



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dokumen ini diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan.

P U T U S A N

No. 806 K/Pdt/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Dipl. Ing. WIEKEWATI JAHJA, bertempat tinggal di Apartemen Slipi Lantai 8 E/Tower I, Jalan Let.Jend. S. Parman, Kav. 22 - 24, Jakarta Barat;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n:

HERRY SYARIFUDIN, bertempat tinggal di Perum Green Garden Blok C-1 No. 23 - 24, Jakarta Barat;

Ir. UNTUNG HENDRA ATMADJA, bertempat tinggal di Perum Taman Berdikari Sentosa Blok J No. 5, Jalan Pemuda, Jakarta Timur;

ANWAR SUHENDRA, bertempat tinggal di Apartemen Slipi Lantai 26 B/Tower I, Jalan Let. Jend. S. Parman, Kav. 22 - 24, Jakarta Barat;

Drs. ESTHERINA A. DJAJA, bertempat tinggal di Perum Green Garden Blok F-3 No. 1, Jakarta Barat;

JONG KWON KIM, bertempat tinggal di Apartemen Slipi Lantai 6 E/Tower II, Jalan Let. Jend. S. Parman, Kav. 22 - 24, Jakarta Barat;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat I s/d VI/para Terbanding;

d a n:

1. **Dipl. Ing. HARJADI JAHJA**, bertempat tinggal di Apartemen Slipi, Lantai 8 E, Tower I, Jalan Let. Jend. S. Parman, Kavling 22-24, Jakarta Barat;
2. **DR. KYAI HAJI NADJIB SUNKAR, B.A.M.S.**, bertempat tinggal di Jalan Kemandoran IV No. 45 RT 003/RW 003, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
3. **GUBERNUR DKI JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Merdeka Selatan No. 8, Jakarta Pusat;

Hal. 1 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007

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

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat, para Turut Tergugat VI, VII/Pembanding, para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat I s/d V dan Turut Tergugat VI, VII di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat adalah subjek hukum untuk mewakili "Manusia Pribadi (Natuurlijk Persoon)", yang notabene jelas-jelas secara yuridis berhak menuntut "Hak memperoleh Keadilan" guna dapat membela kepentingan pribadinya yang nyata-nyata telah dirugikan dengan segala akibat hukumnya oleh Putusan Majelis Hakim No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. tertanggal 19 November 2003, di mana dalam amar putusan tersebut secara eksplisit dinyatakan bahwa: "Menurut Hukum Wiekewati Jahja dan Sre Susyane Berg sebagai pengurus demisioner telah melakukan tindakan indiscipliner organisasi" (bukti P-1);

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II terlihat sangat jelas dan nyata sekali secara dengan "sengaja" telah bertindak sewenang-wenang dengan melanggar Hak subjektif Penggugat selaku salah seorang "Pengurus (Wakil Ketua II)" Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi atau disingkat PPRSH-AS", terhadap tindakan mana Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. telah mewakili para Anggota Pengurus PPRSH-AS lainnya termasuk Penggugat di dalamnya, padahal secara de facto Penggugat "tidak pernah" sekalipun memberi kuasa dalam bentuk apapun juga kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mewakili Penggugat selaku Pengurus PPRSH atau "Tergugat" dalam beracara di sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang terbuka untuk "umum", hal mana sudah sepatut dan sepatasnya secara yuridis Tergugat I dan Tergugat II "tidak berhak" mewakili Penggugat melainkan hanya berhak mewakili "Manusia Pribadinya" masing-masing dan mewakili PPRSH-AS selaku Badan Hukum (rechts persoon) dalam kapasitas sebagai ketua dan sekretaris sebagaimana Ketentuan Pasal 19 ayat 3 Anggaran Dasar PPRSH-AS yang dituangkan dalam Akta Berita Acara Rapat Perhimpunan Penghuni "Apartemen Slipi", dibuat oleh Notaris SP. Henry Singgih, SH. di Jakarta pada tanggal 29 November 1999 dengan No. 54, di mana disebutkan bahwa:

"Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan di dalam dan di luar Pengadilan

Hal. 2 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



tentang hal-hal, dan dalam segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan Rumah Susun";

Bahwa dengan tidak pernah Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II dalam bentuk apapun juga, maka oleh karena itu sudah sangat jelas dan nyata terbukti Penggugat "tidak pernah hadir" dalam beracara di sidang Pengadilan dalam perkara perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar, dalam mana pengajuan gugatan Tergugat III tersebut juga nyata-nyata mengandung "cacat hukum secara formil" karena Tergugat III tidak secara "eksplisit" menyebutkan "identitas pribadi (persona statute)" berupa nama "manusia pribadi" secara lengkap beserta juga alamat tempat tinggal dan/atau tempat kediaman dari masing-masing subjek hukum in casu para Pengurus PPRSH-AS yang keseluruhannya berjumlah 9 (sembilan) "manusia" termasuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Penggugat di dalamnya. Jadi dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim membatalkan putusan dalam perkara perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. dan menerima pengajuan gugatan ini karena kepentingan Penggugat sudah sangat teramat jelas telah dirugikan akibat putusan sepihak "tanpa" kehadiran Penggugat dalam acara sidang perkara perdata sebagaimana yang dimaksud di atas;

Bahwa sebagaimana telah dikenal dalam praktik Pengadilan, Penggugat jelas-jelas telah melihat adanya suatu "Persekongkolan Jahat" yang sudah direncanakan terlebih dahulu yaitu melalui "Perkara Buatan" yang direkayasa oleh Tergugat I/Tergugat II selaku "Tergugat I & Tergugat II" dan Tergugat III selaku "penggugat" dalam bentuk "litigasi" terhadap perkara perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. sehingga dalam amar putusan Majelis Hakim mengakibatkan kerugian pihak Penggugat, hal ini terlihat sangat jelas dan nyata dengan dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatan, jawaban, replik, duplik dan kesimpulan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah "sama-sama" dengan sengaja mendalilkan dalam perkara tersebut bahwa Penggugat telah melakukan tindakan indiscipliner dalam hal "menjadi pihak" dalam beracara di sidang Pengadilan TUN Jakarta selaku wakil dari PPRSH-AS dengan alasan tanpa ada persetujuan terlebih dahulu dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (mantan pengurus). Sehingga dengan demikian "secara sepihak" serta sama sekali tidak didasari alasan hukum yang kuat dinyatakan Penggugat telah

Hal. 3 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



melakukan tindakan indisipliner terhadap Ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPRDH-AS;

Bahwa Peraturan Perundang-undangan tentang Rumah Susun adalah wujud Peraturan Hukum yang bersifat "khusus" serta dijadikan "dasar hukum" terhadap AD/ART PPRSH-AS;

Bahwa AD/ART PPRSH-AS adalah wujud peraturan hukum yang mana secara hirarkhi peraturan perundang-undangan kedudukannya "lebih rendah" dari Peraturan Perundang-undangan tentang Rumah Susun dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa hukum (peraturan perundang-undangan) yang "lebih tinggi" dapat menghapus hukum (peraturan perundang-undangan) yang lebih rendah yang mengatur tentang hal yang sama (lex superior derogat lex inferior);

Bahwa hukum (peraturan perundang-undangan) yang pengaturan isinya bersifat "khusus" tentang suatu perkara tertentu dapat "menyampingkan/menyisihkan" hukum (perundang-undangan) yang pengaturan isinya bersifat umum tentang hal yang sama (lex specialis derogat lex generalis);

Bahwa dengan adagium sebagaimana yang disebutkan pada butir (4.3) dan (4.4) di atas, jelas-jelas secara yuridis tindakan hukum Penggugat sudah sah dalam memerani kewajiban selaku Pengurus PPRSH-AS untuk melaksanakan dan/atau menjalankan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang kedudukannya "lebih tinggi" dan "khusus" in casu Ketentuan Pasal 19 ayat 3, UU Nomor 16 Tahun 1985 jo. Ketentuan Pasal 61 ayat 1.b. PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, di mana dalam pasal-pasal serta ayat-ayat tersebut disebutkan bahwa:

Bahwa tahap-tahap selanjutnya sebagaimana yang dituangkan dalam pasal-pasal serta ayat-ayat tersebut di atas sudah "wajib" hukumnya Penggugat memerani kewajibannya sebagai pengurus PPRSH-AS untuk, "mengurus, melindungi serta membela" kepemilikan bersama seluruh anggota PPRSH-AS in casu para Pemilik Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi dalam bentuk gugatan yang ditujukan kepada Pengadilan TUN Jakarta terhadap "keabsahan" atau "sah tindaknya" keputusan pejabat Tata Usaha Negara in casu Keputusan Turut Tergugat VII No. 1226 tahun 1997 tentang "Pengesahan Pertelaan" Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, dalam mana yang tertuang di dalamnya tentang hak kepemilikan bersama berupa hak tanah bersama dan bagian bersama para Anggota PPRSH-AS mengandung "cacat hukum" karena proses pembuatannya "bertentangan" dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku in casu UU No. 16 Tahun 1985, PP No. 4 Tahun 1988 dan

Hal. 4 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



peraturan-peraturan/keputusan-keputusan tentang Rumah Susun (bukti);

Bahwa "Pertelaan" Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi adalah bagian yang tidak terpisahkan dari produk-produk Pemerintah Daerah DKI Jakarta in casu "Keterangan rencana kota", "Izin Mendirikan Bangunan (IMB)" dan "Izin Layak Huni (Izin Penggunaan Bangunan)", di mana kesemua produk-produk secara "akumulatif" serta proses pembuatannya tidak boleh melanggar Ketentuan Perundang-undangan/Peraturan-peraturan/Keputusan-keputusan tentang Rumah Susun, yang notabene kesemua hirarki peraturan perundang-undangan tersebut sudah teramat jelas dan nyata sekali secara tegas telah dicantumkan dalam "Konsiderans Yuridis" Keputusan Turut Tergugat VII No.1226 tanggal 15 Agustus 1997, yang mana Keputusan tersebut adalah juga merupakan objek hukum sebagai "urutan terakhir" dari urutan objek hukum yang dibuat sebelumnya dan yang paling teramat penting untuk diketahui oleh semua pihak yang terkait bahwa kesemua objek-objek hukum tersebut adalah saling berkaitan serta merupakan "satu kesatuan" yang tidak dapat dipisah-pisahkan satu dengan yang lainnya sebagaimana yang dipertegas pada Ketentuan pasal 7 Perda DKI Jakarta No.1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta, dalam mana eksplisit disebutkan bahwa:

"Tata cara Pengaturan dan Pembinaan Rumah Susun yang meliputi aspek-aspek Rencana Kota. IMB, Izin Layak Huni, Pengesahan Pertelaan, Pengesahan Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun, Penghuni, Pengelolaan dan Pengawasannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah berdasarkan Perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa dengan demikian sebagaimana yang diuraikan pada butir (5.1.1) di atas adalah suatu hal yang dirasakan teramat sangat naif "bilamana" Pejabat Tata Usaha Negara in casu Turut Tergugat VII dapat menerbitkan Keputusan No. 1226 tanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, Keputusan mana "lampiran"nya berupa "Gambar dan Uraian Pertelaan" (Bukti-) yang diwujudkan dalam bentuk "Pengesahan Pertelaan" ternyata isinya memuat Hak atas Tanah Bersama para Anggota PPRSH-AS dengan "Sertifikat HGB No.1271/Palmerah, luas 8.105 m²", hal mana jelas-jelas dan nyata sekali sangat "bertentangan" dengan produk-produk yang dibuat sebelumnya, di mana produk-produk tersebut kesemuanya teramat jelas dan nyata No. 1148/Palmerah luas 13.310 m², sebagaimana yang diuraikan di bawah ini:

a. Keterangan Rencana Kota:

No.2330/GSB/JB/XII/92, tanggal 11 Januari 1993, di mana "batas tanah

Hal. 5 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bersama" yang dituangkan di dalamnya teramat sangat jelas dan nyata sekali "merujuk" kepada Gambar Situasi" Sertifikat HGB No.1148/Palmerah No.5886/1992, tanggal 15 September 1992 dengan luas 13.310 m² (Bukti-);

b. Keputusan Gubernur DKI Jakarta:

No.13553/IMB/1993, tanggal 26 November 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan luas lantai bangunan 46.362 m² (dari lantai basement s/d lantai 24), di mana secara jelas-jelas dan nyata sekali bahwa izin tersebut diterbitkan dengan "memperhatikan" Sertifikat HGB No.1148/Palmerah dan keterangan Rencana Kota No.2330/GSB/JB/XII/92. (Bukti-);

c. Keputusan Gubernur DKI Jakarta:

No.02418/IMB/1996, tanggal 16 April 1996, tentang izin mendirikan bangunan (IMB), di mana secara jelas-jelas dan nyata sekali bahwa izin tersebut "tetap memperhatikan" Sertifikat HGB 1146/Palmerah dan Keterangan Rencana Kota No.2330/GSB/JB/XII/92 (Bukti-), sekalipun bangunan tersebut dirombak + penambahan luas lantai sebesar 8.258 m² karena dianggap Sertifikat HGB No.1148/Palmerah dengan luas 13.310 m² masih memenuhi persyaratan "minimal" luas tanah yang dibutuhkan berkaitan dengan ketentuan luas lantai bangunan dari lantai Dasar (LD) s/d lantai Grand Pent House "terhadap" Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dengan batas maksimum 4,5 sebagaimana Instruksi Gubernur K.DKI No.329 tahun 1991, tanggal 04.10.1991 di mana rincian perhitungannya adalah sebagai berikut:

- Luas lantai bangunan dari LD s/d Lt.24 (46.362 - 9866/Lt. Basemen) X 1 m ²	= 36.496 m ²
- Perombakan + Penambahan luas Lantai	= 8.258 m ²
Total luas	= 44.754 m ²
- "Minimal" luas tanah yang dibutuhkan (44.754 : 4.5 x 1 m ²)	= 9.945 m ²

d. Keputusan Gubernur DKI Jakarta:

No. 3814/IPB/96, tanggal 7 Mei 1995 tentang Izin Penggunaan Bangunan (IPB) di mana secara jelas-jelas dan nyata sekali bahwa izin tersebut diterbitkan dengan "memperhatikan" Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.13553 tentang IMB dan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.02418 tentang IMB sebagaimana yang disebutkan pada butir (b) dan (c) di atas (Bukti -);

Bahwa Sertifikat HGB No.1271/Palmerah (Bukti) sebagaimana yang di-muat dalam Gambar dan Uraian Pertelaan" Rumah Susun Hunian Apartemen

Hal. 6 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Slipi sudah sangat-sangat teramat jelas dan nyata sekali dengan luas tanah 8.105 m² adalah jauh "lebih kecil" dari minimal luas tanah yang dibutuhkan, yakni seluas 9.945 m², maka oleh karena itu Sertifikat HGB No.1171/Palmerah yang dimaksud terbukti secara yuridis telah "melanggar" ketentuan "persyaratan teknis" tentang Kepadatan dan Tata Letak Bangunan sebagaimana yang diatur pada ketentuan Bab III, Bagian Kedua, Paragraph 7, Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, peraturan mana adalah sebagai wujud peraturan hukum dalam tata urutan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang telah ditentukan oleh Presiden RI pada Pasal 5 ayat 2 UUD 1945 untuk menjalankan atau melaksanakan Undang-Undang in casu Ketentuan-ketentuan pada Pasal 6 ayat (1) jo. Pasal 7 ayat (1) Undang- Undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Adapun yang dimaksud dengan Kepadatan dan Tata Letak Bangunan adalah meliputi antara lain "perhitungan" Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebagaimana yang telah diuraikan secara jelas dan nyata pada butir (5.1.2.c) di atas, di mana tujuannya adalah untuk mencapai "optimasi daya guna dan hasil guna tanah" sebagaimana ditentukan pada Pasal 47 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 6/PRT/ 992, tanggal 27 Mei 1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun dan "pengertian" terhadap ketentuan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang dimaksud di atas anotasinya diperjelas oleh Dr. Andi Hamzah, SH., I. Wayan Suandra, SH. dan B.A. Manalu, SH. dalam karangan bukunya yang berjudul "Dasar-Dasar Hukum Perumahan" Penerbit RinekaCipta, dalam mana pada halaman 33 butir g disebutkan bahwa:

"Kepadatan Bangunan dalam lingkungan harus dapat mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya, sedangkan untuk tata letak harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dan memperhatikan Penetapan Batas Pemilikan Tanah Bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan dan lingkungannya";

Bahwa "Sertifikat HGB No.1148/Palmerah" dengan luas 13.310 m² adalah "satu-satunya" Sertifikat Hak atas Tanah yang memenuhi persyaratan terhadap "minimal" luas tanah yang dibutuhkan (9.945 m²). Maka oleh karena itu sertifikat tersebut adalah yang dijadikan "persyaratan administratif" terhadap permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi sebagaimana ketentuan Pasal 30 ayat (1), (2a) PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan peruntukannya sudah teramat sangat jelas untuk

Hal. 7 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menetapkan batas Tanah Bersama sebagaimana yang dituangkan pada ketentuan Pasal 38 ayat (2) PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Bukti-). Jadi dengan demikian Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun adalah sebagai wujud peraturan hukum untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, hal mana antara lain ketentuan Pasal 1 ayat 6 tentang batas Tanah Bersama, secara eksplisit disebutkan bahwa:

"Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar Hak Bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan";

Bahwa Turut Tergugat VII selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menganut Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya asas kecermatan dan asas ketelitian sudah sepatutnya "sebelum" menerbitkan putusannya in casu Keputusan Gubernur KDKI No. 1226 Tahun 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, wajib hukumnya Turut Tergugat VII terlebih dahulu "meneliti secara cermat" apakah Lampiran Putusan tersebut berupa Gambar dan Uraian Pertelaan yang dimaksud sudah benar-benar memuat Hak atas Tanah Bersama dengan alas Hak Sertifikat HGB No.1148/Palmerah yang mempunyai luas tanah 13.310 m² sebagaimana ketentuan "Persyaratan Izin Bangunan" in casu "Persyaratan Teknis dan Administratif " yang sudah diatur dalam ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-undangan tentang Rumah Susun, hak mana kesemuanya selaras dengan doktrin atau pendapat Pakar Hukum Administrasi Negara Prof. Dr. Mr. S. Prayudi Atmosudiryo dalam karangan bukunya yang berjudul "Hukum Administrasi Negara", disebutkan pada halaman 31 secara eksplisit bahwa:

"Legalitas (wetmatigheid) adalah syarat bagi Pejabat Administrasi Negara, bahwa segala sesuatunya yang dilakukan atau diputuskan wajib berdasarkan suatu Ketentuan Undang-Undang";

Bahwa secara yuridis di dalam suatu masyarakat hukum rumah susun telah terjalin suatu "hubungan hukum" antara para Pengurus PPRSH-AS, Badan Pengelola, para Anggotanya in casu para Pemilik/Penghuni Satuan Rumah Susun serta Pemerintah cq. Turut Tergugat VII cq. Dinas Perumahan DKI Jakarta bagian Rumah Susun, di mana hubungan tersebut telah "mengikat" (para pihak para subjek hukum rumah susun) untuk mematuhi serta menghormati "asas keseimbangan" secara proporsional dalam hal menjalankan "hak dan kewajibannya" masing-masing sebagaimana yang sudah diatur dalam ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka oleh

Hal. 8 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



karena itu "wajib" hukumnya Penggugat untuk "berbuat sesuatu" sebagaimana ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, hal mana perbuatan yang dimaksud adalah untuk melaksanakan atau menjalankan kewajiban hukumnya terhadap segala apa-apa sebagaimana yang diuraikan dalam dalil-dalil Penggugat pada butir (5) dan (5.1) di atas. Demikian sama pula haknya dengan Turut Tergugat VII wajib hukumnya menetapkan persyaratan teknis dan administratif yang harus dipenuhi oleh warga masyarakat dalam bidang hukum rumah susun (Pasal 6 UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun), serta selain dari pada itu wajib pula Turut Tergugat VII cq. Dinas Perumahan DKI Jakarta bagian rumah susun melakukan pengawasan terhadap jalannya pelaksanaan hukum rumah susun ini (Pasal 20 UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun);

Bahwa "bilamana" terbukti Penggugat "tidak berbuat sesuatu" atau "lalai" menunaikan kewajibannya yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, barulah "pantas" dikatakan sah secara hukum oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bahwa kelalaian tersebut adalah merupakan tindakan indisipliner dan/atau perbuatan melawan hukum, hal mana lebih dipertegas lagi oleh pakar Hukum Kondominium Pdt (HC) A. Ridwan Halim, SH.,STh dalam bukunya "Pengetahuan Hukum dan Pengetahuan Ilmu Hukum Indonesia", di mana pada hal 78 secara eksplisit disebutkan bahwa:

"Kewajiban", yakni suatu peranan yang harus dilakukan dalam hal berwujud perintah akibatnya seorang/suatu pihak bisa dipaksa/dituntut/digugat untuk menunaikan kewajibannya bila ia belum melaksanakannya";

Jadi suatu hal yang tidak mungkin dapat dibantah lagi dan/atau sudah merupakan suatu "aksioma" bahwa secara yuridis "kewajiban" adalah jelas-jelas bersifat "imperatif" berlainan dengan masalah hak yang bersifat fakultatif, sehingga dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (mantan pengurus) bagaimanapun juga sudah jelas dan nyata sama sekali tidak dapat berdalih atau menyangkal terhadap kewajibannya selaku Pengurus PPRSH-AS untuk berbuat sesuatu sebagaimana halnya yang sudah dilakukan oleh Penggugat untuk menunaikan kewajibannya dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan "pengurusan" terhadap "kepemilikan bersama" para anggota PPRSH-AS;

Bahwa secara subjektif dengan persyaratan sepihak dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tentang dalil-dailnya dalam perkara perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. hal mana membuktikan secara lebih tegas lagi bahwa justru dan/atau bahkan kebalikannya Tergugat I, Tergugat II selaku Pengurus (Ketua dan Sekretaris) PPTSH-AS bersama-sama dengan Tergugat

Hal. 9 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



III (mantan Pengurus) secara de facto telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan unsur "kesengajaan" terbukti tidak melaksanakan terhadap apa yang wajib dan patut diperbuatnya sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahkan dengan secara sengaja telah menghalang-halangi "kepentingan publik" dalam hal Penggugat menjalankan proses Hukum Publik di Pengadilan TUN Jakarta, hal mana Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan "dalih" dan/atau alasan yang dicari-cari menyatakan bahwa Penggugat selaku Wakil PPRSH-AS telah melakukan tindakan indisipliner terhadap ketentuan AD/ART PPRSH-AS sehubungan dengan pengajuan banding dalam Perkara TUN dengan alasan tanpa ada persetujuan terlebih dahulu dari Tergugat I dan Tergugat II (Bukti P-);

Bahwa sangat tidak tepat dan sama sekali tidak beralasan hukum kuat terhadap segala apa yang didalilkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. bahwa Penggugat telah melakukan tindakan indisipliner terhadap Ketentuan AD/ART PPRSH-AS karena segala tindakan hukum yang dijalankan sebagaimana kewajibannya kesemuanya teramat jelas-jelas untuk "kepentingan umum" serta selaras dengan ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut:

(a) Berdasarkan ketentuan Pasal 1655 KUHPerd disebutkan bahwa: "Para Pengurus" suatu perkumpulan adalah, sekedar tentang itu tidak telah diatur secara lain dalam surat pendiriannya perjanjian-perjanjiannya dan reglemen-reglemennya, berkuasa untuk bertindak atas nama perkumpulan mengikat perkumpulan kepada orang-orang pihak ketiga dan sebaliknya, begitu pula bertindak di muka hakim, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat"; jo. Ketentuan Pasal 19 ayat 4 Anggaran Dasar PPRSH-AS yang dituangkan dalam Akta berita Acara Rapat "Apartemen Slipi" No. 54 tanggal 29 November 1999, dibuat oleh Notaris SP. Henny Singgih, SH. di Jakarta disebutkan bahwa:

"Dalam Hal Ketua dan/atau Sekretaris berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak lain maka yang berhalangan dapat diwakili oleh Pengurus lainnya";

(b) Berdasarkan "Putusan Sela" Majelis Hakim PTUN No. 28/G.TUN/2002/PTUN Jakarta, tanggal 15 April 2002 disebutkan bahwa Penggugat sudah "sah" secara Hukum sebagai wakil PPRSH-AS untuk menjadi pihak dalam beracara di sidang Pengadilan TUN Jakarta serta dapat melanjutkan upaya hukum sampai ke tingkat banding, kasasi maupun peninjauan kembali (bukti P-);

Hal. 10 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Jadi dengan demikian sudah semakin jelas dan nyata sekali bahwa Penggugat sudah menjalankan semua aturan hukum sebagaimana hirarkhi peraturan perundang-undangan baik peraturan perundang-undangan yang kedudukannya lebih tinggi in casu peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun sampai dengan peraturan perundang-undangan yang kedudukannya lebih rendah in casu AD/ART PPRSH-AS;

Bahwa sebagaimana Ketentuan Pasal 57 ayat 1 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, disebutkan bahwa:

"Pengurus Perhimpunan Penghuni Keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari Anggota Perhimpunan Penghuni melalui Rapat Umum, Perhimpunan Penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut jo. Ketentuan Pasal 26 ayat 1 Anggaran Dasar PPRSH-AS yang dituangkan dalam Akta Berita Acara Rapat Perhimpunan Penghuni "Apartemen Slipi" Nomor 54 tanggal 29 November 1999, dibuat oleh Notaris SP. Henny Singgih, SH. di Jakarta (bukti P-I) disebutkan bahwa:

"Rapat Umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk,

1. Memilih dan mengesahkan Pengurus"

Jadi dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang disebutkan di atas, bahwa tidak benar Penggugat telah melakukan pelanggaran hukum dan/atau tindakan indiscipliner terhadap ketentuan AD/ART PPRSH-AS, hal mana terbukti berdasarkan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) yang diselenggarakan pada tanggal 31 Agustus 2002 telah diadakan voting (pemungutan suara) untuk memilih pengurus baru periode 2001-2004, termasuk juga di dalamnya Agenda Rapat tentang Hak Kepemilikan Tanah dan Bagian Bersama" para anggota PPRSH-AS yang berkaitan dengan litigasi dalam perkara TUN, di mana hasilnya Penggugat secara de facto mendapat dukungan dari para anggota PPRSH-AS dengan Suara terbanyak dan/atau paling tinggi dari Pengurus-pengurus terpilih lainnya dan oleh karena itu sudah sepatutnya dalam suatu tatanan demokrasi merupakan suatu yang terjadi dari suara terbanyak dalam suatu lembaga, sehingga siapapun harus menghormati hasil yang terjadi dari suatu pemilihan yang bebas, terlebih lagi hal tersebut sudah dinyatakan sah secara hukum sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Berita Acara PPRSH-Apt Slipi tanggal 31 Agustus 2002, No. 8 dibuat oleh Notaris, SH. Leopranyogo, SH.Spn di Jakarta (Bukti P-) dipertegas lagi dengan "daftar perolehan suara" para pengurus baru PPRSH-AS periode tahun 2001-2004 berdasarkan NPP dengan No. 022/GMK/IX/2002 yang disahkan oleh Notaris SH. Leopranyogo, SH.Spn tanggal 13 Agustus 2002.(Bukti P-);

Hal. 11 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Bahwa Hierarchi jabatan para Pengurus PPRSH-AS disusun bukan berdasarkan kesepakatan dan/atau hasil dari voting (pemungutan suara) para anggota PPRSH-AS yang dituangkan dalam daftar perolehan suara, melainkan disusun atas dasar sistim pemilihan secara rapat formatur yang penyelenggaraannya diprakarsai oleh Turut Tergugat VI serta disetujui oleh Ketua Panitia Pemilihan Pengurus in casu Tergugat II, sedangkan pada kenyataannya malah Turut Tergugat VI melepaskan tanggungjawabnya dan secara resmi telah mengundurkan diri pada tanggal 09 Maret 2003 dari pengurus PPRSH-AS dengan mengajukan beberapa alasan antara lain tidak ada waktu serta dipertegas lagi dengan alasan lain tidak ingin terlibat terhadap tuntutan hukum yang ada baik pada masa Turut Tergugat VI maupun setelah Turut Tergugat VI mengajukan surat pengunduran diri (Bukti P-). Jadi dengan demikian sudah semakin jelas terbukti bahwa pada saat Penggugat terpilih sebagai pengurus PPRSH-AS dengan mendapat dukungan suara terbanyak/tertinggi dari para Anggota PPRSH-AS hal mana langsung menimbulkan kekhawatiran dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat VI sehingga tanpa mengindahkan lagi asas-asas kepatutan, kepantasan dan adat istiadat setempat secara dengan sengaja langsung diselenggarakan rapat formatur tanpa ada musyawarah lagi dengan para pemilik/anggota PPRSH-AS yang kala itu hadir dalam Rapat Umum, di mana sepatutnya dan/atau sepatutnya harus dinyatakan terlebih dahulu kepada para anggota PPRSH-AS apakah bersedia dan/atau setuju bilamana tata unit jabatan Pengurus PPRSH-AS disusun berdasarkan Rapat Formatur dan bukan berdasarkan tata urut daftar perolehan suara sehingga hasil akhirnya dari Rapat Formatur tersebut Penggugat hanya diposisikan jabatannya sebagai Wakil Ketua II (dua), dengan alasan bahwa Penggugat tetap secara sepihak dinyatakan telah melakukan tindakan indisipliner terhadap AD/ART PPRSH-AS berkaitan dengan litigasi dalam perkara TUN, sehingga dengan Penggugat menduduki jabatan sebagai Wakil Ketua II (dua) diprediksi posisi tersebut tidak begitu amat mengkhawatirkan bagi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat VI karena dianggap peranannya tidak begitu berpengaruh bila dibandingkan dengan peranan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat VI, yang mana fungsi dari jabatan ketiga-tiganya lebih tinggi peranannya dari peranan Penggugat yaitu sebagai Ketua, Sekretaris dan Wakil Ketua I (satu) PPRSH-AS, terhadap mana maksud dan tujuan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat VI adalah semata-mata hanya untuk mencegah dan/atau menghalang-halangi kinerja Penggugat, khususnya dalam menjalankan proses Hukum Pidana, Perdata maupun Tata Usaha Negara

Hal. 12 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



terhadap kasus Hak Kepemilikan Tanah dan Bagian Bersama para Anggota PPRSH-AS;

Bahwa di dalam suatu kelompok masyarakat Hukum tipe Paguyuban (Gemeinschaft) sebagaimana halnya suatu Perhimpunan/Perkumpulan in casu PPRSH-AS tidak dikenal adanya perbedaan tinggi rendahnya jabatan dari masing-masing peranan para pengurusnya dalam menjalankan kewajiban hukumnya, sehingga secara yuridis sudah sangat tepat sangat beralasan atas segala apa-apa yang dituangkan pada ketentuan Pasal 1655 KUHPerd dan Pasal 19 ayat 4 AD PPRSH-AS, dalam mana wewenang hukum para pengurus PPRSH-AS masing-masing mempunyai hak yang sama serta tanpa adanya perbedaan tinggi rendahnya jabatan berhak menjalankan kewajibannya sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sepanjang apa yang dijalankan adalah untuk mengendapkan kepentingan hukum (pro justitia) yang bertujuan melindungi kepentingan publik in casu kepentingan hak kepemilikan bersama para anggota PPRSH-AS. Bahkan bagi para pengurus PPRSH-AS yang menghalang-halangi kepentingan-kepentingan sebagaimana dimaksud di atas sudah sangat jelas dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan sebagaimana haknya yang nyata-nyata sudah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (mantan pengurus) dengan cara menghalang-halangi Penggugat selaku Wakil PPRSH-AS dalam beracara di Pengadilan TUN Jakarta, yang notabene jelas-jelas membela kepentingan umum berupa Hak Kepemilikan Bersama Para Anggota PPRSH-AS yang telah dirugikan oleh Keputusan Turut Tergugat VII incasu Keputusan No.1226 Tahun 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;

Bahwa seiring dengan berjalannya waktu rupa-rupanya Turut Tergugat VI telah menyadari kekeliruannya terhadap apa yang selama ini diperbuat dan/atau tidak diperbuat sebagaimana yang dimaksud pada ketentuan Pasal 1234 KUH Perd terhadap kasus Hak Kepemilikan Tanah dan Bagian Bersama para Anggota PPRSH-AS, sehingga dengan rasa hormat Penggugat sangat menghargai keputusan Turut Tergugat VI sehubungan dengan pernyataan pengunduran dirinya dari pengurus PPRSH-AS serta merta atas kesediannya melepaskan Hak Bagian Bersama para anggota PPRSH-AS yang sebelumnya diakui secara pribadi oleh Turut Tergugat VI dikembalikan kepada yang berhak in casu para Anggota PPRSH-AS, akan tetapi oleh Turut Tergugat VI dialihkan kepada Tergugat III tanpa alasan yang jelas, di mana hingga saat ini hak atas bagian bersama tersebut tetap diakui secara pribadi oleh Tergugat III;

Hal. 13 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Bahwa dengan proses Hukum yang dijalankan saat ini oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo, maka Penggugat mohon dengan amat sangat serta berharap sekali kebaikan, kebenaran dan keadilan dapat benar-benar diwujudkan dan/atau ditegakkan di muka bumi Indonesia yang kita sangat cintai ini, hal mana selaras dengan adagium dari seorang ulama in casu Turut Tergugat VI yang dituangkan dalam karangan bukunya berjudul "Dilahirkan Untuk Melaksanakan Amanat Allah SWT" yang diterbitkan oleh Yayasan Ridha Ibu bersama Keluarga Besar Bismillah, dalam mana pada halaman 97 secara eksplisit disebutkan bahwa:

Allah SWT berfirman:

"Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada taqwa" (Q.S.5 :8)

Berdasarkan firman Allah SWT itu jelaslah sudah bahwa kewajiban menegakkan keadilan yang akhlakul Karimah adalah amanah dari Allah SWT"

Dalam Al Qur'an Surah Al Maidah ayat 8, Allah Swt bersabda:

"Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran), karena Allah menjadi saksi dengan adil dan janganlah sekali-kali kebencian terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada taqwa. Dan bertaqwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah mengetahuinya apa yang kamu kerjakan";

Tegakkan kebenaran, sebab kebenaran itu merupakan suatu keyakinan yang menuntut hati nurani seorang manusia untuk selalu berjalan di atas jalan Allah SWT dan harus selalu konsisten dalam menjalankan kebenaran;

Bahwa Tergugat I, Tergugat II lagi-lagi dengan tindakan sewenang-wenang dengan unsur kesengajaan telah menyalahgunakan wewenang atau menyalahgunakan hak (misbruik van recht) subjektif PPRSH-AS, di mana secara jelas-jelas dan nyata sekali telah mengemukakan dan/atau menyatakan dalil-dalilnya dalam perkara Perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar, bahwa Penggugat telah melakukan tindakan indiscipliner terhadap ketentuan AD/ART PPRSH-AS serta mendapat sanksi berupa tegoran keras dari PPRSH-AS, di mana dalil-dalil tersebut adalah jelas-jelas merupakan suatu fitnah karena hingga saat ini Penggugat tidak pernah sekalipun mendapat tegoran keras maupun pernyataan tentang tindakan indiscipliner dari PPRSH-AS dan lebih dipertegas lagi dengan fakta-fakta Hukum yang tidak terbantahkan bahwa segala apa-apa yang dituangkan dalam Akta Berita Acara Rapat-PPRSH-AS Apt Slipi tanggal 31 Agustus 2002, No. 8, dibuat oleh Notaris SH Leoprasyogo,

Hal. 14 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



SH.Spn di Jakarta dan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa PPRSH-AS tanggal 10 Maret 2003 No. 1 dibuat oleh Notaris Lumassia, SH. di Jakarta (bukti P-) sama sekali tidak ditemukan dan/atau tidak ada satu kalimat pun yang menyatakan Penggugat ditegur secara jelas maupun Pernyataan tentang tindakan indisipliner oleh PPRSH-AS yang diwakili para anggotanya yang hadir dalam rapat-rapat tersebut di atas. Jadi dengan demikian terbukti perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas hanyalah merupakan hasil "Rekayasa hukum" dari konspirasi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan maksud dan tujuan yang nyata-nyata untuk menyingkirkan Penggugat selaku Pengurus PPRSH-AS serta melindungi kepentingan pribadi yang tersembunyi, sehingga dengan demikian kepentingan sebagaimana yang dimaksud di atas perlu kiranya mendapat perlindungan khusus dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan bila tidak tentunya akan terancam bilamana Penggugat tetap eksis menjadi pengurus PPRSH-AS, berkaitan dengan proses hukum yang telah/akan dijalankan oleh Penggugat antara lain Gugatan Perkara TUN, hal mana bilamana gugatan tersebut dimenangkan oleh Penggugat serta mempunyai kekuatan hukum tetap maka sebagian Hak Kepemilikan Tanah dan Bangunan akan dipaksa untuk dikembalikan secara Hukum/kepada yang berhak in casu para Anggota PPRSH-AS. Adapun kekhawatiran lainnya dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bahwasanya Penggugat selaku pribadi maupun selaku pengurus PPRSH-AS berwajib terhadap proses Hukum pidana dan pengajuan gugatan terhadap proses Hukum Perdata yang bersifat turun temurun sampai kepada ahli warisnya masing-masing maka oleh karena itu tidak mengherankan bilamana Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III timbul rasa khawatir, hal mana akhirnya secara bersama-sama mengatur tindakan keji berupa permufakatan jahat dengan menghalalkan segala cara untuk dapat menyingkirkan Penggugat sebagai Pengurus PPRSH-AS secara melawan hukum, yaitu melalui suatu perkara buatan atau rekayasa hukum dengan cara melakukan litigasi dalam suatu Perkara Perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt. Bar. di mana bagi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak akan menjadi persoalan bagi pihak maupun yang akan menang atau kalah asal yang penting dengan putusan Majelis Hakim terhadap perkara tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak akan mengalami kesulitan lagi untuk mempengaruhi dan/atau membentuk suatu opini di lingkungan setempat in casu di kalangan para Pengurus PPRSH-AS lainnya yang tidak terlibat dalam perkara a quo beserta juga para anggotanya in casu para Pemilik/Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Sliipi, yang mana kesemuanya pada umumnya rata-rata

Hal. 15 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



awam pada Pengetahuan Hukum sehingga pola pikirnya sangat mudah sekali terkontaminasi, seolah-olah benar Penggugat telah melakukan tindakan indisipliner terhadap AD/ART PPRSH-AS;

Bahwa pada akhirnya terungkap suatu konspirasi yang lebih jelas dan tidak terbantahkan, bahwa ternyata bukan hanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III saja yang menghalang-halangi Penggugat dalam hal melakukan litigasi terhadap Gugatan Perdata TUN, melainkan juga sama halnya dengan Tergugat IV dan Tergugat V, hal ini terbukti secara jelas dan nyata dalam Rapat Pengurus PPRSH-AS yang diselenggarakan pada tanggal 19 Januari 2004, yaitu 2 (dua) bulan sesudah diputusnya Perkara Perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar pada tanggal 19 November 2003 bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V secara subjektif dengan tindakan sewenang-wenang serta jelas-jelas melanggar, norma-norma Hukum, Agama, Kesopansantunan dan Adat (Kepatutan/Kepantasan) telah dengan sengaja menyalah gunakan wewenang atau menyalahgunakan hak (misbruik van rechts) PPRSH-AS yaitu tanpa diselenggarakan terlebih dahulu Rapat Umum para Anggota PPRSH-AS dengan secara sepihak telah memutuskan, bahwa Penggugat dinyatakan untuk di-suspend atau diberhentikan selaku Pengurus PPRSH-AS dengan alasan telah melakukan tindakan indisipliner terhadap ketentuan AD/ART PPRSH-AS dalam hal mengajukan banding di Pengadilan Tinggi TUN Jakarta. (Bukti);

Bahwa peristiwa hukum sebagaimana yang dimaksud pada butir (10) di atas, sudah sangat jelas dan nyata terhadap segala perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang sangat-sangat luas dampaknya dan salah satunya adalah berakibat sangat buruk terhadap reputasi Penggugat selaku Pengurus PPRSH-AS, hal mana para Anggota PPRSH-AS dengan suara terbanyak sudah sedemikian rupa menaruh kepercayaan dan/atau harapan kepada Penggugat selaku Pengurus PPRSH-AS agar supaya dapat benar-benar menunaikan kewajibannya untuk mengurus, membela serta melindungi Kepemilikan Bersama sebagaimana Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Namun apa yang terjadi adalah perbuatan nista dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V, perbuatan mana mengakibatkan peranan Penggugat dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana yang dimaksud di atas telah benar-benar dipasung oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V dengan tindakan sewenang-wenang serta melawan hukum, yaitu dengan cara arogan telah menggunakan kekuasaannya dalam

Hal. 16 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



kapasitas selaku Pengurus (Ketua, Sekretaris, Pengawas tanah dan Wakil Bendahara) PPRSH-AS. yang notabene kekuasaan yang dimaksud sama sekali tidak dapat diimplementasikan secara yuridis dalam suatu perhimpunan atau yang dikenal dengan istilah masyarakat paguyuban, dalam mana kekuasaan dan kedaulatan tertinggi berada sepenuhnya di tangan para anggotanya in casu para Pemilik/Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;

Bahwa juga telah diketemukan bukti lain yang tidak terbantahkan, dalam mana terbukti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V, terlihat sangat jelas dan nyata sekali dengan secara sengaja tidak mengindahkan terhadap pendapat dari segi hukum atau legal opinion dari konsultan hukum PPRSH-AS in casu Kallo. Jama & Partners, di mana pada halaman 11 butir c.1.e (Bukti-), secara eksplisit disebutkan bahwa:

"Menjatuhkan sanksi terhadap Pengurus/Anggota PPRSH-AS yang terbukti melanggar AD/ART maka penjatuhan sanksi memerlukan persetujuan RUALB (Rapat Umum Anggota Luar Biasa) untuk menghindari tindakan kesewenang-wenangan dari Pengurus PPRSH-AS yang bersifat subjektif";

Jadi dengan demikian sudah teramat sangat jelas dan nyata bahwa tindakan sewenang-wenang dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V adalah sepenuhnya bersifat arogan, subjektif serta melawan hukum dengan unsur kesengajaan, hal mana mempunyai maksud dan tujuan untuk melindungi kepentingan pribadi yang tersembunyi sehubungan dengan akibat hukum dari segala proses hukum yang telah/akan dijalankan oleh Penggugat, baik secara Hukum Tata Usaha Negara, Perdata maupun Pidana;

Bahwa dari serangkaian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, perbuatan mana kesemuanya jelas-jelas adalah suatu perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan yang teramat sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil sehingga dengan demikian menurut hukum positif yang berlaku hingga saat ini, telah lahir suatu perikatan dari undang-undang antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagaimana ketentuan Pasal 1353 KUHPerd, hal mana akibat hukumnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V wajib hukumnya memberikan ganti rugi terhadap kesalahan yang diperbuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerd yang terdiri dari:

- a. Kerugian materiil;
 - Biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk mempertahankan hak subjektif-



nya sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

b. Kerugian immateriil;

- Kerugian penderitaan mental Penggugat berupa rasa sakit, rasa malu, tekanan jiwa/strees dan terganggu konsentrasi bekerja serta pencemaran nama baik, yang apabila diekuivalenkan dengan uang senilai dengan Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);

Bahwa untuk menjamin tuntutan hak Penggugat di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim agar berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu atas barang-barang milik para Tergugat, baik benda bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang ada pada Tergugat maupun yang ada pada pihak ketiga, hal mana berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan, namun Penggugat sangat meragukan itikad baik para Tergugat untuk memenuhi putusan dalam perkara ini dan apabila hal demikian terjadi gugatan ini menjadi sia-sia adanya;

Bahwa karena tuntutan Penggugat didasarkan kepada alat-alat bukti yang mempunyai nilai atau kekuatan yang sempurna sebagaimana haknya bukti-bukti otentik, maka Penggugat mohon Majelis Hakim dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun para Tergugat/Tergugat melakukan verzet, banding ataupun kasasi;

Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang diuraikan di atas kesemuanya berdasarkan fakta-fakta hukum serta dilengkapi bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan, maka sangat beralasan hukum kuat jika Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan menerima dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan perkara ini supaya memutuskan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, bahwa Penggugat sudah sah dan beralasan hukum dalam memerani kewajibannya selaku Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi untuk menjalankan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Perundang-undangan tentang Rumah Susun;
3. Memerintahkan, Turut Tergugat VII melakukan eksaminasi atau verifikasi terhadap Gambar dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen

Hal. 18 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Slipi yang dijadikan Lampiran dalam Keputusan Turut Tergugat VII No. 1226 th 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi dengan segala akibat hukumnya;

4. Menyatakan, bahwa Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi adalah cacat hukum;
5. Menyatakan, bahwa tidak benar Penggugat selaku Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi telah melakukan tindakan Indisipliner terhadap ketentuan AD/ART;
6. Menyatakan, bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan tidak melaksanakan, kewajibannya selaku Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi untuk membela, mengurus serta melindungi kepemilikan bersama sebagaimana ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
7. Menyatakan, bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang diderita Pembantah dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil;
Biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk mempertahankan hak subjektifnya sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ;
 - b. Kerugian immateriil ;
Kerugian penderitaan mental Penggugat berupa rasa sakit, rasa malu, tekanan jiwa/stress dan terganggu konsentrasi bekerja serta pencemaran nama baik yang apabila diekuivalenkan dengan uang senilai dengan Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat karena keterlambatan atau lalai melaksanakan putusan perkara ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara sendiri-sendiri maupun secara renteng untuk memasang iklan

Hal. 19 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



permohonan maaf di Surat Kabar Harian Kompas, Suara Pembaharuan dan Media Indonesia 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ukuran minimal (seperempat) halaman yang berisikan terhadap Pemulihan Nama Baik dengan teks & design dari Penggugat;

12. Menghukum Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII memenuhi putusan dalam perkara ini;
13. Membatalkan Putusan Majelis Hakim dalam perkara perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar, tanggal 19 November 2003;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat membayar biaya perkara;
15. Menyatakan bahwa perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

Subsidiar:

Mengingat sumber hukum formil bukan hanya bersumber dari undang-undang, yurisprudensi, traktat dan doktrin saja melainkan juga bersumber dari kebiasaan/adat istiadat setempat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim bila berpendapat lain, kiranya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan keputusan dan kepatutan (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Declinatoire Exceptie:

Bahwa perkara tentang adanya tindakan indisipliner yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita Penggugat telah diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara Perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. para Tergugat dalam perkara Perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. telah mengajukan permohonan banding atas putusan perkara perdata tersebut, sehingga dapat dikatakan bahwa perkara yang pada hakikatnya sama dengan perkara a quo saat ini masih dalam proses, dan belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap, dengan demikian menurut hukum acara perdata, Pengadilan tidak berwenang memeriksa perkara a quo. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Gugatan salah alamat:

Bahwa menurut Pasal 19 ayat 2 UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah

Hal. 20 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Susun disebutkan Perhimpunan Penghuni diberikan kedudukan sebagai badan hukum. Segala sesuatu yang dilakukan oleh Tergugat I selama ini selaku Ketua pengurus perhimpunan penghuni dilakukan secara sukarela semata-mata untuk kepentingan bersama perhimpunan penghuni Apartemen Slipi berdasarkan kepada Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, dan Undang-Undang Rumah Susun. Sehingga dapat dikatakan bahwa Tergugat I bertindak sebagai alat belaka dari alat hukum itu. Hal tersebut sesuai dengan pendapat-pendapat hukum sebagai berikut:

- Suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang, yang kebetulan merupakan suatu alat dari suatu badan hukum, bertindak dalam lingkup pekerjaan badan hukum itu dan bertindak menurut anggaran dasar dari badan hukum tersebut, maka dianggap sebagai perbuatan langsung dari badan hukum itu (Prof.Dr.R.Wiryono Prodjodikoro,SH), Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung 1993);
- "Perbuatan organ-organ badan hukum dianggap sebagai perbuatan badan hukum apabila organ tersebut bertindak dalam formelekring dari wewenangnya. Artinya organ itu bertindak untuk memenuhi tugas yang dibebankan kepadanya" (Darwin Prinst, SH. Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Bandung 2002);
- Menurut teori peralatan (organ theorie) bahwa biasanya dalam Anggaran Dasar dari suatu badan hukum disebutkan alat yang dengan perbuatannya dapat mengikat badan hukum adalah rapat anggota, pengurus ketuanya, atau salah seorang anggota pengurus (Prof.Dr.R.Wirjono Prodjodikoro,SH. Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung 1993);

Demikian berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas gugatan perbuatan melawan hukum yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagai individu adalah tidak berdasar hukum dan merupakan gugatan salah alamat. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Tidak terdapat perbuatan Tergugat I yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;
 - a. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata seseorang dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila terpenuhi dua unsur yaitu melakukan kesalahan dan membawa kerugian kepada seseorang lain;

Hal. 21 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



- b. Bahwa mengenai unsur kesalahan (schuld element), para Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan kesalahan baik sengaja maupun tidak sengaja yang merugikan kepentingan Penggugat, karena segala hal yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan suatu kesadaran untuk melakukan hak, kewajiban dan wewenangnya selaku Ketua Pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Slipi sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Apartemen Slipi;
- c. Bahwa mengenai kerugian, terbukti dalam positanya Penggugat tidak dapat menyebutkan dengan jelas dan tegas perincian kerugian-kerugian apa yang harus ditanggung oleh Penggugat, di mana kerugian tersebut mempunyai hubungan causal dengan kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat I maupun para Tergugat. Sehingga dengan sangat mengada-ada Penggugat menuntut Tergugat I, II, IV, V secara tanggung renteng mengganti biaya-biaya yang tidak relevan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam positanya butir 11;
- d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas bahwa Gugatan Penggugat obscur, karena Penggugat tidak dapat menjelaskan tindakan-tindakan para Tergugat memenuhi dua unsur perbuatan melawan hukum di atas. Padahal dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas, perlunya dasar gugatan dikemukakan dengan jelas sejalan dengan pendapat Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH yang menyatakan: "Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan dengan kata lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas" (Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek");

Eksepsi Tergugat II:

1. Declinatoire Exceptie

Bahwa perkara tentang adanya tindakan indiscipliner yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita Penggugat telah diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara Perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar, para Tergugat dalam perkara perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar, telah mengajukan permohonan banding atas putusan perkara perdata tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa perkara yang pada hakikatnya sama dengan perkara a quo saat ini masih dalam proses, dan belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum

Hal. 22 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



pasti/tetap, dengan demikian menurut Hukum Acara Perdata, Pengadilan tidak berwenang memeriksa perkara a quo. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

2. Gugatan Salah Alamat:

Bahwa menurut Pasal 19 ayat 2 UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun disebutkan perhimpunan penghuni diberikan kedudukan sebagai badan hukum. Segala sesuatu yang dilakukan oleh Tergugat II selama ini selaku sekretaris pengurus perhimpunan penghuni dilakukan secara sukarela semata-mata untuk kepentingan bersama perhimpunan penghuni Apartemen Slipi berdasarkan kepada Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, dan Undang-Undang Rumah Susun. Sehingga dapat dikatakan bahwa Tergugat II bertindak sebagai alat belaka dari alat hukum itu. Hal tersebut sesuai pendapat-pendapat hukum sebagai berikut:

Suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang, yang kebetulan merupakan suatu alat dari suatu badan hukum, bertindak dalam lingkup pekerjaan badan hukum itu dan bertindak menurut anggaran dasar dari badan hukum tersebut, maka dianggap sebagai perbuatan langsung dari badan hukum itu (Prof.Dr. R.Wirjono Prodjodikoro, SH. Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung 1993);

Perbuatan organ-organ badan hukum dianggap sebagai perbuatan badan hukum apabila organ tersebut bertindak dalam formelekring dari wewenangnya. Artinya organ itu bertindak untuk memenuhi tugas yang dibebankan kepadanya (Darwin Prinst, SH. Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata Bandung 2002);

Menurut teori peralatan (organ theorie) bahwa biasanya dalam Anggaran Dasar dari suatu badan hukum disebutkan alat yang dengan perbuatannya dapat mengikat badan hukum adalah rapat anggota, pengurus sekretarisnya, atau salah seorang anggota pengurus (Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH, Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung 1993);

Dengan demikian berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas gugatan perbuatan melawan hukum yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebagai individu adalah tidak berdasar hukum dan merupakan gugatan salah alamat. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya tidak

Hal. 23 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



dapat diterima;

3. Tidak Terdapat Perbuatan Tergugat II yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;
 - a. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata seseorang dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila terpenuhi dua unsur yaitu melakukan kesalahan dan membawa kerugian kepada seseorang lain;
 - b. Bahwa mengenai unsur kesalahan (schuld element), para Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan kesalahan baik sengaja maupun tidak sengaja yang merugikan kepentingan Penggugat, karena segala hal yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan suatu kesadaran untuk melakukan hak, kewajibannya selaku sekretaris pengurus perhimpunan penghuni Apartemen Slipi sebagaimana ditentukan oleh Undang Undang Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Apartemen Slipi; Bahwa mengenai kerugian, terbukti dalam positanya Penggugat tidak dapat menyebutkan dengan jelas dan tegas perincian kerugian-kerugian apa yang harus ditanggung oleh Penggugat, di mana kerugian tersebut mempunyai hubungan causal dengan kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat II maupun para Tergugat. Sehingga dengan sangat mengada-ada Penggugat menuntut Tergugat I, II, IV, V secara tanggung renteng mengganti biaya-biaya yang tidak relevan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam positanya butir 11;
 - d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas bahwa gugatan Penggugat obscur. Karena Penggugat tidak dapat menjelaskan tindakan-tindakan para Tergugat memenuhi dua unsur perbuatan melawan hukum di atas. Padahal dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas. Perlunya dasar gugatan dikemukakan dengan jelas sejalan dengan pendapat Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. yang menyatakan: "suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan dengan kata lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas" (Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek");

Eksepsi Tergugat III:

Gugatan tidak mempunyai objek perkara.

1. Bahwa objek gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara ini berdasarkan materi putusan perkara No. 51/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. adalah

Hal. 24 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak tepat dan salah prosedural hukum. Karena perkara tersebut masih dalam proses banding dan putusan tertulis No. 251/Pdt.G/ 2003/PN.Jkt.Bar. tersebut sampai saat ini belum diterima oleh pihak Tergugat III (Penggugat dalam perkara No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar) dan juga oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II (perhimpunan penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi dan pengurus perhimpunan penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi);

2. Bahwa dengan objek Putusan Perkara No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. yang secara eksplisit belum diterima oleh Tergugat III dan para Tergugat sehingga secara nyata belum diketahui secara jelas materi apa saja yang harus dipermasalahkan;
3. Bahwa dasar dari Penggugat mengajukan gugatan tersebut secara nyata melampaui dari keputusan tertulis perkara No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar yang menjadi pedoman dalam menjadi dasar gugatan dan Penggugat secara nyata telah menyalahi prosedur hukum yang berlaku;
4. Berdasarkan uraian di atas, jelas terbukti bahwa gugatan adalah salah menerapkan hukum dan tidak mempunyai objek perkara, sehingga tidak berlebihan Tergugat III meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengeluarkan Putusan Sela agar Gugatan No. 251/Pdt.G/2004/PN.Jkt. Bar. tidak dapat diterima;

Gugatan sudah melewati batas waktu:

1. Bahwa gugatan dalam perkara ini secara nyata bermateri terhadap Putusan No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. adalah secara nyata tidak benar dan sudah kadaluarsa karena gugatan sudah mempunyai putusan dan Penggugat sudah melakukan tindakan intervensi pada saat persidangan yang diwakili oleh suaminya yaitu Dip. Ing. Harjadi Jahja (sekarang kuasa Penggugat) pada kesempatan dalam perkara No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar;
2. Bahwa pada saat bersamaan Kuasa Penggugat/suami Penggugat Dipl. Ing. Harjadi Jahja melakukan permohonan intervensi sebagai Tergugat Intervensi dan juga mengajukan surat kuasa sebagai wakil Penggugat yang nyatanya adalah istrinya dengan surat kuasa biasa tetapi dalam persidangan Majelis Hakim dalam perkara No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar meminta kuasa Penggugat Dipl. Ing. Harjadi Jahja untuk melengkapi dengan surat kuasa insidentil karena Dipl. Ing. Harjadi Jahja bukan seorang pengacara dan hal tersebut ternyata tidak dilakukan oleh Dipl. Ing. Harjadi Jahja;
3. Bahwa dari kesempatan intervensi yang dilakukan oleh Kuasa Penggugat/suami Dipl. Ing. Harjadi Jahja sebagai Kuasa dari istrinya yaitu Penggugat

Hal. 25 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007

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)



sudah dilakukan telah ditolak dengan keluarnya putusan sela dalam perkara No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar maka gugatan yang diajukan terhadap perkara ini sudah tidak mungkin dilakukan dan tidak memenuhi prosedur hukum yang berlaku;

4. Bahwa dengan kadaluarsanya gugatan ini, Tergugat III meminta kepada Majelis Hakim agar gugatan dalam perkara ini dapat ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Petitum tidak jelas dan salah menerapkan hukum;

Dalam petitum gugatan-gugatan butir 13 disebutkan:

"Membatalkan Putusan Majelis Hakim dalam Perkara No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. tanggal 19 November 2003";

Dalam hal ini perlu diperjelas tentang kewenangan dari Penggugat meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang memeriksa dan mengadili perkara ini tentang kewenangannya yang meminta petitum seperti di atas. Karena dalam Tata Hukum Peradilan di Indonesia di mana yang mempunyai kewenangan membatalkan suatu putusan Pengadilan Negeri adalah Pengadilan Tinggi bukan melalui gugatan di pengadilan yang sejenis;

Berdasarkan uraian di atas jelas terbukti petitum gugatan tidak jelas dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri yang memeriksa dan mengadili perkara ini sehingga gugatan tidak dapat diterima;

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain;

Eksepsi Tergugat IV:

1. Declinatoire Exceptie;

Bahwa perkara tentang adanya tindakan indisipliner yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita Penggugat telah diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara Perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. para Tergugat dalam perkara perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. telah mengajukan permohonan banding atas putusan perkara perdata tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa perkara yang pada hakikatnya sama dengan perkara a quo saat ini masih dalam proses, dan belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap, dengan demikian menurut Hukum Acara Perdata, Pengadilan tidak berwenang memeriksa perkara a quo. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Gugatan salah alamat;

Hal. 26 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



a. Bahwa menurut Pasal 19 ayat 2 UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun disebutkan perhimpunan penghuni diberikan kedudukan sebagai badan hukum. Segala sesuatu yang dilakukan oleh Tergugat IV selama ini selaku Badan Pengawas urusan pertanahan dilakukan secara sukarela semata-mata untuk kepentingan bersama perhimpunan penghuni Apartemen Slipi berdasarkan kepada Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, dan UU Rumah Susun. Sehingga dapat dikatakan bahwa Tergugat IV bertindak sebagai alat belaka dari alat hukum itu. Hal tersebut sesuai dengan pendapat-pendapat hukum sebagai berikut:

- Suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang, yang kebetulan merupakan suatu alat dari suatu badan hukum, bertindak dalam lingkup pekerjaan badan hukum itu dan bertindak menurut anggaran dasar dari badan hukum tersebut, maka dianggap sebagai perbuatan langsung dari badan hukum itu (Prof.Dr.R.Wirjono Prodjodikoro,SH. Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung 1993);
- Perbuatan organ-organ badan hukum dianggap sebagai perbuatan badan hukum apabila organ tersebut bertindak dalam formelekring dari wewenangnya. Artinya organ itu bertindak untuk memenuhi tugas yang dibebankan kepadanya (Darwan Prinst, SH. Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Bandung 2002);
- Menurut teori peralatan (organ theorie) bahwa biasanya dalam Anggaran Dasar dari suatu badan hukum disebutkan badan hukum adalah rapat anggota, pengurus ketuanya, atau salah seorang anggota pengurus (Prof.Dr.R.Wirjono Prodjodikoro, SH. Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung 1993);

b. Bahwa Tergugat IV 15 Juli 2004 telah mengalihkan hak kepemilikannya atas unit Apartemen Slipi kepada pihak ketiga (bukti T-). Dengan demikian status Tergugat IV sebagai pengurus perhimpunan penghuni Apartemen Slipi otomatis berhenti, hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam pasal Anggaran Rumah Tangga sebagai berikut:

" (1) Anggota pengurus perhimpunan penghuni Rumah Susun berhenti karena:

Tidak lagi memiliki hak hunian dalam satuan Rumah Susun";

Dengan demikian berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas gugatan perbuatan melawan hukum yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat IV sebagai individu adalah tidak berdasar hukum dan

Hal. 27 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



merupakan gugatan salah alamat. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Tidak terdapat perbuatan Tergugat IV yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum:
 - a. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata seseorang dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila terpenuhi dua unsur yaitu melakukan kesalahan dan membawa kerugian kepada seseorang lain;
 - b. Bahwa mengenai unsur kesalahan (schuld element), para Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan kesalahan baik sengaja maupun tidak sengaja yang merugikan kepentingan Penggugat, karena segala hal yang dilakukan oleh Tergugat IV merupakan suatu kesadaran untuk melakukan hak, kewajiban dan wewenangnya selaku pengawas Badan Pengelola Urusan Tanah pengurus perhimpunan penghuni Apartemen Slipi sebagaimana ditentukan oleh Undang Undang, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Apartemen Slipi;
 - c. Bahwa mengenai kerugian, terbukti dalam posisinya Penggugat tidak dapat menyebutkan dengan jelas dan tegas perincian kerugian-kerugian apa yang harus ditanggung oleh Penggugat, di mana kerugian tersebut mempunyai hubungan causal dengan kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat IV maupun para Tergugat. Sehingga dengan sangat mengada-ada Penggugat menuntut Tergugat I, II, IV, V secara tanggung renteng mengganti biaya-biaya yang tidak relevan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posisinya butir 11;
 - d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas bahwa Gugatan Penggugat obscur, karena Penggugat tidak dapat menjelaskan tindakan-tindakan para Tergugat memenuhi dua unsur perbuatan melawan hukum di atas. Padahal dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas. Perlunya dasar gugatan dikemukakan dengan jelas sejalan dengan pendapat Retnowulan Sutantio,SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. yang menyatakan: "Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan dengan kata lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas "(Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek");

Hal. 28 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Eksepsi Tergugat V:

1. Declinatoire Exceptie:

Bahwa perkara tentang adanya tindakan indisipliner yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita Penggugat telah diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara Perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. para Tergugat dalam perkara perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Brt. telah mengajukan permohonan banding atas putusan perkara perdata tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa perkara yang pada hakikatnya sama dengan perkara a quo saat ini masih dalam proses, dan belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap, dengan demikian menurut Hukum Acara Perdata, Pengadilan tidak berwenang memeriksa a quo. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Gugatan salah alamat;

a. Bahwa menurut Pasal 19 ayat 2 UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun disebutkan perhimpunan penghuni diberikan kedudukan sebagai badan hukum. Segala sesuatu yang dilakukan oleh Tergugat IV selama ini selaku Badan Pengawas urusan pertanahan dilakukan secara sukarela semata-mata untuk kepentingan bersama perhimpunan penghuni Apartemen Slipi berdasarkan kepada Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, dan UU Rumah Susun. Sehingga dapat dikatakan bahwa Tergugat V bertindak sebagai alat belaka dari alat hukum itu. Hal tersebut sesuai dengan pendapat-pendapat hukum sebagai berikut:

- Suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang, yang kebetulan merupakan suatu alat dari suatu badan hukum, bertindak dalam lingkup pekerjaan badan hukum itu dan bertindak menurut anggaran dasar dari badan hukum tersebut, maka dianggap sebagai perbuatan langsung dari badan hukum itu (Prof.Dr.R.Wirjono Prodjodikoro, SH. Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung 1993);
- Perbuatan organ-organ badan hukum dianggap sebagai perbuatan badan hukum apabila organ tersebut bertindak dalam formelekring dari wewenangnya. Artinya organ itu bertindak untuk memenuhi tugas yang dibebankan kepadanya (Darwin Prinst, SH. Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Bandung 2002);

Hal. 29 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



- Menurut teori peralatan (organ theorie) bahwa biasanya dalam Anggaran Dasar dari suatu badan hukum disebutkan badan hukum adalah rapat anggota, pengurus ketuanya, atau salah seorang anggota pengurus (Prof.Dr.R.Wirjono Prodjodikoro, SH, Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung 1993);

Dengan demikian berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas gugatan perbuatan melawan hukum yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat V sebagai individu adalah tidak berdasar hukum dan merupakan gugatan salah alamat. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila Tergugat V memohon kepada Majelis Hkim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Tidak terdapat perbuatan Tergugat V yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;
 - a. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata seseorang dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila terpenuhi dua unsur yaitu melakukan kesalahan dan membawa kerugian kepada seseorang lain;
 - b. Bahwa mengenai unsur kesalahan (schuld element), para Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan kesalahan baik sengaja maupun tidak sengaja yang merugikan kepentingan Penggugat, karena segala hal yang dilakukan oleh Tergugat V merupakan suatu kesadaran untuk melakukan hak, kewajiban dan wewenangnya selaku pengawas Badan pengelola Urusan Tanah pengurus perhimpunan penghuni Apartemen Slipi sebagaimana ditentukan oleh Undang Undang, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Apartemen Slipi;
 - c. Bahwa mengenai kerugian, terbukti dalam positanya Penggugat tidak dapat menyebutkan dengan jelas dan tegas perincian kerugian-kerugian apa yang harus ditanggung oleh Penggugat, di mana kerugian tersebut mempunyai hubungan causal dengan kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat V maupun para Tergugat, sehingga dengan sangat mengada-ada Penggugat menuntut Tergugat I, II, IV, V secara tanggung renteng mengganti biaya-biaya yang tidak relevan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam positanya butir 11;
 - d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas bahwa Gugatan Penggugat obscur, karena Penggugat tidak dapat menjelaskan tindakan-tindakan para Tergugat memenuhi dua unsur perbuatan melawan hukum di atas.

Hal. 30 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Padahal dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas. Perlunya dasar gugatan dikemukakan dengan jelas sejalan dengan pendapat Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. yang menyatakan: "Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan dengan kata lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas "(Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata,SH" Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek");

Eksepsi Tergugat VI:

1. Declinatoire Exceptie:

Bahwa perkara tentang adanya tindakan indisipliner yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita Penggugat telah diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara Perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. para Tergugat dalam perkara perdata No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar. telah mengajukan permohonan banding atas putusan perkara perdata tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa perkara yang pada hakikatnya sama dengan perkara a quo saat ini masih dalam proses, dan belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap, dengan demikian menurut Hukum Acara Perdata, Pengadilan tidak berwenang memeriksa a quo. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

2. Gugatan salah alamat:

a. Bahwa menurut Pasal 19 ayat 2 UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun disebutkan perhimpunan penghuni diberikan kedudukan sebagai badan hukum. Segala sesuatu yang dilakukan oleh Tergugat VI selama ini selaku Badan Pengawas urusan pertanahan dilakukan secara sukarela semata-mata untuk kepentingan bersama perhimpunan penghuni Apartemen Slipi berdasarkan kepada Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, dan UU Rumah Susun. Sehingga dapat dikatakan bahwa Tergugat VI bertindak sebagai alat belaka dari alat hukum itu. Hal tersebut sesuai dengan pendapat-pendapat hukum sebagai berikut:

- Suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang, yang kebetulan merupakan suatu alat dari suatu badan hukum, bertindak dalam lingkup pekerjaan badan hukum itu dan bertindak menurut anggaran

Hal. 31 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



dasar dari badan hukum tersebut, maka dianggap sebagai perbuatan langsung dari badan hukum itu (Prof.Dr. R.Wirjono Prodjodikoro, SH. Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung 1993);

- Perbuatan organ-organ badan hukum dianggap sebagai perbuatan badan hukum apabila organ tersebut bertindak dalam formelekring dari wewenangnya. Artinya organ itu bertindak untuk memenuhi tugas yang dibebankan kepadanya (Darwin Prinst, SH. Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Bandung 2002);
- Menurut teori peralatan (organ theorie) bahwa biasanya dalam Anggaran Dasar dari suatu badan hukum disebutkan badan hukum adalah rapat anggota, pengurus ketuanya, atau salah seorang anggota pengurus (Prof.Dr. R.Wirjono Prodjodikoro, SH. Perbuatan Melanggar hukum, Bandung 1993);

Dengan demikian berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan diatas gugatan perbuatan melawan hukum yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat V sebagai individu adalah tidak berdasar hukum dan merupakan gugatan salah alamat. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila Tergugat V memohon kepada Majelis Hkim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Kualifikasi perbuatan Turut Tergugat VI tidak jelas:

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam positanya butir 8.3. dan 8.4. jelas tidak dapat merumuskan perbuatan/kesalahan dari Turut Tergugat VI dengan jelas dan tidak terdapat korelasi dengan pokok perkara. Dengan demikian tidak berlebihan apabila Turut Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. Petitum tidak jelas;

Dalam petitumnya Penggugat hanya mengajukan satu butir petitum yaitu butir 12, yang meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa untuk menghukum Turut Tergugat VI mematuhi putusan dalam perkara a quo. Dengan demikian terbukti petitum gugatan tidak jelas, oleh karena itu, tidak berlebihan apabila Turut Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor: 251/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR,

Hal. 32 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 April 2005 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi para Tergugat I, II, IV, V, Turut Tergugat VI dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 689.000,- (enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 187/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 20 September 2006 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 2517/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR tanggal 5 April 2005 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut, dengan perbaikan yang amar selengkapnyanya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Terbanding I, II, III, IV, V dan VI/Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat VI;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Pembanding/Penggugat tidak dapat di terima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Terbanding I, II, III, IV, V dan VI/Penggugat I, II, III, IV, V, dan VI Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada

Hal. 33 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007

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)



Penggugat/Pembanding pada tanggal 17 Januari 2007 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Januari 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 251/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 29 Januari 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 9 Februari 2007;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum serta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan kurang cukup pertimbangan hukumnya dalam memeriksa dan memutus perkara ini, oleh karenanya Pemohon Kasasi mohon agar semua dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah dikemukakan maupun diajukan dalam gugatan, replik, bukti-bukti, kesimpulan maupun memori banding merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan terkait erat dengan memori kasasi ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan:

"Apabila dikehendaki dasar Banding boleh dimasukkan ke dalam Risalah Kasasi";

2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di persidangan yang tidak terbantahkan serta didukung oleh bukti-bukti P-1 s/d P-23, Pemohon Kasasi menyatakan bahwa Pengesahan Pertelaan Apartemen Slipi oleh Turut Tergugat VII yang diwujudkan dalam Gambar & Uraian, keduanya terbukti mengandung cacat hukum, sehingga dengan demikian Pemohon Kasasi selaku salah seorang Pengurus PPRSH Apartemen Slipi dalam menjalankan Hak dan Kewajibannya patut dan layak mengajukan Gugatan Intervensi ke PTUN, namun tindakan tersebut dinilai secara sepihak oleh Termohon

Hal. 34 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Kasasi I s/d V sebagai tindakan yang melanggar AD/ART PPRSH Apartemen Slipi dan oleh karena itu melalui suatu konspirasi antara Termohon Kasasi I, II dengan Termohon Kasasi III, maka ketiganya telah mengatur siasat dengan Termohon Kasasi III mengajukan Gugatan "Perkara Semu", yaitu Perkara Nomor 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar, yang mana sebagai Para Tergugatnya adalah Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II selaku Wakil dari PPRSH Apartemen Slipi, Perkara mana dimaksud sangat jelas hanya dibuat-buat menjadi Perkara oleh Termohon Kasasi I, II dan III yang memang sebelumnya sudah berencana mempunyai niat buruk atau itikad buruk terhadap Pemohon Kasasi karena secara de facto Relas/Surat Panggilan tidak pernah disampaikan, baik secara langsung kepada Pemohon Kasasi maupun kepada Lurah setempat secara patut (sah) oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka dengan demikian persidangan dalam perkara ini secara yuridis tidak mengikat Pemohon Kasasi serta sangat teramat jelas telah melanggar salah satu Asas Hukum Acara Perdata yang merupakan asas hukum khusus in casu asas "audi et alteram partem" atau "prinsip hakim harus mendengar kedua belah pihak", sebagaimana disimpulkan dari Ketentuan-Ketentuan Pasal 121 ayat (2), 132.a. HIR, Pasal 47 RV dan Pasal 5 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;

3. Bahwa orang in casu Pemohon Kasasi yang ditetapkan dalam Petitum Perkara No. 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar harus sebagai pihak dalam perkara, padahal Pemohon Kasasi sebagaimana dimaksud butir "2" diatas secara de facto tidak menjadi Pihak dalam Perkara ini (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 26 Oktober 1976, Nomor 177 K/Sip/1976);
4. Bahwa sebagaimana dimaksud butir "2" dan butir "3" di atas, terbukti sangat teramat nyata dan jelas, bahwa Pemohon Kasasi tidak menjadi pihak dalam Perkara Nomor 251/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar, maka oleh karenanya secara yuridis Pemohon Kasasi tidak dapat mengajukan upaya hukum banding, melainkan satu-satunya upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pemohon Kasasi adalah mengajukan gugatan baru dalam perkara a quo;
5. Bahwa berdasarkan keberatan-keberatan tersebut di atas dapat disimpulkan judex facti dalam mengadili perkara ini:
 - telah membuat pertimbangan yang tidak sempurna;
 - telah membuat pertimbangan yang bertentangan dengan Hukum;
 - bahkan telah tidak menerapkan Hukum;

Bahwa sesuai hal-hal yang telah dikemukakan di atas oleh Pemohon Kasasi

Hal. 35 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pembanding/Penggugat) secara teramat nyata sangat merugikan pihak Pemohon Kasasi karena Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor: 187/Pdt.G/2006/PT.DKI, tanggal 20 September 2006, telah salah menerapkan hukum dan dalam putusannya kurang cukup pertimbangan hukumnya dengan hanya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 251/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar tanggal 5 April 2005, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 932K/Sip/1972, tanggal 12 Januari 1972 dinyatakan bahwa;

"Mahkamah Agung RI berwenang untuk meninjau kembali keputusan pengadilan negeri/pengadilan tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd)";

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

mengenai alasan ke 1 s/d 5:

Bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan karena putusan judex facti/Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri sudah tepat yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Dipl. Ing. Wiekewati Jahja tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Dipl.Ing. WIEKEWATI JAHJA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 22 Agustus 2008, oleh Dr. H. Abdurrahman,

Hal. 36 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL. dan HM. Zaharuddin Utama, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Baharuddin Siagian, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd./

Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL.

ttd./

H. M. Zaharuddin Utama, SH.

Ketua

ttd./

Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.

Panitera Pengganti

ttd./

Baharuddin Siagian, SH.

Biaya-biaya:

MeteraiRp 6.000,-

RedaksiRp 1.000,-

Administrasi kasasi ..Rp 493.000,-

Jumlah= Rp 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG – RI
a.n. Panitera
PANITERA MUDA PERDATA

SOEROSO ONO, SH.,MH.

NIP : 040 044 809

Hal. 37 dari 37 hal. Put.No.806 K/Pdt/2007