



PUTUSAN
Nomor 2338 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

VERONICA SETIADI, bertempat tinggal di Apartemen Paladian Park Tower C Lantai 17 Nomor 1703 RT.003/RW.020 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kodya Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Julius Lobiua, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Rukan Artha Gading Niaga Blok A Nomor 15A Lantai 2, Jalan Boulevard Raya Artha Gading, Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

Tuan Ir. HAMIDJAJA SUTIKNYA, KETUA KERJA SAMA OPERASIONAL PERKASA ABADI, bertempat tinggal di Apartemen Paladian Park Tower F Lantai 2 Unit Nomor 0207 dan 0208, Jalan Bukit Gading Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sugeng Purwanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Baung Nomor 20, Kebagusan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Dan

- 1. DIREKTUR UTAMA PERSEROAN PT KARABA UNGGUL**, berkedudukan di Jalan Lingkar Luar Selatan Kavling 6 Ciracas, Jakarta Timur 13750;
- 2. DIREKTUR UTAMA PERSEROAN PT MAKRO INDONESIA**, berkedudukan di Jalan Lingkar Luar Selatan Kavling 5-6 Ciracas, Jakarta Timur 13750;



3. **DIREKTUR UTAMA PT PEMBANGUNAN PERUMAHAN (PERSERO) Tbk.**, berkedudukan di Gedung Plaza PP Lantai 2 Jalan Letjen TB Simatupang Nomor 57, Pasar Rebo, Jakarta Timur 13760, diwakili oleh Tumiyana, Direktur Utama PT PP (Persero) Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada Sugeng Purwanto S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Baung Nomor 20, Kebagusan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2016
4. **DIREKTUR UTAMA PERSEROAN PT JAKARTA LAND MANAGEMENT**, berkedudukan di Jalan KH. Mansyur Kavling 121 Apartment City Loft Lantai 7 Unit 703, Jakarta 10220, diwakili oleh Ir. Wibisono Sidiadinoto, M.B.A., Presiden Direktur PT Jakarta Land Management, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdul Hakim Garuda Nusantara, S.H., L.L.M., MCI Arb., FCBArb., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Office 8 Lantai 12, Jalan Senopati Raya Nomor 8B, Jakarta Selatan 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2016;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Klien kami Veronica Setiadi selaku Penggugat adalah Pemilik hak atas satuan rumah susun Apartment Paladian Park Tower C lantai 17 Nomor 1703 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 210/2008,- tanggal 23 Agustus 2008 dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Stephanie Wilamartha, S.H., Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 2298/XIV/C, Kelurahan Kelapa Gading, letak tanah rusun hunian dan non hunian Apartmen Paladian Park Jalan Bukit Gading Raya Lantai 17 Nomor C1703 Blok C, Surat Ukur tanggal 15-05-2006, Nomor 05201/Kelapa Gading Barat/2006, nilai perbandingan proporsional 0.05199%;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat pada tanggal 12 Agustus 2008 menerima penyerahan unit sarusun Tower C lantai 17 Nomor 1703 dengan luas unit Type 69 m²/1 BR dari Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi yang diwakili oleh Fendy Winoto, General Manager selaku pihak yang menyerahkan unit sarusun/tersebut;
3. Bahwa paskah serah terima unit sarusun Apartment Paladian Park Tower C lantai 17 Nomor 1703 dari Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO kepada Penggugat, maka pada tanggal 13 Agustus 2008 Penggugat mulai menempati unit sarusun tersebut untuk dihuni dan menjadi penghuni tetap sejak tanggal 13 Agustus 2008 sampai dengan gugatan ini diajukan didepan persidangan;
4. Bahwa sejak Penggugat menempati unit Sarusun Apartment Paladian Park Tower C lantai 17 Nomor 1703 maka sejak bulan Agustus 2008 sampai dengan saat gugatan ini diajukan dimuka persidangan melakukan pembayaran listrik, air, sedangkan untuk luran pengelolaan lingkungan dibayar oleh Penggugat sampai dengan Januari 2013, mengingat ketentuan Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rusun yang Penggugat kutip menyatakan "Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya sendiri artinya selama masa transisi sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni pelaku pembangunan wajib mengelola dengan biaya sendiri";
5. Bahwa walaupun penegasan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 telah cukup tegas dan jelas namun Tergugat melalui Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO tetap melakukan perbuatan penagihan dan pembayaran luran pengelolaan lingkungan dan pengenaan biaya beban listrik yang telah dilarang oleh Peraturan Menteri ESDM selama kurun waktu terhitung sejak Agustus 2008 sampai dengan Agustus 2014 dengan komponen yang terdiri dari masing-masing:
 - A. Air:
 - Biaya beban per bulan;
 - Biaya Pemeliharaan Meter per bulan;
 - Biaya Pemakaian per bulan;
 - B. Listrik:
 - Biaya beban per bulan;
 - Biaya Pemakaian per bulan;

Halaman 3 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya PPJU 3 % per bulan;
- C. Luran Pengelolaan Lingkungan
 - (IPL) *Service Charge* per bulan;
 - *Sinking Fund* per bulan;
- 6. Bahwa oleh karena Penggugat merasa perbuatan yang dilakukan oleh Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi dalam melakukan penagihan listrik, air dan luran pengelolaan lingkungan dengan cara-cara yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan khususnya Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rusun, Peraturan Menteri Energi dan Sumber daya Mineral Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2010, tentang Tarif Tenaga Listrik Yang Disediakan Oleh Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perusahaan Listrik Negara, tanggal 30 Juni 2010, yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Energi Dan Sumber Daya Mineral RI Nomor 30 Tahun 2012 tentang Tarif Tenaga Listrik yang Disediakan Oleh Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perusahaan Listrik Negara, tanggal 21 Desember 2012, dan yang terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral RI Nomor 09 Tahun 2014 tentang Tarif Tenaga Listrik yang Disediakan Oleh Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perusahaan Listrik Negara, tanggal 1 April 2014, dan Peraturan Daerah DKI Jakarta [Nomor 11](#) Tahun 1993 tentang Pelayanan Air Minum, maka Penggugat menolak melakukan pembayaran listrik, Air dan luran Pengelolaan lingkungan (IPL) sejak bulan Februari 2013 sampai dengan Juli 2014;
- 7. Bahwa karena kegiatan penagihan listrik, air dan Luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) adalah merupakan bagian dari pekerjaan pengelolaan Rumah Susun Apartment Paldian Park yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun, maka sesuai ketentuan Pasal 56 ayat (2) menyatakan pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh Pengelola yang berbadan hukum;
- 8. Bahwa karena Tergugat dalam melaksanakan kegiatan penagihan Listrik, air, dan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) menggunakan lembaga Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi, maka tindakan dan perbuatan tersebut sangat bertentangan dengan Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun yang mempersyaratkan pengelolaan Rumah Susun (Apartment Paldian Park) tersebut haruslah berbadan hukum;

Halaman 4 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa terbukti Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi tidak berbadan hukum sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun, dimana status tidak berbadan hukum tersebut dibuktikan dengan Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor AHU2.AH.01.01.4912 Tanggal 15 Agustus 2014;
10. Bahwa karena terbukti Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO tidak berbadan hukum, maka kegiatan penagihan dan penerimaan pembayaran listrik, air, dan iuran pengelolaan lingkungan yang selama ini dilakukan menjadi tidak sah karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun;
11. Bahwa selain Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi tidak berbadan hukum, menurut ketentuan Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun menyatakan "Pelaku Pembangunan (Developer) yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) wajib mengelola rumah susun sehingga dengan demikian maka pada masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS, Pelaku Pembangunan (Developer) yang telah memenuhi syarat administrasinya wajib mengelola rumah susun yang dibangunnya;
12. Bahwa untuk memenuhi syarat administrasi sebagai Pelaku Pembangunan (Developer) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun, pelaku pembangunan (developer) dalam melakukan pembangunan harus memenuhi ketentuan administrasi yang meliputi:
 - 12.1. Status hak atas tanah, dan;



12.2. Izin mendirikan bangunan (IMB);

Bahwa dari fakta-fakta hukum yang dimiliki Penggugat terbukti Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO bukanlah badan hukum pemegang status hak atas tanah yang dibuktikan dengan SIPPT maupun badan hukum yang mendapatkan izin mendirikan bangunan Rumah Susun Paladian Park dengan demikian maka menurut hukum Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO tidak memenuhi syarat administrasi selaku pelaku pembangunan atau developer dalam mengelola rumah susun Apartment Paladian Park selama masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun);

13. Bahwa ternyata berdasarkan pada fakta yang dimiliki Penggugat terbukti Turut Tergugat I PT Karaba Unggul adalah pelaku pembangunan atau developer sebagaimana yang dipersyaratkan oleh ketentuan Pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yang dibuktikan dengan Sural Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) Nomor 1299/-1.711.5 tanggal 27 April 1993 atas nama Turut Tergugat I., dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 01599/IMB/1997 tanggal 12 Maret 1997, atas nama Turut Tergugat I, yang kemudian Perseroan Turut Tergugat I berubah menjadi Turut Tergugat II PT Makro Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor C-10841 HT.01.04.TH 99 tanggal 10 Juni 1999 terkait dengan permohonan penyempumaan SIPPT (Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah) tanggal 21 April 2011 Nomor 547/-1.711.534 seluas \pm 48.846 m²;

14. Bahwa karena Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO tidak berbadan hukum dan bukan pelaku pembangunan (developer) maka tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk melakukan penagihan dan penerimaan pembayaran Listrik, Air dan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) Paladian Park;

15. Bahwa untuk mencapai keinginan Tergugat dalam melakukan penagihan listrik, air, dan iuran pengelolaan lingkungan tanpa dasar hukum, bahkan cenderung melawan terhadap peraturan perundang-undangan dan dengan cara-cara pengancaman pemutusan listrik dan air bahkan Penggugat akan dituntut pidana maupun perdata hanya demi dan untuk kepentingan Tergugat semata sampai dengan gugatan ini diajukan dimuka persidangan Tergugat masih tetap melakukan kegiatan penagihan dan penerimaan pembayaran Listrik, Air, dan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Halaman 6 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa ternyata Tergugat dalam melakukan aktifitas penagihan dan penerimaan pembayaran listrik, air dan iuran pengelolaan lingkungan kepada Penggugat berdasarkan kuasa dari Turut Tergugat III PT PP Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, untuk bertindak selaku Perwakilan Turut Tergugat III sekaligus menjadi Ketua Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi yang kedudukannya tidak berbadan hukum maka pertanggungjawabannya atas seluruh kegiatan penagihan dan penerimaan pembayaran listrik, air, dan iuran pengelolaan lingkungan menjadi tanggung jawab person (pribadi) Tergugat;
17. Bahwa akibat kedudukan hukum Turut Tergugat III yang tidak jelas menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun, *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rusun, maka melahirkan Tergugat selaku Ketua Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO yang organnya bersifat Person (Pribadi) dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum *in casu* penagihan dan penerimaan pembayaran Listrik, Air dan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) di Rusun Paladian Park;
18. Bahwa dari perkembangan kegiatan operasional Rumah Susun Paladian Park diketahui ternyata oleh Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO yang notabene bersifat person (pribadi) menunjuk lagi Turut Tergugat IV dalam menangani operasional pengelolaan rumah susun Paladian Park sehingga menunjukkan dimaksud menimbulkan semakin rancu hubungan hukum maupun system pertanggungjawaban sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 kepada para pemilik dan penghuni termasuk didalamnya Penggugat maupun kepada Negara terkait kewajiban pembayaran Pajak sesuai dengan Undang-Undang Perpajakan RI;
19. Bahwa berdasarkan pada fakta dan bukti yang Penggugat uraikan diatas, maka dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar sudi demi hukum memberi putusan menyatakan "Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian";

Halaman 7 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



20. Bahwa karena terbukti Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawah kerugian kepada orang lain mewajibkan orang lain yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, maka sangat pantas dan wajar Tergugat dihukum untuk mengembalikan seluruh biaya pembayaran listrik, air, dan iuran pengelolaan lingkungan atas unit sarusun *a quo* yang selama ini telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat;
21. Bahwa oleh karena itu dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar sudi demi hukum memberi putusan "Memerintahkan Tergugat untuk melakukan pengembalian biaya pembayaran listrik, air, dan iuran pengelolaan lingkungan kepada Penggugat dalam jangka waktu tidak lebih dari 3 (tiga) hari kalender;
22. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia, maka dimohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini agar sudi demi hukum meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) baik benda bergerak 1 (satu) kendaraan roda empat jenis Honda CRV, Warna Silver dengan Nomor Polisi B.8047 UM, maupun benda tidak bergerak 2 (dua) Unit Sarusun milik Tergugat yang berada di Tower G Lantai 18 Nomor 1801 dan lantai 18 Nomor 1811 Apartment Paladian Park Jalan Bukit Gading Raya RT.003/RW.020, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading Kodya Jakarta Utara;
23. Bahwa selain itu dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menghukum Tergugat untuk melakukan Pengembalian uang pembayaran listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan kepada Penggugat terhitung dari bulan Agustus 2008 sampai bulan Agustus 2014 dengan rinciannya sebagai berikut:

I. Kerugian Material (Pembayaran Biaya Air):

Tahun 2008 (Agustus - Sept)	2bulan@Rp39.007,-	Rp78.014,-
Tahun 2008 (Oct - Des)	3bulan@Rp58.510,-	Rp175.530,-
Tahun 2009 (Jan - Feb)	2bulan@Rp58.510,-	Rp117.020,-
Tahun 2009 (Mar)	1 bulan @ Rp372.260,-	Rp372.260,-
Tahun 2009 (April)	1 bulan @ Rp196.560,-	Rp196.560,-
Tahun 2009 (Mei)	1 bulan @ Rp184.010,-	Rp184.010,-
Tahun 2009 (Juni)	1 bulan @Rp209.110,-	Rp209.110,-
Tahun 2009 (Juli)	1 bulan @Rp196.560,-	Rp196.560,-
Tahun 2009 (Agus - Sept)	2bulan@Rp184.010,-	Rp368.020,-
Tahun 2009 (Oct)	1 bulan @Rp171.460,-	Rp171.460,-
Tahun 2009 (Nov)	1 bulan @Rp221.660,-	Rp221.660,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 (Des)	1 bulan @ Rp158.910,-	Rp158.910,-
Tahun 2010 (Jan - Mar)	3bulan@Rp184.010,-	Rp552.030,-
Tahun 2010(April - Mei)	2bulan@Rp196.560,-	Rp393.120,-
Tahun 2010 (Juni- Juli)	2bulan@Rp221.660,-	Rp443.320,-
Tahun 2010 (Agus - Sept)	2bulan@Rp209.110,-	Rp418.220,-
Tahun 2010 (Oct - Nov)	2 bulan@ Rp196.560,-	Rp393.120,-
Tahun 2010 (Des)	1 bulan@ Rp171.460,-	Rp171.460,-
Tahun 2011 (Jan)	1 bulan @Rp171.460,-	Rp171.460,-
Tahun 2011 (Feb)	1 bulan@ Rp121.260,-	Rp121.260,-
Tahun 2011 (Maret)	1 bulan @ Rp196.560,-	Rp196.560,-
Tahun 2011 (April)	1 bulan @ Rp83.610,-	Rp83.610,-
Tahun 2011 (Mei)	1 bulan @Rp221.660,-	Rp221.660,-
Tahun 2011 (Juni)	1 bulan @ Rp158.910,-	Rp158.910,-
Tahun 2011 (Juli)	1 bulan @ Rp196.560,-	Rp196.560,-
Tahun 2011 (Agus)	1 bulan @Rp133.810,-	Rp133.810,-
Tahun 2011 (Sept-Oct)	2bulan@Rp158.910,-	Rp317.820,-
Tahun 2011 (Nov)	1 bulan @ Rp171.460,-	Rp171.460,-
Tahun 2011 (Des)	1 bulan @Rp158.910,-	Rp158.910,-
Tahun 2012 (Jan)	1 bulan @ Rp146.360,-	Rp146.360,-
Tahun 2012 (Feb)	1 bulan @ Rp246.760,-	Rp246.760,-
Tahun 2012 (Maret)	1 bulan @Rp58.510,-	Rp58.510,-
Tahun2012 (April)	1 bulan @ Rp146.360,-	Rp146.360,-
Tahun 2012 (Mei -Juni)	2bulan@Rp158.910,-	Rp317.820,-
Tahun 2012 (Juli)	1 bulan @Rp71.060,-	Rp71.060,-
Tahun 2012 (Agus-Des)	5bulan@Rp58.510,-	Rp292.550,-
Tahun 2013 (Jan)	1 bulan @ Rp58.510,-	Rp58.510,-
Tahun 2013 (Feb)	1 bulan @ Rp234.210,-	Rp234.210,-
Tahun 2013 (Mar)	1 bulan @Rp121.260,-	Rp121.260,-
Tahun 2013 (April)	1 bulan @ Rp146.360,-	Rp146.360,-
Tahun 2013 (Mei-Juni)	2bulan@Rp158.910,-	Rp317.820,-
Tahun 2013 (Juli)	1 bulan @ Rp133.810,-	Rp133.810,-
Tahun 2013 (Agus)	1 bulan @ Rp246.760,-	Rp246.760,-
Tahun 2013 (Sept)	1 bulan @ Rp58.510,-	Rp58.510,-
Tahun 2013 (Oct)	1 bulan@ Rp133.810,-	Rp133.810,-
Tahun 2013 (Nov)	1 bulan @Rp171.460,-	Rp171.460,-
Tahun 2013 (Des)	1 bulan @ Rp133.810,-	Rp133.810,-
Tahun 2014 (Jan)	1 bulan @Rp171.460,-	Rp171.460,-
Tahun 2014 (Feb)	1 bulan @Rp184.010,-	Rp184.010,-
Tahun 2014 (Mar-April)	2 bulan@Rp121.260,-	Rp242.520,-
Tahun 2014 (Mei)	1 bulan @ Rp146.360,-	Rp146.360,-
Tahun 2014 (Juni)	1 bulan @ Rp246.760,-	Rp246.760,-
Tahun 2014 (Juli)	1 bulan @ Rp58.510,-	Rp58.510,-
Tahun 2014 (Agus)	1 bulan @ Rp146.360,-	Rp146.360,-
Sub Total		Rp10.984.124,-



II. Kerugian Material (Pembayaran Biaya Listrik)

Tahun 2008 (Agustus - Sept)	2bulan@Rp95.172,-	Rp190.344,-
Tahun 2008 (Oct)	1 bulan @ Rp192.758,-	Rp192.758,-
Tahun 2008 (Nov)	1 bulan @Rp168.817,-	Rp168.817,-
Tahun 2008 (Des)	1 bulan @Rp174.147,-	Rp174.147,-
Tahun 2009 (Jan)	1 bulan @ Rp196.560,-	Rp196.560,-
Tahun 2009 (Feb)	1 bulan @ Rp148.088,-	Rp148.088,-
Tahun 2009 (Mar)	1 bulan @ Rp225.673,-	Rp225.673,-
Tahun 2009 (April)	1 bulan @ Rp359.522,-	Rp359.522,-
Tahun 2009 (Mei)	1 bulan @ Rp387.357,-	Rp387.357,-
Tahun 2009 (Juni)	1 bulan @ Rp392.688,-	Rp392.688,-
Tahun 2009 (Juli)	1 bulan @ Rp351.230,-	Rp351.230,-
Tahun 2009 (Agus)	1 bulan @Rp377.881,-	Rp377.881,-
Tahun 2009 (Sept)	1 bulan @ Rp358.337,-	Rp358.337,-
Tahun 2009 (Oct)	1 bulan @ Rp326.948,-	Rp326.948,-
Tahun 2009 (Nov)	1 bulan @Rp471.457,-	Rp471.457,-
Tahun 2009 (Des)	1 bulan @ Rp455.466,-	Rp455.466,-
Tahun 2010 (Jan)	1 bulan@ Rp361.801,-	Rp361.801,-
Tahun 2010 (Feb)	1 bulan @Rp411.640,-	Rp411.640,-
Tahun 2010 (Mar)	1 bulan @ Rp477.379,-	Rp477.379,-
Tahun 2010 (April)	1 bulan @Rp248.771,-	Rp248.771,-
Tahun 2010 (Mei)	1 bulan @Rp412.232,-	Rp412.232,-
Tahun 2010 (Juni)	1 bulan @ Rp373.143,-	Rp373.143,-
Tahun 2010 (Juli)	1 bulan @Rp396.241,-	Rp396.241,-
Tahun 2010 (Agus)	1 bulan @ Rp399.202,-	Rp399.202,-
Tahun 2010 (Sept)	1 bulan @ Rp492.316,-	Rp492.316,-
Tahun 2010 (Oct)	1 bulan @ Rp479.728,-	Rp479.728,-
Tahun 2010 (Nov)	1 bulan @ Rp461.544,-	Rp461.544,-
Tahun 2010 (Des)	1 bulan @ Rp442.661,-	Rp442.661,-
Tahun 2011 (Jan)	1 bulan @ Rp433.504,-	Rp433.504,-
Tahun 2011 (Feb)	1 bulan @ Rp432.700,-	Rp432.700,-
Tahun 2011 (Mar)	1 bulan @ Rp457.637,-	Rp457.637,-
Tahun 2011 (April)	1 bulan @ Rp444.766,-	Rp444.766,-
Tahun 2011 (Mei)	1 bulan @ Rp496.250,-	Rp496.250,-
Tahun 2011 (Juni)	1 bulan @ Rp532.449,-	Rp532.449,-
Tahun 2011 (Juli)	1 bulan @ Rp492.228,-	Rp492.228,-
Tahun 2011 (Agus)	1 bulan @ Rp493.032,-	Rp493.032,-
Tahun 2011 (Sept)	1 bulan @ Rp468.899,-	Rp468.899,-
Tahun 2011 (Oct)	1 bulan @ Rp602.435,-	Rp602.435,-
Tahun 2011 (Nov)	1 bulan @ Rp533.254,-	Rp533.254,-
Tahun 2011 (Des)	1 bulan @ Rp554.973,-	Rp554.973,-
Tahun 2012 (Jan)	1 bulan @ Rp502.685	Rp502.685,-
Tahun 2012 (Feb)	1 bulan @ Rp497.054,-	Rp497.054,-
Tahun 2012 (Mar)	1 bulan @ Rp506.707,-	Rp506.707,-
Tahun 2012 (April)	1 bulan @ Rp486.237,-	Rp486.237,-
Tahun 2012 (Mei)	1 bulan @ Rp524.405,-	Rp524.405,-
Tahun 2012 (Juni)	1 bulan @ Rp516.361,-	Rp516.361,-
Tahun 2012 (Juli)	1 bulan @ Rp546.929,-	Rp546.929,-
Tahun 2012 (Agus)	1 bulan @ Rp556.582,-	Rp556.582,-
Tahun 2012 (Sept)	1 bulan @ Rp489.814	Rp489.814,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2012 (Oct)	1 bulan @ Rp571.062,-	Rp571.062,-
Tahun 2012 (Nov)	1 bulan @ Rp616.914,-	Rp616.914,-
Tahun 2012 (Des)	1 bulan @ Rp583.128,-	Rp583.128,-
Tahun 2013 (Jan)	1 bulan @ Rp505.099,-	Rp505.099,-
Tahun 2013 (Feb)	1 bulan @ Rp524.405,-	Rp524.405,-
Tahun 2013 (Mar)	1 bulan @ Rp511.417,-	Rp511.417,-
Tahun 2013 (April)	1 bulan @ Rp583.083,-	Rp583.083,-
Tahun 2013 (Mei)	1 bulan @ Rp633.717	Rp633.717,-
Tahun 2013 (Juni)	1 bulan @ Rp599.303,-	Rp599.303,-
Tahun 2013 (Juli)	1 bulan @ Rp623.486,-	Rp623.486,-
Tahun 2013 (Agus)	1 bulan @ Rp503.641,-	Rp503.641,-
Tahun 2013 (Sept)	1 bulan @ Rp569.339,-	Rp569.339,-
Tahun 2013 (Oct)	1 bulan @ Rp613.464,-	Rp613.464,-
Tahun 2013 (Nov)	1 bulan @ Rp760.070,-	Rp760.070,-
Tahun 2013 (Des)	1 bulan @ Rp709.802,-	Rp709.802,-
Tahun 2014 (Jan)	1 bulan @ Rp713.905,-	Rp713.905,-
Tahun 2014 (Feb)	1 bulan @ Rp550.790,-	Rp550.790,-
Tahun 2014 (Mar)	1 bulan @ Rp492.315,-	Rp492.315,-
Tahun 2014 (April)	1 bulan @ Rp536.428,-	Rp536.428,-
Tahun 2014 (Mei)	1 bulan @ Rp608.240,-	Rp608.240,-
Tahun 2014 (Juni)	1 bulan @ Rp606.188,-	Rp606.188,-
Tahun 2014 (Juli)	1 bulan @ Rp584.644,-	Rp584.644,-
Tahun 2014 (Agus)	1 bulan @ Rp490.264,-	Rp490.264,-
Sub Total		Rp33.699.802,-



III. Kerugian Material (Pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan)

Tahun 2008 (Agus-Sept)	2 bulan @ Rp497.375,-	Rp994.750,-
Tahun 2008 (Oct-Des)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2009 (Jan-Mar)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2009 (AprikJuni)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2009 (Juli-Sept)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2009 (Oct-Des)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2010 (Jan-Mar)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2010 (April-Juni)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2010 (Juli-Sept)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2010 (Oct-Des)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2011 (Jan-Mar)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2011 (April-Juni)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2011 (Juli-Sept)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2011 (Oct-Des)	3 bulan @ Rp596.850	Rp1.790.550,-
Tahun 2012 (Jan-Mar)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2012 (April-Juni)	3 bulan @ Rp596.850	Rp1.790.550,-
Tahun 2012 (Juli-Sept)	3bulan@Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2012 (Oct-Des)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2013 (Jan-Mar)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2013(April-Juni)	3bulan@Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2013 (Juli-Sept)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2013 (Oct-Des)	3 bulan @ Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2014 (Jan-Mar)	3bulan@Rp596.850,-	Rp1.790.550,-
Tahun 2014 (April-Juni)	3bulan@Rp596.850	Rp1.790.550,
Tahun 2014 (Juli-Sept)	3 bulan @Rp645.150,-	Rp1.935.450,-
Sub Total		Rp44.112.850,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat atas biaya air, listrik, dan iuran pengelolaan lingkungan terhitung mulai bulan Agustus 2008 sampai Agustus 2014 sebesar Rp88.796.776,00 (delapan puluh delapan juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah);

24. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat dengan menerbitkan invoice tagihan dan melakukan penerimaan pembayaran air, listrik dan iuran pengelolaan lingkungan tanpa hak, maka perbuatan Tergugat tersebut diduga melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan/atau Pasal 372 KUHP, di Polres Metro Jakarta Utara, dan Pasal 406 KUHP dan/atau Pasal 335 KUHP di Polda Metro Jaya, karena untuk kepentingan pemeriksaan dugaan tindak pidana tersebut Penggugat harus kehilangan waktu, biaya dan tenaga yang berdampak kepada hilangnya pendapatan Penggugat terhitung mulai tanggal 12 Juli 2014 sampai dengan gugatan ini diajukan dimuka Pengadilan setidaknya tidak dapat dihitung sampai dengan tanggal 27 Agustus 2014 kurang lebih 45 hari kalender dengan perhitungan rata-rata per hari kehilangan pendapatan sebesar Rp25.000.000,00 sehingga jika ditotalkan kerugian Penggugat selama 45 hari maka $45 \times \text{Rp}25.000.000,00 = \text{Rp}1.125.000.000,00$ (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah);
25. Bahwa atas keseluruhan biaya-biaya pembayaran air, listrik, dan iuran pengelolaan lingkungan terhitung Agustus 2008 sampai dengan Agustus 2014 sebesar Rp88.796.476,00 maka apabila uang tersebut digunakan oleh penggugat sebagai modal usaha maka Penggugat akan memperoleh keuntungan yang cukup besar hal keuntungan dimaksud dibenarkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5096 K/Pdt/1998 tanggal 28 April 2000 yang menyatakan: "Ganti rugi atas hilangnya keuntungan yang diharapkan sesuai dengan rasa keadilan besarnya adalah 10 % per tahun terhitung sejak gugatan didaftarkan di pengadilan Negeri sampai dengan pembayaran tersebut dilunasi;
26. Bahwa Penggugat juga meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar sudi demi hukum menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap kelalaiannya tidak memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo* terhitung sejak tanggal putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Halaman 13 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



27. Bahwa karena terbukti gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang jelas menurut hukum, maka dengan merujuk pada Pasal 180 HIR *juncto* Pasal 191 Rbg, dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar sudi demi hukum memberi putusan menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voeraad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa lembaga Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO adalah lembaga bersifat perorangan dan bukan badan hukum sehingga tidak berhak melakukan penagihan dan penerimaan pembayaran air, listrik, dan iuran pengelolaan lingkungan kepada Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam melakukan kegiatan penagihan dan penerimaan pembayaran listrik, air, dan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada Penggugat sejak bulan Agustus 2008 sampai dengan bulan Agustus 2014 adalah perbuatan melawan hukum atau melawan hak;
4. Menghukum Tergugat untuk pengembalian uang pembayaran biaya air, listrik, dan iuran pengelolaan lingkungan kepada Penggugat untuk 73 bulan terhitung dari bulan Agustus 2008 sampai Agustus 2014, sebesar Rp.88.796.476,00 (delapan puluh delapan juta tujuh ratus sembilan puluh enam juta empat ratus tujuh puluh enam rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian Immaterial kepada Penggugat atas kerugian yang diderita Penggugat akibat hilangnya pendapatan terhitung mulai tanggal 12 Juli 2014 sampai dengan tanggal 27 Juli 2014 selama 45 hari kalender yang dihitung rata-rata per hari Rp.25.000.000,00 sehingga kerugian akibat hilangnya pendapatan Penggugat $45 \text{ h} \times \text{Rp}25.000.000,00$ sehingga total sebesar Rp1.125.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian akibat keuntungan yang hilang kepada Penggugat sebesar 10 % per tahun sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sampai dengan seluruh biaya air, listrik dan iuran lingkungan dilunasi;



7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari kelalaiannya tidak memenuhi isi putusan perkara *a quo* terhitung sejak tanggal putusan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan terpenuhinya seluruh isi putusan ini oleh Tergugat;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan Penggugat;
9. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada vernet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;

Atau: Dalam peradilan yang baik dan benar, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat

1. Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat adalah *nebis in idem*

Bahwa apa yang digugat/diperkarakan dalam perkara *a quo* meliputi obyek, para pihak dan materi pokok perkara, pada saat yang sama juga diperkarakan oleh Penggugat dalam perkara dengan Reg. Nomor 320/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr., pada tanggal 18 Agustus 2014 di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Bahwa unsur *nebis in idem* yaitu berupa kesamaan objek, alasan atau materi pokok perkara dan subjek gugatan yang sama telah terpenuhi dalam perkara Reg. Nomor 320/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr., dan perkara Reg. Nomor 331/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr., yang keduanya diajukan oleh Penggugat secara bersamaan, sehingga berdasar asas *nebis in idem* sudah semestinya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



2. Gugatan Penggugat adalah salah subjek (*error in persona*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan *a quo* ditujukan kepada Para Tergugat selaku organ direksi dari perseroan-perseroan sebagai berikut:

- Ir. Hamidjaja Sutikna Ketua KSO Perkasa Abadi (Tergugat);
- Direktur Utama Perseroan PT Karaba Unggul (Turut Tergugat I);
- Direktur Utama Perseroan Makro Indonesia (Turut Tergugat II);
- Direktur Utama PT Pembangunan Perumahan (Perseroan) Tbk., (Turut Tergugat III);
- Direktur Utama Perseroan PT Jakarta Land Management (Turut Tergugat IV);

Penggugat telah tidak tepat mengajukan gugatan *a quo* kepada Direksi dari perseroan-perseroan tersebut, dimana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, setelah perseroan memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dan terdaftar dalam daftar perseroan serta diumumkan dalam tambahan berita negara, maka perseroan terbatas telah memperoleh status sebagai badan hukum yang mempunyai hak dan kewajibannya sendiri, dimana tanggung jawab pemegang saham, direksi dan komisaris bersifat terbatas;

Berdasarkan Pasal 36, Pasal 40, Pasal 45 KUHD dapat disimpulkan bahwa Perseroan Terbatas merupakan badan hukum yang mempunyai:

- a. Kekayaan yang terpisah dengan kekayaan pribadi masing-masing persero;
- b. Pemegang saham yang tanggungjawabnya terbatas pada jumlah nominal saham yang dimiliki;
- c. Adanya penguins perseroan yaitu Direksi dan Komisaris, yang bertanggungjawab terbatas pada tugas-tugasnya sesuai dengan anggaran dasar;

Sesuai Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas diatur ketentuan bila direksi dapat dituntut untuk bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian perseroan, apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya. Namun demikian ternyata dalam seluruh posita maupun petitum dalam gugatan *a quo*, tidak ada satu dalilpun dari Penggugat yang menguraikan apa kesalahan atau kekeliruan yang telah diperbuat oleh Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV sebagai Direksi dari masing-masing perseroan-perseroan tersebut;

Dengan demikian jelas gugatan Penggugat adalah salah subjek (*error in persona*), sehingga sudah semestinya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Permohonan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (*obscure libel*)

Halaman 17 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



- a. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan yang ditujukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat yang seluruhnya adalah organ direksi dari perseroan, namun ternyata dalam seluruh posita maupun petitum gugatan *a quo* Penggugat sama sekali tidak menguraikan ataupun menjelaskan apa-apa perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan masing-masing direksi tersebut;
- b. Bahwa dalam gugatan *a quo* terdapat pertentangan antara posita dan petitum yang diajukan oleh Penggugat meminta hal-hal yang lebih dari apa yang didalilkan dalam positanya;

Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan dan berdasar hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan *a quo*;

4. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa dalam gugatan *a quo* Penggugat mempermasalahkan tentang perbuatan melawan hukum yang seakan-akan dilakukan oleh KSO Perkasa Abadi, sehingga secara tidak tepat Penggugat mengajukan gugatan kepada Ir. Hamidjaja Sutiknja selaku Ketua KSO Perkasa Abadi secara pribadi, namun ternyata Penggugat tidak cermat karena tidak mengajukan kepada PT Artha Karya Manunggal Jaya Jaya (PT AKMJ);

KSO Perkasa Abadi adalah kerjasama operasi antara PT Pembangunan Perumahan dan PT AKMJ untuk melanjutkan pembangunan dan pengelolaan rumah susun hunian Apartemen Paladian Park sekaligus bertindak selaku P3SRS Sementara sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Perjanjian Kerjasama Operasi Nomor 21 dibuat dihadapan Notaris Misahardi Wilamarta, S.H;

Bahwa dikarenakan Penggugat mempersalahkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh KSO Perkasa Abadi, namun Penggugat ceroboh tidak menarik PT AKMJ sebagai pihak berperkara, maka jelas gugatan *a quo* kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga seharusnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkalijke verklaard*);

Dalam Eksepsi Turut Tergugat III

I. Gugatan Penggugat Terhadap Tergugat Salah Alamat (*Error In Persona*);

1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 25 Agustus 2014, yang dijadikan sebagai Tergugat adalah Tuan Ir. Hamidjaja Sutiknya Ketua Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi (untuk selanjutnya disebut "KSO Perkasa Abadi"), sehingga dalam hal ini yang dijadikan Tergugat adalah tuan Ir. Hamidjaja Sutiknya selaku pribadi;



2. Bahwa apabila dicermati dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di dalam surat gugatannya, yang dipermasalahkan di dalam perkara ini pada pokoknya adalah mengenai permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat sebagai Ketua Komite Manajemen KSO Perkasa Abadi terkait dengan pemungutan iuran listrik dan air, iuran pengelolaan lingkungan (selanjutnya disebut "IPL") kepada Penggugat selaku pemilik satuan rumah susun Apartemen Paladian Park Unit Nomor C1703 Blok C, Jalan Bukit Gading Raya, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara (selanjutnya disebut "Apartemen Paladian Park Unit Nomor C 1703") yang menurut Penggugat -*quod non*- adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat pada Angka 16 posita gugatan Penggugat bahwa tindakan Tergugat bukan dalam kapasitas selaku pribadi melainkan dalam jabatannya selaku Ketua Komite Manajemen KSO Perkasa Abadi, sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat sebagai berikut:
"Bahwa ternyata Tergugat dalam melakukan aktifitas penagihan dan penerimaan pembayaran listrik, air dan iuran Pengelolaan Lingkungan kepada Penggugat berdasarkan kuasa dari Turut Tergugat III PT PP Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk., untuk bertindak selaku perwakilan Turut Tergugat III sekaligus menjadi Ketua Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi yang kedudukannya tidak berbadan hukum maka pertanggungjawabannya atas seluruh kegiatan penagihan dan penerimaan pembayaran listrik, air, dan iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) menjadi tanggung jawab person (pribadi) Tergugat";
4. Bahwa KSO Perkasa Abadi yaitu beranggotakan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk., (Turut Tergugat III) dan PT Artha Karya Manunggal Jaya (selanjutnya disingkat "PT AKMJ") berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Operasi Antara PT Putra Surya Perkasa Tbk., dengan PT Dian Cakramarga Abadi Nomor 38 Tanggal 9 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta S.H., Notaris di Jakarta, (selanjutnya disebut "Akta Perjanjian KSO") yang telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir sebagaimana dalam Perubahan Ketiga Perjanjian Kerjasama Operasi Nomor 21 Tanggal 7 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Dr. Misahadi Milamarta, S.H., M.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Akta Perubahan Ketiga Perjanjian KSO Perkasa Abadi");

Halaman 19 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



5. Bahwa sehingga tindakan-tindakan Tergugat terkait pengelolaan Apartemen Paladian Park Unit Nomor C1703 adalah bukan selaku pribadi melainkan dalam jabatannya sebagai Ketua Komite Manajemen KSO Perkasa Abadi, yang mana KSO Perkasa Abadi ini adalah suatu perjanjian kerjasama operasi diantara 2 (dua) perusahaan yaitu PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk., dan AKMJ. Terbukti pula segala pemasukan-pemasukan antara lain namun tetapi tidak terbatas iuran listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan yang terdiri dari *service charge* dan *sinking fund* dari Penggugat dan juga dari pemilik/penghuni lainnya, semuanya masuk ke rekening KSO Perkasa Abadi dan dikelola dalam rekening KSO Perkasa Abadi yang secara berkala dilakukan audit oleh auditor independen, sehingga bukan masuk ke rekening pribadi Tergugat;
 6. Bahwa demikian pula dikaitkan dengan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat pada bagian posita maupun petitium, yaitu atas aset-aset milik pribadi Tergugat dan/atau pihak lain yang terdiri dari: benda bergerak berupa 1 kendaraan roda 4 jenis Honda CRV, warna silver Nomor Polisi B 8047 UM dan benda tidak bergerak 2 (dua) unit Sarusun milik Tergugat yang berada di Tower G Lantai 18 Nomor 1801 dan lantai 18 Nomor 1811 Apartemen Paladian Park, Jalan Bukit Gading Raya RT.003/RW.020 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kodya Jakarta Utara, yang menunjukkan dalam gugatan *a quo* Penggugat telah menggugat Tergugat (Tuan Ir. Hamidjaja Sutiknya) selaku pribadi;
 7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Gugatan Penggugat yang telah menjadikan/menarik Tuan Ir. Hamidjaja Sutiknya dalam kapasitasnya selaku pribadi sebagai Tergugat adalah salah alamat (*error in persona*), oleh karena itu sudah seharusnya surat gugatan Penggugat Tertanggal 25 Agustus 2014 *a quo* untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
- Anggota Komite Manatemen KSO Perkasa Abadi (Ir. Christanto Dan/Atau Agung Trisianto) tidak ditadikan sebagai pihak dalam perkara;
 - 1. Bahwa berdasarkan Perubahan Ketiga Perjanjian KSO Perkasa Abadi telah diangkat susunan Komite Manajemen sebagai berikut:
 - Ketua : Tuan Ir. Hamidjaja Sutiknya;
 - Anggota : Tuan Ir. Christanto;
 - Anggota : Tuan Agung Trisianto;

Halaman 20 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



2. Bahwa berdasarkan Pasal 5 dan Angka 6 Akta Perubahan Ketiga Perjanjian KSO Perkasa Abadi, sifat dari Komite Manajemen adalah kolektif kolegial yaitu segala tindakan yang menjadi kewenangan Komite Manajemen dilakukan secara bersama-sama dan tidak dapat dijalankan sendiri oleh Ir. Hamidjaja Sutiknya selaku Ketua, yang selengkapnya dinyatakan sebagai berikut:

"Ketua dan anggota komite manajemen secara bersama-sama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama KSO di dalam maupun diluar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat KSO dengan pihak lain dan pihak lain dengan KSO serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi dengan pembatasan kewenangan bagi ketua masing-masing anggotanya sesuai syarat dan ketentuan perjanjian ini."

3. Bahwa dikarenakan organ komite manajemen terdiri dari Ketua dan 2 (dua) orang anggota, namun di dalam gugatan Penggugat hanya Tuan Ir. Hamidjaja Sutiknya yang dijadikan Tergugat, padahal segala tindakan dalam mewakili KSO Perkasa Abadi termasuk yang menjadi permasalahan yang menjadi alasan Penggugat dalam gugatan ini merupakan tindakan bersama antara Ketua (Tuan Ir. Hamidjaja Sutiknya) dan Anggota Komite Manajemen (Tuan Ir. Christanto dan Tuan Agung Trisianto), sehingga anggota Komite Manajemen yaitu Tuan Ir. Christanto dan Tuan Agung Trisianto seharusnya turut digugat dan atau/atau dijadikan pihak dalam perkara ini;
4. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29-12-1998, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Selanjutnya pihak ketiga (pemilik saham) yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "*plurium litis consortium*" sehingga gugatan semacam ini oleh hakim hams dinyatakan "tidak dapat diterima" Kemudian dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 151K/Sip/1972 tanggal 13-5-1975, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Bahwa oleh karena gugatan tidaklengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";



5. Bahwa demikian pula menurut pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Persidangan, Gugatan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 443 yang menyatakan:
"Kekeliruan mengenai pihak, biasjuga berbentuk *plurium litis consortium*, yaitu gugatan yang kurang pihak. Yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima"
6. Bahwa dengan tidak diadakannya Tuan Ir. Christanto dan Tuan Agung Trisianto sebagai pihak dalam perkara ini gugatan yang demikian adalah gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan oleh karenanya secara hukum haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkalijke verklaard*);
- PT Artha Karya Manunggal Jaya ("PT AKMJ") Tidak Ditadikan Sebagai Pihak Dalam Perkara;
 1. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam Surat Gugatan-nya Tertanggal 25 Agustus 2014, menjadikan Tuan Ir. Hamidjaja Sutiknya Ketua Kerja Sama Operasional (KSO) Perkasa Abadi sebagai Tergugat;
 2. Bahwa di dalam Angka 16 Posita Gugatan Penggugat dinyatakan:
"Bahwa ternyata Tergugat dalam melakukan aktifitas penagihan dan penerimaan pembayaran listrik, air dan iuran pengelolaan lingkungan kepada Penggugat berdasarkan kuasa dari Turut Tergugat III Plif^P Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk., untuk bertindak selaku; Perwakilan Turut Tergugat III sekaligus menjadi Ketua Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi yang kedudukannya tidak berbadan hukum maka pertanggung jawabannya atas seluruh kegiatan penagihan dan penerimaan pembayaran listrik, air, dan iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) menjadi tanggung jawab person (Pribadi) Tergugat;



3. Bahwa Tuan Ir. Hamidjaja Sutiknya diangkat sebagai Ketua KSO Perkasa Abadi berdasarkan Perubahan Perjanjian Kerjasama Operasi Nomor 37 tanggal 8 Februari 2005 yang dibuat dihadapan Misahardi Milamarta S.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Akta Perubahan KSO Perkasa Abadi") yang telah beberapa kali dilakukan perubahan kembali dan terakhir sebagaimana dalam Akta Perubahan Ketiga Perjanjian KSO Perkasa Abadi yang di dalamnya masih mendudukan Tuan Ir. Hamidjaja Sutiknya sebagai Ketua KSO Perkasa Abadi;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka 5 Akta Perubahan Ketiga Perjanjian KSO Perkasa Abadi disebutkan terakhir anggota KSO Perkasa Abadi hanyalah tinggal terdiri dari 2 (dua) pihak yaitu Turut Tergugat m dan PT AKMJ:

"Para pihak menegaskan bahwa selanjutnya untuk melaksanakan perjanjian ini, KSO hanya beranggotakan pihak kedua dan pihak keempat"

Selanjutnya berdasarkan Pasal 6 Angka 2 Perubahan Ketiga Perjanjian KSO Perkasa Abadi dinyatakan:

"Anggota Komite Manajemen diangkat oleh Pihak Kedua dan Pihak Keempat secara bersama-sama untuk jangka waktu selama kerjasama ini berlangsung, dengan tidak mengurangi hak Pihak Kedua dan Pihak Keempat untuk memberhentikan dan/atau mengganti wakilnya";

Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 5 *juncto* Pasal 6 Angka 2 Akta Perubahan Ketiga Perjanjian KSO Perkasa Abadi sebagaimana diuraikan di atas, anggota KSO Perkasa Abadi bukan hanya terdiri dari PT. Pembangunan Perumahan (persero) Tbk., Turut Tergugat III namun ada anggota lain yaitu PT Artha Karya Manunggal Jaya ("PT AKMJ"), dan Tergugat diangkat selaku ketua komite manajemen KSO Perkasa Abadi atas dan/atau oleh keputusan bersama yaitu antara Turut Tergugat III dan AKMJ;



5. Bahwa faktanya Pengugat di dalam gugatannya tidak menjadikan/menarik PT AKMJ sebagai pihak dalam perkara ini, namun hanya menjadikan/menarik Direktur Utama PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk., sebagai pihak dalam perkara ini yaitu sebagai Turut Tergugat III, hal tersebut aneh dan secara nyata telah menunjukan bahwa gugatan Penggugat *a quo* mengandung cacat formal yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*);
6. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2872 K/PDT/1998 tanggal 29-12-1998 yang kaidah hukumnya menyatakan: "Selanjutnya pihak ketiga (pemilik saham) yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consortium" sehingga gugatan semacam ini oleh hakim hams dinyatakan "tidak dapat diterima"
Kemudian dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 151K/Sip/1972 tanggal 13-5-1975, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";
7. Bahwa menurut pendapat M Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Persidangan, Gugatan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 443 yang menyatakan: "Kekeliruan mengenai pihak, biasjuga berbentuk *plurium litis consortium*, yaitu gugatan yang kurang pihak. Yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima"



8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas untuk kepentingan agar pemeriksaan perkara menjadi jelas dan tuntas, PT AKMJ sebagai anggota KSO Perkasa Abadi yang secara bersama-sama dengan Turut Tergugat III mengangkat Tergugat (Tuan Ir. Hamidrata Sutiknya) sebagai Ketua Komite Manajemen KSO Perkasa Abadi seharusnya turut dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, dengan tidak dijadikannya PT AKMJ selaku pihak maka gugatan Penggugat telah mengandung cacat formil yaitu kurang pihak (*pluriutn litis consortium*) sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onventkelijke verklaard*);
- III. Gugatan Penggugat cacat formil karena terdapat perkara yang sama dengan perkara *a quo* yang masih dalam proses peradilan/persidangan di dalam perkara yang lain (*ekseptie van litis pendenti*);
 1. Bahwa selain perkara ini Penggugat juga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara lain yaitu Perkara Nomor 320/Pdt.G./2014/PN.Jkt.Ut., Tanggal 18 Agustus 2014, yang mana saat ini perkara tersebut masih dalam proses persidangan dan belum putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 2. Bahwa alasan-alasan serta pihak-pihak dalam Perkara Nomor 320/Pdt.G./2014/PN.Jkt.Ut., pada pokoknya adalah sama dengan perkara *a quo*;
 3. Bahwa dengan adanya Perkara Nomor 320/Pdt.G./2014/PN.Jkt.Ut., tersebut, terbukti ada perkara lain yang sama dengan perkara *a quo* yang saat ini sama-sama masih dalam proses peradilan/persidangan;
 4. Bahwa berdasarkan pendapat Darwan Prinst, S.H., dalam buku berjudul "Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata" Halaman 152 menyatakan *exceptie van litispendentie* merupakan tangkisan yang menyatakan bahwa terdapat perkara sama yang kini masih bergantung/masih dalam proses peradilan, belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 5. Bahwa dengan alasan-alasan tersebut di atas maka perkara *a quo* hams dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onventkelijke verklaard*), karena ada perkara yang lain yang sama dengan perkara *a quo*, yang sedang dalam proses persidangan/peradilan (*exceptie van litispendentie*);

Dalam Eksepsi Turut Tergugat IV



- A. Eksepsi Mengenai Penggugat telah keliru menempatkan pihak yang dijadikan sebagai Turut Tergugat IV dalam gugatannya (*error in persona/exceptio in persona*)
1. Dalam perkara *a quo* Penggugat telah keliru menempatkan pihak sebagai Turut Tergugat IV di dalam perkara *a quo* (*error in persona/exceptio in persona*), sehingga sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
 2. Penggugat dalam gugatannya butir 5 mendalilkan sebagai berikut:
"....Dengan ini mengajukan gugatan terhadap:
5. Direktur Utama Perseroan PT Jakarta Land Management, berkedudukan di Jalan KH.Mansur, Kavling 121, Apartemen City Loft lantai 7 Unit 703 Jakarta 10220, yang selanjutnya disebut sebagai ----- Turut Tergugat IV;
 3. Berdasarkan dalil Penggugat tersebut, pihak yang ditarik oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat IV dalam gugatan *a quo* adalah "Direktur Utama Perseroan PT Jakarta Land Management", yang disebutkan berkedudukan hukum di Jalan KH. Mansur, Kavling 121 Apartemen City Loft lantai 7 Unit 703 Jakarta 10220;
 4. Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UU Nomor 40/2007") (Bukti TT.IV-1) menyatakan:
"Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya."
 5. Ketentuan Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 40/2007 (vide Bukti TT.IV-1) menyatakan:
Direksi adalah organ perusahaan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar Pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar;"
 6. Ketentuan Pasal 7 ayat (4) Undang-Undang Nomor 40/2007 (vide Bukti TT.IV-1) menyatakan;

Halaman 26 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



"Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya Keputusan Menteri mengenai pengesahan badan hukum perseroan"

7. Berdasarkan Akta Pendirian PT Jakarta Land Management Nomor 153 yang dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta berdasarkan Lembaran Negara Nomor 1 Tahun 1997 yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-6547.HT.01.01.TH.1997, tanggal 11 Juli 1997 yang kemudian dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, PT Jakarta Land Management telah menyesuaikan anggaran dasarnya berdasarkan Akta Nomor 96, tanggal 16 Desember 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Sutjipto, S.H., M.Kn., yang juga telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-08151.AH.01.02. Tahun 2009, tanggal 19 Maret 2009 (Bukti TT.IV-2a, Bukti TT.IV-2b, Bukti TT.IV-IV-2c, dan Bukti TT.IV-2d). Dengan telah terbitnya Keputusan Menteri Hukum dan HAM mengenai pengesahan badan hukum perseroan, maka secara hukum Perseroan yang bernama PT Jakarta Land Management telah memperoleh status badan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 7 ayat (4) Undang-Undang Nomor 40/2007 (vide Bukti TT.IV-1);
8. Bahwa dalam gugatan *a quo* butir 1 8, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:
"Bahwa dari perkembangan kegiatan operasional Rumah Susun Paladian Park diketahui ternyata oleh Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO yang notabene bersifat person (pribadi) menunjuk lagi Turut Tergugat IV dalam menangani operasional pengelolaan Rumah Susun Paladian Park sehingga menunjukkan dimaksud menimbulkan semakin rancu hubungan hukum maupun sistem pertanggungjawaban ...dst"
9. Berdasarkan dalil Penggugat tersebut, maka jelas Penggugat mendalilkan Turut Tergugat IV (Direktur Utama PT Jakarta Land Management) adalah pihak yang ditunjuk oleh KSO Perkasa Abadi untuk mengelola Rumah Susun Paladian Park;



10. Berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Gedung Apartemen Paladian Park Antara KSO Perkasa Abadi dengan PT Jakarta Land Management Nomor 15/JLM-PERJ/IV/2011, tanggal 20 Mei 2011 ("Perjanjian Kerjasama Pengelolaan") (Bukti TT.IV-3), pihak yang ditunjuk oleh KSO Perkasa Abadi untuk mengelola Apartemen/Rumah Susun Paladian Park adalah PT Jakarta Land Management sebagai suatu badan hukum, dan bukan Turut Tergugat IV sebagai Direktur Utama PT Jakarta Land Management dalam kapasitasnya selaku pribadi;
11. Gatot Supramono dalam bukunya "Kedudukan Perusahaan Sebagai Subjek Dalam Gugatan Perdata di Pengadilan", halaman 141, (Bukti TT.IV-4) mengemukakan hal sebagai berikut:
"Sehubungan dengan perusahaan yang menjadi subjek dalam gugatan, maka yang dapat menjadi patokan pada prinsipnya adalah apakah suatu perusahaan itu statusnya badan hukum atau tidak. Apabila perusahaan itu berstatus badan hukum, maka yang digugat adalah badan hukumnya. sebaliknya jika perusahaan itu tidak berbadan hukum yang digugat adalah pengurusnya."
12. Dengan demikian jelas berdasarkan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 40/2007, oleh karena PT Jakarta Land Management adalah suatu badan hukum, maka yang seharusnya ditarik sebagai Turut Tergugat IV dalam perkara ini adalah PT Jakarta Land Management sebagai suatu badan hukum, bukan direktur utama secara pribadi. Lebih lanjut lagi, dalam Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan (vide Bukti TT.IV-3), Turut Tergugat IV bukan pihak yang menandatangani Perjanjian Kerjasama Pengelolaan tersebut, melainkan ditandatangani oleh kuasa Direksi PT Jakarta Land Management yang bertindak dalam jabatannya dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT Jakarta Land Management (vide Bukti TT.IV-3). Dengan demikian jelas bahwa tanggung jawab terkait kerjasama pengelolaan Apartemen/Rumah Susun Paladian Park berdasarkan perjanjian kerja sama pengelolaan, langsung berada di PT Jakarta Land Management sebagai suatu badan hukum yang membuat perjanjian kerja sama pengelolaan dengan KSO Perkasa Abadi;
13. Tanggung jawab badan yang berada di badan hukum itu sendiri ditegaskan dalam Yurisprudensi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 176/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Pst., tertanggal 20 September 2000 yang mana telah dikuatkan dalam putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 690/PDT/00/PT.DKI., menyatakan (Bukti TT.IV-5);

Halaman 28 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa PT Kompas Media Nusantara adalah suatu perusahaan yang berbadan hukum, berarti ada pengurus dari perusahaan tersebut, maka gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada PT Kompas Media Nusantara bukan kepada pribadi para Tergugat, dengan demikian eksepsi Tergugat bahwa gugatan salah alamat dapat diterima. maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima"

14. Hal tersebut Ini juga ditegaskan dalam doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" halaman 123 (Bukti TT.IV-6) menyatakan bahwa apabila terjadi sengketa, yang dapat bertindak adalah perseroan itu sendiri, sedangkan Direksi hanya bertindak mewakili di depan pengadilan, maka dari itu kedudukan Direksi disebut sebagai perwakilan atau kuasa menurut hukum (*wettelijke vertegenwoordig*);
15. Dengan demikian, oleh karena PT Jakarta Land Management adalah suatu badan hukum, sehingga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan doktrin bahwa yang digugat adalah langsung kepada badan hukum yang bersangkutan, dan bukan kepada pengurusnya, maka dalam perkara *a quo* Penggugat telah keliru menarik pihak yang dijadikan sebagai Turut Tergugat IV, yaitu Direktur utama PT Jakarta Land Management sehingga gugatan salah alamat (*error in persona/exceptio in persona*);
16. Beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung juga menolak gugatan yang diajukan terhadap direktur perseroan sebagai berikut:
 - a. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 419.K/Pdt/1998, tanggal 22 Oktober 1992 (Bukti TT.IV-7):

Halaman 29 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



"Suatu badan hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani "perjanjian" dengan pihak subyek hukum lainnya (biia terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi), haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (PT) dan bukan ditujukan pada Direktur (utama) badan hukum tersebut. Gugatan yang ditujukan kepada Ir. S. Untuk diri sendiri dan sebagai Direktur PT Graha Gapura berarti seolah-olah memisahkan antara Direktur PT dengan PT Graha Gapura itu sendiri, sehingga gugatan terhadap Tergugat Ir. S. tersebut *obscuur libels* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Mengenai tidak digugatnya PT Graha Gapura sebagai Tergugat, sedangkan Ir. S telah tidak lag/menjabat direktur tersebut, maka gugatan menjadi kabur, maka seharusnya yang digugat adalah terhadap PT Graha Gapura dan PT Rencong Aceh dan bukan kepada direkturnya."

- b. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 268 K/Sip/1980, tanggal 27 Januari 1982 (Bukti TT.IV-8);

"dalam gugatan mengenai kewajiban hukum yang menjadi tanggungjawab PT harus disebutkan pengurusnya yang sekarang, sebab tanggung jawab suatu badan hukum melekat pada badan hukum itu sendiri"

- c. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 436.K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 (Bukti TT.IV-9):

"Pengurus PT yang menjaminkan harta pribadinya yang tertentu untuk pelaksanaan suatu perjanjian yang dibuatnya atas nama PT itu, dalam hal PT tidak melaksanakan perjanjian (*wanprestasi*), oleh pihak lawannya hanya dapat dituntut mengenai "harta benda yang dijaminkan" saja, sedang untuk selebihnya yang harus dituntut PT-nya sebagai subyek hukum."

17. Oleh karena Penggugat telah keliru menarik pihak yang dijadikan sebagai Turut Tergugat IV, yaitu Direktur Utama PT Jakarta Land Management sehingga gugatan salah alamat (*error in persona/exceptio in person*), maka sesuai yurisprudensi-yurisprudensi di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menolak gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaad*);

- B. Eksepsi mengenai tidak lengkapnya para pihak dalam gugatan *a quo* (*exceptio plurium litis consortium*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat tidak lengkap menarik pihak-pihak dalam perkara a quo (*exceptio plurium litis consortium*) sehingga sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
 - a. Penggugat tidak menarik seluruh pihak yang menandatangani Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Gedung Apartemen Paladian Park
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang terdapat pada halaman 1 angka 1 menyatakan:

"....Dengan ini mengajukan gugatan melawan:

 1. Tuan Ir. Hamidiaia Sutiknya Ketua Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi, berkedudukan di Apartemen Paladian Park Tower F lantai 2 Unti Nomor 0207 dan 0208. Jalan Bukit Gading Raya Kelapa Gading Jakarta Utara 14240, yang selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat;
3. Bahwa dalam gugatan a quo butir 18, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

"Bahwa dari perkembangan kegiatan operasional rumah susun Paladian Park diketahui ternyata oleh Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO yang notabene bersifat person (pribadi) menunjuk lagi Turut Tergugat IV dalam menangani operasional pengelolaan rumah susun Paladian Park sehingga menunjukkan dimaksud menimbulkan semakin rancu hubungan hukum maupun sistem pertanggung jawaban ...dst"
4. Berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan (vide Bukti TT.IV-3) dikemukakan mengenai pihak-pihak yang menandatangani perjanjian tersebut sebagai berikut:

"Pada hari ini Sabtu tanggal dua puluh bulan Mei tahun dua ribu sebelas (20-05-2011) bertempat di Jakarta, antara pihak-pihak:

 1. Ir. Hamidjaja Sutiknja dan Ir. Christanto

Halaman 31 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Masing-masing dalam jabatan selaku Ketua dan Anggota Komite Manajemen dari suatu kerjasama operasional yang akan disebut, dalam hal ini bertindak dalam jabatan seperti tersebut di atas dan secara sah bertindak untuk dan atas nama Kerjasama Operasi Perkasa Abadi (selanjutnya disebut KSO Perkasa Abadi) yaitu suatu kerjasama operasional yang dibentuk berdasarkan akta Perjanjian Kerjasama Operasi Nomor 38 tertanggal 9 Desember 2003, yang dibuat di hadapan Hasan Halim, Sarjana Hukum, sebagai Notaris pengganti dari Misahardi Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan akta perubahannya Nomor 37 tertanggal 8 Februari 2005, yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, untuk selanjutnya dalam kontrak kerja ini disebut Pihak Pertama;

2. Rahardjo Sutantio

Kuasa Direksi PT Jakarta Land Management yang beralamat di Wisma Metropolitan I Lantai 18, Jalan Jend. Sudirman Kavling 29, Jakarta 12290, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT Jakarta Land Management, selanjutnya dalam kontrak kerja ini disebut Pihak Kedua."

5. Ketentuan Pasal 1 Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan (vide Bukti TT.IV-3) menyatakan sebagai berikut:

"Pihak Pertama memberi tugas kepada pihak kedua dan pihak kedua menerima tugas tersebut dari pihak pertama dan bertanggung jawab untuk melaksanakan pengelolaan gedung Apartemen Paladian Park yang terletak di Jalan Bukit Gading Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240 dengan ketentuan sebagaimana syarat-syarat yang tercantum dalam kontrak ini dan mengikat kedua belah pihak."

6. Berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan (vide Bukti TT.IV-3) telah jelas pihak-pihak yang membuat kerjasama pengelolaan Rumah Susun Paladian Park tersebut, yaitu:

- a. Pihak Pertama, yaitu Kerja Sama Operasi (KSO Perkasa Abadi) Perkasa Abadi, yang diwakili oleh Ir. Hamidjaja (*in casu* Tergugat) dan Ir. Christanto dalam jabatannya selaku Ketua dan Anggota Komite Manajemen KSO Perkasa Abadi; dan
- b. Pihak Kedua, yaitu PT Jakarta Land Management, yang diwakili oleh Rahardjo Sutantio selaku Kuasa Direksi PT Jakarta Land Management;



7. Dalam perkara *a quo*, Penggugat sama sekali tidak menarik pihak-pihak yang membuat Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan (vide Bukti TT.IV-3), yaitu KSO Perkasa Abadi dan PT Jakarta Land Management, padahal kedudukan pihak-pihak tersebut (KSO Perkasa Abadi dan PT Jakarta Land Management) sangat krusial sebagai pihak yang didalilkan Penggugat bertanggung jawab atas pengelolaan Apartemen/Rumah Susun Paladian Park yang didalilkan Penggugat pengelolaan tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Oleh karena pihak-pihak yang membuat Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan (vide Bukti TT.IV-3), yaitu KSO Perkasa Abadi dan PT Jakarta Land Management, maka gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);
8. Dalam perkara *a quo*, Penggugat hanya menarik Ir. Hamidjaja Sutiknja sebagai Tergugat. Dalam Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Gedung Apartemen Paladian Park Antara KSO Perkasa Abadi Dengan PT Jakarta Land Management Nomor 15/JLM-PERJ/V/2011, tanggal 20 Mei 2011 (vide Bukti TT.V-7), Tergugat (Ir. Hamidjaja Sutiknja) mewakili KSO Perkasa Abadi (pihak pertama) bersama-sama dengan Ir. Christanto. dalam jabatan masing-masing selaku Ketua dan Anggota Komite Manajemen KSO Perkasa Abadi. Dengan demikian andaikataupun benar –*quod non*- Tergugat (Ir. Hamidjaja Sutiknja) bertanggung jawab secara pribadi karena menandatangani Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Gedung Apartemen Paladian Park Antara KSO Perkasa Abadi dengan PT Jakarta Land Management Nomor 15/JLM-PERJ/V/2011, tanggal 20 Mei 2011 (vide Bukti TT.IV-3), maka Ir. Christanto yang juga ikut menandatangani Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Rumah Susun Paladian Park Antara KSO Perkasa Abadi Dengan PT Jakarta Land Management Nomor 15/JLM-PERJ/V/2011, tanggal 20 Mei 2011 (vide Bukti TT.IV-3) sebagai salah satu wakil KSO Perkasa Abadi bersama-sama Tergugat (Ir. Hamidjaja Sutiknja) juga seharusnya turut bertanggung jawab secara pribadi;
9. Namun dalam perkara *a quo*, Ir. Christanto sama sekali tidak ditarik sebagai pihak baik sebagai Tergugat maupun setidaknya sebagai Turut Tergugat, padahal kedudukan Ir. Christanto sangat krusial sebagai wakil KSO Perkasa Abadi bersama-sama dengan Tergugat (Ir. Hamidjaja Sutiknja) menandatangani Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan (vide Bukti TT.IV-3). Hal ini mengakibatkan gugatan *a quo* juga menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Halaman 33 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



- b. Penggugat Tidak Menarik PT Karaba Unggul, PT Makro Indonesia, PT Pembangunan Perumahan (Persero) sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;
10. Sebagaimana telah diuraikan di atas, tanggung jawab dari suatu perusahaan yang telah berbadan hukum ada di badan hukum yang bersangkutan. Dengan demikian tanggung jawab dari PT. Karaba Unggul, PT Makro Indonesia dan PT Pembangunan Perumahan (Persero) ada di badan hukum masing-masing dan bukan di Direksinya;
11. Dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak menarik PT Karaba Unggul, PT Makro Indonesia dan PT Pembangunan Perumahan (Persero) sebagai pihak dalam perkara *a quo*, melainkan hanya menarik Direktur Utama dari tiap-tiap perseroan yang telah berbadan hukum tersebut sebagai pihak;
12. Oleh karena Penggugat hanya menarik Direktur dari PT Karaba Unggul, PT Makro Indonesia dan PT Pembangunan Perumahan (Persero) sebagai pihak, sedangkan PT Karaba Unggul, PT Makro Indonesia dan PT Pembangunan Perumahan (Persero) yang kedudukannya sebagai badan hukum tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- c. Penggugat tidak menarik pihak yang menyerahkan unit apartemen kepada Penggugat
13. Bahwa dalam butir 2 posita gugatan, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:
"Bahwa Penggugat pada tanggal 12 Agustus 2008 menerima penyerahan unit sarusun Tower C lantai 17 Nomor 1703 dengan luas unit Type 69 m²/1 BR dari Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi vana diwakili oleh Fendy Winoto General Manager selaku pihak yang menyerahkan unit sarusun tersebut."
14. Oleh karena Fendy Winoto adalah pihak yang didalilkan oleh Penggugat sebagai pihak yang menyerahkan unit sarusun Tower C lantai 17 Nomor 1703 dengan luas unit Type 69 m²/1 BR kepada Penggugat, maka secara hukum acara perdata yang berlaku, seharusnya Fendy Winoto juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, baik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat sehingga gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);
15. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2872/K/Pdt/1998 tertanggal 29 Desember 1998 (Bukti TT.IV-10) menyatakan:



"Selanjutnya pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum: "*plurium litis consortium*", sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan "tidak dapat diterima."

16. Oleh karena pihak yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini tidak lengkap (*plurium litis consortium*), yaitu baik KSO Perkasa Abadi, PT Jakarta Land Management, PT Karaba Unggul, PT Makro Indonesia, PT Pembangunan Perumahan (Persero), Ir. Christanto, dan Fendy Winoto tidak ditarik sebagai pihak, baik sebagai Tergugat atau setidak-tidaknya sebagai Turut Tergugat, padahal kedudukan KSO Perkasa Abadi, PT Jakarta Land Management, PT Karaba Unggul, PT Makro Indonesia, PT Pembangunan Perumahan (Persero), Ir. Christanto, dan Fendy Winoto sangat krusial dalam perkara *a quo*, maka gugatan *a quo* menjadi kurang pihak, sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

C. Eksepsi mengenai gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*)

1. Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*) sehingga sepatutnya ditolak atau setidak-tidaknya gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) sebagaimana yang akan Turut Tergugat IV uraikan berikut ini:

a. Penggugat tidak menjelaskan kedudukan para pihak secara jelas dalam bagian posita (*fundamentum petendi*)

2. Dalam posita gugatan butir 2 Penggugat mendalilkan:

"Bahwa Penggugat pada tanggal 2 Agustus 2008 menerima penyerahan unit sarusun Tower C lantai 17 Nomor 1703 dengan luas unit Type 69 m²/1 BR dari Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi yang diwakili oleh Fendy Winoto General Manager selaku pihak yang menyerahkan unit sarusun tersebut."

3. Dalam posita butir 13 Penggugat mendalilkan:



"Bahwa ternyata berdasarkan pada fakta yang dimiliki Penggugat terbukti Turut Tergugat I PT Karaba Unggul adalah pelaku pembangunan atau developer sebagaimana yang dipersyaratkan oleh ketentuan Pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yang dibuktikan dengan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) Nomor 1299/-1.711.5 tanggal 27 April 1993 atas nama Turut Tergugat I., dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 01599/IMB/1997 tanggal 12 Maret 1997 atas nama Turut Tergugat I, yang kemudian Perseroan Turut Tergugat I berubah menjadi Turut Tergugat II, PT Makro Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor C-10841 HT01.04.TH 99 tanggal 10 Juni 1999 terkait dengan permohonan penyempurnaan SIPPT (Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah) tanggal 21 April 2011 Nomor 547/-1.711.534 seluas 48.846 m²"

4. Dalam posita butir 16, Penggugat mendalilkan:

"Bahwa ternyata Tergugat dalam melakukan aktifitas penagihan dan penerimaan pembayaran listrik, air dan iuran pengelolaan lingkungan kepada Penggugat berdasarkan kuasa dari Turut Tergugat III PT PP Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk., untuk bertindak selaku Perwakilan Turut Tergugat III sekaligus menjadi Ketua Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi yang kedudukannya tidak berbadan hukum maka pertanggung jawabannya atas seluruh kegiatan penagihan dan penerimaan pembayaran listrik, air dan iuran pengelolaan lingkungan menjadi tanggung jawab person (pribadi) Tergugat."

5. Dalam posita butir 18, Penggugat mendalilkan:

"Bahwa dari perkembangan kegiatan operasional Rumah Susun Paldian Park diketahui ternyata oleh Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO Perkasa Abadi yang notabene bersifat person (pribadi) menunjuk lagi Turut Tergugat IV dalam menangani operasional pengelolaan rumah susun Paldian Park sehingga menunjukkan dimaksud menimbulkan semakin rancu hubungan hukum maupun sistem pertanggung jawaban sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 kepada para pemilik dan penghuni termasuk didalamnya Penggugat maupun kepada Negara terkait kewajiban pembayaran Pajak sesuai dengan Undang-Undang Perpajakan RI";



6. Dalil-dalil gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat menimbulkan ketidakjelasan mengenai kedudukan hukum para pihak yang lain karena tidak dinyatakan dalam posita (*fundamentum petendi*), termasuk Turut Tergugat IV dalam hal pengelolaan Apartemen/Rumah Susun Paladian Park yang dipermasalahkan oleh pihak Penggugat;
 7. Dalam dalil gugatan *a quo* butir 18 posita (*fundamentum petendi*), Penggugat mendalilkan pihak KSO Perkasa Abadi menunjuk Turut Tergugat IV untuk menangani operasional pengelolaan Apartemen/Rumah Susun Paladian Park, tetapi tidak menjelaskan mengenai melalui apa penunjukan yang diberikan oleh KSO Perkasa Abadi;
 8. Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak menjelaskan secara terperinci mengenai apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV, mulai dari (i) Apa kesalahan yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV (ii) Kerugian apa yang ditimbulkan oleh Turut Tergugat IV kepada Penggugat dan (iii) Melalui Apa Turut Tergugat IV memperoleh tanggung jawab dalam mengelola Apartemen/Rumah Susun Paladian Park, tidak diajukan secara terperinci;
 9. Oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak menjelaskan mengenai kesalahan yang dilakukan, kerugian yang ditimbulkan dan tanggung jawab pengelolaan yang didapatkan oleh Turut Tergugat IV melalui apa, maka hal tersebut membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libels*);
 10. Oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas (*obscur libels*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang Terhormat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaad*);
- b. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) mendasari tuntutan gugatan perbuatan melawan hukum dalam bagian posita (*fundamentum petendi*) Turut Tergugat IV perihal penanganan operasional Rumah Susun Paladian Park;



11. Dalam gugatan *a quo*, Penggugat memasukkan Direktur Utama PT Jakarta Land Management sebagai pihak Turut Tergugat IV, berarti Penggugat secara tidak langsung menyatakan bahwa Turut Tergugat IV (Direktur Utama PT Jakarta Land Management dalam kapasitasnya selaku pribadi) turut melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, namun Penggugat dalam Posita (*fundamentum petendi*) gugatan *a quo* butir 18 (delapan belas) sama sekali tidak mendalilkan Turut Tergugat IV turut melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Terlebih lagi, Penggugat dalam bagian Posita (*fundamentum petendi*) gugatan *a quo* juga sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum (*rechts grond*) dalam gugatan *a quo* yang diajukan, sehingga tidak jelas ketentuan pasal mana dalam KUHPerdara yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat IV perihal penanganan operasional Rumah Apartemen/Rumah Susun Paladian Park, sehingga jelas gugatan *a quo* adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*);
12. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1357 K/Sip/1984 tertanggal 27 Februari 1986 (Bukti TT.IV-11) menyatakan:
"Berdasar atas asas-asas hukum acara perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima."
13. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 195 K/AG/1994 tertanggal 20 Oktober 1995 (Bukti TT.IV-12) menyatakan.
"Menghadapi surat gugatan yang kabur (*obscuur libels*), maka Hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan keputusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan";
14. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya di atas, yaitu gugatan *a quo* adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*) karena penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) yang mendasari tuntutan gugatan perbuatan melawan hukum dalam bagian posita (*fundamentum petendi*);



15. Bahwa oleh karena gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libels*), sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI maka sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

c. Dalil Penggugat dalam posita (*fundamentum petendi*) tidak terdapat kesesuaian dan saling bertentangan;

16. Dalam posita gugatan butir 4, Penggugat mendalilkan:

"Bahwa sejak Penggugat menempati unit Sarusun Apartement Pladian Park Tower C lantai 17 Nomor 1703 maka sejak bulan Agustus 2008 samoai dengan saat gugatan ini diajukan dimuka Persidangan melakukan pembayaran listrik, air sedangkan untuk iuran pengelolaan lingkungan dibayar oleh Penggugat sampai dengan Januari 2013,... dst"

17. Namun dalam dalil gugatan butir 6, Penggugat mendalilkan:

"Bahwa oleh karena Penggugat merasa perbuatan yang dilakukan oeh Komite Kerja Sama Operasional Perkasa Abadi dalam melakukan penagihan listrik, Air dan luran Pengelolaan lingkungan dengan cara-cara yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, dst, maka Penggugat menolak melakukan pembayaran listrik, air dan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) sejak bulan Februari 2013 sampai dengan Juli 2014"

18. Dalil Penggugat butir 4 dan 6 saling bertentangan dan tidak konsisten mengenai fakta hukum yang terjadi. Dalam dalil butir 4, Penggugat mendalilkan bahwa sejak bulan Agustus 2008 sampai dengan gugatan ini diajukan yaitu tanggal 25 Agustus 2014. Penggugat telah melakukan pembayaran air dan listrik. namun dalam dalil gugatan butir 6 Penggugat mendalilkan seiak bulan Februari 2013 sampai dengan bulan luli 2014 Penggugat menolak melakukan pembayaran listrik. air dan IPL. Kedua dalil tersebut membingungkan dan saling bertentangan. Apakah selama kurun waktu pada bulan Februari 2013 sampai dengan bulan Juli 2014 Penggugat telah melakukan pembayaran air dan listrik atau menolak melakukan pembayaran air dan listrik. Oleh karena dalil yang diajukan Penggugat saling bertentangan, mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kabur (*obscur libels*);



19. Bahwa oleh karena gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*), maka kami mohon pada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

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

Dalam Rekonsvansi

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam rekonsvansi;
2. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang masing-masing sebagai Penggugat Rekonsvansi akan mengajukan gugatan balik/gugatan Rekonsvansi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonsvansi;
3. Bahwa Tergugat Rekonsvansi melakukan perbuatan melawan hukum yaitu:

- a. Menunggak tagihan *service charge* dan *sinking fund*;

Bahwa seluruh pemilik maupun penghuni Apartemen di Indonesia memiliki kewajiban untuk mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga seperti membayar iuran pengelolaan (*service charge*), listrik, air dan *sinking fund*, sebagaimana di atur dalam ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut:

Pasal 61 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, yaitu:

Setiap Penghuni berkewajiban:

- a. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- b. Membayar iuran pengelolaan dan asuransi kebakaran;
- c. Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

Dan mengenai pembayaran tersebut diatur pula didalam Bab 4 Pedoman dan Peraturan Penghuni Apartemen Paladian Park mengenai tagihan;

Bahwa Tergugat dengan itikad buruk telah melanggar ketentuan tersebut dan sampai dengan saat ini tunggakan Pengugat adalah sebesar Rp62.594.980,00 (enam puluh dua juta lima ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 40 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tagihan bulan Desember Rp365.244,00 (tiga ratus enam puluh lima ribu dua ratus empat puluh empat rupiah);
- Total Tunggalan *service charge* dan *sinking fund* Rp35.724.938,00 (tiga puluh lima juta tujuh ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh delapan rupiah);
- Total denda Rp26.504.798,00 (dua puluh enam juta lima ratus empat ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan);

Berdasarkan fakta dan ketentuan hukum di atas, maka tindakan Tergugat Rekonvensi yang dengan itikad buruk tidak melakukan kewajiban membayar *service charge*, *sinking fund*, listrik dan air jelas dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Bahkan Tergugat Rekonvensi yang sudah jelas-jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melakukan kewajiban untuk membayar tagihan *service charge*, *sinking fund* dan listrik pada unit apartemennya, justru Penggugat Konvensi dengan rekayasa dan itikad buruk telah sengaja memutarbalikkan fakta dan mengajukan gugatan *a quo* beserta tuntutan-tuntutan ganti rugi materiil maupun immateriil yang sangat tidak rasional kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat;

- b. Bahwa Penggugat bersama-sama dengan Sdr. Julius Lobuia, S.H., M.H., kuasa hukumnya sebelum mengajukan gugatan *a quo* pernah menjadi kuasa hukum dan penasehat hukum bagi Apartemen Paladian Park sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 001/SP-JL/DC/2013 tertanggal 23 September 2013 tentang Jasa Konsultan Hukum Tetap Apartemen Paladian Park dan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 002/SP-JL/X/2013 tertanggal 21 Oktober 2013 tentang Jasa Konsultan Hukum Pembentukan P3SRS Apartemen Paladian Park Bukit Gading Raya Kelapa Gading Jakarta 14240 yang sampai saat ini belum berakhir;

Bahwa terkait dengan fakta hukum di atas, jelas Tergugat selaku Klien merasa sangat dirugikan atas sikap dan tindakan Sdr. Julius Lobuia, S.H., M.H., sebagai Advokat yang dalam bekerja dibantu oleh Penggugat, karena jelas telah terjadi pertentangan kepentingan (*conflict interest*) dalam hal ini Sdr. Tulus Lobuia, S.H., M.H., jelas telah melanggar kode etik sebaftai advokat sebagai berikut:

Halaman 41 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



- Advokat wajib memegang rahasia jabatan tentang hal-hal yang diberitahukan oleh klien secara kepercayaan dan wajib tetap menjaga rahasia itu setelah berakhirnya hubungan antara Advokat dan klien itu;
- Advokat yang mengurus kepentingan bersama dari dua pihak atau lebih harus mengundurkan diri sepenuhnya dari pengurusan kepentingan-kepentingan tersebut; apabila di kemudian hari timbul pertentangan kepentingan antara pihak-pihak yang bersangkutan;

Berdasarkan fakta tersebut, Tergugat selaku klien telah mengajukan surat pengaduan yang ditujukan kepada Dewan Kehormatan Advokat sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut maka jelas telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Sdr. Julius Lobiu, S.H., M.H., yang dalam melakukan sebagian pekerjaannya selaku Advokat dalam menangani perkara Tergugat dibantu oleh Penggugat;

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka jelas Tergugat Rekonvensi dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

5. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil

- Tunggakan pembayaran beserta denda	Rp62594.980,00
- Biaya berperkara	Rp1.000.000.000,00 +
Total sejumlah	<u>Rp1.062.594.000,00</u>

- b. Kerugian immateriil yang harus ditanggung oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Tergugat yang tidak dapat dinilai dengan uang atau tidak ekonomis seperti tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi, penderitaan batin sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

6. Bahwa agar gugatan rekonvensi *a quo* tidak menjadi nihil, mohon kiranya dapat diletakkan sita jaminan terhadap obyek-obyek milik Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

- a. Unit Apartemendi Paladian Park C/17/1703;
- b. Mobil Toyota Fortuner dengan Nomor Plat B 1899 CJB;

Halaman 42 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar tunggakan listrik, air, *service charge* dan *sinking fund* sebesar Rp62.594.980,00 (enam puluh dua juta lima ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian secara sebesar Rp1.062594.000,00 (Satu milyar enam puluh dua juta lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) dan immateril Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
 - a. Unit Apartemen di Paladian Park C/17/1703;
 - b. Mobil Toyota Fortuner dengan Nomor Plat B1899 CJB;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding, *verzet* kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau pihak ketiga lainnya (*uiivoerbaar bij vorraad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan putusan Nomor 331/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr., tanggal 4 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dan para Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Halaman 43 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.546.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 621/PDT/2015/PT.DKI., tanggal 25 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 Mei 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Juni 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 331/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Tergugat /Terbanding dan Turut Termohon Kasasi III/Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 15 Agustus 2016;
2. Turut Termohon Kasasi I/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 2 September 2016;
3. Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV pada tanggal 30 Agustus 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding, Turut Termohon Kasasi III/Turut Tergugat III/Turut Terbanding III, dan Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 29 Agustus 2016 dan 7 September 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 44 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



1. Bahwa *Judex Facti* telah tidak cermat dalam penerapan hukum khususnya mengenai ketentuan Pasal 164 HIR (284 Rbg, 1886 BW) yang mengisyaratkan dalam acara perdata *Judex Facti* terikat pada alat-alat bukti yang sah, mengartikan bahwasannya *Judex Facti* dalam pengambilan keputusan harus berdasarkan alat-alat bukti yang ditentukan undang-undang, yakni :
 - a. alat bukti tertulis;
 - b. alat bukti saksi;
 - c. alat bukti persangkaan;
 - d. alat bukti pengakuan;
 - e. alat bukti sumpah;
2. Bahwa, *Judex Facti* tingkat Banding yang membenarkan alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar menurut Pemohon Kasasi tidak tepat, pertimbangan tersebut pada halaman 5 putusan menyatakan:

“oleh karena Komite Kerjasama Operasional Perkasa Abadi disingkat KSO yang beranggota PT Pembangunan Perumahan dan PT Artha Karya Manunggal Jaya adalah penyelenggara pembangunan Apartement Paladian Park, maka Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mewajibkan kepada KSO Perkasa Abadi selaku pihak yang melakukan pembangunan Apartement Paladian Park, dalam masa transisi sebelum terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun, mengelola apartement, ketentuan demikian ditegaskan lagi dalam Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang mewajibkan KSO Perkasa Abadi untuk mengelola apartement tersebut dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni”;

Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan:

“Pelaku Pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun) wajib mengelola rumah susun”;

Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan :

“Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada Pemilik”.

Halaman 45 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian jika merujuk pada ke dua ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun, maka pengelolaan masa transisi oleh pelaku pembangunan paling lambat 1 (satu) tahun;

Bahwa selanjutnya untuk memastikan Siapa yang dimaksud sebagai “Pelaku Pembangunan? menurut peraturan perundang-undangan rumah susun, maka berikut ini Pemohon Kasasi akan menguraikan ketentuan dan syarat menjadi pelaku pembangunan sebagai berikut:

Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyebutkan: “Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman;

Apa syarat-syarat untuk dapat disebut sebagai Pelaku Pembangunan?

Pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan syarat administratif yakni “Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi :

- a. status hak atas tanah; dan
- b. izin mendirikan bangunan (IMB);

Selanjutnya Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun menyebutkan :

- ayat (1) : “Rumah Susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan Peruntukannya;
- ayat (2) : “Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh pelaku pembangunan kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
 - a. Sertifikat hak atas tanah;
 - b. Fatwa peruntukkan tanah;
 - c. Rencana tapak;
 - d. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun;
 - e. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;

Halaman 46 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



- f. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- g. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas, persyaratan administratif yang ditentukan Pasal 28 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka Pemohon Kasasi telah buktikan dengan bukti (vide Bukti P-13) dan (vide bukti P – 14) dari Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun tidak dimiliki oleh Termohon Kasasi, PT Pembangunan Perumahan/Turut Termohon Kasasi III maupun PT Artha Karya Manunggal Jaya;

Adalah fakta dan bukti yang tidak terbantahkan, persyaratan administratif tersebut ternyata atas nama PT Karabha Unggul/Turut Termohon Kasasi I yang kemudian berubah nama menjadi Turut Termohon II/PT Makro Indonesia bukan Anggota KSO Perkasa Abadi (berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman R.I. Nomor C-10841 HT.01.04.TH 99 tanggal 10 Juni 1999 tentang Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Makro Indonesia, terkait permohonan penyempurnaan SIPPT tanggal 21 April 2011 Nomor : 547/-1.711.534 seluas ± 48.846 m², vide bukti P-8 huruf b);

Fakta dan bukti-bukti mengenai siapa yang memenuhi persyaratan administratif tersebut telah Pemohon Kasasi buktikan dipersidangan yakni:

- a. Bukti Surat P-8 : Surat Gubernur tanggal 21 April 2011 Nomor : 547/-1.711.534 Hal : Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), pada huruf a surat tersebut disebutkan:
"Surat Gubernur tanggal 27 April 1993 Nomor 1299/-1.711.5 hal Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) atas nama PT Karabha Unggul/Turut Termohon Kasasi I";
- b. Bukti Surat P-9 yakni Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 01599/IMB/1997 tanggal 12 Maret 1997 atas nama PT Karabha Unggul/Turut Termohon Kasasi I;
- c. Bukti Keterangan saksi dari Termohon Kasasi: Agung Tristyanto Direktur PT Artha Karya Manunggal Jaya, bersumpah didepan persidangan memberikan keterangan bahwa SIPPT Apartemen Paladian Park, IMB dan Site plane atas nama PT Karabha Unggul (mohon Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini dapat membaca kembali keterangan saksi didepan persidangan dalam catatan sidang yang dibuat panitera);

Halaman 47 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena persyaratan administratif yang telah diperintahkan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan telah dipenuhi oleh Turut Termohon I kemudian berubah nama menjadi Turut Termohon II/PT Makro Indonesia (vide bukti P-8) dan bukan atas nama KSO Perkasa Abadi atau PT Pembangunan Perumahan atau PT Artha Karya Manunggal Jaya, maka alasan serta pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dibenarkan oleh *Judex Facti* tingkat Banding mengenai: "PT Pembangunan Perumahan dan PT Artha Karya Manunggal Jaya adalah penyelenggara pembangunan Apartement Paladian Park, merupakan pertimbangan yang keliru dan tidak tepat;

Bahwa sesuai bukti P-8 yaitu Surat Gubernur DKI Jakarta tanggal 21 April 2011 perihal: Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), pada butir 16 dikatakan:

"Peralihan hak dan kewajiban yang timbul dari SIPPT ini dan/atau pembuatan Perjanjian antara Saudara dan Pihak lain sehubungan dengan pemberian SIPPT ini baru dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta";

Fakta selama persidangan Termohon Kasasi maupun Turut Termohon Kasasi III tidak dapat membuktikan perizinan selaku Pelaku Pembangunan Apartemen Paladian Park;

Turut Termohon Kasasi III juga tidak dapat membuktikan adanya persetujuan tertulis dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta mengenai perjanjian peralihan hak dan kewajiban antara Turut Termohon I dan/atau Turut Termohon II kepada Turut Termohon III atau kepada PT Artha Karya Manunggal Jaya menyangkut pemberian SIPPT, karena senyatanya Turut Termohon I yang berubah nama menjadi Turut Termohon II/PT Makro Indonesia yang mempunyai Izin sebagai Pelaku Pembangunan Apartemen Paladian Park dan bukan anggota KSO Perkasa Abadi;

3. Bahwa kegagalan pemahaman *Judex Facti* tingkat Banding terhadap perkara ini menurut Pemohon Kasasi semakin terlihat didalam pertimbangannya:

Halaman 48 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



“...Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mewajibkan kepada KSO Perkasa Abadi selaku pihak yang melakukan pembangunan Apartement Paladian Park, dalam masa transisi sebelum terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun, mengelola Apartement, ketentuan demikian ditegaskan lagi dalam Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang mewajibkan KSO Perkasa Abadi untuk mengelola apartement tersebut dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni”;

Bahwa objek gugatan *a quo* adalah KSO Perkasa Abadi tidak mempunyai kewenangan/kapasitasnya untuk mengelola Apartemen Paladian Park termasuk tindakan melakukan penagihan dan menerima pembayaran listrik, air dan luran Pengelolaan Lingkungan dikarenakan:

- Ketentuan Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang berbunyi “Pengelola rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- Ketentuan Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, sebagai Peraturan Pelaksanaannya berbunyi “Badan pengelola yang ditunjuk oleh perhimpunan penghuni harus mempunyai status badan hukum dan profesional”

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Pemohon Kasasi telah menyampaikan didepan persidangan bukti yang menyatakan KSO Perkasa Abadi bukan badan hukum beserta fakta yang terungkap dipersidangan yaitu:

- a. Bukti P-5: Surat Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor AHU2.AH.01.01.4912 tanggal 15 Agustus 2014, menyatakan: PT KSO Perkasa Abadi tidak tercatat pada arsip Subdit Badan Hukum Direktorat Perdata, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi;
- b. Keterangan para saksi dipersidangan disumpah yakni Iskandar dan Agung Tristyanto selaku Direktur PT Artha Karya Manunggal Jaya yang menyatakan KSO Perkasa Abadi bukan badan hukum; dan
- c. Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sendiri yang menyatakan: “KSO Perkasa Abadi belum berbadan hukum didalam putusannya halaman 89 bagian dalam pokok perkara paragraf ke-2, Pemohon Kasasi kutip:

Halaman 49 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya – tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal – hal :

- bahwa Penggugat adalah penghuni Apartemen Paladian Park Tower C lantai 17 Nomor 1703;
- Adanya penarikan listrik, air dan iuran pengelolaan lingkungan oleh KSO Perkasa Abadi;
- KSO Perkasa Abadi belum berbadan hukum”;

Bahwa selain persyaratan pengelola harus berbadan hukum, juga harus terdaftar dan mendapat izin usaha, dalam hal ini dari Gubernur DKI Jakarta, ketentuan ini terdapat pada pasal 56 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ayat (4) menyebutkan:

“Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari Gubernur; Fakta selama persidangan berlangsung, Termohon Kasasi tidak membuktikan/memperlihatkan adanya izin yang dipersyaratkan pasal 56 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada ayat (4) tersebut;

Bahwa, dengan fakta, bukti dan keterangan saksi disumpah di depan persidangan serta pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, maka aktifitas yang dilakukan oleh Komite Manajemen KSO Perkasa Abadi yang diketuai Termohon Kasasi dengan bertindak dalam suatu perbuatan hukum pengelolaan Apartemen Paladian Park termasuk melakukan penagihan dan menerima pembayaran listrik, air dan iuran pengelolaan lingkungan kepada para pemilik atau penghuni Apartemen Paladian Park diantaranya kepada Pemohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai peraturan pelaksanaannya;

4. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi dengan menggunakan KSO Perkasa Abadi didalam tindakannya mengenakan Biaya Beban pada setiap tagihan listrik yang dikenakan kepada Pemohon Kasasi sejak Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral R.I. Nomor 07 Tahun 2010, tentang Tarif Tenaga Listrik Yang Disediakan Oleh Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perusahaan Listrik Negara, tanggal 30 Juni 2010;

Halaman 50 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pengenaan biaya beban oleh Termohon Kasasi terbukti merupakan perbuatan melawan hukum, hal ini dapat menjadi petunjuk bagi *Judex Facti* untuk mempertimbangkan bukti P-18 dan P-19 (Asli ada pada Termohon Kasasi), sebagai berikut:

- a. Bukti P-18 yang merupakan surat Termohon Kasasi tanggal 20 Desember 2010 Nomor 072/PM/APP/XII/2010 perihal: "Revisi Penyesuaian Kenaikan Tambahan Tarif Listrik". Didalam surat ini dicantumkan Termohon Kasasi Tabel Penyesuaian, dan Pemohon Kasasi kutip:

Tabel Penyesuaian

Bed Room	Beban Daya	Golongan Tarif	Tarif Agustus 2010		Tarif November 2010	
			Biaya Beban per bulan (Rp)	Biaya Pemakaian per kWh (Rp)	Biaya Beban per bulan (Rp)	Biaya Pemakaian per kWh (Rp)
1 BR	4.400 VA	R2/TR	163,600	679	188,140	781
2 BR	5.500 VA	R2/TR	204,500	679	235,175	781
3 BR	7.700 VA	R3/TR	311,300	733	357,995	843
4 BR	10.600 VA	R3/TR	428,600	733	492,890	843



Berdasarkan petunjuk bukti P-18, terbukti Termohon Kasasi mengenakan Biaya Beban kepada Penghuni Apartment Paladian Park termasuk kepada Pemohon Kasasi, hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan Peraturan Menteri Energi dan Sumber daya Mineral Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2010, tentang Tarif Tenaga Listrik Yang Disediakan Oleh Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perusahaan Listrik Negara tanggal 30 Juni 2010, yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2012 tanggal 21 Desember 2012, dan yang terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia Nomor 09 Tahun 2014 tanggal 1 April 2014, pada lampiran II telah ditentukan perhitungan untuk golongan rumah tangga R1, R2 dan R3 diterapkan Rekening Minimum dengan perhitungan: pemakaian lebih dari 40 jam bagi golongan rumah tangga hanya dikenakan: daya tersambung x biaya pemakaian;

- b. Bukti P-19 yang merupakan Surat Termohon Kasasi tanggal 21 Februari 2013 Nomor 016/PM/APP/II/2013 perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Kenaikan Tarif Dasar Listrik Berlaku per Januari 2013 berikut lampiran yang menunjukkan biaya beban per bulan;

Pada bukti ini Termohon Kasasi secara nyata menyebutkan adanya Biaya Beban pada point 2, Pemohon Kasasi kutip:

“2. Biaya Beban per bulan tetap atau tidak mengalami kenaikan;”

Berikut Pemohon Kasasi kutip lampiran surat ini berupa tabel tarif dasar listrik :

Tarif Dasar Listrik Yang Terbaru

Bed Room	Daya	Biaya Beban Per Bulan (Rp)	Biaya Pemakaian Per kWh (Rp)				
			Tahun 2012 (Harga Lama)	Jan-Mar 2013 (Naik 10%)	Apr-Jun 2013 (Naik 5,11%)	Jul-Sept 2013 (Naik 5,41%)	Okt-Des 2013 (Naik 5,41%)
1 BR	4.400 VA	188,140	781	859	903	952	996
2 BR	5.500 VA	235,175	781	859	903	952	996
3 BR	7.700 VA	357,995	843	927	975	1027	1075
4 BR (PH)	10.600 VA	492,890	843	927	975	1027	1075



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan bukti P-19 dan lampirannya, jelas perbuatan Termohon Kasasi yang masih mengenakan biaya beban kepada Para Penghuni Apartment Paladian Park termasuk kepada Pemohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum terhadap ketentuan Peraturan Menteri ESDM seperti tersebut diatas;

Dengan demikian, tindakan Termohon Kasasi dalam melakukan perbuatan hukum pengelolaan Apartemen Paladian Park bertindak untuk dan atas nama KSO Perkasa Abadi yang tidak berbadan hukum sebagaimana diwajibkan Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak dapat bertindak sebagai Pelaku Pembangunan dengan demikian tidak berhak melakukan kegiatan Pengelolaan Apartemen Paladian Park termasuk tidak berwenang melakukan penagihan listrik, air dan iuran pengelolaan lingkungan, sehingga Termohon Kasasi melanggar ketentuan Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai peraturan pelaksanaannya; Bahwa selain melakukan pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rusun *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rusun Termohon Kasasi juga melanggar ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan yang berbunyi "Pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik dilarang menerapkan tarif tenaga listrik untuk konsumen yang tidak sesuai dengan penetapan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, *in casu* Peraturan Menteri ESDM sebagaimana pemohon Kasasi uraikan diatas berkaitan dengan Termohon Kasasi menetapkan dan menerapkan biaya beban pada tagihan listrik kepada Pemohon Kasasi, dengan melawan hukum karena tanpa hak, oleh karena itu, berdasarkan tindakan-tindakan tersebut patut kiranya Termohon Kasasi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

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

Halaman 53 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 8 Juni 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 29 Agustus 2016, dan 7 September 2016, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa yang menjadi dasar bagi gugatan Penggugat adalah karena Perbuatan melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat, sementara uraian peristiwa hukum menyebutkan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*, sehingga gugatan Penggugat secara formal adalah kabur;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

Halaman 54 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **VERONICA SETIADI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd/ Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ttd/ H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/ Retno Kusri, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera,

Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 55 dari 55 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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)