	Tagihan ditambah denda 3% kumulatif (roll over)	Pemilik diputus pada tanggal 25

Catatan: Biaya penyambungan kembali akan dikenakan biaya Rp500.000,00

5. Bahwa tindakan pemberian sanksi dan pemutusan fasilitas dasar juga diakomodir dan dikuatkan dalam Pergub DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018, jo. Pergub DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019, jo. Pergub DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021

*Hal 24 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*



Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, yang berbunyi sebagai berikut:

a. Pergub DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018

Pasal 58 ayat (4)

*"Pengurus memberikan sanksi terhadap pelanggaran terhadap tata tertib penghunian"*

b. Pergub DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021

Pasal 132C ayat (5)

*"Larangan tindakan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi Pemilik/Penghuni yang lalai melakukan kewajibannya terkait pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air".*

Bahwa dengan demikian jelas, perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat sesuai dengan kewenangannya dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun AD/ART Apartmen Manga CUa Court sehingga tidak ada tindakan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa dalam gugatan Penggugat baik Posita maupun Petitum tidak timbul kerugian materiil maupun immaterial yang dialami Penggugat akibat tindakan Para Tergugat. Sehingga unsur kerugian dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidak terbukti. Selain itu dalil Gugatan Penggugat sangat tidak relevan dan tidak jelas dengan Pasal 1365 KUHPerdara maupun Pasal 1367 KUHPerdara yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa selain itu terdapat pertentangan antara dalil Posita Penggugat Nomor 53 Halaman 11 dengan dalil Petitum Penggugat Nomor 6 Halaman 14 sehingga menyebabkan Gugatan sangat kabur dan tidak jelas (*obsecuur libel*).

Dalam Posita Penggugat:

*"Bahwa sebagai anggota Penggugat telah melaksanakan Kewajiban Keuangan Anggota berupa luran Pengelolaan Lingkungan (service charge), luran Dana Endapan (sinking fund), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi untuk bulan Mei 2020 sampai dengan November 2021 dan pembayaran*

Hal 25 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



*tersebut telah diterima oleh Tergugat I, sehingga beralasan untuk mohon dinyatakan sah dan berharga pembayaran iuran Bulanan Apartemen oleh Penggugat bulan Mei 2020 sampai dengan November 2021:*

Namun dalam Petitum Pengugat Nomor 6 Hal. 14 memohon agar tagihan iuran bulanan tidak sah dan batal demi hukum sebagai berikut:

*"Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Tagihan iuran Bulanan Apartemen Penggugat pada bulan Mei 2020 sampai dengan Agustus 2022 yang dibuat oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I"*

Petitum tersebut juga bertentangan dengan Petitum Nomor 7 Hal. 14 yang mana Penggugat memohon agar pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat dinyatakan sah dan berharga, padahal dasar dari adanya pembayaran tersebut adalah adanya tagihan iuran yang dikeluarkan oleh Tergugat II sehingga terdapat pertentangan yang sangat jelas antara petitum Nomor 6 dengan petitum Nomor 7 pada Hal. 14, adapun Petitum Nomor 7 Hal. 14 berbunyi sebagai berikut:

*"Menyatakan sah dan berharga pembayaran iuran Bulanan Apartemen oleh Penggugat pada bulan Mei 2020 sampai dengan November 2021,"*

Dengan timbulnya kontadiksi antara dalil Posita dan Petitum maupun antara Petitum yang satu dengan Petitum yang lainnya dalam Gugatan *a quo*, mengakibatkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas (*obsecuur libel*);

**8.** Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas (*obsecuur libel*) mengenai perbuatan melawan hukum yang dituduhkan terhadap Para Tergugat. Sehingga Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim berkenan menolak gugatan Penggugat, atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**C. Gugatan Prematureur**

**1.** Bahwa gugatan yang disampaikan Penggugat sangat Prematureur, dimana proses persoalan tata kelola rumah susun harus diselesaikan terlebih dahulu melalui mekanisme internal

*Hal 26 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*



sebelum diajukan ke Pengadilan. Seharusnya Penggugat mengajukan permohonan penyelesaian internal ke Suku Dinas dalam hal ini Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kotamadya Jakarta Pusat dan Tim penyelesaian permasalahan rumah susun. Sesuai aturan hukum dalam Pasal 102 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 jo. Pasal 102 A ayat (3) dan (4) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

2. Bahwa hal tersebut dapat dibuktikan dari Tergugat I dan Tergugat II yang tidak pernah dipanggil untuk pemeriksaan dan tidak adanya Berita Acara Mediasi yang diterbitkan oleh Suku Dinas dan Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun terkait dalam perkara *a quo*. Sehingga tindakan Penggugat mengajukan Gugatan atas perkara *a quo* terhadap Tergugat I dan Tergugat II sangat tergesa-gesa dan prematur.

3. Bahwa dengan belum diprosesnya permasalahan ini melalui proses mediasi di Suku Dinas dan Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun. Sehingga jelas-jelas gugatan sangat prematur/terlampau dini, maka dari itu Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak memiliki kewenangan melanjutkan pemeriksaan atas perkara *a quo*. Mohon kiranya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dalam perkara *a quo*.

**D. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Pluris Lilis Consortium*)**

1. Bahwa pokok permasalahan dari adanya gugatan Penggugat adalah terkait adanya tagihan sebesar Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) dan pengenaan sanksi pencabutan fasilitas dasar milik Penggugat. Di mana hal tersebut merupakan hasil dari Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court yang tercantum dalam Akta Nomor 10 tentang Akta Notaris terkait Keputusan Rapat Umum Tahunan Anggota Ke-2 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court tanggal 21 Januari 2020 yang diterbitkan oleh Notaris Bambang

*Hal 27 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*



Wiweko, S.H., M.H. dan Akta Nomor 54 terkait Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Apartemen Mangga Dua Court tanggal 17 Desember 2021 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Emmy Yatmini;

2. Bahwa berdasarkan pendapat Yahya Harahap menyebutkan salah satu alasan pengajuan eksepsi adalah Eksepsi *Error in Persona* yang mana salah satu bentuk *Error in Persona* adalah *Pluris Litis Consortium* (Kurang Pihak), yakni kurang lengkapnya pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

3. Bahwa atas hal tersebut maka seharusnya Penggugat juga menggugat pihak Notaris Bambang Wiweko, S.H., M.H. yang telah mengeluarkan Akta Notaris Nomor 10 Tahun 2020 dan juga Notaris/PPAT Emmy Yatmini yang mengeluarkan Akta Nomor 54 Tahun 2021. Sehingga Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (*Pluris Litis Consortium*) dan menyebabkan Gugatan cacat formil oleh karena itu sudah sewajarnya bagi majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa, Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dilayangkan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat;

2. Bahwa benar, Penggugat adalah pemilik dan penghuni unit apartemen Mangga Dua Court. Tower West, 905, Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, 10730, DKI Jakarta;

3. Bahwa benar, Penggugat juga merupakan salah satu anggota dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Mangga Dua Court (PPPSRS MDC);

4. Bahwa adanya iuran yang ditagihkan oleh Para Tergugat sebagaimana dimaksud pada Gugatan point 9 halaman 3 point 20 halaman 5, poin 42 halaman 9, merupakan tagihan sebagai tindak lanjut dari adanya hasil Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court yang tercantum dalam Akta Notaris No. 10 Tahun 2020 dan Akta Notaris No. 54 Tahun 2021;

5. Bahwa Para Tergugat selaku Pengurus dan Pengelola Apartemen MDC memiliki kewajiban melaksanakan keputusan hasil dari Rapat

Hal 28 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court, yang mana tindakan tersebut telah diatur dalam AD ART Apartemen MDC sebagai berikut:

Pasal 20 Anggaran Dasar Apartemen MDC:

Pengurus Perhimpunan berkewajiban tidak terbatas kepada:

- 1) Melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- 2) Menyelenggarakan tugas administrasi penghunian Rumah Susun.
- 3) Melaksanakan Keputusan Rapat Umum dan Rapat Pengurus.
- 4) Membina anggota Perhimpunan ke arah kesadaran hidup bersama yang selaras, serasi, dan seimbang.
- 5) Melakukan koordinasi yang baik dengan RT dan RW di lingkungan rumah susun.
- 6) Memfasilitasi Sekretariat RT dan RW yang ada di lingkungan rumah susun.
- 7) Mengawasi pelaksanaan penghunian dan penggunaan sarusun dalam pengelolaan Rumah Susun agar mematuhi peraturan perundang undangan yang berlaku, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, dan Tata Tertib Penghunian.
- 8) Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Anggota Perhimpunan berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Keputusan Rapat Umum, Keputusan Pengurus, dan Tata Tertib Penghunian.
- 9) Menjalin hubungan kerjasama secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.
- 10) Mengatur pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan antar anggota Perhimpunan maupun antara anggota Perhimpunan dengan masyarakat.
- 11) Memberikan pengarahan, masukan, dan saran atas berbagai permasalahan yang muncul dan menawarkan solusi yang terbaik.
- 12) Memberikan pertanggungjawaban kepada Rapat Umum.

Hal 29 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13) Menyampaikan laporan kepada anggota secara berkala paling lama 3 (tiga) bulan dan laporan tahunan atas kinerja pengelolaan Rumah

Pasal 23 Anggaran Dasar Apartemen Mangga Dua Court

Tugas Pengelola:

- 1) Melaksanakan pengelolaan Rumah Susun.
- 2) Melaksanakan pemeriksaan, pengoperasian, pemeliharaan, dan perbaikan Rumah Susun.
- 3) Mengawasi ketertiban dan keamanan di lingkungan Rumah Susun.
- 4) Melaksanakan dan mengawasi pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya.
- 5) Melaksanakan tugas yang diberikan oleh pengurus Perhimpunan.
- 6) Mempertanggungjawabkan secara tertulis kepada pengurus Perhimpunan tentang penyelenggaraan pengelolaan pada akhir tahun.
- 7) Memberikan laporan kinerja dan permasalahan secara berkala kepada pengurus Perhimpunan sekurang-kurangnya sekali dalam 3 (tiga) bulan.
- 8) Menyampaikan Laporan Keuangan Tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik. Laporan keuangan sekurang-kurangnya terdiri dari neraca, laba rugi, arus kas dan catatan atas laporan keuangan.

6. Bahwa Rapat Umum Anggota Tahunan tanggal 31 Januari 2020 dan 17 Desember 2021 telah dilegalkan melalui terbitnya Akta No. 10 Tahun 2020 dan Akta No. 54 Tahun 2021, adalah keputusan yang sah dan telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta AD/ART Apartemen MDC;

7. Bahwa RUTA yang diselenggarakan Tergugat I telah sesuai dengan Pergub DKI Jakarta No. 132 Tahun 2018 Pasal 36 Ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut:

*"Pengambilan keputusan dianggap sah jika disetujui oleh lebih dari setengah jumlah suara peserta yang hadir"*

Hal 30 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

#### Disclaimer

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



8. Bahwa RUTA yang diselenggarakan oleh Tergugat I juga telah sesuai dengan Pasal 26 ayat (7) Anggaran Dasar, berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada butir (6), pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, maka pimpinan rapat membuka musyawarah dan rapat umum dinyatakan sah dan segala keputusan yang diambil mengikat seluruh pemilik baik yang hadir maupun yang tidak hadir"

9. Bahwa tindakan Para Tergugat yang menagihkan tagihan sejumlah Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) di luar iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund, utilitas adalah karena untuk menjalankan hasil Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court yang tercantum dalam Akta Notaris No. 10 Tahun 2020 yang dihadiri dan disetujui pula oleh Penggugat, sebagai berikut:

Halaman 10 Akta Notaris No. 10 Tahun 2020

Dengan hasil voting

Setuju : 24 (dua puluh empat) suara

Tidak Setuju : 0 (nihil) suara

*"Menyetujui bila ada gugatan atau permohonan yang dilakukan oleh Anggota P3SRS MDC dalam tingkat apapun kepada organisasi (badan hukum) P3SRS MDC, maka bilamana gugatan yang bersangkutan kalah, anggota P3SRS MDC yang menggugat tersebut wajib untuk mengganti kerugian atas biaya-biaya, ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh organisasi (badan hukum) P3SRS MDC tersebut."*

10. Bahwa Penggugat selaku anggota P3SRS MDC telah melakukan gugatan kepada P3SRS MDC yang telah diputus dengan Putusan Perkara Nomor 229/G/2019/PTUN.JKT tanggal 26 Maret 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap;

11. Bahwa dalam amar putusan perkara Nomor 229/G/2019/PTUN.JKT tanggal 26 Maret 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*), di mana Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan atas pengeluaran yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I wajib dikembalikan oleh Penggugat, dengan estimasi biaya sebesar Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*). Oleh karena itu

*Hal 31 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*



sesuai dengan Keputusan RUTA yang termaktub dalam Akta Notaris No. 10 tahun 2020 Para Tergugat berhak untuk menagihkan sejumlah uang terkait ongkos dan biaya yang telah dikeluarkan atas perkara tersebut;

12. Bahwa terkait pemutusan akses terhadap fasilitas listrik dan air serta dikenakan denda sebesar 3% terhadap setiap keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund, utilitas telah diatur dalam Tata Tertib Penghunian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen manga Dua Court yang telah berlaku sejak P3SRS berdiri hingga saat ini. Adapun Tata tertib Penghunian yang mengatur denda 3% diatur dalam poin 9.7 yang berbunyi sebagai berikut:

**Sanksi**

Keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/ service charge, sinking fund, utilitas akan dikenakan denda dengan perhitungan sebagai berikut:

Tahap	Tunggakan	Kewajiban Pelanggaran	Sanksi/Tindakan
I	Tanggal 14 s/d 31 Listrik dan Air bulan N	Tagihan ditambah denda 3%	Berjalan normal
II	01 s/d 31 bulan N + 1	Tagihan ditambah denda 3% kumulatif (roll over)	Berjalan normal
III	01 s/d 31 bulan N + 2	Tagihan ditambah denda 3% kumulatif (roll over)	Pemilik diputus pada tanggal 25

Catatan: Biaya penyambungan kembali akan dikenakan biaya Rp500.000,00

4. Bahwa tindakan pemberian sanksi dan pemutusan fasilitas dasar juga diatur dalam dalam Pergub DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018, jo. Pergub DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019, jo. Pergub DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, yang berbunyi sebagai berikut:

a. Pergub DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018

Pasal 58 ayat (4)

*"Pengurus memberikan sanksi terhadap pelanggaran terhadap tata tertib penghunian"*

Pergub DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021

Pasal 102C ayat (5)

*"Larangan tindakan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi Pemilik/Penghuni yang lalai melakukan kewajibannya terkait pembayaran iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air"*

13. Bahwa sanksi pemutusan fasilitas dasar tersebut juga telah ditetapkan Bersama Anggota P3SRS Apartemen MDC dalam RUTA yang diselenggarakan pada tanggal 17 Desember 2021 dengan termaktub dalam Akta Notaris No. 54 Tahun 2021 yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 7 Akta Notaris No. 54 Tahun 2021

Agenda XIII (Ketiga Belas) "Sanksi Pemutusan Listrik dan access card bagi pemilik/penghuni yang memiliki piutang"

*"Menyetujui dilakukan sanksi pemutusan listrik dan access card bagi pemilik dan penghuni yang memiliki hutang selama 3 (tiga) bulan"*

14. Bahwa Penggugat sebagai Anggota Perhimpunan Apartemen MDC berkewajiban mematuhi setiap peraturan tata tertib dan keputusan yang diputuskan secara sah melalui Rapat Umum dan/atau Rapat Umum Luar Biasa PPPSRS Apartemen MDC sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Anggaran Dasar yang berbunyi:

Pasal 15 ; Kewajiban Anggota Perhimpunan

Ayat (1)

*"Mematuhi dan melaksanakan Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, termasuk tata tertib dan peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Luar Biasa Perhimpunan."*

15. Bahwa Tergugat II menolak adanya pembayaran secara tunai dan giro sebagaimana disebutkan dalam poin 23, poin 24 halaman 5, poin 33 halaman 7 dalil Gugatan Penggugat adalah karena Tergugat I tidak

Hal 33 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





menerima pembayaran secara tunai dan giro hal tersebut sudah berlaku sejak tahun 1995 untuk memudahkan kontrol dan pekerjaan pengelola serta untuk menghindari hal-hal lain yang tidak diinginkan;

16. Bahwa penutupan rekening Danamon dengan nomor rekening 008800077086 atas nama Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam poin 29, poin 30 halaman 6 Gugatan Penggugat adalah karena rekening Danamon hanya digunakan untuk penyimpanan dana *sinking fund* saja yang dipisahkan dari dana pengelolaan lainnya. Sehingga tidak diperbolehkan untuk dicampuradukkan dengan dana-dana lainnya karena sifatnya untuk kebutuhan jangka panjang dan dana darurat serta memiliki sistem pengelolaan pembukuan secara khusus;

17. Bahwa dengan masuknya dana pengelolaan dari Penggugat menyebabkan campur aduknya pengelolaan dana *sinking fund* sehingga alur *cashflow* pengelolaan dana *sinking fund* menjadi berantakan yang mengakibatkan kerugian warga lain Apartemen MDC. Oleh karena itu berdasarkan hasil Rapat Pengurus dan Pengawas Apartemen MDC mengharuskan Tergugat I untuk menutup rekening tersebut yang selanjutnya dibuatkan rekening baru.

18. Bahwa dalam poin 37 halaman 7 dan poin 40 halaman 9 Gugatan

Penggugat sangat tendensius dan mengada-ngada tanpa dasar hukum dimana mendalilkan terhadap Tergugat II tidak melaksanakan tugasnya dalam mengelola Apartemen MDC secara tidak profesional. Faktanya Tergugat II telah melakukan seluruh tugas-tugas dan kewajiban pengelolaan apartemen MDC secara profesional dengan mengacu pada AD ART Apartemen MDC

19. Bahwa penunjukan pengelola dari seorang profesional sesuai aturan yang berlaku di Apartemen MDC dengan merujuk dalam Anggaran Dasar Apartemen MDC yang mengisyaratkan bahwa seorang profesional dapat ditunjuk sebagai pengelola. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 22 ayat (1) Anggaran Dasar MDC yang berbunyi:

*“Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk Pengelola yang berstatus badan hukum, profesional, atau membentuk Pengelola sendiri yang berbadan hukum di mana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan”*

Hal 34 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil dan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan ini Para Tergugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Primer:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Membebankan biaya perkara sesuai hukum;

Subsider:

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban elektronik Para Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan replik elektronik, terhadap replik tersebut Para Tergugat telah mengajukan duplik elektronik, yang masing-masing diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi kewenangan mengadili yang diajukan oleh Para Tergugat, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 04 Januari 2023 yang amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI :**

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kepada para pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkaranya;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakannya Penggugat mengajukan bukti surat, berupa:

**Bukti P-1**, berupa foto copy SHMSRS No. 47/IX/BARAT Kel. Mangga Dua Selatan;

**Bukti P-2**, berupa foto copy dari foto copy Akta Notaris Ofiyati Sobriyah No. 03 tanggal 15 Juni 2019;

**Bukti P-3**, berupa foto copy dari foto copy Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen Mangga Dua Court;

**Bukti P-4**, berupa foto copy dari foto copy Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Apartemen Mangga Dua Court;

**Bukti P-5**, berupa foto copy dari foto copy SK DPRKP 535 Tahun 2019 tentang Pencatatan Dan Pengesahan Penyesuaian Nama

Hal 35 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perhimpunan, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga tanggal 29 Juli 2019;

**Bukti P-6**, berupa foto copy dari foto copy SK DPRKP 536 Tahun 2019 tentang Pencatatan Dan Pengesahan Susunan Pengurus dan Pengawas PPPSRS MDC tanggal 29 Juli 2019;

**Bukti P-7**, berupa foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Keputusan Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota ke-2 PPPSRS Mangga Dua Court tanggal 17 September 2022;

**Bukti P-8**, berupa foto copy dari foto copy Surat PPPSRS No. 036/P3SRS/MDC/L.I/X/2022 tanggal 10 Oktober 2022 dibuat dan ditandatangani oleh oleh Fifi Tanang (Ketua) dan Tan Tjin Lie (Sekretaris);

**Bukti P-9**, berupa foto copy print out Pergub DKI No. 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

**Bukti P-10**, berupa foto copy print out Permen PUPR 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

**Bukti P-11**, berupa foto copy print out Peraturan Pemerintah 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;

**Bukti P-12**, berupa foto copy print out Pergub DKI No. 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Pergub DKI No. 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik

**Bukti P-13**, berupa foto copy Surat tanggal 12-05-2020 Permohonan Perlindungan Hukum kepada Walikota Jakarta Pusat Perihal Pembentukan Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun Pasal 102A Pergub DKI No. 133 tahun 2019;

**Bukti P-14**, berupa foto copy Surat tanggal 03-06-2020 Permohonan Perlindungan Hukum kepada Walikota Jakarta Pusat Perihal Pembentukan Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun Pasal 102A Pergub DKI No. 133 Tahun 2019, dengan alasan perlakuan sewenang-wenang menagihkan uang sejumlah Rp309.253.750,00 dengan lampiran service charge No. 08785 tanggal 28/05/2020;

**Bukti P-15**, berupa foto copy Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat No. 1250/075.5 tanggal 26 Juni 2020 Perihal: Permohonan perlindungan hukum atas pengenaan ganti kerugian sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) oleh PPPSRS MDC;

Hal 36 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

#### 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

**Bukti P-16**, berupa foto copy Surat tanggal 07 Juli 2020 tentang Permohonan Perlindungan Hukum kepada Walikota Jakarta Pusat Perihal Tindakan Pemutusan Fasilitas Listrik dan Air;

**Bukti P-17**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Ho Seng Wie Unit W1203;

**Bukti P-18**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Hermanto Halim Unit W1201;

**Bukti P-19**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Rini Lestari Unit E1003;

**Bukti P-20**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Suwandi Yauwira Unit E0905;

**Bukti P-21**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Kalanda Erwin Unit E0302;

**Bukti P-22**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Sia Ka Mou Unit W0805;

**Bukti P-23**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Retno Yauwira Unit W0704;

Hal 37 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



**Bukti P-24**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Lie Wie Fong Unit W0603;

**Bukti P-25**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Benny Mailoa Unit W0205;

**Bukti P-26**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Chares Unit W1101;

**Bukti P-27**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Andi Widiatno Unit W0904;

**Bukti P-28**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Sia Suk Tjin Unit E0502;

**Bukti P-29**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jum'at 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Lie Budiono Unit E0201;

**Bukti P-30**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Willy Setiawan Unit E1503;

**Bukti P-31**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Anita Iskandar Unit E0703;





**Bukti P-32**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Soesanty Unit E0403;

**Bukti P-33**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Suphia Erwin Unit E0303;

**Bukti P-34**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Suphia Erwin Unit E0304;

**Bukti P-35**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Widjaja Achmad Unit W1204;

**Bukti P-36**, berupa foto copy Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menolak atau tidak setuju terhadap seluruh keputusan Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020, pukul 17:00 WIB di Ruang Fitness – Gedung Fasilitas lantai 1 Apartemen. Oleh: Feranawati Unit W0101;

**Bukti P-37**, berupa foto copy Surat Kuasa Penggugat kepada M Reza Andohar, SH dan Bayu Kendra Herlangga, SH untuk mendampingi Penggugat menghadiri Rapat Umum PPPSRS hari Jumat 31 Januari 2020;

**Bukti P-38**, berupa foto copy dari tindasan Tanda Terima surat P3SRS MDC RV 00043 tanggal 27 April 2020 Perihal: Menolak tagihan 300 juta dan keberatan diedarkan surat dengan menggunakan nama Johan Iskandar;

**Bukti P-39**, berupa foto copy Tanda Terima surat P3SRS MDC RV 00055 tanggal 4 Mei 2020 Perihal: Permintaan Salinan:

1. Lap Keuangan Tahun 2019
2. Lap SPT Pajak P3SRS
3. BPV sebesar Rp. 300 juta
4. Rek Koran BCA a/n. Perhimpunan MDC



5. Notulen Rapat RUTA I
6. Notulen Rapat RUTA II

**Bukti P-40**, berupa foto copy Tanda Terima surat P3SRS MDC RV 00083 tanggal 12 Mei 2020 Perihal:

1. Tidak dapat mengabulkan pembayaran Invoice
2. Peringatan/somasi

**Bukti P-41**, berupa foto copy Tanda Terima P3SRS MDC RV 00107 tanggal 19 Mei 2020 Peringatan Terakhir/Somasi ke dua;

**Bukti P-42**, berupa foto copy Tanda Terima P3SRS MDC RV 00106 tanggal 19 Mei 2020 Perihal permintaan fotocopy akta notaris Bambang Wiweko, S.H. M.H. No. 10 tanggal 31 Januari 2020;

**Bukti P-43**, berupa foto copy Tanda Terima P3SRS MDC RV 00175 tanggal 30 Mei 2020 Perihal permintaan fotocopy akta notaris Bambang Wiweko, S.H. M.H. No. 10 tanggal 31 Januari 2020 ke dua;

**Bukti P-44**, berupa foto copy Tanda Terima P3SRS MDC RV 00184 tanggal 11 Juni 2020 Perihal permintaan mohon koreksi Invoice No. 08785 tanggal 28/05/2020;

**Bukti P-45**, berupa foto copy Tanda Terima P3SRS MDC RV 00551 tanggal 24 Februari 2021 Perihal: Permintaan Bukti Giro dan BPV;

**Bukti P-46**, berupa foto copy Surat Keberatan tanggal 07 September 2021 dari Penggugat kepada Tergugat II perihal keberatan (komplain) tagihan invoice No. 11054 dengan virtual account BCA: 545020020905;

**Bukti P-47**, berupa foto copy Surat Tanggapan tanggal 07 September 2021 dari Penggugat kepada Tergugat II perihal tanggapan pembayaran Listrik, Air, Service Charge dan Sinking Fund tidak terdapat perincian darimana timbulnya biaya penggantian uang warga Rp300.000.000,00

**Bukti P-48**, berupa foto copy Surat Tanggapan ke – 2 tanggal 04 Oktober 2021 dari Penggugat kepada Tergugat II perihal tanggapan kedua pembayaran Listrik, Air, Service Charge dan Sinking Fund dimana Tergugat II tidak memiliki hak untuk menagihkan uang sejumlah 300 juta, dan meminta untuk dipisahkan dengan virtual account agar tidak menghambat kewajiban pembayaran Penggugat;

**Bukti P-49**, berupa foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II tanggal 27 Desember 2021, perihal : Pengurus P3SRS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menghalangi hak anggota untuk pembayaran IPL (Service Charge), Dana Endapan (Sinking Fund) Listrik dan Air;

**Bukti P-50**, berupa foto copy Berita Acara Rapat Umum tahunan Anggota Ke – 2 tanggal 17 Desember 2021. Diedarkan tanggal 27 Desember 2021. Berisi hal yang tidak lazim diantaranya:

7. Menyetujui seluruh Biaya yang timbul atas gugatan pengacara Bpk. Johan Iskandar perkara No. 491 dibebankan kepada Bpk. Johan Iskandar
9. Menyetujui dilakukan gugatan hukum untuk tunggakan Pemilik/Penghuni dengan Nilai Tunggakan diatas 300 juta
12. Menyetujui Penerapan denda 100 kali bagi yang markup, korupsi, pencurian listrik, air dan lain-lain bagi Pengurus, Penghuni dan karyawan (berlaku surut)

**Bukti P-50**, berupa foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II tanggal 27 Desember 2021, perihal: Penolakan Berita Acara Rapat Umum Tahunan ke 2 P3SRS Mangga Dua Court tanggal 17 Desember 2021;

**Bukti P-51**, berupa foto copy Surat Pemberitahuan kepada Tergugat I dan Tergugat II, dengan tanda terima tanggal 5 Januari 2022 perihal:

1. Pemberitahuan Telah membayar Service Charge, Sinking Fund, Listrik dan Air bulan Agustus, September, Oktober dan November 2021;
2. Agar Menerima Pembayaran Rupiah;

**Bukti P-52**, berupa foto copy Tanda Terima P3SRS MDC RV 00773 tanggal 8 Januari 2022 Perihal: Peringatan agar tidak melakukan pemerasan, pemutusan listrik dan menerima pembayaran Rupiah;

**Bukti P-53**, berupa foto copy Surat P3SRS tanggal 16 Februari 2022 perihal: Pemutusan Aliran Listrik & Access Card;

**Bukti P-54**, berupa foto copy dari foto copy Laporan Pemantauan Petugas Security tanggal 5 Agustus 2021 Perihal: Bp. Johan Iskandar/Penggugat mau membayar tagihan sebesar Rp4.780.757,00 bentuk tunai atau cash karena kesulitan membayar Via Virtual Account dan Pihak Pengelola Apt. MDC/Tergugat I tidak mau menerima, kegiatan tersebut berjalan dengan baik, situasi aman kondusif;

Hal 41 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

#### 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

**Bukti P-55**, berupa foto copy Surat Benny Setiawan dan G.A Wilda tanggal 5 Agustus 2021 yang menyatakan Pengelola tidak dapat menerima pembayaran cash;

**Bukti P-56**, berupa foto copy dari foto copy Laporan Pemantauan Petugas Security tanggal 5 Oktober 2021 Perihal Bp. Johan Iskandar/Penggugat mau membayar dengan bilyet Giro No. GA531512 jumlah Rp14.897.275,00 tetapi Bp. Benny tidak bersedia menerima;

**Bukti P-57**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Mei 2020 Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 11 Mei 2020 sebesar Rp5.272.418,00

**Bukti P-58**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Juni 2020 Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 08 Juni 2020 sebesar Rp4.993.874,00

**Bukti P-59**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Juli 2020. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 07 Juli 2020 sebesar Rp6.901.274,00

**Bukti P-60**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Agustus 2020. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 04 Agustus 2020 sebesar Rp5.589.138,00

**Bukti P-61**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan September 2020. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 07 September 2020 sebesar Rp5.108.013,00

**Bukti P-62**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Oktober 2020. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 05 Oktober 2020 sebesar Rp5.075.646,00

**Bukti P-63**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan November 2020. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 03 November 2020 sebesar Rp5.384.609,00

Hal 42 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-64**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Desember 2020. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 04 Desember 2020 sebesar Rp5.311.983,00
- Bukti P-65**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Januari 2021. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 06 Januari 2021 sebesar Rp5.075.350,00
- Bukti P-66**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Februari 2021. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 08 Februari 2021 sebesar Rp5.005.302,00
- Bukti P-67**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Maret 2021. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 04 Maret 2021 sebesar Rp5.151.806,00
- Bukti P-68**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan April 2021. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 05 April 2021 sebesar Rp4.261.685,00
- Bukti P-69**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Mei 2021. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 05 Mei 2021 sebesar Rp4.874.870,00
- Bukti P-70**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Juni 2021. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 07 Juni 2021 sebesar Rp5.080.205,00
- Bukti P-71**, berupa foto copy Rekening Tahapan atas nama Johan Iskandar/Penggugat No. Rekening 6930099218 periode bulan Juli 2021. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I pada tanggal 07 Juli 2021 sebesar Rp5.097.081,00
- Bukti P-72**, berupa foto copy Slip Transfer Bank Danamon tanggal 13 Oktober 2021 jam: 13 20 07. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I sebesar Rp 4.780.757,00

Hal 43 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

#### 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

**Bukti P-73**, berupa foto copy Slip Transfer Bank Danamon tanggal 13 Oktober 2021 jam: 13 21 50. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I, sebesar Rp5.202.766,00

**Bukti P-74**, berupa foto copy Slip Transfer Bank Danamon tanggal 13 Oktober 2021 jam: 13 23 29. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I sebesar Rp4.913.752,00

**Bukti P-75**, berupa foto copy Slip Transfer Bank Danamon tanggal 05 November 2021 jam: 14 35 34. Terdapat transaksi transfer ke rekening Tergugat I sebesar Rp4.889.215,00

**Bukti P-76**, berupa foto copy Tagihan luran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/04/2020 Tagihan normal hanya terdiri dari: luran Pengelolaan Lingkungan (service charge), luran dana endapan (sinking fund), tagihan listrik, tagihan air, biaya administrasi;

**Bukti P-77**, berupa foto copy Tagihan luran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/05/2020.

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan:

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 125.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Dengan lampiran Perjanjian Jasa Vera W S Soemarwi dengan Fifi Tanang dan Tan Tjin Lie;

**Bukti P-78**, berupa foto copy Tagihan luran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/06/2020.

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan:

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 125.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-79**, berupa foto copy dari foto copy Tagihan luran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/07/2020

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 125.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-80**, berupa foto copy Tagihan luran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/08/2020

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Hal 44 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

## 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

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 125.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-81**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/09/2020

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-82**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/10/2020

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-83**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/11/2020

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-84**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/12/2020

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-85**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/01/2021

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Hal 45 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

## 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

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-86**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/02/2021

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-87**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/03/2021

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-88**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/04/2021

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-89**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/05/2021

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-90**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/06/2021

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

Hal 46 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

## 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

**Bukti P-91**, berupa foto copy Tagihan luran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/07/2021

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-92**, berupa foto copy Tagihan luran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/08/2021

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-93**, berupa foto copy Tagihan luran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/09/2021

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-94**, berupa foto copy Tagihan luran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/10/2021

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-95**, berupa foto copy Tagihan luran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/11/2021

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan

Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00

Tagihan Warga Rp300.000.000,00

Denda 3% Roll Over

Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-96**, berupa foto copy Tagihan luran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/12/2021

Hal 47 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

## 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

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan  
Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00  
Tagihan Warga Rp300.000.000,00  
Denda 3% Roll Over  
Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-97**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/01/2022

Tergugat II atas perintah Tergugat I memasukan  
Tagihan Covid-19 sebesar Rp 50.000,00  
Tagihan Warga Rp300.000.000,00  
Denda 3% Roll Over  
Dengan Lampiran Denda

**Bukti P-97a**, berupa foto copy Tagihan Iuran Bulanan Apartemen, tanggal jatuh tempo 13/01/2023 (Data Mutakhir sampai dengan daftar bukti diajukan)

Tergugat II atas perintah Tergugat I telah menagihkan hingga Rp844.403.885,00  
Selain tagihan covid-19 dan tagihan Warga  
Juga pada bulan Agustus 2022 dimasukan biaya lain sebesar Rp62.699.500,00  
(Dengan Lampiran Denda)

**Bukti P-98**, berupa foto copy dari foto copy Laporan Keuangan Periode Desember 2019 dan 2018;

**Bukti P-99**, berupa foto copy dari foto copy Laporan Keuangan Periode Desember 2020 dan 2019;

**Bukti P-100**, berupa foto copy dari foto copy Laporan Keuangan Periode Desember 2021 dan 2020;

**Bukti P-101**, berupa foto copy dari foto copy Virtual account 545020020905 tanggal 5 Agustus 2021 total tagihan adalah sebesar Rp473.626.190,00 dan tidak ada pilihan/opsi untuk merubah besar nominal yang bersedia dibayar;

**Bukti P-102**, berupa foto copy Bukti Setoran BCA tanggal 6 Agustus 2021 sebesar Rp4.789.757,00

**Bukti P-103**, berupa foto copy Nota Kredit BCA tanggal 16 Agustus 2021 Pengembalian dana hasil kliring sebesar Rp4.789.757,00 dengan alasan virtual account beda nominal

Hal 48 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Bukti P-104**, berupa foto copy Transaksi Danamon ke account virtual BCA 545020020905 tidak dapat diproses;

**Bukti P-105**, berupa foto copy Bukti Setoran Kliring, Titipan Kliring dan Titipan Warkat BCA tanggal 12 Agustus 2021 sebesar Rp4.789.757,00

**Bukti P-106**, berupa foto copy Giro tanggal 04-10-2021 dengan atas nama Penggugat I dengan no rekening dikosongkan sebesar Rp14.897.275,00

**Bukti P-107**, berupa foto copy dari foto copy Tata Tertib Kepenghunan;

**Bukti P-108**, berupa foto copy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 229/G/2019/PTUN-JKT

**Bukti P-109**, berupa foto copy dari foto copy Surat No. Ref.075/P3SRS/L.II/2019 tanggal 12 Desember 2019 perihal: Undangan Rapat Tahunan Umum Anggota Ke 1 pada tanggal 3 Januari 2020 dengan lampiran Laporan Keuangan;

**Bukti P-110**, berupa foto copy dari foto copy Surat No. Ref.001/P3SRS/L.II/2020 tanggal 20 Januari 2020 perihal: Undangan Rapat Umum Tahunan Anggota Ke 2 pada tanggal 31 Januari 2020

**Bukti P-111**, berupa foto copy dari foto copy Surat No. 011/P3SRS/L.II/2020 tanggal 24 Februari 2020 perihal Hasil RUTA Ke-2 tanggal 31 Januari 2020 tentang Ganti Kerugian Atas Gugatan Anggota P3SRS Terhadap Organisasi P3SRS MDC

**Bukti P-112**, berupa foto copy Surat Kepolisian No. B/1195/II/RES.1.9/2022/ Restro Jakpus tanggal 8 Februari 2022;

**Bukti P-113**, berupa foto copy dari foto copy Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota ke – 2 PPPSRS Mangga Dua Court tanggal 17 Desember 2021;

**Bukti P-114**, berupa foto copy Surat Undangan Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Pusat No.: e-0002/RR.02.01 tanggal 25 Januari 2023;

**Bukti P-115**, berupa foto copy dari foto copy Berita Acara Hasil Rapat Mediasi tanggal 23 Februari 2023;

**Bukti P-116**, berupa foto copy dari print out Foto Jabat tangan Penggugat dengan Ketua PPPSRS dan Pengelola di kantor Sudin PRKP tanggal 23 Februari 2023;

Hal 49 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Bukti P-117**, berupa foto copy Surat Permintaan Realisasi Kesepakatan Mediasi tanggal 4 Maret 2023;

**Bukti P-118**, berupa foto copy Surat Permintaan Realisasi Kesepakatan Mediasi ke -2 (dua) tanggal 7 Maret 2023;

**Bukti P-119**, berupa foto copy Surat Permohonan Perlindungan Hukum tanggal 10 Maret 2023;

**Bukti P-120**, berupa foto copy Surat SUDIN Jakarta Pusat e-0008/RR.02.01 tanggal 20 Maret 2023;

**Bukti P-121**, berupa foto copy Jawaban Tertulis atas surat undangan Surat SUDIN e-0008/RR.02.01 tanggal 20 Maret 2023;

**Bukti P-122**, berupa foto copy Surat Permohonan kepada Kepala Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi tanggal 10 April 2023

**Bukti P-123**, berupa foto copy Surat SUDIN Jakarta Pusat e-0021/RR.02.01 tanggal 12 April 2023;

**Bukti P-124**, berupa foto copy dari foto copy Surat Tergugat I No. 009/P3SRS/MDC/L.O/ IV/2023 tanggal 6 April 2023;

**Bukti P-125**, berupa foto copy Surat Pengaduan kepada Pengawas Apt Mangga Dua Court tanggal 12 April 2023;

**Bukti P-126**, berupa foto copy Surat Permintaan Realisasi Kesepakatan Mediasi kepada Tergugat I dan Tergugat II tanggal 4 Maret 2023;

**Bukti P-127**, berupa foto copy Surat Tanggapan 10 Maret 2023 atas undangan mediasi tanggal 16 Maret 2023;

**Bukti P-128**, berupa foto copy Surat Keberatan dan Permintaan Klarifikasi kepada Tergugat II tanggal 10 Maret 2023 tentang Notulen Rapat;

**Bukti P-129**, berupa foto copy Surat Tanggapan 10 April 2023;

**Bukti P-130**, berupa foto copy Surat Pengaduan Warga Pendopo ke Gubernur DKI Jakarta tanggal 11 April 2023;

**Bukti P-131**, berupa foto copy dari foto copy Kartu Keluarga Penggugat;

**Bukti P-132**, berupa foto copy dari foto copy Klinik Memori RS EMC Pulomas atas nama: Ny. Dessy Lukito (Istri Penggugat) diagnosa Suspect Mild Cognitive Impairment tanggal 02-04-2022

Bukti surat tersebut bermeterai cukup, untuk **Bukti P-1, Bukti P-13 s.d. Bukti P-53, Bukti P-55, Bukti P-78, Bukti P-80 s.d. Bukti P-97a, Bukti P-102 s.d. Bukti P-106, Bukti P-108, Bukti P-112, Bukti P-114, Bukti P-117 s.d. Bukti P-123, Bukti P-125 s.d. Bukti P-130** telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya, dan **Bukti P-2 s.d. Bukti P-8,**

Hal 50 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Bukti P-54, Bukti P-56, Bukti P-79, Bukti P-98 s.d. Bukti P-101, Bukti P-107, Bukti P-109 s.d. Bukti P-111, Bukti P-113, Bukti P-115, Bukti P-124, Bukti P-131 dan Bukti P-132** berupa foto copy dari foto copy, dan **Bukti P-9 s.d. Bukti P-12, Bukti P-116** berupa foto copy dari print out;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakannya Para Tergugat mengajukan bukti berupa surat, berupa:

**Bukti T1/T2-1**, berupa foto copy Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court (PERHIMNI MDC) disyahkan di Jakarta 28 Agustus 1998. Kemudian disyahkan oleh Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 21 Desember 1998 dengan Nomor: 7601/1998;

**Bukti T1/T2-2**, berupa foto copy Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court disyahkan di Jakarta 28 Agustus 1998. Kemudian disyahkan oleh Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 21 Desember 1998 dengan Nomor: 7601/1998;

**Bukti T1/T2-3**, berupa foto copy Surat Keputusan Gubernur Kepada Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 7601/1998 yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada tanggal 21 Desember 1998;

**Bukti T1/T2-4**, berupa foto copy Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court Ditetapkan dan Disahkan di Jakarta Pada Tanggal 15 Juni 2019 yang kemudian dicatat dan disahkan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta dengan Nomor 535 Tahun 2019 Tanggal 29 Juli 2019;

**Bukti T1/T2-5**, berupa foto copy Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court Ditetapkan dan Disahkan di Jakarta Pada Tanggal 15 Juni 2019 yang kemudian dicatat dan disahkan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta dengan Nomor 535 Tahun 2019 Tanggal 29 Juli 2019;

**Bukti T1/T2-6**, berupa foto copy Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court Ditetapkan dan Disahkan di Jakarta Pada Tanggal 17 September 2022 oleh Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman DKI Jakarta;

Hal 51 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

#### 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

**Bukti T1/T2-7**, berupa foto copy Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court Ditetapkan dan Disahkan di Jakarta Pada Tanggal 17 September 2022 oleh Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman DKI Jakarta;

**Bukti T1/T2-8**, berupa foto copy Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Permukiman Provinsi DKI Jakarta No. 839 Tahun 2022 (SK Pencatatan dan pengesahan AD/ART baru);

**Bukti T1/T2-9**, berupa foto copy Salinan Berita Acara Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court No. 12 Tanggal 17 September 2022 yang diterbitkan oleh Notaris Indra Meidi, S.H.;

**Bukti T1-10**, berupa foto copy Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Permukiman Provinsi DKI Jakarta No. 840 Tahun 2022 (SK pengurus baru);

**Bukti T2-11**, berupa foto copy Perjanjian Kontrak Kerja No. 003/SKK-P3SRS/V/2021 tanggal 02 Juni 2021 antara T1 (pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court) periode 2019 – 2022 dengan T2 (Pengelola Professional Andreas Bernard Setiawan);

**Bukti T2-12**, berupa foto copy Perjanjian Kerja No. 006/SKK-P3SRS/XI/2022 antara T1 (pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court) periode 2022 – 2025 dengan T2 (Pengelola Professional Dede Chatab);

**Bukti T1/T2-13**, berupa foto copy dari print out Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dengan Cluster Undang-undang Rumah Susun;

**Bukti T1-14**, berupa foto copy dari print out Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

**Bukti T1/T2-15**, berupa foto copy dari print out Peraturan Gubernur Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

**Bukti T1/T2-16**, berupa foto copy dari print out Peraturan Gubernur Nomor 70 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

Hal 52 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Bukti T1/T2-17**, berupa foto copy Akta Notaris Nomor 10 tentang Hasil Keputusan Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Ke-2 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court (PPPSRS Apt. MDC) tanggal 31 Januari 2020. Akta diterbitkan oleh Notaris Bambang Wiweko, S.H, M.H.;

**Bukti T1/T2-18**, berupa foto copy Daftar Hadir Anggota Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court tanggal 31 Januari 2020;

**Bukti T1/T2-19**, berupa foto copy Akta Notaris Nomor 54 terkait Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Apartemen Mangga Dua Court tanggal 17 Desember 2021 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Emmy Yatminil

**Bukti T1/T2-20**, berupa foto copy dari print out Daftar Hadir Anggota Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court tanggal 17 Desember 2021;

**Bukti T1/T2-21**, berupa foto copy dari print out Tata Tertib Penghunan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court;

**Bukti T1/T2-22**, berupa foto copy Surat yang diterbitkan oleh Tergugat I No. 009/P3SRS/MDC/L.I/II/2021 tanggal 26 Februari 2021 Perihal: Pemberitahuan kesatu-Tunggakan kepada Penggugat;

**Bukti T1/T2-23**, berupa foto copy Surat yang diterbitkan oleh Tergugat I No. 025/P3SRS/MDC/L.I/III/2021 tanggal 31 Maret 2021 Perihal: Pemberitahuan 2-Tunggakan kepada Penggugat;

**Bukti T1/T2-24**, berupa foto copy Surat yang diterbitkan oleh Tergugat I No. 036/P3SRS/MDC/L.I/VI/2021 tanggal 08 Jun 2021 Perihal: Pemberitahuan 3-Tunggakan kepada Penggugat;

**Bukti T1/T2-25**, berupa foto copy Surat yang diterbitkan oleh Tergugat I No: 042/P3SRS/L.I/VIII/2021 tanggal 30 Agustus 2021 Perihal Surat Pemberitahuan kesatu Pembayaran Listrik, Air, Service Charge dan Sinking Fund kepada Penggugat;

**Bukti T1/T2-26**, berupa foto copy Surat yang diterbitkan oleh Tergugat I No. 049/P3SRS/L.I/IX/2021 tanggal 30 September 2021 Perihal Surat Pemberitahuan 2 Pembayaran Listrik, Air, Service Charge dan Sinking Fund;

Hal 53 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Bukti T1/T2-27**, berupa foto copy Surat yang diterbitkan oleh Tergugat I No. 057/P3SRS/L.I/X/2021 tanggal 9 Oktober 2021 Perihal: Surat Pemberitahuan 3 Pembayaran Listrik, Air, Service Charge dan Sinking Fund;

**Bukti T1/T2-28**, berupa foto copy Surat yang diterbitkan oleh Tergugat I No. 058/P3SRS/L.I/X/2021 tanggal 16 Oktober 2021 Perihal SURAT PERINGATAN 1 (PERTAMA) Pembayaran Listrik, Air, Service Charge Sinking Fund, Biaya Penanggulangan Covid-19 & Ganti Rugi;

**Bukti T1/T2-29**, berupa foto copy Surat yang diterbitkan oleh Tergugat I No. 060/P3SRS/L.I/X/2021 tanggal 25 Oktober 2021 Perihal SURAT PERINGATAN II (KEDUA) Pembayaran Listrik, Air, Service Charge Sinking Fund, Biaya Penanggulangan Covid-19 & Ganti Rugi;

**Bukti T1/T2-30**, berupa foto copy Surat No. 062/P3SRS/L.I/XI/2021 tanggal 24 Desember 2021 Perihal: SURAT PERINGATAN (KETIGA) Pembayaran Listrik, Air, Service Charge Sinking Fund Biaya Penanggulangan Covid-19 & Ganti Rugi;

**Bukti T1/T2-31**, berupa foto copy Surat Peringatan Ke-10 Pembayaran Listrik, Air, Service charge, Sinking Fund, Biaya Penanggulangan Covid-19 & Ganti Rugi, tertanggal 20 Januari 2022 yang diterbitkan oleh Tergugat I melalui Tergugat II kepada Penggugat;

**Bukti T1/T2-32**, berupa foto copy Surat Pringatan Ke- 11 Pembayaran Listrik, Air, Service charge, Sinking Fund, Biaya Penanggulangan Covid-19 & Ganti Rugi, tertanggal 07 Februari 2022 yang diterbitkan oleh Tergugat I melalui Tergugat II kepada Penggugat;

**Bukti T1/T2-33**, berupa foto copy dari tindakan Invoice No. 13631 Tanggal 28 Desember 2022 yang jatuh tempo pada tanggal 13 Januari 2023 ditujukan kepada Johan Iskandar Unit W 09/05 (Penggugat);

**Bukti T1/T2-34**, berupa foto copy Perincian tunggakan kerugian ganti uang warga sesuai keputusan RUTA Apt. MDC Ke-2 Tanggal 31 Januari 2020 & RUTA Ke-2 Tanggal 17 Mei 2022, Tunggakan Listrik, Air, Service Charge, Sinking Fund, Denda milik Johan Iskandar Unit W 09/05 (Penggugat) per Desember 2022;

**Bukti T1-35**, berupa foto copy Keputusan Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Ke-II Apt. MDC, tanggal 31 Januari 2020 dengan Nomor 010/P3SRS/L.I/II/2020 tertanggal 11 Februari 2020;

Hal 54 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

#### 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

- Bukti T1-36**, berupa foto copy Berita acara rapat umum tahunan anggota (RUTA) Apt. MDC Ke-2 PPPSRS Mangga Dua Court Jakarta tertanggal 17 Desember 2021;
- Bukti T1-37**, berupa foto copy Surat Nomor 1250/-075.5 dari Walikota Administrasi Jakarta Pusat, perihal Permohonan perlindungan hukum atas pengenaan ganti kerugian sebesar Rp300.000.000,00 oleh PPPSRS Mangga Dua Court tertanggal 26 Juni 2020;
- Bukti T1-38**, berupa foto copy Perjanjian Jasa Pelayanan Hukum dalam Gugatan TUN Nomor 229/G/2019/PTUN.Jkt Nomor 15/PJPH/PTUN/T-G/A&J/VWS/XII/19 tertanggal 12 Desember 2019;
- Bukti T1/T2-39**, berupa foto copy Bank Payment Voucher dari PPPSRS Apt. MDC kepada Lawyer Vera W Soemarwi, S.H., LL.M./VWS & Partners sebesar Rp37.500.000,00 (*tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah*);
- Bukti T1/T2-40**, berupa foto copy dari tindasan Bukti Setoran Bank BCA dari PPPSRS Apt. MDC (Tergugat I) atas Pembayaran Jasa Pelayanan Hukum kepada Lawyer Vera W Soemarwi, S.H., LL.M./VWS & Partners sebesar Rp37.500.000,00 (*tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah*) dalam penyelesaian perkara Gugatan TUN Nomor 229/G/2019/PTUN.Jkt;
- Bukti T1/T2-41**, berupa foto copy Bank Payment Voucher dari PPPSRS Apt. MDC (Tergugat I) kepada Lawyer Vera W Soemarwi, S.H., LL.M./VWS & Partners sebesar Rp42.500.000,00 (*empat puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah*) dalam penyelesaian perkara Gugatan TUN Nomor 229/G/2019/PTUN.Jkt;
- Bukti T1/T2-42**, berupa foto copy dari tindasan Cek Bank BCA dan Lampiran Bukti Setoran dari PPPSRS Apt. MDC (Tergugat I) kepada Lawyer Vera W Soemarwi, S.H., LL.M./VWS & Partners atas Pembayaran Jasa Pelayanan Hukum sebesar Rp42.500.000,00 (*empat puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah*) terkait penyelesaian perkara Gugatan TUN Nomor 229/G/2019/PTUN.Jkt;
- Bukti T1/T2-43**, berupa foto copy Bank Payment Voucher dari PPPSRS Apt. Mangga Dua Court (Tergugat I) kepada Lawyer Vera W Soemarwi, S.H., LL.M./VWS & Partners sebesar Rp40.000.000,00 (*empat puluh juta Rupiah*) dalam penyelesaian perkara Gugatan TUN Nomor 229/G/2019/PTUN.Jkt;
- Bukti T1/T2-44**, berupa foto copy Tanda Terima dan lampiran Kwitansi

Hal 55 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

#### 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

Penerimaan Pembayaran Jasa Pelayanan Hukum dari Lawyer Vera W Soemarwi, S.H., LL.M./VWS & Partners kepada PPPSRS Apt. Mangga Dua Court (Tergugat I) sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta Rupiah) dalam penyelesaian perkara Gugatan TUN Nomor 229/G/2019/PTUN.Jkt;

**Bukti T1/T2-45**, berupa foto copy Bank Payment Voucher dari PPPSRS Apt. Mangga Dua Court (Tergugat I) kepada Lawyer Vera W Soemarwi, S.H., LL.M./VWS & Partners sebesar Rp180.000.000,00 (*seratus delapan puluh juta Rupiah*) Partners dalam penyelesaian perkara Gugatan TUN Nomor 229/G/2019/PTUN.Jkt;

**Bukti T1/T2-46**, berupa foto copy Kwitansi dan Lampiran Giro Pembayaran Jasa Pelayanan Hukum dari Lawyer Vera W Soemarwi, S.H., LL.M./VWS & Partners kepada PPPSRS Apt. Mangga Dua Court (Tergugat I) sebesar Rp180.000.000,00 (*seratus delapan puluh juta Rupiah*) dalam penyelesaian perkara Gugatan TUN Nomor 229/G/2019/PTUN.Jkt;

**Bukti T1/T2-47**, berupa foto copy Laporan Auditor Independen atas laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perhimpunan Penghuni Apartemen Mangga Dua Court (PPPSRS Apt. MDC (Tergugat I);

**Bukti T1/T2-48**, berupa foto copy Rekening koran giro Bank Central Asia dengan No. rekening 3353030091 atas nama PPPSRS (Perhimpunan Pemilik DA Apartemen Mangga dua Court periode 31 Agustus 2021 s.d. 30 September 2021;

**Bukti T1/T2-49**, berupa foto copy Rekening koran giro Bank Danamon dengan No. rekening 008800077086 atas nama Perhimni MDC periode 01 September 2020 s.d. 30 September 2020;

**Bukti T1/T2-50**, berupa foto copy Surat Nomor 042/P3SRS/MDC/I.I/VII/2021 yang diterbitkan oleh PPPSRS Apt. MDC kepada Johan Iskandar (Penggugat) perihal Pemberlakuan Virtual Account tindak lanjut program management online tertanggal 28 Juli 2021;

**Bukti T1/T2-51**, berupa foto copy Surat PPPSRS Apt. MDC Ref. 010/PPMDC/L.I/SP/II/14 tanggal 24 Februari 2014 saat Johan Iskandar selaku Penggugat menjadi Ketua PPPSRS Apt. MDC Perihal Pemberitahuan Tagihan Listrik, Air, Service Charger dan Sinking Fund;

**Bukti T1/T2-52**, berupa foto copy Surat pemberitahuan dari building

Hal 56 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

management (Kantor Pengelola) Apt. MDC dengan Nomor 002A/P3SRS/MDC/L.I/II/2022 tertanggal 09 Februari 2022 perihal Rencana Pemutusan Aliran Listrik;

**Bukti T1/T2-53**, berupa foto copy Surat balasan dari ketua RT di Apt. MDC Nomor 132/MDC/SP/II/2022 tertanggal 14 Februari 2022 Perihal Rencana Pemutusan Aliran Listrik;

**Bukti T1/T2-54**, berupa foto copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Hermanto Halim pada tanggal 21 Februari 2023 yang pada intinya menyebutkan yang beesangkutan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Johan Iskandar (Penggugat) dan yang bersangkutan merasa keberatan surat kuasa (P-18) dijadikan bukti oleh Penggugat;

**Bukti T1/T2-55**, berupa foto copy Surat Keputusan Bersama tertanggal 01 April 2020 yang pada intinya berisikan tindak lanjut pencegahan virus Covid-19 di lingkungan Apartemen Mangga Dua Court;

**Bukti T1/T2-56**, berupa foto copy Surat dari Pemilik dan penghuni apartemen Mangga Dua Court perihal Biaya Penanganan dan Antisipasi Wabah virus Covid-19 tertanggal 11 April 2020;

**Bukti T1/T2-57**, berupa foto copy Akta Notaris No. 03 tanggal 15 Juni 2019 tentang Berita Acara Rapat Umum Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court yang dibuat oleh Hj. Ofiyanti Sobriyah;

**Bukti T1-59**, berupa foto copy dari foto copy Putusan Sela No. 229/G/2019/PTUN-JKT tanggal 18 Desember 2019;

**Bukti T1-60**, berupa foto copy Putusan PTUN No. 229/G/2019/PTUN-JKT tanggal 23 maret 2020;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup, untuk **Bukti T1/T2-1** s.d. **Bukti T2-12**, **Bukti T1/T2-17** s.d **Bukti T1/T2-19**, **Bukti T1/T2-22** s.d. **Bukti T1/T2-32**, **Bukti T1/T2-34** s.d. **Bukti T1/T2-39**, **Bukti T1/T2-41**, **Bukti T1/T2-43** s.d. **Bukti T1/T2-57**, **Bukti T1-60** masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya, **Bukti T1/T2-33**, **Bukti T1/T2-40**, **Bukti T1/T2-42** berupa foto copy dari tindasan, **Bukti T1-22** dan **Bukti T1-23**, **Bukti T1-59** masing-masing berupa foto copy dari foto copy tidak ditunjukkan aslinya di persidangan, **Bukti T1/T2-13** s.d. **Bukti T1/T2-16**, **Bukti T1/T2-20** s.d. **Bukti T1/T2-21** berupa foto copy dari print out;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti berupa surat, Penggugat menghadirkan 4 (empat) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

Hal 57 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



**1. Saksi Andi Widiatno Hummerson, S.H.**

- Bahwa Saksi sebagai anggota PPPSRS Apartement Mangga Dua Court;
- Bahwa Saksi menjadi anggota PPPSRS Apartement Mangga Dua Court sejak tahun 2010 s.d. sekarang;
- Bahwa Penggugat adalah tetangga Saksi jauh sebelum Saksi memiliki unit di sana yang Saksi tinggali, Penggugat ini sejak tahun 1995;
- Bahwa Penggugat ini adalah penghuni yang baik, usia nya sudah 76 (tujuh puluh enam) tahun yang sekarang sedang sakit-sakitan dan istrinya pun yang Saksi tahu sudah satu minggu sedang di rumah sakit, orangnya baik bahkan Penggugat ini adalah salah satu *founder* atau pendiri lingkungan dan pada saat itu tahu 1997 sebagai pengurus lalu pernah juga menjadi ketua PPPSRS tahun 2014;
- Bahwa Saksi memiliki 2 (dua) jabatan di PPPSRS, yang pertama 2013 Saksi pernah menjadi Sekretaris PPPSRS dan Saksi juga pernah menjadi ketua atau pimpinan staf di tahun 2019 mengesahkan AD/ART;
- Bahwa yang dapat untuk mewakili PPPRS di dalam atau di luar perhimpunan adalah Ketua dan Sekretaris PPPSRS dan pengurusnya adalah dari tanggal 15 Juni 2019 sampai 19 Juni 2022 Ketuanya adalah Vivi Tanan dan Sekretarisnya adalah Tan Cin Li, bendaharanya pada saat itu Christine Chong, lalu di tahun 2022 sekitar bulan Agustus kami mengadakan rapat umum yang memperpanjang kepengurusan Vivi Tananang ada suratnya itu dalam bentuk keputusan dan diedarkan ke penghuni. Vivi Tanan menjabat sampai dengan 5 Desember 2022 sebelum SK terbit. Karena memang demikianlah bunyi dari kesepakatan rapat tersebut, dan sekarang sudah 2023 sudah beda susunan dengan adanya SK Nomor 480 tanggal 5 Desember 2022 yang pegurusnya sekarang itu menjadi Fendiko dan sekretaris masih tetap Tan Cin Li bendahara menjadi Vivi Tananang;

**Diperlihatkan Bukti T-10 (SK 480)**

- Bahwa Penggugat ini adalah mantan Ketua PPPSRS. Jadi sangat mengetahui persis aturan AD/ART, yang menjadi permasalahan adalah di mana sekarang PPPSRS ini memasukkan biaya yang tidak sebagaimana mestinya diatur dalam AD/ART yang megakibatkan

*Hal 58 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*





terjadinya pemutusan arus listrik di unitnya yang tidak sesuai tagihan dan akses. Jadi permasalahan utama itu adalah adanya tagihan iuran bulanan yang tidak wajar;

- Bahwa di dalam AD/ART tahun 2019, kami ini diatur tentang ada kewajiban anggota yaitu membayar iuran pengelolaan lahan (*service charge*), dana taktis (*sinking fund*) ditetapkan sekitar Rp3.000,00, pembayaran air dan listrik dan administrasi dihitung dari penggunaan air dan listrik;

- Bahwa ada hal yang membuat gagap kami semua, PPPSRS ini memasukkan ganti kerugian (ada uang ganti kerugian sebesar Rp300.000.000,00 lalu kami dipaksa untuk membayar iuran Covid sebesar Rp125.000,00 per bulan dan di bulan Agustus kemarin Penggugat dikenakan uang ganti kerugian sebesar Rp64 juta yang diakibatkan oleh adanya gugatan dari pengacaranya Johan Iskandar (Penggugat) kepada Vivi Tanan yang pernah ditunjuk. Semua itu dikarenakan dulu Penggugat pernah mengajukan gugatan ke PTUN atas SK Dinas Perumahan yang intervensinya adalah Vivi Tanan;

- Bahwa Saksi sendiri juga mengajukan gugatan ke PTUN, namun Saksi tidak dikenakan tagihan tersebut;

- Bahwa sistem pembayaran tagihan iuran bulanan di Apartemen Mangga Dua Court itu kami diberikan tagihan yang terdiri dari 5 (lima) komponen tersebut pada awal bulan yang dibayarkan selambat-lambatnya sebelum tanggal 19;

- Bahwa kalau untuk dulu pembayaran itu ditransfer dan bisa dicicil, sekarang menjadi virtual account sejak Agustus 2021 dan harus membayar sesuai tagihan;

- Bahwa jadi untuk virtual account di Agustus 2021, Penggugat sudah tidak bisa membayar namun kemudian diketahui ada rekening di Danamon atas nama Pengurus dan Penggugat mentransfer ke rekening tersebut sampai bulan November 2021, setelah itu rekening tersebut sengaja ditutup oleh pengurus karena Penggugat dipaksa untuk membayar sepengetahuan Saksi yaitu Rp841.000.000,00 (delapan ratus empat puluh satu juta Rupiah);

**Diperlihatkan Bukti P-97**

- Bahwa sejak Mei tahun 2020, Penggugat terus membayar tagihan tersebut. Namun karena sesuai dengan keterangan Pengurus, tagihan Penggugat sejak Mei 2020 tidak diakui. Oleh karenanya itu

Hal 59 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dikenai bunga sekitar 3% sebulan secara rollover jadi bunga itu berkali lipat;

- Bahwa Saksi beli apartemen tersebut seharga Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah);

- Bahwa Laporan Keuangan Tahun 2019, 2020 dan 2021, laporan keuangan itu diberikan dalam bentuk foto copy, biasanya kami diberikan setelah adanya rapat umum. Penggugat juga pernah menanyakan kenapa laporan keuangan tersebut sama sekali tidak ada dicantumkan kerugian senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) lalu Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta Rupiah) tersebut. Di tahun 2019 sampai 2021 tidak terdapat adanya pengeluaran uang oleh PPPSRS sebagaimana yang ditagihkan uang ganti kerugian tersebut;

- **Diperlihatkan Bukti P-98 s.d P-100**

- Bahwa pemutusan listrik di apartemen itu di tata tertib kami di hal 66 ada satu klausul tentang tertib yaitu mengadopsi dari Pergub Nomor 70 Tahun 2021 untuk pemutusan itu harus dikordinasikan dahulu kepada Petugas PLN, dan pada saat 16 November 2021 itu tepat sekali di depan Saksi gardu listrik tersebut diputus oleh Beni Setiawan (*Property Manager*) yang mana itu melakukan sendiri tanpa ada koordinasi dengan pihak PLN;

- Bahwa **diperlihatkan Bukti T-36**, apabila ada tagihan di atas Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah), sebenarnya PPPSRS diberikan kewajiban untuk mengajukan gugatan sebelum pemutusan listrik menurut pengertian kami;

- Bahwa pada saat tahun 2013 terjadi kekosongan posisi *Property Manager* karena posisi tersebut selama ini selalu ditekan oleh Vivi Tanan untuk melakukan hal-hal di luar AD/ART;

**Diperlihatkan Bukti T2-51**

- Bahwa Saksi tidak ada hubungan darah dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi hadir pada saat RUTA tanggal 17 Desember 2021 karena pada saat itu rapat secara online;

**Diperlihatkan Bukti T1.2-20**

- Bahwa sepengetahuan Saksi, beliau (Penggugat) hadir pada saat itu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat dengan tegas tidak menyetujui hasil RUTA;

Hal 60 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



**Diperlihatkan Bukti T1-17 dan T1-18 (Saksi tidak mengetahui)**

- Bahwa yang menjadi hasil RUTA tanggal 17 Desember 2021 Saksi lupa mengenai hasilnya;

**Diperlihatkan Bukti T1-36 (Saksi membenarkan dan memberi tanggapan yaitu “menolak hasil tersebut bersama dengan Penggugat dan beberapa anggota yang lain”)**

- Bahwa untuk suatu rapat umum harus memenuhi dulu secara formal, nyatanya di dalam apartemen kami ini tidak seluruh penghuni ini dipanggil. Sepanjang yang Saksi tahu itu dilakukan secara *offline* kalau secara *online* itu harus ada ijin dari Dinas Perumahan, maka harus dipanggil ulang;
- Bahwa dalam hal tersebut sampai 2 (dua) kali panggilan;
- Bahwa dalam AD/ART jika dalam panggilan kedua tidak hadir lagi akan dilakukan tanpa panggilan lagi;
- Bahwa biaya Covid Rp125.000,00 per bulan ini ditagih hampir 1 (satu) tahun dihitung dari Mei 2020 s.d. Mei April 2021, karena banyak yang protes akhirnya diturunkan menjadi Rp50.000,00 per bulan mulai dari Agustus 2020;
- Bahwa pemungutan biaya Covid itu untuk seluruh penghuni;
- Bahwa sekarang tidak ada pengelola hanya ada *Property Manager*;
- Bahwa *Property Managernya* dahulu Beni Setiawan sekarang Dede;
- Bahwa Beni Setiawan menjadi *Property Manager* sekitar 2015 s.d. 2022;
- Bahwa yang menjadi *Property Manager* sebelum Beni Setiawan adalah Dede sejak tahun 2022;
- Bahwa untuk *Property Manager* adalah karyawan kontrak yang diberikan oleh Pengurus;
- Bahwa kami menyepakati pada tanggal 15 Juni 2019 bahwa Pengelola itu harus berbadan hukum dituangkan dalam AD/ART, karena sebelum itu hanyalah perorangan;
- Bahwa pada 15 Juni 2019 Saksi sudah tidak menjadi pengurus dan itu ditetapkan dalam RUTA 2019;

**2. Saksi Bisman Butarbutar**

- Bahwa Saksi bekerja di apartmen itu sejak bulan Maret 2011;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, para penghuni dan Para Pengurus;
- Bahwa Pengurus Apartemen saat ini Ketuanya Ibu Vivian, Sekretaris ibu Tan Kimli, Bendaharanya Saksi lupa Sedangkan pengelolaannya setahu Saksi bapak Beni Setiawan Ketika Saksi masih bekerja, setelah itu dan sampai saat ini Saksi tidak tahu siapa pengelolaannya;
- Bahwa Saksi mengetahui CV Sandi Perkasa melakukan kontrak kerja dengan Pengelola;
- Bahwa selama Saksi bekerja di situ Saksi tidak pernah melihat ada kop surat yang menunjukkan Pengelola itu berbadan hukum;
- Bahwa permasalahan yang dialami oleh Penggugat Johan Iskandar dengan perseorangan atau Pengelola, setahu Saksi, Penggugat Johan Iskandar dibebani tagihan yang tidak sesuai menurut Pak Johan Iskandar Penggugat, Pak Johan berkeinginan dan memohon kepada Pengelola untuk memisahkan tagihan biasa dengan tagihan yang masalah hukum;
- Bahwa Saksi mengetahui setiap Pak Johan berusaha ingin membayar tagihan kepada Pengelola karena, Saksi selaku Security diperintahkan oleh Pengelola untuk memantau atau mendampingi Pak Johan Iskandar dan setahu Saksi, Pak Johan selalu ingin membayar tagihan tersebut secara tunai tetapi oleh pihak pengelola tidak diterima karena tagihan itu harus dibayar melalui virtual account;
- Bahwa jumlah tagihan kepada Penggugat Johan Iskandar yang dibuat oleh Perusahaan dan Pengelola setahu Saksi totalnya Rp300 juta;
- Bahwa akibatnya ketika pak Johan tidak bisa membayar tagihan dengan nilai Rp300 juta setahu Saksi listrik dan kartu accesnya dicabut;
- Bahwa Saksi melihat secara langsung pemutusan listrik di unitnya Pak Johan karena ikut memantau kegiatan pemutusan listrik;
- Bahwa pada saat kegiatan pemutusan listrik di unit Pak Johan setahu Saksi tidak ada orang dari PLN, yang ada tanya teknisi dan Manajer Pengelola;

Hal 62 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi ketika penghuni ingin bertemu dengan pihak pengelola tidak ada sop-nya untuk dibuatkan berita acara namun khusus untuk pak Johan ketika Pak Johan bertemu atau datang kepada pihak pengelola Saksi selalu memantau dan membuatkan berita acaranya;
- Bahwa seperti yang Saksi jelaskan tadi khusus untuk pak Johan Iskandar perintahnya setiap pelajaran Iskandar ingin bertemu dengan pengelola atau datang ke pihak pengelola Saksi dan Danru Saksi harus memantau dan membuatkan berita acara terkait hal tersebut;
- Bahwa setahu Saksi ada kejadian perusakan yang dialami oleh Pak Johan di apartemen tersebut kejadian ketika mobil Ppenggugat kunci pintunya dilem, namun sampai hari ini kami tidak menemukan siapa pelakunya;
- Bahwa Saksi yang membuat berita acara ketika Pak Johan bertemu dengan pihak pengelola;

### **Kuasa Penggugat memperlihatkan Bukti T1/T2-54, T1/T2-55 dan T1/T2-56**

- Bahwa Bukti T1/T2-54 dan T1/T2-56 Saksi yang buat, sedangkan T1/T2-55 Pak Beni yang buat;
- Bahwa Bukti T1/T2-54 dan T1/T2-56 yang Saksi yang buat seingat Saksi intinya Penggugat Pak Johan Iskandar ingin membayar tagihan secara tunai tapi ditolak oleh pihak pengelola karena tagihan dibayar harus transfer *virtual account*;
- Bahwa alasan Saksi sudah tidak bekerja lagi di apartemen tersebut, setahu Saksi karena surat tersebut ada di tangan Pak Johan dan Saksi diminta untuk mengambil kembali dan Saksi sudah meminta kepada Pak Johan tetapi Pak Johan tidak mau memberikan kembali kepada Saksi sejak saat itu Ibu Vivian Kurang senang melihat Saksi dan beliau melaporkan kepada pimpinan Saksi CV Sandy Pratama dan meminta kepada pimpinan Saksi supaya Saksi ditarik bertugas dari apartemen tersebut;
- Bahwa saat ini Saksi tidak tahu Penggugat tinggal di mana;
- Bahwa pemutusan sambungan listrik ke unit apartemen Penggugat seingat Saksi sekitar Februari Tahun 2022;
- Bahwa Saksi keluar di Bulan Maret 2022;

Hal 63 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah pemutusan tersebut antara bulan Februari sampai Maret sampai ketika Saksi masih bekerja Penggugat setuju Saksi masih tinggal di situ di apartemennya;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana Penggugat masih tinggal di apartemennya walaupun dalam keadaan akses dan listriknya diputus;
- Bahwa benar Saksi adalah mantan security di Apartemen Mangga Dua yang bekerja di CV Sandy Prima Sejahtera;
- Bahwa yang memecat Saksi dari CV Sandy Prima Sejahtera dan ketika Saksi bertanya kenapa Saksi dipecat dari pihak CV Sandy hanya mengatakan itu dari atas permintaan dari manajemen pengelola apartemen dan perlu diluruskan sebenarnya tidak memecat tapi dipindah tugaskan dari apartemen tersebut ke tempat lain;
- Bahwa tugas pokok yang dibebankan kepada Saksi selaku Security dari CV Sandy Prima Sejahtera saat mengelola apartemen, Saksi selaku Security bertugas Saksi atau tim Saksi adalah memberikan pelayanan dan pengamanan di apartemen tersebut agar penghuni merasa aman dan nyaman menghuni di apartemen tersebut;
- Bahwa Saksi melihat sendiri tagihan Penggugat tersebut dan mengalami peristiwa-peristiwa yang tadi Saksi ceritakan, dan Saksi hadir di peristiwa tersebut karena Saksi dipanggil dan diperintahkan oleh Pak Beni Setiawan selaku manajer pengelola apartemen tersebut;
- Bahwa selama Saksi mendampingi Penggugat ketika di kantor manajemen untuk membayar tagihan, Saksi tidak pernah melihat Penggugat melakukan tekanan-tekanan kepada karyawan-karyawan;
- Bahwa peristiwa mobil Penggugat pintu mobilnya diberi lem dikuncinya Saksi mengecek langsung bersama anggota karena ada laporan dari Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah diberitahu oleh pihak pengelola atau pengurus kenapa atau alasan dari listrik dan kartu akses Penggugat diputus atau dicabut, karena Penggugat tidak membayar iuran tagihan IPL dan Rp300 juta untuk biaya hukum;

Hal 64 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran-pembayaran yang akan dilakukan oleh Penggugat di kantor pengelola yang secara tunai setahu Saksi tidak diterima oleh staf kantor pengelola karena pengelola tidak menerima pembayaran tagihan secara cash atau tunai tetapi harus melalui *virtual account*;
  - Bahwa Saksi yang membuat berita acara seperti yang tadi diperlihatkan T1/T2-54 dan T1/T2-5 itu ada dalam SOP dari CV Sandi Prima Sejahtera dan juga dari pihak pengelola;
  - Bahwa Saksi tidak tahu apakah manajemen pengelola saat terjadi pemutusan dengan pengelola saat ini masih yang sama;
  - Bahwa manajemen pengelola saat Penggugat ingin membayar secara tunai lalu ditolak oleh manajemen itu adalah manajemen pengelola yang sama dengan yang memutuskan listrik atau mencabut akses dari Penggugat;
  - Bahwa Saksi dengan penggugat Johan Iskandar kenal sejak Saksi mulai bekerja di apartemen tersebut dan Saksi sering berinteraksi dengan Penggugat;
  - Bahwa setahu Saksi tidak tanduk dari Penggugat selamat tinggal di apartemen tersebut baik-baik saja tidak ada yang aneh-aneh;
  - Bahwa pemahaman Saksi dan yang Saksi alami tidak ada sifat atau sikap arogan yang Penggugat miliki;
  - Bahwa Saksi mulai bertugas di apartemen itu sejak 2011 sampai dengan 2022 bulan Maret;
  - Bahwa yang mengurus perusahaan dengan pengelola apartemen setahu Saksi berbeda pengurusnya;
  - Bahwa setahu Saksi yang membuat sop adalah pengelola;
  - Bahwa yang mengadakan rapat umum tahunan setahu Saksi mengadakan adalah perusahaan, namun pengelola ada juga di situ;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi rapat umum tahunan itu diadakan 3 (tiga) tahun sekali terkait untuk pergantian pengurus;
  - Bahwa selain Pak Johan, Saksi tidak tahu apakah ada yang membayar secara tunai, karena Saksi disuruh oleh pengelola untuk memantau secara khusus ketika Pak Johan akan membayar tagihan dan mendatangi kantor;
- 3. Saksi Rini Lestari**
- Bahwa Saksi pemilik salah satu Apartement Mangga Dua Court sejak tahun 1997;

Hal 65 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



- Bahwa setahu Saksi Sertifikat Apartement Mangga Dua Court sejak tahun 2008 tidak diurus perpanjangannya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar adanya gugatan PTUN yang dilakukan Penggugat terhadap Dinas Perumahan;
- Bahwa setahu Saksi, alasan gugatan tersebut adalah karena pengurus hanya bisa menjabat 2 (dua) kali priode tetapi Pengurus Apartemen selama Saksi memiliki Apartemen tetap ibu Fifi Tanang dalam beberapa tahun;
- Bahwa Saksi sebagai pemilik apartement dan juga anggota P3SRS tidak merasa dirugikan atas gugatan PTUN yang dilakukan Penggugat karena Penggugat selalu membantu memperjuangkan kepentingan umum, di mana Penggugat sendiri tidak memiliki kepentingan intern dalam masalah apartement, murni untuk membantu penghuni, dan banyak pemilik apartemen lainnya termasuk Saksi berterima kasih kepada Penggugat karena selama ini berjuang sendiri;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menjadi ketua sekarang adalah pak Fendi dan tahun lalu adalah ibu Fifi Tanang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Pengelola Apartement tidak berbadan hukum, karena apabila Pengelola Apartement tidak berbadan hukum, peraturan tidak jelas, jika berbadan hukum peraturan bisa jelas dan propesional;
- Bahwa Saksi tidak hadir di RUTA tanggal 31 Januari 2020;
- Bahwa Saksi memberikan surat kuasa kepada Penggugat untuk menolak RUTA tanggal 31 Januari 2020;
- Bahwa Saksi membenarkan Bukti P-19 adalah surat yang dibuat dirinya untuk menolak RUTA tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II saat ini karena lampu rumah Penggugat dimatikan karena Penggugat tidak bisa membayarkan iuran apartement karena virtual account pak Johan dimasukan tagihan Rp300 juta. Sedangkan Pak Johan mau hanya mau membayarkan iuran apartemen saja, tidak bisa;
- Bahwa Penggugat mau membayar semua kewajiban iurannya tetapi tidak bisa kalau tidak bayar Rp300 juta, karena sudah dikunci dengan virtual account;

Hal 66 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa P3SRS tidak pernah melakukan tagihan Rp300 juta terhadap penghuni lain apartement. Selama ini penghuni hanya membayar iuran bulanan seperti listrik, air;
- Bahwa Saksi dan suami tidak hadir di RUTA tanggal 31 Januari 2020 dan Saksi telah memberikan surat kuasa kepada Penggugat di RUTA tanggal 31 Januari 2020;
- Bahwa Saksi pernah satu kali menghadiri RUTA tapi diusir karena peserta harus bawa sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui isi rapat tanggal 31 Januari 2020 dan tidak tahu siapa yang setuju dan tidak setuju;
- Bahwa Saksi satu kali hadir di RUTA tersebut, Saksi tidak mendapat undangan karena diberitahukan oleh ipar Saksi yang tinggal di apartement bahwa pemilik harus hadir;
- Bahwa Saksi tidak mengingat RUTA yang didatangi Saksi dan Saksi juga tidak dikasih masuk karena tidak bawa sertifikat;
- Bahwa Saksi setiap bulan bayar iuran IPL;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembayaran uang Covid karena biasanya tagihan Saksi dibayarkan anak buah;
- Bahwa Saksi mengetahui gugatan PTUN ke Dinas Perumahan oleh Penggugat, tetapi Saksi tidak mengetahui siapa saja tergugat pada PTUN tersebut;
- Bahwa sebagai pemilik apartement, Saksi juga tidak pernah menerima laporan keuangan dari Pengelola dan P3SRS;

#### 4. Saksi **M. Sudarmin**

- Bahwa Saksi bekerja sebagai supir Penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja sejak tahun 2005;
- Bahwa selama Saksi bekerja sebagai supir, Penggugat tinggal di Apartement Mangga Dua Court;
- Bahwa Saksi mengetahui pengerusakan mobil Penggugat di Apartement Mangga Dua Court. Di mana pada saat itu, Saksi mau menggunakan mobil Penggugat tetapi Kunci mobilnya tidak bisa dimasukkan;
- Bahwa Saksi juga pernah melihat secara langsung Penggugat hendak membayarkan tagihan iuran Apartement kepada Pak Benny di kantor pengelola tetapi Pak Benny menolaknya;

Hal 67 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



- Bahwa saat Penggugat mau membayar tagihan tersebut ada 2 orang security, pak Benny, Pak Johan dan Ibu Fifi. Kejadian tersebut terjadi di tanggal 8 Februari 2022. Tetapi pembayaran tersebut tidak berhasil;
- Bahwa kedua security tersebut adalah Pak Tri dan Pak Butarbutar;
- Bahwa saat Penggugat mau membayar dan ditolak yang menjadi ketua P3SRS adalah ibu Fifi;
- Bahwa Saksi mengetahui listrik rumah Penggugat dimatikan yaitu 1 (satu) minggu setelah kejadian pak Johan mau bayar tagihan yang ditolak itu;
- Bahwa Saksi tahu dari cerita dari Pak Naro teknisi bahwa listrik Pak Johan dimatikan;
- Bahwa Saksi sempat menemani Penggugat membayar IPL tagihan. Waktu itu Pak Benny tidak menjelaskan kenapa tidak bisa bayar tagihan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pelaku kerusakan mobil Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat langsung saat penolakan oleh Pak Benny terkait Penggugat ingin memyar secara tunai iurannya kepada Pak Benny di kantor pengelola tetapi Pak Benny menolaknya.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti berupa surat, Para Tergugat menghadirkan 2 (dua) orang Saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi Christine Tjong**

- Bahwa Saksi kenal dengan Johan Iskandar;
- Bahwa Saksi kenal dengan pengurus PPSRS Mangga Dua Court;
- Bahwa Saksi ada hubungan keluarga dengan salah satu pengurus PPSRS yaitu dengan Vivi Tanang sebagai kakak ipar;
- Bahwa Saksi bersedia menjadi Saksi dan memberi keterangan dibawah janji;
- Bahwa Saksi merupakan pemilik apartemen sejak tahun 1995 sampai sekarang, Saksi merupakan Bendahara pada periode bulan Juni 2019-2022;
- Bahwa Saksi hadir pada RUTA tanggal 31 Januari 2020;

*Hal 68 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sdr. Johan Iskandar hadir pada RUTA tanggal 31 Januari 2020;
- Bahwa yang menjadi poin penting dari hasil RUTA tanggal 31 Januari 2020 seluruh warga termasuk Penggugat menyetujui poin mengenai ganti kerugian apabila ada warga yang menggugat Badan P3SRS dengan jumlah 24 (dua puluh empat) orang yang menyetujuinya

## Diperlihatkan Bukti T-17

- Kemudian Saya menambahkan, di awal terdapat sekitar 41 (empat puluh satu) orang yang hadir namun kebanyakan anggota keluar, pulang dan tidak kembali ke rapat hingga waktu voting berlangsung, sehingga pada saat voting tersisa hanya sekitar 24 (dua puluh empat) orang saja;

## Diperlihatkan Bukti T-18

- Bahwa RUTA juga dihadiri oleh undangan-undangan yang Saksi sendiri tidak kenal siapa saja orang-orangnya;
- Bahwa Saksi juga hadir dalam RUTA tanggal 17 Desember 2021 yang diadakan secara online;
- Bahwa Sdr. Johan Iskandar juga hadir dalam RUTA tanggal 17 Desember 2021 yang diadakan secara online;
- Bahwa Saksi juga mengetahui bahwa P3SRS telah mengeluarkan uang sebesar Rp300 juta untuk biaya gugatan Penggugat yang menggugat P3SRS, namun Saksi tidak mengetahui terkait gugatan apa;
- Bahwa warga setuju terkait uang tersebut, karena sudah ada perjanjian kalau Sdr. Johan Iskandar tidak menggugat kembali, apabila menggugat kembali maka biayanya akan ditanggung oleh Penggugat dan itu ada hasil RUTA-nya;
- Bahwa biaya yang dikeluarkan oleh P3SRS selain untuk biaya gugatan, dana Covid merupakan inisiatif warga yang awalnya dibayarkan sebesar Rp125 ribu lalu berkurang menjadi Rp50 ribu, namun saat ini sudah tidak ditagihkan. Kemudian disampaikan inisiatif tersebut kepada Para Tergugat kemudian Para Tergugat menagihkan kesemua warga termasuk Penggugat;

Hal 69 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu terkait dengan adanya buku tata tertib dan semua pemilik memiliki buku tata tertib yang dikeluarkan oleh P3SRS;

### Diperlihatkan bukti T-21

- Bahwa ada sanksi-sanksi yang disebutkan dalam buku tata tertib terdapat denda sebesar 3% *roll over* bagi yang menunggak dan ada juga sanksi pemutusan listrik bagi penghuni yang telah menunggak selama 3 (tiga) bulan dengan sebelumnya diberikan surat peringatan terlebih dahulu;
- Bahwa selain Penggugat banyak juga warga yang menunggak dan mendapatkan sanksi denda 3% *roll over* dan sanksi pemutusan listrik seperti salah satunya unit 1205 tower timur;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana prosedur pembuatan surat peringatan terkait tunggakan;
- Bahwa pembayaran tunggakan tersebut secara transfer menggunakan Virtual Account BCA dan masing-masing orang diberitahu nomor VA-nya oleh pengurus, tidak bisa membayar tunai;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat menunggak lebih dari 3 (tiga) bulan dan sudah diputuskan listriknya dari satu tahun lalu hingga sekarang;
- Bahwa Saksi menyatakan sanksi tersebut karena Penggugat tidak mau membayar nominal tagihan yang ada di *virtual accountnya* yang mana tagihan Rp300 juta tersebut juga masuk dalam jumlah tagihan di *virtual account*;
- Bahwa yang menjadi tupoksi Saksi sebagai bendahara saat itu hanya menandatangani invoice dan secara teknis tidak mengetahui hal-hal lainnya;
- Bahwa adanya tagihan Rp300 juta telah disetujui dalam RUTA atas adanya gugatan Penggugat terhadap P3SRS;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan setelah adanya RUTA 2020;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hak guna bangunan Apartemen Mangga Dua Court itu tidak diperpanjang, karena itu urusan ketua pengurus;

Hal 70 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui pernah ada rapat untuk penggantian uang warga Rp300 juta yang tidak diganti oleh Penggugat, ada dirapatkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah hal tersebut dimasukkan dalam laporan keuangan selama 2019-2022 selama Saksi menjadi bendahara;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah P3SRS tersebut berbadan hukum atau tidak;
- Bahwa Saksi mengatakan bahwa Penggugat sering menggugat P3SRS dalam berbagai perkara sehingga kas P3SRS semakin menipis yang mana uang untuk membayar biaya-biaya sidang P3SRS adalah dari uang warga;
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya perpanjangan IMB Apartemen MDC;

## 2. Saksi **Gusti Ayu Wilda**

- Bahwa Saksi kenal dengan Johan Iskandar;
- Bahwa Saksi kenal dengan pengurus PPPSRS Mangga Dua Court;
- Bahwa Saksi ada hubungan kerja dengan salah satu pengurus PPPSRS;
- Bahwa Saksi merupakan akuntan yang bekerja di *Building Management/Property Manager*, Saksi bersedia menjadi saksi dalam perkara ini dan telah disumpah untuk menyatakan segala sesuatu dengan jelas dan sebenar-benarnya;
- Bahwa Saksi bekerja dengan P3SRS sejak 2017 sebagai accounting di badan pengelola Apartemen Mangga Dua Court dahulu bekerja di bawah Sdr. Benny Setiawan dan sekarang pak Dede Chatab sejak Desember 2022;
- Bahwa tupoksi Saksi adalah membuat laporan, membuat invoice untuk semua unit, membuat PO, membuat pembayaran seluruh tagihan yang masuk, mengurus gaji karyawan;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya tagihan-tagihan terhadap Penggugat;
- Bahwa mekanisme pembayaran SC (*Service Charge*) dan SF (*Sinking Fund*) di mana anggota P3SRS termasuk Penggugat sekarang pembayaran melalui *virtual account* yang masing-masing

Hal 71 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomornya itu berbeda-beda dan pembayaran harus sesuai dengan yang ditagihkan hal tersebut dilakukan Sejak tahun 2021, dan untuk memudahkan controlling keuangan;

- Bahwa seluruh iuran tersebut ditagihkan dan ada pemberitahuan. Adanya selebaran untuk menggunakan *virtual account* lalu ada selebaran lagi untuk nomor *virtual account* masing-masing anggota P3SRS (warga) termasuk Penggugat;
- Bahwa Pengelola dari dulu sejak Saksi bekerja tidak pernah menggunakan metode pembayaran secara cash. Dahulu menggunakan metode transfer ke rekening BCA atas nama P3SRS Apartemen MDC;
- Bahwa Saksi memaparkan bahwa jika tidak membayar IPL dan SF ada denda 3% *roll over*. Hal tersebut berlaku ke semua warga Apartemen MDC termasuk Penggugat yang tidak membayar IPL dan SF. Selain itu ada sanksi lain yaitu mematikan akses terhadap listrik dan access card;
- Bahwa sanksi itu berlaku kepada semua warga apartemen Mangga Dua Court dan termasuk kepada Penggugat. Total sekitar ada 5 -6 unit yang juga mendapatkan sanksi serupa termasuk Penggugat;
- Bahwa sanksi tersebut dikenakan setelah adanya 3 (tiga) kali surat peringatan, dalam kasus Penggugat sudah ada 3 (tiga) kali surat peringatan;
- Bahwa warga Apt MDC termasuk Penggugat yang menunggak pembayaran tersebut tidak bisa membayar secara cash;
- Bahwa dana saat masuk dari warga kemudian dana itu masuk ke rekening BCA dan setelah itu dipisahkan antara dana *Service Charge* dan *Sinking Fund*, untuk dana *Sinking Fund* dipindahkan ke rekening Bank Danamon;
- Bahwa Penggugat pernah membayar ke rekening *sinking fund* di Rekening Bank Danamon. Setelah itu Pengurus menutup rekening Bank Danamon agar tidak tercampur dengan dana *Sinking Fund* karena Penggugat 2 (dua) kali membayar ke rekening tersebut. Hal tersebut menjadikan laporan keuangan menjadi berantakan dan sulit untuk diaudit;

Hal 72 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah datang untuk membayar secara tunai ke pak benny tapi ditolak karena pembayaran harus menggunakan *virtual account*;
- Bahwa Saksi tahu jika Penggugat datang ada security. Hal tersebut terjadi agar tidak terjadi kegaduhan karena beberapa kali Penggugat melakukan pengancaman kepada karyawan seperti laporan polisi;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya BPV pengeluaran Rp300 juta untuk pembayaran pengacara untuk kasus di PTUN. Dasar dari pengeluaran tersebut adalah perjanjian dan tagihan dari pengacara. Pembayaran tersebut dibayarkan menjadi 4 (empat) tahap ada yang cash ada yang giro dan ada yang transfer;
- Bahwa pada saat audit keuangan laporan pengeluaran Rp300 juta tersebut sudah dimasukan dan lulus audit oleh kantor akuntan publik;
- Bahwa dasar dari adanya penagihan terhadap Penggugat adalah ada RUTA untuk membayar biaya pengacara karena ada gugatan Penggugat hanya saja Saksi hanya melihat invoicenya dan tidak pernah lihat gugatan dan putusannya;
- Bahwa yang membuat tagihan Rp300 juta adalah Saksi atas persetujuan Pengurus P3SRS Apartemen MD;
- Bahwa Saksi sebagai karyawan kontrak di P3SRS sudah 2 (dua) tahun;
- Bahwa Penggugat pernah meminta bukti pengeluaran Rp300 juta ke pihak pengelola;
- Bahwa pada waktu itu pengelola tidak menunjukkan bukti tagihan Rp300 juta itu;
- Bahwa nominal tagihan perbulannya ke *virtual account* masing-masing yang memasukkan invoice Saksi, berdasarkan persetujuan pengurus;
- Bahwa penghuni lain selain Penggugat yang dimatikan listriknya tidak ada diberi tagihan Rp300 juta;

### 3. Saksi Kho Seng Seng

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi merupakan humas dari Asosiasi Penghuni dan Pemilik Rumah Susun (APPERSI);

Hal 73 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi dasar Saksi hadir dalam undangan rapat PPPSRS MDC, Saksi ditunjuk oleh APPERSI untuk dapat mewakili APPERSI atas adanya undangan yang dikirimkan oleh PPPSRS MDC kepada APPERSI;
- Bahwa Saksi mewakili APPERSI dan hadir dalam RUTA yang diadakan oleh PPPSRS MDC pada tanggal 31 Januari 2020;
- Bahwa tugas Saksi dalam RUTA tanggal 31 Januari 2020 hanya mendengarkan dan mengamati berjalannya RUTA dan tidak memiliki hak suara;
- Bahwa Saksi melihat Penggugat datang bersama Pengacaranya dan hadir dalam RUTA 31 Januari 2020 sampai akhir;
- Bahwa pada saat RUTA tanggal 31 Januari 2020 ada sedikit keributan di mana Pengacara Penggugat dengan bersikeras untuk hadir dalam RUTA karena telah diberi kuasa oleh penghuni yang lain, namun hal tersebut divoting kepada warga dan warga yang hadir sepakat untuk mempersilahkan Pengacara Penggugat untuk keluar;
- Bahwa dalam RUTA tanggal 31 Januari 2020 terdapat pembahasan mengenai ganti kerugian bagi warga yang kalah harus membayar biaya perkara. Pembahasan tersebut juga dihadiri dan disetujui oleh Penggugat sampai akhir adanya RUTA serta seluruh peserta yang masih hadir dalam RUTA menyetujuinya;
- Bahwa terdapat notaris yang hadir pada saat itu namun Saksi tidak mengetahui siapa notarisnya;
- Bahwa terdapat produk akta notaris atas adanya RUTA tanggal 31 Januari 2020 namun Saksi tidak pernah melihat akta tersebut;
- Bahwa saat RUTA tanggal 31 Januari 2020 yang hadir di awal adalah sekitar 40 (empat puluh) orang kemudian di pertengahan karena ada yang keluar dan sepertinya tidak kembali, hingga akhir anggota yang tersisa sekitar 20 (dua puluh) orang-an;
- Bahwa di akhir acara notaris menyebutkan hasil rapat kepada seluruh anggota yang masih hadir;
- Bahwa keributan yang terjadi dikarenakan Pengacara Penggugat diminta untuk keluar dari rapat oleh peserta rapat (warga) karena bukan pemilik saudara kandung, anak dan keluarga semenda dan sedarah lainnya, karena yang boleh menjadi kuasa sesuai dengan

Hal 74 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

### 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)



Peraturan Gubernur DKI No. 132 Tahun 2018, Pergub DKI No. 133 Tahun 2019, dan Pergub No. 70 tahun 2021 di mana yang boleh jadi kuasa hanya keluarga sedarah, seperti ayah, ibu, saudara kandung, anak dan keluarga semenda dan sedarah lainnya;

- Bahwa tugas dari APPERSI hanya mendengar dan melihat apakah RUTA yang diselenggarakan sudah sesuai dengan aturan atau tidak, namun APPERSI tidak bisa ikut campur dalam rumah tangga apartemen;
- Bahwa dalam undangan terdapat susunan acara beserta lampirannya, namun tidak ada agenda mengenai ganti kerugian atas biaya perkara karena hal tersebut adalah hasil keputusan RUTA yang disepakati bersama peserta RUTA;
- Bahwa yang tidak setuju atas adanya keributan sebelum RUTA adalah Penggugat (Pak Johan);
- Bahwa Saksi tidak melihat surat kuasa yang menunjukkan Penggugat mendapatkan kuasa dari warga untuk menolak RUTA;
- Bahwa setelah RUTA Saksi hanya melaporkan secara lisan kepada ketua APPERSI karena hal tersebut bukan ranah APPERSI untuk ikut campur;
- Bahwa dasar dari tidak boleh dikuasakan selain kepada keluarga sedarah diatur dalam Peraturan Gubernur DKI No. 132 Tahun 2018, Pergub DKI No. 133 Tahun 2019, dan Pergub No. 70 Tahun 2021 seperti anak, saudara, orang tua pemilik apartemen dan tidak boleh orang luar;
- Bahwa Saksi hampir datang disetiap RUTA MDC;
- Bahwa dari tahun 2019 Saksi hadir sebagai perwakilan dari APPERSI kecuali saat Penggugat menjadi pengurus kalau tidak salah di tahun 2014;
- Bahwa saat RUTA tanggal 31 Januari 2020 ada gugatan yang sedang berjalan di PTUN karena Saksi sering dijadikan saksi di pengadilan, saat gugatan PTUN tersebut Tergugat adalah Pemda DKI, PPPSRS MDC posisinya sebagai Tergugat Intervensi sedangkan Penggugatnya adalah Pak Johan atau Pak Andi, Saksi tidak ingat kapan masuknya gugatan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah hadir pada RUTA yang diselenggarakan secara online;

Hal 75 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa latar belakang dari adanya pembahasan ganti rugi adalah karena adanya kenaikan *service charge* atas adanya banyak gugatan yang masuk ke PPPSRS Apartemen MDC;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya putusan TUN karena diberitahu oleh Pengurus secara lisan dan Saksi juga menjadi saksi fakta pada saat sidang PTUN tersebut;
- Bahwa PPPSRS banyak digugat hampir 10 (sepuluh) gugatan lebih dan gugatan tersebut hanya Pak Johan (Penggugat, pak Andi, atau pengacaranya);
- Bahwa Saksi melihat secara langsung Penggugat setuju atas adanya putusan rapat namun tidak mendengar jika Penggugat mengatakan kata setuju;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menghadirkan seorang ahli, bernama **Ibnu Tadjji** yang memberikan pendapat di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Ahli merupakan ahli di bidang rumah susun, saat ini bekerja di PT. Emerson Asia Pacific, dan sekaligus menjabat sebagai Ketua Umum APERSSI hingga periode 2024;
- Bahwa Badan Hukum P3SRS merupakan badan hukum khusus yang SK badan hukumnya dikeluarkan oleh Walikota melalui Suku Dinas Perumahan, khusus untuk DKI Jakarta SK badan hukumnya diterbitkan oleh pemerintah provinsi melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman;
- Bahwa dalam Peraturan Pemerintah terdapat ketentuan umum terkait apa yang disebut sebagai Pengelolaan Rumah Susun oleh P3SRS, P3SRS adalah badan hukum yang bertanggung jawab terhadap pemilik dan penghuni di rumah susun untuk pengelolaan kepemilikan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang sangat besar Jadi sebenarnya P3SRS memiliki mandat juga untuk melakukan kegiatan pengelolaan rumah susun secara swakelola oleh P3SRS karena P3SRS terstruktur dari ketua, sekretaris, dan pengurus lainnya. Di situ Pengurus P3SRS dan anggota mereka bisa menunjuk profesional untuk membantu pengelolaan rumah susun, dapat pula membentuk badan pengelola terpisah atau dapat menunjuk pihak ketiga;
- Bahwa terkait alur dari pelaku pembangunan, pengelola pelaku

Hal 76 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



pembangunan, kepada P3SRS, dan kepada pengelola di bawah P3SRS di mana ketika pertama kali pelaku pembangunan selesai membangun kemudian serah terima kepada pemilik kemudian masuk pada masa transisi pelaku pembangunan melakukan pengelolaan sementara selama 1 (satu) tahun bisa melalui perusahaan-perusahaan pihak ketiga atau perusahaan pengelola anak perusahaan pelaku pembangunan tersebut. Setelah itu pengelolaan diserahkan kepada P3SRS yang dibentuk oleh warga. Namun yang menjadi permasalahan perusahaan pengelolaan berbadan hukum itu harus mendapat izin kalau di DKI Jakarta dari Gubernur DKI Jakarta akan tetapi Peraturan Gubernur sebagai dasar hukum hingga saat ini tentang pemberian izin kepada badan pengelola itu belum diterbitkan maka kemudian kebanyakan yang P3SRS di Jakarta melakukan swakelola dengan menunjuk pengelola profesional yang diperbolehkan oleh AD/ART dan Peraturan Gubernur;

- Bahwa terdapat kewajiban kepada seluruh P3SRS untuk melakukan penyesuaian AD/ART berikut lampiran-lampirannya sesuai Peraturan Gubernur No. 132 Tahun 2018 diubah dengan No.133 Tahun 2019 sekarang menjadi No. 70 Tahun 2021. Di mana lampiran satu dan ke dua tentang Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga. Penyesuaian tersebut harus dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan tetapi banyak yang belum melakukan penyesuaian secara administrasi karena Covid sampai 1 (satu) tahun lebih tetapi pada dasarnya tetap berlaku aturan Gubernur tersebut;

- Bahwa P3SRS sebenarnya adalah sebuah lembaga nirlaba yang dasar filosofinya adalah keikutsertaan dari pada seluruh anggota dan bersifat gotong royong. Sehingga Pengurus dan Pengawas P3SRS itu semua sifatnya adalah warga yang menjadi *volunteer* mengurus seluruh pengelolaan rumah susun. Kemudian Ketua dan Sekretaris P3SRS diberikan kewenangan sebagai pihak yang mewakili di dalam maupun di luar pengadilan atau dapat melakukan tindakan hukum baik keluar maupun ke dalam hal tersebut dilakukan untuk melindungi kepentingan pengurus dalam menjalankan fungsinya sebagai pekerja *volunteer* yang melakukan pengelolaan rumah susun;

- Bahwa kedaulatan tertinggi dalam P3SRS berada di tangan warga dan diselenggarakan dalam bentuk rapat umum, bisa dalam bentuk RUTA, atau RUALB. Dalam rapat umum tersebut keputusan diambil melalui musyawarah mufakat, namun karena susahnyanya untuk

Hal 77 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



mencapai kesepakatan maka keputusan diambil dengan voting, karena dalam prakteknya banyak warga yang tidak datang atau bahkan keluar saat rapat umum sehingga konsekuensinya ketika tidak hadir itu mereka harus tunduk kepada keputusan rapat umum tadi yang hasilnya didaftarkan ke Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta dan dibuatkan akta oleh notaris;

- Bahwa untuk agenda rapat yang dilaksanakan oleh P3SRS pada dasarnya sudah ada di surat undangan, mengenai perihal-perihal yang akan dibahas secara garis besar, jika dalam rapat ada beberapa hal yang menjabarkan secara rinci mengenai agenda pembahasan tersebut selama masih diatur dalam AD/ART dan disetujui bersama maka agenda tersebut sah untuk dibahas dalam rapat karena anggota 1 (satu) minggu sebelumnya harus mendapatkan Salinan laporan keuangan, dan lain sebagainya;

- Bahwa dalam hal pemilik tidak dapat hadir maka bisa memberi kuasa kepada keluarga, jika selain keluarganya bisa tapi tidak memiliki hak suara kecuali kuasa dari sebuah badan hukum seperti Perusahaan Terbatas, dll. Tapi untuk memberikan pendapat bisa dari dinas perumahan, penerima kuasa yang bukan keluarga juga tidak boleh mencalonkan diri untuk dipilih karena mereka tidak memiliki hak dipilih dan memilih tersebut;

- Bahwa karena kedaulatan berada ditangan anggota maka seluruh keputusan yang diputus dalam RUTA wajib dilaksanakan berbagai pihak termasuk Pengurus P3SRS. Jika Pengurus P3SRS tidak mau melaksanakan apa yang diputuskan dalam RUTA dalam jangka waktu 1 (satu) tahun masa pengurusanannya maka akan ada surat teguran, sanksi, dan bahkan tindakan-tindakan dalam rapat umum luar biasa yang salah satu hasilnya Pengurus P3SRS bisa dilengserkan. Hal tersebut dikarenakan RUTA adalah penjelmaan dari suara anggota yang memiliki kedaulatan tertinggi yang kemudian dituangkan dalam bentuk catatan-catatan hasil rapat umum tahunan maka wajib dijalankan;

- Bahwa ketika ada warga tidak membayar listrik dan air yang mana keduanya merupakan iuran yang wajib, semua kembali pada prinsip awal P3SRS yaitu gotong royong yang harus didukung bersama-sama jika memang sudah disepakati maka harus dilaksanakan secara bersama-sama, tindakan yang dapat diambil pengurus atas tindakan tidak membayar listrik dan air adalah memberikan sanksi kepada mereka

Hal 78 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





yang sudah diatur dalam AD/ART, tata tertib, maupun peraturan yang sudah diatur. Apabila warga tersebut tidak mau menjalankan sanksi walaupun sudah ada peringatan maka pengurus dapat mengambil tindakan hukum ke dalam maupun keluar;

- Bahwa dalam hal penyelesaian perkara pengelolaan di rumah susun maka Walikota memberi SK kepada suku dinas setempat untuk menangani persoalan pengelolaan di rumah susun. pertama-tama semua laporan masuk dulu kepada walikota administrasi di mana rumah susun tersebut berada kemudian walikota akan membentuk tim penyelesaian permasalahan yang selanjutnya tim penyelesaian permasalahan tersebut memanggil para pihak untuk selanjutnya melakukan mediasi. Jangka waktu mediasi tidak termasuk mengumpulkan bukti-buktinya dan semua data adalah 30 (tiga puluh) hari maksimal mencapai atau tidak tercapai diputuskan selesai oleh kepala kemudian melaporkan hasilnya kepada Walikota;

- Bahwa dalam menjalankan tugasnya tidak boleh pengurus dan pengawas melanggar hukum, namun dalam hal pengelolaan rumah susun dikarenakan sampai saat ini izin dari Gubernur terkait badan hukum pengelola rumah susun belum terbit P3SRS dapat melakukan swakelola yang salah satu bentuknya adalah menunjuk property manager yang badan hukumnya mengikut pada P3SRS tindakan tersebut walaupun diatur dalam peraturan namun tidak memiliki dampak hukum jika tidak dilaksanakan karena tadi ada kekosongan hukum di dalamnya;

- Bahwa mengenai adanya rapat umum dua kali dalam sehari pada dasarnya Ahli menyebutkan tidak ada peraturan perundang-undangan yang melarangnya walaupun rapat yang pertama membahas perpanjangan sampai SK ketua baru terpilih dan rapat selanjutnya adalah memilih ketua baru karena dalam pergantian pengurus. Kemudian pengurus yang lama memiliki waktu selama 3 (tiga) bulan untuk mempersiapkan pemilihan pengurus baru, jika dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan proses tersebut belum selesai maka selama waktu yang diperlukan hingga pengurus baru berhak melakukan pengelolaan maka pengurus yang lama tetap diperbolehkan untuk menjalankan kepengurusan namun tidak dapat mengambil keputusan-keputusan yang strategis. Hal tersebut dikarenakan dalam rumah susun pengelolaan itu tidak boleh berhenti, jika terdapat kekosongan pengurus maka siapa

Hal 79 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



yang berhak untuk melakukan pengelolaan, sehingga disitulah kewenangan pengurus lama hingga sampai adanya pengurus baru. Sedangkan untuk pengurus baru, baru bisa sah sampai adanya SK dari Dinas Perumahan mengenai pengurus baru;

- Bahwa mengenai adanya denda ganti rugi biaya kepada anggota, Ahli menerangkan bahwa semua tindakan dan keputusan semua itu harus diputuskan melalui rapat umum anggota karena anggota P3SRSS itu yang memiliki kewenangan tertinggi di sana pengurus dan pengawas itu hanya menjalankan amanah apa yang diputuskan dalam rapat umum selain dari apa yang diputuskan dalam rapat umum bukan lagi menjadi tanggung jawab pengurus dan pengawas;
- Bahwa mengenai undangan rapat umum Ahli jelaskan seluruh anggota harus diundang, namun yang perlu dicatat undangan tersebut berada pada orang perorangan bukan dihitung dari jumlah unit karena kebanyakan dalam satu apartemen memiliki lebih dari satu apartemen padahal orangnya hanya satu maka undangan yang diberikan hanya satu. Undangan ada tiga macam, undangan perorangan yang bisa dikirim lewat email atau ke kotak box perunit, undangan yang ditempelkan dilift, pintu masuk, dan tempat tempat lainnya, serta adanya banner yang isinya memberitahukan bahwa akan diadakan Rapat Umum. Jika setelah ada berbagai undangan masih ada pemilik yang tidak hadir, maka pemilik yang tidak hadir tersebut dianggap sudah setuju dengan hasil rapat umum tersebut;
- Bahwa terkait pemutusan listrik dan air, saya menjelaskan bahwa seyogyanya pemutusan air dan listrik itu dilarang namun dalam Pergub 70 Tahun 2021 dikecualikan bagi pemilik yang tidak mau membayar walaupun sudah ada surat pemberitahuan, surat peringatan dan lainnya maka diperbolehkan melakukan pemutusan listrik dan air, dalam hal demikian P3SRS bukan melanggar tapi hanya menjalankan aturan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi dan ahli tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti sebagaimana tersebut di atas, Para Pihak tidak mengajukan bukti apapung lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak mengajukan kesimpulan yang masing-masing diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tak

*Hal 80 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*



terpisahkan dari putusan sela ini;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya tersebut Penggugat mendalilkan dirinya adalah pemilik unit Apartemen Mangga Dua Court, Tower West, 905, Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, 10730 DKI Jakarta. Berdasarkan SHMSRS No. 47/IX/BARAT Kel. Mangga Dua Selatan, Tergugat I adalah Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun di Apartemen tempat tinggal Penggugat dan Tergugat II adalah Pengelola yang dibentuk oleh Tergugat I untuk menjalankan pengelolaan di Apartemen tempat tinggal Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya menuntut agar perbuatan Para Tergugat yang menimbulkan hutang kepada Penggugat dengan cara menyisipkan tagihan iuran bulanan apartemen sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dan menagihkan uang dengan alasan Covid-19 sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah), kemudian mengkondisikan Penggugat tidak dapat membayar kewajiban berupa Tagihan Iuran Bulanan yang sesungguhnya yakni service charge, sinking fund, listrik dan air, yang puncaknya dilakukan pemutusan listrik dan akses masuk Penggugat ke unit apartemennya oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I, dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

**Dalam Provisi:**

Menimbang, bahwa Penggugat menuntut dalam provisi agar Tergugat I dan Tergugat II diperintahkan untuk tidak melakukan pembatasan dan pemutusan fasilitas dasar Penggugat dan segera menyambungkan kembali aliran listrik dan mengaktifkan kartu akses keluar masuk unit W905 Apartemen Mangga Dua Court milik Penggugat;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi pada hakekatnya adalah tuntutan yang bertujuan agar hakim melakukan tindakan sebelum memeriksa pokok perkara, oleh karenanya putusan yang dijatuhkan terhadapnya sifatnya adalah serta merta;

Menimbang, bahwa telah menjadi yurisprudensi tetap, "tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (*bodem geschil*) tidak dapat diterima (*vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 Mei 1973 No. 1070*)

Hal 81 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Sip/1972). Yurisprudensi tetap lainnya, menyebutkan, bahwa “permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara. Permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak” (*vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 17 April 1979 No. 279 K/Sip/1976*);

Menimbang, bahwa dengan demikian, agar tuntutan provisi dapat dikabulkan, maka tuntutan provisi tersebut haruslah merupakan tindakan-tindakan yang sifatnya sementara dan tidak boleh mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat dalam provisi agar Tergugat I dan Tergugat II diperintahkan untuk tidak melakukan pembatasan dan pemutusan fasilitas dasar Penggugat dan segera menyambungkan kembali aliran listrik dan mengaktifkan kartu akses keluar masuk unit W905 Apartemen Mangga Dua Court milik Penggugat, berdasarkan dalil perbuatan melawan hukum dalam pokok perkara, sedangkan apakah benar perbuatan Para Tergugat dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum, adalah merupakan persoalan pokok perkara yang disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat, dan untuk itu harus dibuktikan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa karena tuntutan provisi tersebut didasarkan pada persoalan pokok perkara yang disangkal kebenarannya oleh Tergugat, maka tuntutan provisi Penggugat tersebut bukan lagi merupakan tindakan sementara, melainkan telah mengenai pokok perkara (*bodem geschil*), yang lebih tepat dimohonkan dan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut tuntutan provisi tersebut harus dinyatakan ditolak;

## **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- A. Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara *A Quo* (Kompetensi Absolut).
- B. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).
- C. Gugatan Premature.
- D. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Pluris Lilis Consortium*)

Menimbang, bahwa Eksepsi Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara *A Quo* (Kompetensi Absolut) yang diajukan oleh Para Tergugat telah dipertimbangkan dan diputus dalam putusan sela, yang pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi “*kompetensi absolut*” yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut adalah tidak beralasan menurut hukum,

Hal 82 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karenanya ditolak dan pengadilan negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi-eksepsi selebihnya sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Para Tergugat berpendapat gugatan Penggugat *a quo* adalah kabur dan tidak jelas (*Obscure Libel*), berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa dalam Posita dan Petitum Gugatan Penggugat poin pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dalil Penggugat dalam perkara *a quo* adalah sangat kabur atau tidak jelas (*obsecuur libel*) karena dalam Posita Penggugat sama sekali tidak menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan dilakukan Para Tergugat seperti apakah:
  - a. Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat melanggar undang-undang yang berlaku;
  - b. Perbuatan yang dilanggar adalah hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
  - c. Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat;
  - d. Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat bertentangan dengan kesusilaan;
  - e. Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat;
  - f. Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat menimbulkan kerugian materiil maupun immaterial terhadap Penggugat.
- Bahwa tindakan Para Tergugat yang menagihkan tagihan sejumlah Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) dan melakukan sanksi pemutusan fasilitas dasar serta pengenaan denda 3% kepada Penggugat merupakan tindakan yang telah sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku dan AD ART serta hasil Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court yang tercantum dalam akta Nomor 10 tentang Akta Hasil Keputusan Rapat Umum Tahunan Anggota Ke-2 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court tanggal 31 Januari

Hal 83 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





2020 yang diterbitkan oleh Notaris Bambang Wiweko, S.H., M.H. (Akta Notaris No. 10 Tahun 2020) dan Akta Nomor 54 tentang Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Apartemen Mangga Dua Court tanggal 17 Desember 2021 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Emmy Yatmini (Akta Notaris Nomor 54 Tahun 2021) yang di antaranya menyetujui sebagai berikut:

a. Halaman 11 Akta Notaris Bambang Wiweko, S.H, M.H. No. 10 Tahun 2020

*"Menyetujui bila ada gugatan atau permohonan yang dilakukan oleh Anggota P3SRS MDC dalam tingkat apapun kepada organisasi (badan hukum) P3SRS MDC, maka bilamana gugatan yang bersangkutan kalah, anggota P3SRS MDC yang menggugat tersebut wajib untuk mengganti kerugian atas biaya-biaya, ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh organisasi (badan hukum) P3SRS MDC tersebut."*

b. Halaman 8 Akta Notaris Emmy Yatmini No. 54 Tahun 2021

Agenda XIII (Ketiga Belas) "Sanksi Pemutusan Listrik dan access card bagi pemilik/penghuni yang memiliki piutang"

*"Menyetujui dilakukan sanksi pemutusan listrik dan access card bagi pemilik dan penghuni yang memiliki hutang selama 3 (tiga) bulan."*

- Bahwa terkait pemutusan akses terhadap fasilitas listrik dan air serta dikenakan denda sebesar 3% terhadap setiap keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/ service charge, sinking fund, utilitas telah diatur dalam Tata Tertib Penghunian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen manga Dua Court sejak PP3SRS MDC berdiri hingga saat ini masih berlaku. Adapun hal tersebut diatur dalam poin 9.7 yang berbunyi sebagai berikut:

Sanksi

Keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/ service charge, sinking fund, utilitas akan dikenakan denda dengan perhitungan sebagai berikut:

Tahap	Tunggakan	Kewajiban Pelanggaran	Sanksi/Tindakan
I	Tanggal 14 s/d 31 Listrik dan Air bulan N	Tagihan ditambah denda 3%	Berjalan normal



II	01 s/d 31 bulan N + 1	Tagihan ditambah denda 3% kumulatif (roll over)	Berjalan normal
III	01 s/d 31 bulan N + 2	Tagihan ditambah denda 3% kumulatif (roll over)	Pemilik diputus pada tanggal 25

Catatan: Biaya penyambungan kembali akan dikenakan biaya Rp500.000,00

- Bahwa tindakan pemberian sanksi dan pemutusan fasilitas dasar juga diakomodir dan dikuatkan dalam Pergub DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018, jo. Pergub DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019, jo. Pergub DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, yang berbunyi sebagai berikut:

**a.** Pergub DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018

Pasal 58 ayat (4)

*"Pengurus memberikan sanksi terhadap pelanggaran terhadap tata tertib penghunian"*

**b.** Pergub DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021

Pasal 132C ayat (5)

*"Larangan tindakan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi Pemilik/Penghuni yang lalai melakukan kewajibannya terkait pembayaran iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air".*

Bahwa dengan demikian jelas, perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat sesuai dengan kewenangannya dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun AD/ART Apartemen Manga CUa Court sehingga tidak ada tindakan perbuatan melawan hukum;

- Bahwa dalam gugatan Penggugat baik Posita maupun Petitum tidak timbul kerugian materiil maupun immaterial yang dialami Penggugat akibat tindakan Para Tergugat. Sehingga unsur kerugian dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata tidak terbukti. Selain itu dalil Gugatan Penggugat

Hal 85 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



sangat tidak relevan dan tidak jelas dengan Pasal 1365 KUHPerdara maupun Pasal 1367 KUHPerdara yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum;

- Bahwa selain itu terdapat pertentangan antara dalil Posita Penggugat Nomor 53 Halaman 11 dengan dalil Petitum Pengugat Nomor 6 Halaman 14 sehingga menyebabkan Gugatan sangat kabur dan tidak jelas (*obsecuur libel*).

Dalam Posita Penggugat:

*"Bahwa sebagai anggota Penggugat telah melaksanakan Kewajiban Keuangan Anggota berupa iuran Pengelolaan Lingkungan (service charge), iuran Dana Endapan (sinking fund), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi untuk bulan Mei 2020 sampai dengan November 2021 dan pembayaran tersebut telah diterima oleh Tergugat I, sehingga beralasan untuk mohon dinyatakan sah dan berharga pembayaran iuran Bulanan Apartemen oleh Penggugat bulan Mei 2020 sampai dengan November 2021."*

Namun dalam Petitum Pengugat Nomor 6 Hal. 14 memohon agar tagihan iuran bulanan tidak sah dan batal demi hukum sebagai berikut:

*"Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Tagihan iuran Bulanan Apartemen Penggugat pada bulan Mei 2020 sampai dengan Agustus 2022 yang dibuat oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I"*

Petitum tersebut juga bertentangan dengan Petitum Nomor 7 Hal. 14 yang mana Penggugat memohon agar pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat dinyatakan sah dan berharga, padahal dasar dari adanya pembayaran tersebut adalah adanya tagihan iuran yang dikeluarkan oleh Tergugat II sehingga terdapat pertentangan yang sangat jelas antara petitum Nomor 6 dengan petitum Nomor 7 pada Hal. 14, adapun Petitum Nomor 7 Hal. 14 berbunyi sebagai berikut:

*"Menyatakan sah dan berharga pembayaran iuran Bulanan Apartemen oleh Penggugat pada bulan Mei 2020 sampai dengan November 2021;"*

Dengan timbulnya kontadiksi antara dalil Posita dan Petitum maupun antara Petitum yang satu dengan Petitum yang lainnya dalam Gugatan *a quo*, mengakibatkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas (*obsecuur libel*);

- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas (*obsecuur libel*) mengenai perbuatan melawan hukum

Hal 86 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



yang dituduhkan terhadap Para Tergugat. Sehingga Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim berkenan menolak gugatan Penggugat, atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaring*);

Menimbang, bahwa dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat tersebut ditanggapi oleh Penggugat dalam replik, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat sangat jelas dan sistematis;
- Bahwa sesungguhnya Para Tergugat sendiri yang sesungguhnya tidak paham menyusun surat jawaban terutama bagian eksepsinya secara keliru;
- Bahwa Penggugat menghitung halaman jawaban Penggugat totalnya adalah 13 halaman, namun yang membahas pokok perkara hanya 5 halaman saja;
- Bahwa 8 halaman digunakan oleh Para Tergugat untuk membuat eksepsi yang sesungguhnya pengulangan dan telah membahas masuk jauh ke dalam pokok perkara;
- Bahwa menurut Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan "Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (*verweer ten principale*) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*inadmissible*)".
- Bahwa Para Tergugat pada bagian eksepsi telah membahas terlalu jauh dan menyinggung hal-hal yang menjadi pokok perkara mengenai perbuatan melawan hukum;
- Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah diuraikan dengan sangat jelas dalam gugatan berupa perbuatan menimbulkan hutang kepada Penggugat dengan cara menyisipkan tagihan iuran bulanan apartemen sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dan menagihkan uang dengan alasan Covid-19 sebesar Rp125.000.00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah), kemudian mengkondisikan Penggugat tidak dapat membayar kewajiban berupa Tagihan Iuran Bulanan yang sesungguhnya yakni service charge, sinking fund, listrik dan air, yang puncaknya dilakukan

Hal 87 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



pemutusan listrik dan akses masuk Penggugat ke Unit Apartemennya oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I;

- Bahwa kerugian Penggugat sangat nyata yaitu
  - 1) Timbul kewajiban hutang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dan Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah) setiap bulannya yang direkayasa oleh Tergugat I dan Tergugat II pada bulan tagihan iuran bulanan apartemen Mei 2020.
  - 2) Pengenaan denda 3% roll over kumulatif setiap bulannya (bak tengkulak/lintah darat) sehingga nominal tagihan iuran bulanan apartemen Penggugat sampai bulan November 2022 telah mencapai Rp786.843.840,00 (tujuh ratus delapan puluh enam juta delapan ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh Rupiah) dan akan terus bertambah setiap bulannya akibat pengenaan denda tersebut;
  - 3) Tergugat I dengan sengaja tidak mau menerima pembayaran Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Penggugat berupa Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi;
  - 4) Tergugat II atas perintah Tergugat I memutuskan fasilitas dasar berupa listrik dan akses masuk pada tanggal 16 Februari 2022;
- Bahwa menanggapi poin ke 7 Jawaban Para Tergugat nampaknya tidak cermat membaca dalil posita Penggugat No 53 hal 11 perihal Penggugat yang telah melaksanakan kewajiban pembayaran Iuran Bulanan Apartemen Mei 2020 sampai dengan November 2021 (*namun tentu saja tidak dapat menuruti kemauan Tergugat I yang menagihkan hal yang tidak wajar, bertentangan dengan AD ART*) dan kemudian meminta kepada Majelis Hakim dalam petitum No. 7 hal 14 agar dinyatakan sah dan berharga pembayaran Iuran Bulanan Apartemen tersebut. Sedangkan, tagihan iuran bulanan apartemen yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II pada bulan Mei 2020 sampai dengan November 2021 dimohonkan untuk dibatalkan, karena memasukan hal-hal yang tidak wajar, bertentangan dengan AD ART, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan mengoyak rasa keadilan, sehingga pantas dalam petitum gugatan nomor 6 hal 14 untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum tagihan tersebut;

Hal 88 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa eksepsi *obsecuur* libel yang dibangun dalam surat jawaban Para Tergugat jelas-jelas adalah tidak beralasan dan telah masuk ke dalam pokok perkara, sehingga Penggugat mohon agar Majelis Hakim berkenan menolak eksepsi *Obsecuur Libel* dari Para Tergugat.

Menimbang, bahwa pendirian Majelis Hakim adalah sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dari uraian posita dan petitum gugatan *a quo* dapat disimpulkan, gugatan *a quo* ditujukan terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang akibat perbuatannya mengakibatkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa jika dibaca dengan seksama uraian gugatan *a quo* telah menggambarkan dengan jelas dan sistematis pokok permasalahan didalilkan oleh Penggugat adalah perbuatan Para Tergugat yang menimbulkan hutang kepada Penggugat dengan cara menyisipkan tagihan iuran bulanan apartemen sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dan menagihkan uang dengan alasan Covid-19 sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah), kemudian mengkondisikan Penggugat tidak dapat membayar kewajiban berupa Tagihan Iuran Bulanan yang sesungguhnya yakni *service charge, sinking fund*, listrik dan air, yang puncaknya dilakukan pemutusan listrik dan akses masuk Penggugat ke unit apartemennya oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam uraian gugatannya Penggugat telah pula mendalilkan perbuatan Para Tergugat tersebut menimbulkan kerugian Penggugat sangat nyata yaitu:

- 1) Timbul kewajiban hutang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dan Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah) setiap bulannya yang direkayasa oleh Tergugat I dan Tergugat II pada bulan tagihan iuran bulanan apartemen Mei 2020.
- 2) Pengenaan denda 3% roll over kumulatif setiap bulannya (bak tengkulak/lintah darat) sehingga nominal tagihan iuran bulanan apartemen Penggugat sampai bulan November 2022 telah mencapai Rp786.843.840,00 (tujuh ratus delapan puluh enam juta delapan ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh Rupiah) dan akan terus bertambah setiap bulannya akibat pengenaan denda tersebut;
- 3) Tergugat I dengan sengaja tidak mau menerima pembayaran Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Penggugat berupa Iuran Pengelolaan

Hal 89 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lingkungan (*service charge*), luran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi;

4) Tergugat II atas perintah Tergugat I memutuskan fasilitas dasar berupa listrik dan akses masuk pada tanggal 16 Februari 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat tidak ada kekaburan dalam gugatan Penggugat *a quo*, sedangkan apakah dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut dapat dibuktikan adalah merupakan materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena tidak ada kekaburan dalam gugatan Penggugat *a quo*, maka Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) yang diajukan Para Tergugat tersebut adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi Gugatan Premateur;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya tersebut Para Tergugat berpendapat Gugatan Penggugat adalah premateur, pada pokoknya karena proses persoalan tata kelola rumah susun harus diselesaikan terlebih dahulu melalui mekanisme internal sebelum diajukan ke pengadilan. Seharusnya Penggugat mengajukan permohonan penyelesaian internal ke Suku Dinas dalam hal ini Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kotamadya Jakarta Pusat dan Tim penyelesaian permasalahan rumah susun, sesuai aturan hukum dalam Pasal 102 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 jo. Pasal 102 A ayat (3) dan (4) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik. Dalam hal ini, Tergugat I dan Tergugat II yang tidak pernah dipanggil untuk pemeriksaan dan tidak adanya Berita Acara Mediasi yang diterbitkan oleh Suku Dinas dan Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun terkait dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat tersebut ditanggapi oleh Penggugat dalam replik, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa permasalahan Penggugat telah berlarut-larut sejak Mei 2020, atau setidaknya sudah lebih dari 2½ (dua setengah) tahun;
- Bahwa sebelum mendaftarkan gugatan Penggugat telah berulang kali mengirimkan surat kepada Tergugat I dan Tergugat II namun surat tidak mau diterima;
- Bahwa Penggugat juga telah berulang kali meminta perlindungan hukum kepada dinas terkait, dan telah melalui proses mediasi di luar

Hal 90 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



pengadilan yang telah diupayakan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman di antaranya:

- Pada tanggal 29 Desember 2021 berdasarkan Surat Undangan DPRKP No. 5403/1.796.55 tanggal 20 Desember 2021.
- Pada tanggal 24 Mei 2022 berdasarkan Surat Undangan No. e-0052.RR.02.01. tanggal 17 Mei 2022.
- Pada tanggal 24 Juni 2022 berdasarkan Surat Undangan No. 2-0196/RR.00.01 tanggal 17 Juni 2022

- Bahwa proses mediasi di dalam pengadilan juga telah dilalui dan semuanya tidak tercapai perdamaian;
- Bahwa tingkah laku Tergugat I dan Tergugat II sungguh sangat tidak terpuji, sering tidak hadir dalam proses mediasi dan membiarkan Penggugat yang sudah berusia 75 (tujuh puluh lima) tahun menunggu berjam-jam dan tidak hadir dalam proses-proses tersebut;
- Bahwa Penggugat menyampaikan surat juga ditolak oleh Tergugat II, dan terkesan mengulur waktu, hingga listrik dan akses masuk diputus. Tergugat I dan Tergugat II sungguh tidak punya hati nurani. Apakah masih tidak cukup 2½ tahun Penggugat diteror dengan tagihan Rp300 juta dan digulung terus setiap bulannya hingga saat replik ini dibuat telah mencapai Rp786.843.840,00 (tujuh ratus delapan puluh enam juta delapan ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh Rupiah) dan pada tanggal 16 Februari 2022 listrik unit apartemen Penggugat telah diputus dan kartu akses keluar masuk telah dinonaktifkan oleh Para Tergugat hingga saat ini, apakah masih pantas dikatakan tergesa-gesa dan prematur;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat, yakni **Bukti P-13** s.d. **Bukti P-16**;

Menimbang, bahwa pendirian Majelis Hakim adalah sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana **Bukti P-13**, berupa foto copy Surat tanggal 12-05-2020 Permohonan Perlindungan Hukum kepada Walikota Jakarta Pusat Perihal Pembentukan Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun Pasal 102A Pergub DKI No. 133 tahun 2019, **Bukti P-14**, berupa foto copy Surat tanggal 03-06-2020 Permohonan Perlindungan Hukum kepada Walikota Jakarta Pusat Perihal Pembentukan Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun Pasal 102A Pergub DKI No. 133 Tahun 2019, dengan alasan

*Hal 91 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlakuan sewenang-wenang menagihkan uang sejumlah Rp309.253.750,00 dengan lampiran service charge No. 08785 tanggal 28/05/2020 dan **Bukti P-15**, berupa foto copy Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat No. 1250/075.5 tanggal 26 Juni 2020 Perihal: Permohonan perlindungan hukum atas pengenaan ganti kerugian sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) oleh PPPPSRS MDC, telah membuktikan sebelum Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan, sebelumnya telah 2 (dua) kali mencoba untuk meminta perlindungan hukum ke Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagaimana amanat dari Pasal 102A Pergub DKI No. 133 tahun 2019 tentang Rumah Susun, namun Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat menyarankan agar permasalahan ini diajukan melalui instansi pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Bukti P-16**, berupa foto copy Surat tanggal 07 Juli 2020 tentang Permohonan Perlindungan Hukum kepada Walikota Jakarta Pusat Perihal Tindakan Pemutusan Fasilitas Listrik dan Air, telah membuktikan adanya pernyataan Penggugat akan selalu membayar luran Pengelolaan Lingkungan (Service Charge), Dana Endapan (Sinking Fund), Listrik dan Air setiap bulannya. Itu dilakukan karena sudah timbul kekhawatiran Tergugat I dan Tergugat II akan semena-mena akan memutuskan fasilitas dasar Penggugat, namun tidak ada lagi jawaban dari Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat sehingga beralasan jika Penggugat memaknai Walikota tetap pada sarannya agar permasalahan ini diajukan melalui instansi pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Eksepsi Gugatan Premature yang diajukan oleh Para Tergugat dipandang tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Pluris Lilis Consortium*);

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut diajukan oleh Para Tergugat karena pokok permasalahan dari adanya gugatan Penggugat adalah terkait adanya tagihan sebesar Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) dan pengenaan sanksi pencabutan fasilitas dasar milik Penggugat. Di mana hal tersebut merupakan hasil dari Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court yang tercantum dalam Akta Nomor 10 tentang Akta Notaris terkait Keputusan Rapat Umum Tahunan Anggota Ke-2 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court tanggal 21 Januari 2020 yang diterbitkan oleh Notaris Bambang Wiweko, S.H., M.H. dan Akta Nomor 54 terkait Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Apartemen Mangga Dua Court tanggal 17 Desember 2021 yang diterbitkan oleh

Hal 92 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

### 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

Notaris/PPAT Emmy Yatmini. Oleh karenanya, seharusnya Penggugat juga menggugat pihak Notaris Bambang Wiweko, S.H., M.H. yang telah mengeluarkan Akta Notaris Nomor 10 Tahun 2020 dan juga Notaris/PPAT Emmy Yatmini yang mengeluarkan Akta Nomor 54 Tahun 2021;

Menimbang, bahwa dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat tersebut ditanggapi oleh Penggugat dalam replik, pada pokoknya:

- Gugatan *a quo* adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang akibat perbuatannya mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, maka kedudukan Para Pihak dalam gugatan *a quo* sudah tepat yakni:

- Penggugat selaku Pemilik unit Apartemen Mangga Dua Court, Tower West, 905, Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, 10730 DKI Jakarta. Berdasarkan SHMSRS No. 47/IX/BARAT Kel. Mangga Dua Selatan.
- Tergugat I selaku Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun di apartemen tempat tinggal Penggugat.
- Tergugat II selaku Pengelola yang dibentuk oleh Tergugat I untuk menjalankan pengelolaan di apartemen tempat tinggal Penggugat.

Tidak ada lagi pihak yang bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat selain dari Tergugat I dan Tergugat II;

- Penggugat tidak mengenal Pihak lain yang disebutkan oleh Para Tergugat tersebut dan tidak ada hubungan dengan kerugian Penggugat.

Menimbang, bahwa pendirian Majelis Hakim adalah sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dari uraian posita dan petitum gugatan *a quo* dapat disimpulkan, gugatan *a quo* ditujukan terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang akibat perbuatannya mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, oleh karenanya tindakan Penggugat yang menarik Tergugat I dan Tergugat II dalam gugatan *a quo* sudah tepat;

Menimbang, bahwa kedudukan Notaris Bambang Wiweko, S.H., M.H. yang telah mengeluarkan Akta Nomor 10 Tahun 2020 dan juga Notaris/PPAT Emmy Yatmini yang mengeluarkan Akta Nomor 54 Tahun 2021, keduanya hanya menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta otentik. Oleh karenanya, Notaris Bambang Wiweko, S.H., M.H. dan Notaris/PPAT Emmy Yatmini tidak dapat dituntut atas substansi kesepakatan

Hal 93 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tertuang dalam Akta Nomor 10 Tahun 2020 dan Akta Nomor 54 Tahun 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Pluris Lilis Consortium*) yang diajukan oleh Para Tergugat adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus ditolak;

## **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa sebagaimana dikemukakan di muka, dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya menuntut agar perbuatan Para Tergugat yang menimbulkan hutang kepada Penggugat dengan cara menyisipkan tagihan iuran bulanan apartemen sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dan menagihkan uang dengan alasan Covid-19 sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah), kemudian mengkondisikan Penggugat tidak dapat membayar kewajiban berupa Tagihan Iuran Bulanan yang sesungguhnya yakni service charge, sinking fund, listrik dan air, yang puncaknya dilakukan pemutusan listrik dan akses masuk Penggugat ke unit apartemennya oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I, dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, dengan mengemukakan dalil-dalil sebagaimana diuraikan di muka;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat tersebut ditanggapi oleh Para Tergugat, pada pokoknya Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dilayangkan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat membenarkan, Penggugat adalah pemilik dan penghuni unit apartemen Mangga Dua Court. Tower West, 905, Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, 10730, DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa Para Tergugat membenarkan, Penggugat juga merupakan salah satu anggota dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Mangga Dua Court (PPPSRS MDC);

Menimbang, bahwa tentang adanya iuran yang ditagihkan oleh Para Tergugat sebagaimana dimaksud pada Gugatan point 9 halaman 3 point 20 halaman 5, poin 42 halaman 9 tidak disangkal oleh Para Tergugat, namun Para Tergugat mendalilkan, adanya iuran yang ditagihkan oleh Para Tergugat sebagaimana dimaksud pada Gugatan point 9 halaman 3 point 20 halaman 5, poin 42 halaman 9, merupakan tagihan sebagai tindak lanjut dari adanya hasil Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court yang

Hal 94 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum dalam Akta Notaris No. 10 Tahun 2020 dan Akta Notaris No. 54 Tahun 2021;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan, pihaknya selaku Pengurus dan Pengelola Apartemen MDC memiliki kewajiban melaksanakan keputusan hasil dari Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court, yang mana tindakan tersebut telah diatur dalam AD ART Apartemen MDC sebagai berikut:

Pasal 20 Anggaran Dasar Apartemen MDC:

Pengurus Perhimpunan berkewajiban tidak terbatas kepada:

- 1) Melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- 2) Menyelenggarakan tugas administrasi penghunian Rumah Susun.
- 3) Melaksanakan Keputusan Rapat Umum dan Rapat Pengurus.
- 4) Membina anggota Perhimpunan ke arah kesadaran hidup bersama yang selaras, serasi, dan seimbang.
- 5) Melakukan koordinasi yang baik dengan RT dan RW di lingkungan rumah susun.
- 6) Memfasilitasi Sekretariat RT dan RW yang ada di lingkungan rumah susun.
- 7) Mengawasi pelaksanaan penghunian dan penggunaan sarusun dalam pengelolaan Rumah Susun agar mematuhi peraturan perundang undangan yang berlaku, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, dan Tata Tertib Penghunian.
- 8) Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Anggota Perhimpunan berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Keputusan Rapat Umum, Keputusan Pengurus, dan Tata Tertib Penghunian.
- 9) Menjalin hubungan kerjasama secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.
- 10) Mengatur pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan antar anggota Perhimpunan maupun antara anggota Perhimpunan dengan masyarakat.
- 11) Memberikan pengarahan, masukan, dan saran atas berbagai permasalahan yang muncul dan menawarkan solusi yang terbaik.
- 12) Memberikan pertanggungjawaban kepada Rapat Umum.
- 13) Menyampaikan laporan kepada anggota secara berkala paling lama 3 (tiga) bulan dan laporan tahunan atas kinerja pengelolaan Rumah

Pasal 23 Anggaran Dasar Apartemen Mangga Dua Court

Hal 95 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



Tugas Pengelola:

- 1) Melaksanakan pengelolaan Rumah Susun.
- 2) Melaksanakan pemeriksaan, pengoperasian, pemeliharaan, dan perbaikan Rumah Susun.
- 3) Mengawasi ketertiban dan keamanan di lingkungan Rumah Susun.
- 4) Melaksanakan dan mengawasi pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya.
- 5) Melaksanakan tugas yang diberikan oleh pengurus Perhimpunan.
- 6) Mempertanggungjawabkan secara tertulis kepada pengurus perhimpunan tentang penyelenggaraan pengelolaan pada akhir tahun.
- 7) Memberikan laporan kinerja dan permasalahan secara berkala kepada pengurus Perhimpunan sekurang-kurangnya sekali dalam 3 (tiga) bulan.
- 8) Menyampaikan Laporan Keuangan Tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik. Laporan keuangan sekurang-kurangnya terdiri dari neraca, laba rugi, arus kas dan catatan atas laporan keuangan.

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan, Rapat Umum Anggota Tahunan tanggal 31 Januari 2020 dan 17 Desember 2021 telah dilegalkan melalui terbitnya Akta No. 10 Tahun 2020 dan Akta No. 54 Tahun 2021, adalah keputusan yang sah dan telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta AD/ART Apartemen MDC. Dan, RUTA yang diselenggarakan Tergugat I telah sesuai dengan Pergub DKI Jakarta No. 132 Tahun 2018 Pasal 36 Ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut:

*"Pengambilan keputusan dianggap sah jika disetujui oleh lebih dari setengah jumlah suara peserta yang hadir"*

RUTA yang diselenggarakan oleh Tergugat I juga telah sesuai dengan Pasal 26 ayat (7) Anggaran Dasar, berbunyi sebagai berikut:

*"Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada butir (6), pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, maka pimpinan rapat membuka musyawarah dan rapat umum dinyatakan sah dan segala keputusan yang diambil mengikat seluruh pemilik baik yang hadir maupun yang tidak hadir"*

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan, tindakan Para Tergugat yang menagihkan tagihan sejumlah Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) di luar iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund, utilitas



adalah karena untuk menjalankan hasil Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court yang tercantum dalam Akta Notaris No. 10 Tahun 2020 yang dihadiri dan disetujui pula oleh Penggugat, sebagai berikut:

Halaman 10 Akta Notaris No. 10 Tahun 2020

Dengan hasil voting

Setuju : 24 (dua puluh empat) suara

Tidak Setuju : 0 (nihil) suara

*"Menyetujui bila ada gugatan atau permohonan yang dilakukan oleh Anggota P3SRS MDC dalam tingkat apapun kepada organisasi (badan hukum) P3SRS MDC, maka bilamana gugatan yang bersangkutan kalah, anggota P3SRS MDC yang menggugat tersebut wajib untuk mengganti kerugian atas biaya-biaya, ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh organisasi (badan hukum) P3SRS MDC tersebut."*

Menimbang, Para Tergugat mendalilkan, Penggugat selaku anggota P3SRS MDC telah melakukan gugatan kepada P3SRS MDC yang telah diputus dengan Putusan Perkara Nomor 229/G/2019/PTUN.JKT tanggal 26 Maret 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam amar putusan perkara Nomor 229/G/2019/PTUN.JKT tanggal 26 Maret 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*), di mana Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan atas pengeluaran yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I wajib dikembalikan oleh Penggugat, dengan estimasi biaya sebesar Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*). Oleh karena itu sesuai dengan Keputusan RUTA yang termaktub dalam Akta Notaris No. 10 tahun 2020 Para Tergugat berhak untuk menagihkan sejumlah uang terkait ongkos dan biaya yang telah dikeluarkan atas perkara tersebut;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan, terkait pemutusan akses terhadap fasilitas listrik dan air serta dikenakan denda sebesar 3% terhadap setiap keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/ service charge, sinking fund, utilitas telah diatur dalam Tata Tertib Penghunian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen manga Dua Court yang telah berlaku sejak P3SRS berdiri hingga saat ini. Adapun Tata tertib Penghunian yang mengatur denda 3% diatur dalam poin 9.7 yang berbunyi sebagai berikut:

Sanksi

Keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/ service charge, sinking fund, utilitas akan dikenakan denda dengan perhitungan sebagai berikut:

*Hal 97 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst*



Tahap	Tunggakan	Kewajiban Pelanggaran	Sanksi/Tindakan
I	Tanggal 14 s/d 31 Listrik dan Air bulan N	Tagihan ditambah denda 3%	Berjalan normal
II	01 s/d 31 bulan N + 1	Tagihan ditambah denda 3% kumulatif (roll over)	Berjalan normal
III	01 s/d 31 bulan N + 2	Tagihan ditambah denda 3% kumulatif (roll over)	Pemilik diputus pada tanggal 25

Catatan: Biaya penyambungan kembali akan dikenakan biaya Rp500.000,00

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan, tindakan pemberian sanksi dan pemutusan fasilitas dasar juga diatur dalam dalam Pergub DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018, jo. Pergub DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019, jo. Pergub DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, yang berbunyi sebagai berikut:

a. Pergub DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018

Pasal 58 ayat (4)

*"Pengurus memberikan sanksi terhadap pelanggaran terhadap tata tertib penghunian"*

Pergub DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021

Pasal 102C ayat (5)

*"Larangan tindakan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi Pemilik/Penghuni yang lalai melakukan kewajibannya terkait pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air"*

Sanksi pemutusan fasilitas dasar tersebut juga telah ditetapkan Bersama Anggota P3SRS Apartemen MDC dalam RUTA yang diselenggarakan pada tanggal 17 Desember 2021 dengan termaktub dalam Akta Notaris No. 54 Tahun 2021 yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 7 Akta Notaris No. 54 Tahun 2021

Agenda XIII (Ketiga Belas) "Sanksi Pemutusan Listrik dan access card bagi pemilik/penghuni yang memiliki piutang"

Hal 98 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





*"Menyetujui dilakukan sanksi pemutusan listrik dan access card bagi pemilik dan penghuni yang memiliki hutang selama 3 (tiga) bulan"*

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan, Penggugat sebagai Anggota Perhimpunan Apartemen MDC berkewajiban mematuhi setiap peraturan tata tertib dan keputusan yang diputuskan secara sah melalui Rapat Umum dan/atau Rapat Umum Luar Biasa PPPSRS Apartemen MDC sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Anggaran Dasar yang berbunyi:

Pasal 15 ; Kewajiban Anggota Perhimpunan

Ayat (1)

*"Mematuhi dan melaksanakan Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, termasuk tata tertib dan peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Luar Biasa Perhimpunan."*

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan, Tergugat II menolak adanya pembayaran secara tunai dan giro sebagaimana disebutkan dalam poin 23, poin 24 halaman 5, poin 33 halaman 7 dalil Gugatan Penggugat adalah karena Tegugat I tidak menerima pembayaran secara tunai dan giro hal tersebut sudah berlaku sejak tahun 1995 untuk memudahkan kontrol dan pekerjaan pengelola serta untuk menghindari hal-hal lain yang tidak diinginkan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan, penutupan rekening Danamon dengan nomor rekening 008800077086 atas nama Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam poin 29, poin 30 halaman 6 Gugatan Penggugat adalah karena rekening Danamon hanya digunakan untuk penyimpanan dana *sinking fund* saja yang dipisahkan dari dana pengelolaan lainnya. Sehingga tidak diperbolehkan untuk dicampuradukkan dengan dana-dana lainnya karena sifatnya untuk kebutuhan jangka panjang dan dana darurat serta memiliki sistem pengelolaan pembukuan secara khusus;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan, masuknya dana pengelolaan dari Penggugat menyebabkan campur aduknya pengelolaan dana *sinking fund* sehingga alur *cashflow* pengelolaan dana *sinking fund* menjadi berantakan yang mengakibatkan kerugian warga lain Apartemen MDC. Oleh karena itu berdasarkan hasil Rapat Pengurus dan Pengawas Apartemen MDC mengharuskan Tergugat I untuk menutup rekening tersebut yang selanjutnya dibuatkan rekening baru;

Menimbang, bahwa Para Tergugat berpendapat, dalil gugatan Penggugat dalam poin 37 halaman 7 dan poin 40 halaman 9 Gugatan Penggugat sangat tendensius dan mengada-ngada tanpa dasar hukum di

Hal 99 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



mana mendalilkan terhadap Tergugat II tidak melaksanakan tugasnya dalam mengelola Apartemen MDC secara tidak professional. Faktanya Tergugat II telah melakukan seluruh tugas-tugas dan kewajiban pengelolaan apartemen MDC secara professional dengan mengacu pada AD ART Apartemen MDC;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan, penunjukan pengelola dari seorang profesional sesuai aturan yang berlaku di Apartemen MDC dengan merujuk dalam Anggaran Dasar Apartemen MDC yang mengisyaratkan bahwa seorang profesional dapat ditunjuk sebagai pengelola. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 22 ayat (1) Anggaran Dasar MDC yang berbunyi:

*"Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk Pengelola yang berstatus badan hukum, profesional, atau membentuk Pengelola sendiri yang berbadan hukum di mana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan"*

Menimbang, bahwa dalil-dalil dan pendapat Para Tergugat tersebut ditanggapi Penggugat dengan mengajukan replik elektronik, dan terhadap replik elektronik tersebut Para Tergugat telah menanggapi dalam duplik elektronik, yang masing-masing diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa dari jawab-jawab tersebut, dapat disimpulkan, bahwa pada dasarnya Para Tergugat tidak menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tentang perbuatan mereka yang telah menyisipkan tagihan iuran bulanan apartemen sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dan menagihkan uang dengan alasan Covid-19 sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah), serta menggunakan Virtual Account No. 545020020905 untuk pembayaran *service charge*, *sinking fund*, listrik dan air, yang kemudian dengan dalih Penggugat tidak membayar tagihan iuran bulanan apartemen berupa: Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air, Tergugat II atas perintah Tergugat I melakukan pemutusan listrik dan air serta akses masuk Penggugat ke unit apartemennya dengan dikenakannya denda sebesar 3% terhadap setiap keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/*service charge*, *sinking fund*;

Menimbang, bahwa dengan demikian, yang masih menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah apakah perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 163 HIR *"barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut"*, dengan

Hal 100 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian, Penggugat maupun Tergugat sama-sama harus membuktikan dalil yang dikemukakan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakannya Penggugat mengajukan bukti surat, berupa **Bukti P-1 s.d. Bukti P-132**, yang masing-masing bermeterai cukup, untuk **Bukti P-1, Bukti P-13 s.d. Bukti P-53, Bukti P-55, Bukti P-78, Bukti P-80 s.d. Bukti P-97a, Bukti P-102 s.d. Bukti P-106, Bukti P-108, Bukti P-112, Bukti P-114, Bukti P-117 s.d. Bukti P-123, Bukti P-125 s.d. Bukti P-130** telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya, dan **Bukti P-2 s.d. Bukti P-8, Bukti P-54, Bukti P-56, Bukti P-79, Bukti P-98 s.d. Bukti P-101, Bukti P-107, Bukti P-109 s.d. Bukti P-111, Bukti P-113, Bukti P-115, Bukti P-124, Bukti P-131 dan Bukti P-132** berupa foto copy dari foto copy, dan **Bukti P-9 s.d. Bukti P-12, Bukti P-116** berupa foto copy dari print out;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakannya Para Tergugat mengajukan bukti berupa surat, berupa **Bukti T1/T2-1 s.d. Bukti T1-60**, yang masing-masing bermeterai cukup, untuk **Bukti T1/T2-1 s.d. Bukti T2-12, Bukti T1/T2-17 s.d. Bukti T1/T2-19, Bukti T1/T2-22 s.d. Bukti T1/T2-32, Bukti T1/T2-34 s.d. Bukti T1/T2-39, Bukti T1/T2-41, Bukti T1/T2-43 s.d. Bukti T1/T2-57, Bukti T1-60** masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya, **Bukti T1/T2-33, Bukti T1/T2-40, Bukti T1/T2-42** berupa foto copy dari tindasan, **Bukti T1-22 dan Bukti T1-23, Bukti T1-59** masing-masing berupa foto copy dari foto copy tidak ditunjukkan aslinya di persidangan, **Bukti T1/T2-13 s.d. Bukti T1/T2-16, Bukti T1/T2-20 s.d. Bukti T1/T2-21** berupa foto copy dari print out;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat berupa foto copy dari foto copy yang tidak ditunjukkan aslinya di persidangan baru mempunyai kekuatan pembuktian jika bersesuaian dengan bukti sah lainnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti berupa surat, Penggugat menghadirkan 4 (empat) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah, yakni Saksi **Andi Widiatno Hummerson, S.H.**, Saksi **Bisman Butarbutar**, Saksi **Rini Lestari** dan Saksi **M. Sudarmin**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti berupa surat, Para Tergugat menghadirkan 2 (dua) orang Saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah, yakni Saksi **Christine Tjong**, Saksi **Gusti Ayu Wilda** dan Saksi **Kho Seng Seng**;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menghadirkan seorang ahli, bernama **Ibnu Tadjji** yang memberikan pendapat di bawah sumpah;

Hal 101 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tersebut Para Pihak tidak mengajukan bukti apapun lagi di persidangan;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tentang perbuatan Para Tergugat yang telah menyisipkan tagihan sejumlah Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) di luar iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund, utilitas dalam iuran bulanan apartemen milik Penggugat dan menagihkan uang dengan alasan Covid-19 sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah), serta menggunakan Virtual Account No. 545020020905 untuk pembayaran *service charge*, *sinking fund*, listrik dan air, yang kemudian dengan dalih Penggugat tidak membayar tagihan iuran bulanan Apartemen berupa: iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air, Tergugat II atas perintah Tergugat I melakukan pemutusan listrik dan air serta akses masuk Penggugat ke unit apartemennya dengan dikenakan denda sebesar 3% terhadap setiap keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/ *service charge*, *sinking fund* tidak disangkal oleh Para Tergugat maka dapat dikategorikan sebagai "*pengakuan*" yang dilakukan di muka Hakim yang memberikan suatu bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1923-1928 KUH Perdata, Pasal 174-176 HIR;

Menimbang, bahwa dalil-dalil tersebut telah pula dibuktikan dengan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalil tentang Penggugat sebagai pemilik unit Apartemen Mangga Dua Court, Tower West, 905, Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, 10730 DKI Jakarta, telah dibuktikan dengan SHMSRS No. 47/IX/BARAT (**Bukti P-1**). Sedangkan status Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun di Apartemen tempat tinggal Penggugat (Tergugat I) dan Pengelola yang dibentuk oleh Tergugat I untuk menjalankan pengelolaan di Apartemen tempat tinggal Penggugat (Tergugat II) selain tidak disangkal oleh Para Tergugat telah dibuktikan dengan SK DPRKP 536 Tahun 2019 tentang Pencatatan Dan Pengesahan Susunan Pengurus dan Pengawas PPPSRS MDC tanggal 29 Juli 2019 (**Bukti P-6**), Surat Pernyataan Keputusan Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota ke-2 PPPSRS Mangga Dua Court tanggal 17 September 2022 (**Bukti P-7**) dan Surat PPPSRS No. 036/P3SRS/MDC/L.I/X/2022 tanggal 10 Oktober 2022 dibuat dan ditandatangani oleh oleh Fifi Tanang (Ketua) dan Tan Tjin Lie (Sekretaris) (**Bukti P-8**);

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap di persidangan, telah



terbukti benar, adanya perbuatan Para Tergugat yang telah menyisipkan tagihan sejumlah Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) di luar iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund, utilitas dalam iuran bulanan apartemen milik Penggugat dan menagihkan uang dengan alasan Covid-19 sebesar Rp125.000,00 (*seratus dua puluh lima ribu Rupiah*) dalam tagihan iuran bulanan apartemen milik Penggugat, serta penggunaan Virtual Account No. 545020020905 untuk pembayaran *service charge*, *sinking fund*, listrik dan air, yang kemudian dengan dalih Penggugat tidak membayar tagihan iuran bulanan Apartemen berupa: iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air, Tergugat II atas perintah Tergugat I melakukan pemutusan listrik dan air serta akses masuk Penggugat ke unit apartemennya dengan dikenakan denda sebesar 3% terhadap setiap keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund (vide **Bukti P-77** s.d. **Bukti P-97** dan **Bukti P-97a**);

Menimbang, bahwa dari persesuaian bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi, telah terbukti benar, adanya upaya yang dilakukan Penggugat untuk tetap menjalankan kewajiban keuangan anggota membayar tagihan iuran bulanan apartemen berupa: iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi ke rekening BCA No. 335-3030-091 atas nama Tergugat I, yang pada saat itu masih dapat dilakukan transfer antar rekening, antar bank maupun setoran tunai;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat II pada bulan Juli 2021, mengeluarkan surat edaran yang intinya memberitahukan efektif bulan 01 Agustus 2021 mewajibkan Penggugat menggunakan Virtual Account No. 545020020905 untuk pembayaran Service Charge dan No Rekening BCA No. 335-3030-091 tidak dapat lagi digunakan untuk pembayaran, namun atas Virtual Account tersebut, Penggugat tidak dapat memasukan nominal yang disetujui untuk dibayar. Pada saat Penggugat mencoba membayar tagihan iuran bulanan Agustus 2021 tersebut menggunakan Klik BCA, Ternyata Pada Virtual Account tersebut tertera tagihan unit W905 Apartemen MDC milik Penggugat adalah sebesar Rp473.626.190,00 (*empat ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus dua puluh enam ribu seratus sembilan puluh Rupiah*)

Dengan perincian:

Tagihan SC, SF, Listrik, air sebesar	4.780.757
Tagihan Biaya penggantian uang warga	468.795.433
Tagihan Covid	50.000

Hal 103 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





Pada Virtual Account tersebut Tidak ada kolom pengisian nominal dan hanya tersedia kolom berita saja, sehingga pilihannya hanya lanjutkan atau batal;

Menimbang, bahwa karena Penggugat hanya bersedia membayar sesuai dengan Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 AD hal. 22 dan Pasal 19 ART hal 12-13 yang mengatur Kewajiban Keuangan Anggota berupa luran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), luran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi yakni hanya sebesar 4.780.757 (empat juta tujuh ratus delapan puluh ribu tujuh ratus lima puluh tujuh Rupiah), sehingga Penggugat mencoba semua metode transaksi perbankan:

1. Transfer Internet
2. ATM
3. Setoran Tunai di Teller
4. Kliring Giro
5. Transfer antar Bank

namun semuanya gagal tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa atas kegagalan pembayaran tersebut, Penggugat ke Bank BCA untuk menanyakan hal tersebut. Ternyata diperoleh dari pegawai bank bahwa Rekening BCA No. 335-3030-091 telah dimintakan oleh Tergugat I agar secara sistem tidak dapat menerima transfer dana selain dengan menggunakan Virtual Account. Dan rekening tersebut meskipun adalah milik dan atas nama Tergugat I, namun secara operasional Sistem Elektronik Bank digunakan/dijalankan oleh Tergugat II, sehingga nominal Virtual Account ditentukan oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I

Menimbang, bahwa mendapatkan kenyataan tidak dapat membayar melalui perbankan, kemudian Penggugat mencoba membayar Kewajiban Keuangan Anggota berupa luran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), luran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi dengan menyerahkan tunai/cash ke kantor Tergugat II, namun ditolak, dengan alasan tidak menerima pembayaran secara cash, dengan alasan uang tersebut nanti dapat disalahgunakan;

Menimbang, bahwa Penggugat kemudian menyerahkan Giro dengan menuliskan nama Tergugat I yang tentu saja tidak akan dapat disalahgunakan selain nama yang tercantum guna membayar tagihan iuran bulanan apartemen Penggugat tersebut. Namun juga tetap ditolak oleh Tergugat II, dengan alasan diperintahkan oleh Tergugat I di kantor pengelola tidak menerima pembayaran selain menggunakan virtual account;

Hal 104 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan bersedia membayar melalui virtual account, namun meminta agar tagihan yang tercantum di virtual account adalah yang sesuai dengan AD dan ART yakni tagihan iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi. Namun Para Tergugat tidak menghiraukan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah berulang kali mencoba membayar dengan uang tunai ke kantor Pengelola dan menjelaskan kepada Tergugat II adanya ketentuan larangan menolak untuk menerima Rupiah yang penyerahannya dimaksudkan sebagai pembayaran atau untuk menyelesaikan kewajiban yang harus dipenuhi dengan Rupiah dan/atau untuk transaksi keuangan lainnya di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang;

Menimbang, bahwa Penggugat telah berulang kali membuat surat kepada Para Tergugat agar menerima pembayaran kewajiban keuangan Penggugat sebagai anggota berupa iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mengetahui Tergugat I memiliki rekening di Bank Danamon dengan no rekening 008800077086 dan kemudian Penggugat melakukan pembayaran kewajiban keuangan anggota:

Agustus 2021 sebesar Rp4.780.757,00 pada tanggal 13 Okt 2021

September 2021 sebesar Rp5.202.766,00 pada tanggal 13 Okt 2021

Oktober 2021 sebesar Rp4.913.752,00 pada tanggal 13 Okt 2021

November 2021 sebesar Rp4.889.215,00 pada tanggal 05 Nov 2021

Namun kemudian pada Bulan Desember 2021 setelah mengetahui Penggugat membayar tagihan iuran bulanan menggunakan rekening Danamon dengan no rekening 008800077086, Tergugat I sengaja menutup rekening tersebut sehingga sejak saat itu Penggugat kembali tidak dapat membayar tagihan iuran bulanan selain menggunakan virtual account yang nominalnya ditentukan;

Menimbang, bahwa setelah di tutupnya rekening Danamon no rekening 008800077086, Penggugat kembali berulang kali untuk mencoba membayar dengan uang cash dan giro, namun tetap saja ditolak oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan, apakah perbuatan Para Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;



Menimbang, bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum, bilamana memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sebagai berikut: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kepada orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa dari uraian Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, perbuatan melawan hukum mempunyai 4 (empat) elemen/unsur, yaitu:

1. *Adanya perbuatan;*
2. *Perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum;*
3. *Menimbulkan kerugian;*
4. *Adanya kesalahan;*

Keempat elemen/unsur tersebut selanjutnya dalam perkembangannya dilengkapi oleh yurisprudensi sehingga muncul elemen/unsur ke-5: *"Adanya kausalitet antara unsur nomor 3 dan nomor 4"*, dan elemen/unsur ke-6: *"Schutz norm atau norm bestemmingleer"*. Sedangkan unsur ke-2 melahirkan 4 (empat) kategori, yakni:

1. *Bertentangan dengan kewajiban undang-undang;*
2. *Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;*
3. *Bertentangan dengan tata susila;*
4. *Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;*

Menimbang, bahwa tentang perbuatan Para Tergugat yang telah menyisipkan tagihan sejumlah Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) di luar iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund, utilitas dalam iuran bulanan apartemen milik Penggugat dan penagihkan uang dengan alasan Covid-19 sebesar Rp125.000,00 (*seratus dua puluh lima ribu Rupiah*);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan, hal tersebut tidak sesuai dengan Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 AD hal. 22 dan Pasal 19 ART hal 12-13 yang mengatur Kewajiban Keuangan Anggota berupa iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Adminstrasi yakni hanya sebesar 4.780.757 (*empat juta tujuh ratus delapan puluh ribu tujuh ratus lima puluh tujuh Rupiah*) (vide **Bukti P-2** s.d. **Bukti P-5**). Sedangkan, Para Tergugat mendalilkan, tindakan Para Tergugat yang menagihkan tagihan sejumlah Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) di luar iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund, utilitas adalah karena untuk menjalankan hasil Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court yang tercantum

Hal 106 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta Notaris No. 10 Tahun 2020 (vide **Bukti T1/T2-17**) yang dihadiri dan disetujui pula oleh Penggugat, sebagai berikut:

Halaman 10 Akta Notaris No. 10 Tahun 2020

Dengan hasil voting

Setuju : 24 (dua puluh empat) suara

Tidak Setuju : 0 (nihil) suara

*"Menyetujui bila ada gugatan atau permohonan yang dilakukan oleh Anggota P3SRS MDC dalam tingkat apapun kepada organisasi (badan hukum) P3SRS MDC, maka bilamana gugatan yang bersangkutan kalah, anggota P3SRS MDC yang menggugat tersebut wajib untuk mengganti kerugian atas biaya-biaya, ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh organisasi (badan hukum) P3SRS MDC tersebut."*

Menimbang, bahwa pada Anggaran Dasar - Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 hal. 22 mengatur tentang Keuangan Tergugat I yang diperoleh dari:

1. Iuran rutin anggota.
  - a. Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan
  - b. Dana Endapan (sinking fund).
3. Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
4. Usaha lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menimbang, bahwa berkenaan dengan keuangan pula, berdasarkan Anggaran Rumah Tangga - Pasal 19 hal 12-13 yang mengatur Kewajiban Keuangan Anggota, di mana Penggugat mempunyai kewajiban:

- (1) Membayar Iuran Pengelolaan. Besarnya Iuran Pengelolaan dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional setiap sarusun atau luas sarusun dikali tarif iuran setiap meter persegi perbulan, yang ditetapkan oleh Rapat Umum dengan memperhatikan segi-segi keadilan dan dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan harga barang dan jasa.
- (2) Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kewajiban pembayaran PBB serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan sarusun harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pemilik atau penghuni.
- (3) Membayar Iuran Dana Endapan (*Sinking Fund*). Besarnya Dana Endapan dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda

Hal 107 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



bersama dan bagian bersama, yang ditetapkan oleh Rapat Umum dengan memperhitungkan dari berbagai aspek. Prinsip penentuan iuran Dana Endapan per meter persegi per bulan dilakukan dengan cara membagi perkiraan rencana biaya per tahun yang harus dicadangkan terhadap total luas Rumah Susun sesuai dengan besarnya Nilai Perbandingan Proporsional.

(4) Membayar Tagihan Pemakaian Listrik dan Air atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Besarnya tagihan listrik dan air dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan sesuai ketentuan perundang-undangan.

(5) Membayar Premi Asuransi Kebakaran dan Asuransi lainnya yang dianggap perlu akan diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan dalam Rapat Umum Anggota.

Menimbang, bahwa adalah merupakan kewajiban Tergugat I melalui Tergugat II membuat surat tagihan iuran bulanan apartemen berupa iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi kepada Penggugat untuk menjalankan ketentuan AD ART;

Menimbang, bahwa ketentuan yang tertuang pada Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 AD hal. 22 dan Pasal 19 ART hal 12-13 telah diatur Kewajiban Keuangan Anggota berupa iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi yakni hanya sebesar 4.780.757 (empat juta tujuh ratus delapan puluh ribu tujuh ratus lima puluh tujuh Rupiah) adalah tersebut merupakan aturan dasar, oleh karenanya keputusan yang diambil dalam Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) tidak boleh bertentangan dengannya;

Menimbang, bahwa mengajukan gugatan perdata adalah merupakan hak seluruh subyek hukum, baik orang perseorangan ataupun badan hukum;

Menimbang, bahwa hasil Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Apartemen Mangga Dua Court yang tercantum dalam Akta Notaris No. 10 Tahun 2020 (vide **Bukti T1/T2-17**) yang isinya "*Menyetujui bila ada gugatan atau permohonan yang dilakukan oleh Anggota P3SRS MDC dalam tingkat apapun kepada organisasi (badan hukum) P3SRS MDC, maka bilamana gugatan yang bersangkutan kalah, anggota P3SRS MDC yang menggugat tersebut wajib untuk mengganti kerugian atas biaya-biaya, ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh organisasi (badan hukum) P3SRS MDC tersebut*", menurut Majelis Hakim dapat dipandang sebagai upaya P3SRS MDC untuk

Hal 108 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst





menekan Anggota P3SRS MDC untuk tidak mengajukan gugatan perdata, hal mana bertentangan dengan hukum, oleh karenanya batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, sebagaimana dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat dalam jawabannya biaya sebesar Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) adalah merupakan estimasi biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I dalam menghadapi gugatan yang diajukan Penggugat selaku anggota P3SRS MDC yang telah melakukan gugatan kepada P3SRS MDC di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang terdaftar di bawah register nomor 229/G/2019/PTUN.JKT yang diputus pada tanggal 26 Maret 2020 dan telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa karena sifatnya adalah merupakan estimasi biaya yang telah dikeluarkan, maka sebenarnya tidak ada jumlah yang pasti berapa sebenarnya biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I, dan bahkan dalam perkara *a quo* Para Tergugat tidak mengajukan bukti apapun yang membuktikan rincian biaya yang dikeluarkan sehingga muncul angka Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 229/G/2019/PTUN.JKT tanggal 26 Maret 2020, adalah sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II Intervensi tidak diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya sebesar Rp395.000,00 (*tiga ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah*);

Menimbang, bahwa dalam perkara Nomor 229/G/2019/PTUN.JKT tersebut kedudukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court (P3SRS MDC) adalah sebagai Tergugat II Intervensi, sedangkan sebagai Penggugat adalah Johan Iskandar (i.c. Penggugat *a quo*) dan sebagai Tergugat adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

Menimbang, bahwa untuk melibatkan diri sebagai Tergugat II Intervensi, P3SRS MDC memberi kuasa kepada Vera Wheni S. Soemarwi, S.H., LL.M., Kristian Feran, S.H. dan Britha Mahanani Dian Utami, S.H. ketiganya Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan VWS & Partners, padahal tidak ada kewajiban bagi P3SRS MDC untuk menggunakan jasa advokat;

Hal 109 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



Menimbang, bahwa sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut Penggugat hanya dapat dihukum untuk membayar biaya sebesar Rp395.000,00 (tiga ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah), yang dalam hal Penggugat tidak mau melaksanakan secara sukarela, maka pemenuhannya dilakukan dengan memohon pelaksanaan putusan (eksekusi) perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, perbuatan Para Tergugat menyisipkan tagihan sejumlah Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) di luar iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund, utilitas dalam iuran bulanan apartemen milik Penggugat menggunakan Virtual Account No. 545020020905, adalah tidak beralasan dan *"bertentangan dengan hukum"*;

Menimbang, bahwa demikian pula, perbuatan Para Tergugat yang menagihkan uang dengan alasan Covid-19 sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah) di luar iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund, utilitas dalam iuran bulanan apartemen milik Penggugat menggunakan Virtual Account No. 545020020905, adalah tidak beralasan dan *"bertentangan dengan hukum"*;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap di persidangan, telah terbukti benar, perbuatan Para Tergugat menyisipkan tagihan sejumlah Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) di luar iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund, utilitas dalam iuran bulanan apartemen milik Penggugat dan menagihkan uang dengan alasan Covid-19 sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu Rupiah) menggunakan Virtual Account No. 545020020905 untuk pembayaran *service charge, sinking fund, listrik dan air*, telah *"menimbulkan kerugian"* bagi Penggugat karena tidak dapat membayar tagihan iuran bulanan apartemen berupa: Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air, sehingga Tergugat II atas perintah Tergugat I melakukan pemutusan listrik dan air serta akses masuk Penggugat ke unit apartemennya dengan dikenakan denda sebesar 3% terhadap setiap keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund;

Menimbang, bahwa kerugian yang dialami Penggugat tersebut terjadi karena *"kesalahan"* Para Tergugat, oleh karenanya tuntutan Penggugat pada petitum ke-2 (ke dua) agar *"Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum"* adalah beralasan dan berdasarkan hukum, oleh karenanya harus dikabulkan;

Hal 110 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan telah terbukti adanya perbuatan Para Tergugat yang dengan segala upaya menghalang-halangi upaya Penggugat untuk memenuhi kewajibannya, oleh karenanya tuntutan Penggugat pada petitum ke-3 (ke tiga) agar *"Para Tergugat dinyatakan tidak beritikad baik"* dipandang beralasan dan berdasarkan hukum, oleh karenanya harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak beritikad baik, maka tuntutan Penggugat pada petitum ke-4 (ke empat) yang memohon agar *"Tergugat I dan Tergugat II diperintahkan untuk tidak melakukan pembatasan dan pemutusan fasilitas dasar Penggugat serta menyambungkan kembali aliran listrik dan mengaktifkan kartu akses keluar masuk unit W905 Apartemen Mangga Dua Court milik Penggugat"*, adalah beralasan dan berdasarkan hukum, oleh karenanya harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat pada petitum ke-5 (ke lima) yang memohon agar *"Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Mangga Dua Court terdiri dari: Iuran Pengelolaan Lingkungan (service charge), Iuran Dana Endapan (sinking fund), Tagihan Listrik, Tagihan Air, Biaya Administrasi"*, adalah sesuai dengan Anggaran Dasar - Bab XII Keuangan Perhimpunan - Pasal 28 hal. 22 mengatur tentang Keuangan Tergugat I dan Anggaran Rumah Tangga - Pasal 19 hal 12-13 yang mengatur Kewajiban Keuangan Anggota, oleh karenanya beralasan dan berdasarkan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena perbuatan Para Tergugat menyisipkan tagihan sejumlah Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta Rupiah*) di luar iuran pengelolaan lingkungan/service charge, sinking fund, utilitas dalam iuran bulanan apartemen milik Penggugat dan menagihkan uang dengan alasan Covid-19 sebesar Rp125.000,00 (*seratus dua puluh lima ribu Rupiah*) menggunakan Virtual Account No. 545020020905 untuk pembayaran *service charge, sinking fund*, listrik dan air, terbukti sebagai perbuatan melawan hukum, mana tuntutan Penggugat pada petitum ke-6 (ke enam), petitum ke-7 (ke tujuh), petitum ke-8 (ke delapan) dan petitum ke-9 (ke sembilan) beralasan menurut hukum dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang pembayaran Tagihan Iuran Bulanan Apartemen menggunakan Virtual Account No. 545020020905 sebagai satu-satunya mekanisme pembayaran menurut Majelis Hakim tidak bertentangan dengan hukum, oleh karenanya tuntutan Penggugat pada petitum ke-10 (ke



sepuluh) dan ke-11 (ke sebelas) dipandang tidak beralasan menurut hukum, oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan ini, tuntutan Penggugat pada petitum ke-12 (ke dua belas) yang memohon agar Para Tergugat masing-masing dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang jumlahnya ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada petitum ke-13 (ke tiga belas) yang memohon agar *"putusan ini dinyatakan dapat dijalankan dengan serta merta (uitvorbar bij voorraad) meskipun terdapat upaya hukum, berupa perlawanan; banding; ataupun kasasi"*, adalah tidak beralasan dan berdasarkan hukum, mengingat alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan serta merta, sebagaimana Pasal 180 (1) HIR, untuk itu petitum tersebut harus ditolak;

Memperhatikan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004, Pasal 1365 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**Dalam Provisi**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Tergugat tidak beritikad baik;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan pembatasan dan pemutusan fasilitas dasar Penggugat serta menyambungkan kembali aliran listrik dan mengaktifkan kartu akses keluar masuk unit W905 Apartemen Mangga Dua Court milik Penggugat;
5. Menyatakan Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Mangga Dua Court terdiri dari: Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), Tagihan Listrik, Tagihan Air, Biaya Administrasi.

Hal 112 dari 115 halaman, Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst



6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Penggugat pada bulan Mei 2020 sampai dengan Agustus 2022 yang dibuat oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I;
7. Menyatakan sah dan berharga pembayaran Iuran Bulanan Apartemen oleh Penggugat pada bulan Mei 2020 sampai dengan November 2021;
8. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menerima pembayaran Tagihan Iuran Bulanan Apartemen Penggugat berupa Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi dari Penggugat sebesar Rp35.253.165,00 (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh tiga ribu seratus enam puluh lima Rupiah) dengan perincian:

Bulan	Tahun	Tagihan Pengelolaan ( <i>service charge</i> ), Iuran Dana Endapan ( <i>sinking fund</i> )	Tagihan Listrik	Tagihan Air	Biaya Adm. 5%	Subtotal
Desember	2021	2,610,000	2,020,139	521,390	101,007	5,252,536
Januari	2022	2,610,000	1,570,102	483,740	78,505	4,742,347
Februari	2022	2,610,000	1,543,902	19,390	77,195	4,250,487
Maret	2022	2,610,000	1,738,095	948,090	86,905	5,383,090
April	2022	2,610,000	0	345,690	8,611	2,964,301
Mei	2022	2,610,000	0	609,240	8,611	3,227,851
Juni	2022	2,610,000	0	546,490	8,611	3,165,101
Juli	2022	2,610,000	0	521,390	8,611	3,140,001
Agustus	2022	2,610,000	0	508,840	8,611	3,127,451
Total						35,253,165





9. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak menagihkan kepada Penggugat Tagihan Iuran Bulanan Apartemen pada bulan September 2022 dan bulan-bulan selanjutnya selain: Iuran Pengelolaan Lingkungan (*service charge*), Iuran Dana Endapan (*sinking fund*), tagihan listrik, tagihan air, Biaya Administrasi;

10. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyiapkan account Bank yang dapat dilakukan transaksi: transfer, setoran tunai, kliring, transfer antar bank untuk pembayaran Tagihan Iuran Bulanan Apartemen;

11. Memerintahkan Tergugat II untuk menyiapkan kasir di kantor pengelola yang menerima pembayaran cash atau giro untuk pembayaran Tagihan Iuran Bulanan Apartemen;

12. Menghukum Para Tergugat masing-masing untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

13. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sebesar Rp1.420.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh ribu Rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari Senin, tanggal 10 Juli 2023 oleh kami **Ig. Eko Purwanto, S.H., M.Hum.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Toni Irfan, S.H.** dan **Teguh Santoso, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **12 Juli 2023** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-hakim Anggota yang sama, dibantu oleh **Min Setiadhi, S.H.** Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Sidang,

**Toni Irfan, S.H.**

**Ig. Eko Purwanto, S.H., M.Hum.**



**Teguh Santoso, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Min Setiadhi, S.H.**

Perincian Biaya Perkara :

1.	Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
2.	Biaya Proses	Rp 150.000,00
3. Redaksi	Rp 10.000,00	
4. Meterai	Rp 10.000,00	
5. Biaya Panggilan	Rp1.200.000,00	
4. PNBP Panggilan	Rp 20.000,00	
Jumlah	Rp1.420.000,00	

Terbilang: Satu juta empat ratus dua puluh ribu Rupiah.