



**PUTUSAN**

**No. 717/ PDT.G/ 2015 / PN. JKT SEL.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan a n t a r a :

1. Nama : **Prof. DR. H.R. Abdussalam**, pekerjaan : Pensiunan Polri, alamat : Jalan Joe , Gang H. Salam no 34 RT 01 RW 03 Jagakarsa, NIK : 3174090101460002, Jakarta Selatan, Pemilik Kios lantai dasar KB 20 Tower B, yang selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat-I** ;
2. Nama : **Sandy Thedianto**, No. KTP : 317407906690005, alamat : Jln Kubis I no 39 A RT 007 RW 006 Kel Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dengan memiliki kios dan unit serta sewa kios 1 KA 21 A di Apartemen Kebagusan City yang selanjutnya disebut sebagai-----**Penggugat-II** ;

**M E L A W A N :**

1. **Diah Retno Minarti**, Pekerjaan : Building Manager PT. Perdana Property Management (PT. PPM), Alamat : Apartemen Kebagusan City, Jalan Baung Raya, Kel. Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut sebagai-----**Tergugat I.**;
2. **Honny Maitimu**, Pekerjaan : Ketua Dewan Pengurus PPPRS Kebagusan City Alamat : Tower A Apartemen Kebagusan City, Jalan Baung Raya, Kel. Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut sebagai -----**Tergugat II.**;
3. **Achmaruddin alias Dedi**, Pekerjaan : Koordinator Seksi Keamanan Dewan Pengurus PPPRS Kebagusan City, Alamat : Tower A Apartemen Kebagusan City, Jalan Baung Raya, Kel. Pasar Minggu, Jakarta Selatan., Selanjutnya disebut sebagai -----**Tergugat III.**

Dalam hal ini Tergugat I s/d Tergugat-III diwakili oleh Kuasa Hukumnya **Petrus Bala Pattyona, SH, MH, CLA dan Arif Budiman Purba, SH, MH**, Advokat –Pengacara dan Konsultan Hukum pada **Kantor Advokat & Pengacara Petrus Bala Pattyona, SH, MH & Rekan**, beralamat di Gedung Fuyinto Sentra Mampang, Jl. Mampang Prapatan Raya No. 28, Jakarta Selatan 12790, Telepon (021) 7918 3561, 7919 1279, Fax (021) 7918 3561.

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

TELAH MEMBACA BERKAS PERKARA TERSEBUT;

TELAH MENDENGAR KETERANGAN PARA PIHAK, SAKSI-SAKSI DAN AHLI DIPERSIDANGAN;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TELAH MEMERIKSA BUKTI-BUKTI SURAT DARI PARA PIHAK

DIPERSIDANGAN;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 November 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Register No.717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, dan kemudian dirubah tertanggal 5 Januari 2016, , oleh Para Penggugat menggugat Tergugat-I , Tergugat-2 serta Tergugat-III dengan alasan-alasan sebagai berikut :

### I. KETENTUAN-KETENTUAN HUKUM YANG DILANGGAR OLEH TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 DAN TERGUGAT 3 .

Sebelum Penggugat menjelaskan alasan-alasan mengajukan gugatan perkara perdata ini, maka Penggugat mengemukakan **Prinsip** : “Perhimpunan Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun (PPPSRS) bukan Perusahaan dan bukan milik satu/dua orang penghuni , tetapi milik semua penghuni yang tinggal di apartemen KeBagusan City” dan menjelaskan ketentuan-ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, sebagai berikut :

a. Dalam akta notaris no. 04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City, yaitu :

1). Halaman 39, Pasal 6, sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum akhir masa bakti kepengurusan. Pengurus berkewajiban untuk : a). Memberitahukan secara tertulis kepada anggota PPPSRS Kebagusan City mengenai berakhirnya masa bakti tersebut, serta mempersiapkan laporan pertanggung jawaban yang akan disampaikan kepada rapat umum anggota PPPSRS Kebagusan City, b). Membentuk panitia penyelenggara untuk mempersiapkan pemilihan pengurus berikutnya, c). membuka pendaftaran bagi anggota PPPSRS Kebagusan City untuk mencalonkan diri sebagai pengurus periode berikutnya, melalui panitia penyelenggara dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar.

2). halaman 65-67, Pasal 45 angka 3. Menetapkan dan menyetujui pengangkatan pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016 dengan susunan selengkapny sebagai berikut :

Ketua Dewan Pembina : Tuan Professor Doktor Haji Raden Abdussalam.

Sekretaris Dewan Pembina : Tuan Doktor Eggi Sudjana, Sarjana Hukum, Master Sains.

Dewan Pengawas Tower A : nyonya Kunthi Tridewiyanti.

Dewan Pengawas Tower C : Agung Usadi.

Ketua Dewan Pengurus : Honny Maitimu.

Sekretaris : Insinyur Leanika Tanjung.

Hal 2 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bendahara : Didik Mulyo Adhie Prabowo, Master of Business Administration

Sampai saat ini jabatan tersebut belum diganti. Kalau Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) mengganti pejabat tersebut berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Pasal 22 Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga bahwa Rapat Umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk , Antara lain : a. Memilih, menetapkan dan mengesahkan pengurus PPPSRS Kebagusan City dan b. Memberhentikan atau mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City.

**b. ANGGARAN DASAR – RUMAH TANGGA & TATA TERTIB HUNIAN APARTEMEN KEBAGUSAN CITY PPPSRS KEBAGUSAN CITY :**

- 1). Halaman 9 : a). Pasal 12, Kedaulatan, Kedaulatan PPPSRS Kebagusan City berada di tangan anggota berdasarkan hak suara kepemilikan dengan nilai perbandingan proporsional (NPP) hak suara yang dimilikinya serta hak suara kepenghunan dan dilaksanakan melalui forum-forum rapat yang diadakan untuk itu, b). Pasal 13, hak suara dan hak Bicara, (1). Hak suara kepemilikan, yaitu hak suara setiap anggota pemilik dalam rangka mengatur hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun Kebagusan City, antara lain yang menyangkut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama serta fasilitas bersama, maka setiap anggota pemilik mempunyai hak suara sesuai NPP yang dimilikinya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik satuan rumah susun. (2). Hak suara kepenghunan, yaitu hak suara setiap anggota Penghuni untuk memutuskan sesuatu yang terkait dengan kepentingan penghunian, seperti : (a). Hak untuk menetapkan Anggaran Dasar dan Anggaran rumah Tangga kebagusan City beserta perubahannya dan atau penambahan dari waktu ke waktu. (2). Hak untuk memilih pengurus PPPSRS Kebagusan City. (3). Hak menetapkan sanksi-sanksi. (4). Hak mengambil keputusan untuk perubahan. (5). Hak pemeliharaan, penambahan, perbaikan dan pemanfaatan fasilitas-fasilitas serta pengoperasiannya. (6). Menetapkan besarnya dana cadangan dan penggunaannya. (3). Hak bicara, yaitu hak bicara yang dimiliki oleh anggota penghuni untuk mengajukan usul dan atau pendapat dalam rangka perbaikan pengelolaan rumah susun, baik dari segi teknis maupun hubungan kemasyarakatan antar penghuni rumah susun.
- 2). Halaman 10, Pasal 14 (1). Anggota PPPSRS Kebagusan City dapat dipilih sebagai Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City sesuai dengan jabatannya dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dengan susunan organisasi sebagai berikut : Ketua, Sekretaris dan Bendahara. (2). Yang dapat dipilih menjadi Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan

Hal 3 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

City adalah para anggota yang sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Anggaran Dasar ini yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut : (a). WNI, (b). Berstatus sebagai pemilik dan atau pemilik kuasa yang sah yang nyata-nyata berdomisili di satuan rumah susun Kebagusan City. (c). Berdomisili di salah satu Tower satuan rumah susun Kebagusan City. (d). Sudah di anggap dewasa. (e). Sehat Jasmani dan rohani. (f). Tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu tindak kriminal. (g). Bebas narkoba dan obat-obat sejenisnya. (h). Mempunyai kepribadian yang jujur, bertanggung jawab, kreatif dan tanggap dalam menyelesaikan segala permasalahan yang timbul. (i). menyatakan kesediaan untuk tidak KKN. (j). Tidak pernah tersangkut dengan organisasi yang dilarang oleh Pemerintah Indonesia. (k). Mampu bekerja sama dengan sesama pengurus lainnya. (l). Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik. (m). Diutamakan Pemilik sekaligus penghuni satuan rumah susun .

- 3). Halaman 11, Pasal 15 (1). Dewan Pembina melaksanakan pembinaan baik terhadap Dewan Pengurus dan atau badan Pengelola maupun terhadap penghuni satuan rumah susun. (2). Dewan Pengawas melaksanakan pengawasan terhadap penyelenggaraan pengurusan dan atau pengelola yang dilakukan oleh pengurus/dewan pengurus atau badan pengelola.
- 4). Halaman 14, Pasal 22, Rapat umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk : (1). Memilih, menetapkan dan mengesahkan Pengurus PPPSRS Kebagusan City. (2). Memberhentikan atau mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. (3). Merubah dan mengesahkan anggaran Dasar dan rumah tangga. (4). Menyetujui program kerja PPPSRS Kebagusan City dan mengambil keputusan atas tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS Kebagusan City. (5). Menilai/menerima/menolak pertanggungjawaban Pengurus PPPSRS Kebagusan City. (6). Menetapkan besarnya iuran pengelolaan termasuk penyesuaiannya apabila diperlukan sesuai dengan usulan dari Pengurus PPPSRS Kebagusan City.
- 5). Halaman 20, Pasal 4, dalam ayat (11). Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota.
- 6). Halaman 20, Pasal 6, Sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum akhir masa bakti kepengurusan, Pengurus berkewajiban untuk : a). Memberitahukan secara tertulis kepada anggota PPPSRS Kebagusan

Hal 4 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

City mengenai berakhirnya masa bakti tersebut, serta mempersiapkan laporan pertanggungjawaban yang akan disampaikan kepada rapat umum anggota PPPSRS Kebagusan City, b. Membentuk panitia penyelenggara untuk mempersiapkan pemilihan pengurus berikutnya, c. membuka pendaftaran bagi anggota PPPSRS Kebagusan City untuk mencalonkan diri sebagai pengurus periode berikutnya, melalui panitia penyelenggara dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar.

- 6). Halaman 21, Pasal 7 (1). Pengurus berhenti atau diberhentikan karena :
  - (a). Atas permintaan sendiri.
  - (b). meninggal dunia.
  - (c). tidak lagi memiliki hak dalam satuan rumah susun sebab akibat hukum lainnya.
  - (d). Diberhentikan karena tindakan Indisipliner.
  - (e). Menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
  - (f). Menjadi tidak cakap menurut hukum dan/atau ditempatkan dibawah pengampuan .
  - (g). Mengalami sakit yang berkepanjangan atau cacat fisik permanen sehingga terbukti tidak mampu untuk melaksanakan tugas dan kewajiban sebagai pengurus.(2). Kecuali Dewan Pembina , tindakan indipliner sebagai dimaksud dalam ayat 1 huruf d pasal ini adalah :
  - (a). Melanggar ketentuan anggaran dasar , anggaran rumah tangga maupun tata tertib serta larangan lain yang berlaku.
  - (b). tidak hadir dalam rapat-rapat pengurus tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah.
- 7). Halaman 32, Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum.
- 8). HALAMAN 19 DAN 20 BUTIR 13. TENTANG TATA TERTIB KETERLAMBATAN PEMBAYARAN : keterlambatan –pembayaran iuran pengelolaan dan dana cadangan akan dikenakan surat peringatan dan denda apabila :
  - a).Pembayaran tagihan yang dilakukan setelah masa toleransi akan dikenakan denda sebesar 5 %/keterlambatan/bulan,
  - b). Surat peringatan pertama disertai denda akan diberikan bila sampai dengan tanggal 16 bulan berikutnya penghuni masih belum melakukan pembayaran,
  - c). Peringatan kedua (terakhir) disertai denda akan diberikan apabila penghuni masih tidak mengindahkan sampai tanggal 16 dua bulan berikutnya atau telah menunggak selama 3 (tiga) bulan ,
  - d). 2 (dua) hari setelah surat peringatan terakhir diberikan, penghuni masih belum melakukan pembayaran/pelunasan semua tunggaknya, maka akan dikenakan pengurangan fasilitas berupa pemutusan listrik dan air. Untuk menyambungkan kembali, seluruh tagihan service charge/sinking fund dan denda keterlambatan harus dilunasi terlebih dahulu dan

Hal 5 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenakan biaya administrasi penyambungan kembali. Besarnya biaya penyambungan kembali akan ditentukan oleh Badan Pengelola Penyambungan kembali listrik dan air dilakukan dalam waktu paling lama 2X24 jam .

9). HALAMAN 25, ANGKA 4. TATA TERTIB Penggunaan Lobby-koridor-jalan setapak trotoar-teras-tangga darurat – awning/canopy, huruf a). Trotoar, teras, jalan setapak, lobby, tangga dan koridor awning/kanopi tidak dibenarkan untuk dirusak atau digunakan untuk tujuan lain dan atau untuk kepentingan pribadi.

c. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) APARTEMENT KEBAGUSAN CITY LANTAI DASAR , NOMOR : 033/PGP-KC/Twr-B/X/11, RABU, 12 OKTOBER 2011, DITANDATANGANI OLEH DAN ANTARA : Ir. ARIEF ARYANTO,MBA, DIREKTUR PT. PERDANA GAPURA PRIMA Tbk SELAKU PENJUAL UNTUK SELANJUTNYA DISEBUT PIHAK PETRTAMA DENGAN Drs. R. ABDUSSALAM SELAKU PEMBELI UNTUK SELANJUTNYA DISEBUT PIHAK KEDUA, dengan perjanjian antara lain :

**Pasal 9. PERHIMPUNAN PENGHUNI DAN PENGELOLAAN** : antara lain :Ayat

(6). Pihak kedua harus membayar biaya-biaya kepada Badan Pengelola selama masa pengelolaan sebagaimana dimaksud ayat 5 pasal ini, yang terdiri dari : a. Biaya pengelolaan (maintenance fee/service charge), b. cadangan renovasi (sinking fund), c. Biaya penggunaan listrik dan air setiap bulan, d. Biaya-biaya pada ayat 6 (a,b,dan c) akan diatur kemudian setelah terbentuknya Badan Pengelola dan/atau Perhimpunan Penghuni rumah susun. (7). Pihak kedua setuju bahwa untuk menjaga kelangsungan berfungsinya Kebagusan City, maka apabila pihak kedua lalai melaksanakan kewajiban membayar salah satu biaya-biaya yang disebut dalam ayat 6 pasal ini,maka pihak kedua akan dikenakan ; a). Denda 3 % perbulan dari kewajiban keuangan yang terutang, b). Pemutusan aliran listrik dan penyegelan unit jika utang terhadap kewajiban dimaksud telah berlangsung selama 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak jatuh emponya pembayaran kewajiban, untuk keperluan tersebut pihak kedua dengan ini sehingga untuk nantinya memberi kuasa kepada pihak pertama untuk dan atas nama pihak kedua melakukan pemutusan aliran listrik dan pihak pertama berhak untuk melakukan npenyegelan unit . (8). Ketentuan ayat 7 pasal ini akan dilakukan jika perhimpunan penghuni telah memberikan 3 (tiga) teguran secara tertulis dengan selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari kalender dan pihak kedua tetap tidak memberikan penyelesaian positif atas kewajibannya. (9). Dalam hal terjadi seperti yang tersebut di dalam pasal 7 ayat b, maka untuk pengaktifan kembali fasilitas-fasilitas tersebut, menjadi beban dan tanggung jawab pihak kedua.

**d. KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHPERDATA)/BW :**

Hal 6 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1). **Pasal 1338**, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
  - 2). **Pasal 1339**, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang.
  - 3). **Pasal 1342** „Jika kata-kata suatu persetujuan jelas , tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.
  - 4). **Pasal 1365**, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.
  - 5). **Pasal 1366**, Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronohnya.
  - 6). **Pasal 1367** „Seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawa pengawasannya.
- Dengan ketentuan hukum tersebut diatas, akan dijadikan pisau pembahasan terhadap fakta konkrit yang menjadi alasan-alasan Penggugat 1, dan Penggugat 2 mengajukan gugatan perkara perdata dibawah ini.

## II. ALASAN-ALASAN PENGGUGAT 1, DAN PENGGUGAT 2 MENGAJUKAN GUGATAN PERKARA PERDATA :

Adapun Alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan perkara perdata ini, adalah sebagai berikut :

### 1. ASAL MULA :

#### PENGGUGAT 1 :

- a. Pada hari Kamis, 12 September 2013, Penggugat 1 selaku pembeli sebagai pihak kedua telah menerima serah terima satuan rumah susun lantai dasar, unit no. 20, luas 22 m2 Tower B Kebagusan City dari Ir. Arief Aryanto, MBA , Direksi PT. Perdana Gapura Prima, Tbk sebagai pihak pertama selaku Penjual .Pada tanggal 11 Desember 2013 sampai dengan tanggal 11 Juni 2014, Kios Kr 20 Tower B milik penggugat 1 menyewakan harian kepada Bu Rini , penghuni Tower C, per hari Rp 300.000,-(tiga ratus ribu Rupiah) dengan kewajiban bayar iuran Billing statement/rekening tagihan tiap bulan dan pengugat memberitahukan kepada Penyewa (Bu Rini) bahwa iuran tersebut jangan sampai tidak bayar berturut-turut tiga bulan, karena pemutusan listrik dan air akan dilakukan oleh pengelola. Penyewaan Kios tersebut tidak dibuatkan perjanjian sewa, hanya berdasarkan saling percaya.

Hal 7 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ternyata selama Kios Kr 20 tersebut disewa oleh Bu Rini tidak pernah terjadi pemutusan listrik dan air seperti yang telah ditetapkan dalam ADART dan PPJB berarti Bu rini dalam melakukan pembayaran iuran tiap bulan selalu tepat waktu dan selama disewa oleh Bu Rini dan Penggugat 1 sebagai pemilik kios tidak pernah menerima surat peringatan dari Pengelola dan pada tanggal 5 Juli 2014 Bu Rini memberitahukan kepada Penggugat 1 sebagai pemilik kios tidak melanjutkan sewa harian, karena unitnya telah laku dan pindah alamat. Dengan demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Rini , Penggugat 1 sebagai pemilik Kios Kr 20 Tower B tidak pernah mendapat surat peringatan , pemutusan listrik dan air dari pengelola berarti Bu Rini telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City.

- b. Pada tanggal 5 Juli 2014 sampai dengan 6 Januari 2015, kios Kr 20 tower B, selanjutnya disewa harian dilanjutkan oleh Bu Deni, Penghuni Tower C dengan ketentuan yang sama pada waktu disewakan kepada Bu Rini tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya. Pada tanggal 5 Januari 2015 Bu Deni memberitahukan kepada penggugat 1 selaku pemilik Kios tidak melanjutkan sewa harian kios , karena pindah keluar daerah dan Unit miliknya di tower C telah laku. Juga demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Deni , Penggugat sebagai pemilik Kios Kr 20 Tower B tidak pernah mendapat surat peringatan, pemutusan listrik dan air dari Pengelola berarti Bu Deni juga telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City.
- c. Pada tanggal 10 Januari 2015 sampai dengan tanggal 7 Juni 2015, Kios Kr 20 tower B selanjutnya di sewa harian dilanjutkan oleh Bu Yani, warga kelurahan Kebagusan dekat dengan Apartemen Kebagusan City tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya . Pada tanggal 4 Juni 2015 Bu Yani memberitahukan kepada Penggugat 1 sebagai pemilik Kios tidak melanjutkan sewa harian kios, karena orang tuanya sakit dan diopname di rumah sakit Purwokerto. Juga demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Yani, penggugat sebagai pemilik Kios Kr 20 Tower B tidak pernah mendapat surat peringatan, pemutusan listrik dan air dari Pengelola berarti Bu Yani juga telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City.
- d. Pada tanggal 10 Juni 2015, Kios Kr 20 Tower B milik Penggugat 1 , selanjutnya disewa harian dilanjutkan oleh Bu Enny, alamat : Kelapa Tiga Depok dengan ketentuan yang sama pada waktu disewa baik oleh Bu Rini, Bu Deni maupun oleh Bu Yani tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya. Bu Enny telah membayar iuran tiap bulan, yaitu :

Hal 8 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1). Kwitansi, no.SP : KB 20, No. OR 10022808, diterima dari : Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 13 Juli 2015 sebesar Rp 958.112,00 (sembilan ratus lima puluh delapan ribu seratus duabelas Rupiah) diatas materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan yang terdapat catatan pada kolom Previous Balance = IDR 16.238.484, kolom New Balance = IDR 17.196.596,- (foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir).

2). Kwitansi, no.SP : KB 20, No.OR10023049, di terima dari : Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 11 Aug 2015 sebesar Rp 600.460,00 (enam ratus ribu empat ratus enam puluh rupiah ) tanpa materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan yang terdapat catatan pada kolom previous Balance = IDR 17.196.596,-kolom new Balance = IDR 17.797.056,-(foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir ).

3). Kwitansi, No. SP : KB20, no.OR10023425, diterima dari Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 11 sept 2015 sebesar Rp 1.016.189,00 (satu juta enam belas ribu seratus delapan puluh sembilan rupiah) tanpa materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan yang terdapat catatan pada kolom previous Balance = IDR 16.838.944,-, kolom New Balance – IDR 17.254.673,- (foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir).

4). Kwitansi, no. SP : KB 20, No.OR 10024222, DI TERIMA DARI : Drs. R. Abdussalam, untuk pembayaran billing Januari 2014 s/d juni 2015 unit KB 20 sebesar Rp 17.000.000,- dengan materai tanpa Billing Statement/rekening tagihan.(copi kwitansi terlampir).

5). Kwitansi, no.SP : KB 20, NO. OR 10024234 di terima dari Drs. R. Abdussalam untuk pembayaran billing bulan Okt 15 & Nov 15 unit KB 20 sebesar Rp 1.965.499,- dengan materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan untuk tanggal 15 Oktober 2015 yang terdapat catatan pada kolom Previous Balance = IDR 17.254.673,-, kolom New Balance= IDR 17.635.863,- dan Billing Statement/rekening tagihan untuk tanggal 15 November 2015 yang terdapat catatan pada kolom previous Balance = IDR 17.635.863,-, kolom New Balance = IDR 18.203.983,- ( copi kwitansi terlampir).

Berdasarkan kwitansi 1) s/d 3) tersebut diatas, bahwa Bu Enny telah membayar iuran tiap bulan berturut-turut tiga bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City. Ternyata Pengelola apartemen Kebagusan City telah melakukan pemutusan listrik dan air sejak tanggal 14 September 2015 sampai saat ini sudah berlangsung selama tiga bulan lebih yang menimbulkan kerugian bagi penggugat 1.

Penggugat 1 untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios lantai dasar Kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 membayar kepada tergugat 1 dan

Hal 9 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 2 untuk pembayaran Billing bulan januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp 17.juta,- pada tanggal 12 November 2015 ( untuk memenuhi unsur pemerasan dan ancaman yang dilakukan oleh Tergugat 1 , Tergugat 2 dan Tergugat 3) dan pembayaran Billing bulan okt 15 s/d Nov 15 sebesar Rp 1.965.499,-, maka aliran listrik dan air pada lantai dasar Kios KB 20 milik Penggugat 1 dihidupkan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3. Tetapi dalam catatan kolom New Balance pada Billing Statement/rekening Tagihan semakin meningkat menjadi Rp 18.203.983,- bukan dihapus tagihannya, karena sudah dibayar lunas tagihannya dengan tanda bukti kwitansi pembayarannya.

6). Surat Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City mengirim kepada Tergugat 2 ( sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), tanggal 13 November 2015, Perihal : Pemutusan aliran listrik dan air hanya berkaitan dengan kewajiban iuran dengan materi antara lain bahwa : Tergugat 2 memutuskan aliran listrik dan air pada 1 KA 21 yang di sewa oleh penghuni sdr. Sandy pada tanggal 31 Oktober 2015 dan pada unit lantai 5 A 8 milik sdr. Erma pada tanggal 12 November 2015 tidak ada kaitan dengan kewajiban iuran yaitu sdr. Sandy karena memasang papan reklame diatas kiosnya yang di sewa, sedangkan sdr Erma mengamankan Banner yang bersifat untuk kepentingan pribadi yang dilarang di tempatkan di Lobby, padahal yang mengamankan banner tersebut adalah saya selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS, karena mengganggu para penghuni dan tamu. Bahwa Perbuatan Tergugat 2 dan Tergugat 3 merupakan perbuatan penyalah gunaan kewenangan. Untuk itu Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS memohon kepada tergugat 2 segera menghidupkan aliran listrik dan air pada 1 KA 21 yang disewa oleh Penggugat 2 ( sdr. Sandy ).

7). Surat Tergugat 2 ( sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Tergugat 3 ,sdr. Ahmarudin selaku koordinator keamanan PPPSRS ) kepada Penggugat 1, tanggal 17 November 2015, no : KHUSUS/01/XI/2015, Perihal : Peringatan, dengan materi ancaman,antara lain : bahwa Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina telah diberhentikan atas permintaan sendiri yang disampaikan secara lisan dalam rapat pengurus lengkap tanggal 26 oktober 2013. Pada tanggal 6 juni 2014, telah diputuskan secara aklamasi untuk menerima pengunduran diri. Bahwa tanggal 26 Oktober 2015 jam 08.15 WIB di lobby Tower A, Kebagusan City telah terjadi pengambilan satu buah Banner dan Booth , yang diduga dilakukan oleh sdr Erma Penghuni 5 A 8 atas suruhan Penggugat 1 , dengan hilangnya kedua barang yang dimaksud, masih dikuasai oleh sdr Erma atas suruhan Penggugat 1 dan meminta untuk dikembalikan dan ditempatkan pada posisi

Hal 10 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula, maka Tergugat 2 Memberi Peringatan , harus mengembalikan Booth dan Banner , dalam waktu selambat-lambatnya 3 X 24 Hari. Bila tidak akan dilaporkan kepada yang berwajib.

8). Surat Penggugat 1 kepada Tergugat 2, tanggal 19 November 2015 ,perihal : Tanggapan surat Nomor : KHUSUS/01/XI/2015, tanggal 17 November 2015, dengan Materi, antara lain : Pemberhentian Penggugat 1 sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City adalah tidak sah karena sampai saat ini tidak didukung dengan Berita Acara rapat pengurus lengkap tentang pemberhentian Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina, karena dalam Pasal 22 angka 2 Anggaran Dasar , memberhentikan atau menggantikan anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City harus melalui rapat umum yang merupakan forum kewenangan tertinggi.

Bahwa sdri Erma bukan mengambil hanya mengamankan dan penggugat 1 tidak menyuruh sdri Erma untuk mengambil Banner dan Booth tersebut. Bahwa hasil penelitian Penggugat 1 dan sdri. Erma pada tanggal 18 November 2015, ternyata Banner dan Booth tersebut diambil oleh team lapangan PT Kreasi Sumber daya dan telah diserahkan kepada PPPSRS. (Kopi Berita acara Penelitian terlampir).

9). Surat Tergugat 2 dan tergugat 3 kepada Penggugat 1, tanggal 23 November 2015, nomor : KHUSUS/002/XI/2015, Perihal : Peringatan kedua , dengan materi ancaman antara lain : sama dengan materi peringatan pertama , tanpa menanggapi surat Penggugat 1 pada tanggal 19 November 2015.

10). Surat Tergugat 2 dan tergugat 3 kepada Penggugat 1 , Nomor : KHUSUS/003/IX/2015, tanggal 28 November 2015, perihal : Peringan ketiga atau terakhir, dengan materi ancaman yang sama dengan Peringatan Kedua dengan penambahan materi demi menghindari tuntutan hukum maupun tindakan lain yang akan dilakukan .

11). Surat Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada : 1. Badan Pengelola Kebagusan City, 2. Kepala Bagian Engineering , nomor : 001/XII/KTB/2015, tanggal 02 Desember 015, Hal : Perintah Pemutusan aliran listrik unit milik saudara Abdussalam, dengan materi ancaman ,mulai terhitung tanggal 03 Desember 2015 pukul 08 .00 wib sampai yang bersangkutan mengembalikan banner dan booth yang diambilnya atau yang bersangkutan mempertanggungjawabkan kepada Pengurus PPPSRS.

12). Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat 1 dan ditandatangani oleh Tergugat 2 dengan disaksikan oleh Sdr. Arief Aryanto Direktur PT. Perdana Gapura Prima dan sdr. Johnny staf PT Perdana Gapura Prima pada tanggal 02 Desember 2015, dengan materi sebagai berikut : “ saya akan mengawasi kegiatan pengurus P3 SRS supaya sesuai dengan AD&ART APT

Hal 11 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebagusan City. Saya menyatakan bahwa semua tindakan tidak akan merugikan para penghuni apartemen Kebagusan City dan Pengurus P3SRS melaksanakan tugas yang tidak merugikan kepentingan para penghuni Apartemen Kebagusan City. Saya tidak akan melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku". (surat pernyataan yang asli dipegang oleh Tergugat 2).

13). Himbauan Tertulis Tergugat 2 sdr. Honny Maitimu selaku Dewan Pengurus, No : Khusus/XI/2015, tanggal 27 November 2015, kepada yang terhormat : Penghuni Kebagusan City di Jakarta, dengan materi, antara lain : bahwa beredarnya undangan rapat atas nama Ketua Dewan Pembina yang illegal, menghimbau seluruh penghuni Kebagusan City supaya tidak mengindahkan surat tersebut, yang ditanda tangan oleh Dewan Pengawas Kunthi Dewitri dan Dewan Pengurus Honny Maitimu (kopi himbauan tertulis terlampir). Himbauan tertulis tergugat 2 tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, karena melanggar Pasal 22 ADART PPPSRS Kebagusan City.( Tindakan Tergugat 2 tersebut merupakan tindak pidana pencemaran nama baik Penggugat 1).

14). Surat peringatan Tergugat 2 dan tergugat 3 kepada Penggugat 1, nomor : Khusus/004/01/2016, tanggal 07 Januari 2016, perihal : Pemberitahuan Penerapan Pelanggaran atas tata tertib Hunian dengan tembusan kepada : Dirjen Penyediaan Perumahan Kementerian PU dan Perumahan Rakyat, Kepala Dinas Perumahan dan Bangunan Pemda DKI Jakarta, Kapolres Metro Jakarta Selatan , Kapolsek Metro Pasar Minggu, yang berisi ancaman yaitu : untuk mengembalikan Booth dan Banner yang telah diamankan tanpa HAK kepada Pengurus sebagai pemilik sah booth dan banner tersebut dalam waktu 3 hari terhitung sejak tanggal surat ini apabila lewat waktu, maka tergugat 2 dan tergugat 3 akan segera melakukan tindakan yang tidak hanya terbatas pada pemutusan aliran listrik dan air ke unit Penggugat 1.

15). Surat tergugat 2 dan tergugat 3 kepada : 1. Badan Pengelola Kebagusan City, 2. Kepala Bagian Engineering tanpa adanya tembusan kepada Penggugat 1 dll, No. 001//KTB/2016, tanggal 11 Januari 2016, Hal : Perintah Pemutusan aliran listrik unit milik sdr. Abdussalam, berisi ancaman : Perintahkan saudara untuk melakukan pemutusan aliran listrik ke unit tersebut mulai terhitung tanggal 12 Januari 2016 pukul 09.00 wib sampai yang bersangkutan mengembalikan banner dan booth yang diambilnya dan atau yang bersangkutan mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada Pengurus PPPSRS.

## PENGGUGAT 2 :

Bahwa Penggugat 2 , selama menyewa kios selama tahun 2010 sampai Tahun 2015 masih dibawah pengelolaan langsung oleh developer belum pernah ada

Hal 12 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peringatan apapun, karena dalam Pasal 1 angka 3, unit adalah satuan dari bangunan dalam hal ini bangunan kios beserta fasilitas-fasilitasnya dalam "apartemen Kebagusan City yang dibeli oleh pihak kedua. Angka 4, "Hak milik atas Kios" adalah hak milik atas unit yang dapat dimiliki oleh pihak kedua secara terpisah yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama" apartemen Kebagusan City". PPJB yang ditanda tangani oleh pihak pertama sebagai penjual dengan pihak kedua sebagai pembeli. Begitu PPSRS Kebagusan City terbentuk dengan pengurusnya, maka dikeluarkan dua surat peringatan tersebut yang bertentangan dengan ketentuan PPJB yang telah disepakai oleh kedua belah pihak. Dengan melalui Tergugat 1 (Diah Retno Minarti, Building Management) membuat dua surat peringatan kepada Penggugat 2, yaitu :

- a. Surat tergugat 1, tanggal 25 Mei 2015, peringatan 1 yang ditujukan kepada Bapak/ibu/Penyewa Kios 1 KA 21 A Apartemen Kebagusan City, dengan materi ancaman ,antara lain : menindak lanjuti surat kami tertanggal 1 April 2015, 6 April 2015 dan tanggal 19 Mei 2015, perihal : Restibusi Billbord/Papan Nama Kios-Ruko/spanduk/brosur/media cetak lainnya, sampai saat ini belum menerima pembayaran dari pihak bapak/ibu mengenai perihal tersebut diatas dan kami peringatkan kembali kepada bapak/ibu mengenai pembayaran tersebut sampai dengan tanggal 30 mei 2015 ( copi surat terlampir).
- b. Surat tergugat 1, tanggal 03 juni 2015, perihal : Peringatan II yang ditujukan kepada Bapak/ibu pemilik/Penyewa Kios 1 KA 21 A apartemen Kebagusan City, dengan materi ancaman ,antara lain : Surat peringatan I tanggal 25 mei 2015, sampai saat ini kami belum menerima pembayaran dari pihak bapak/ibu, kami peringatkan kembali kepada bapak/ibu mengenai pembayaran tersebut kami tunggu sampai dengan tanggal 05 juni 2015. Apabila lewat dari tanggal tersebut belum ada pembayaran dari pihak bapak/ibu, maka permasalahan ini selanjutnya kami limpahkan/serahkan kepada pengurus PPSRS Kebagusan City (copi surat terlampir ).

PENGGUGAT 1, DAN PENGGUGAT 2 :

Penggugat 1, dan Penggugat 2 secara bersama-sama menyampaikan gugatan perdata, sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPSRS Kebagusan City) selama menjabat sampai saat ini telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADART) Kebagusan City yang dibuat sendiri, pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu), sebagai berikut:
  - 1). Telah menghentikan Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina PPSRS Kebagusan City tidak melalui rapat Umum anggota dengan dibuatkan Berita

Hal 13 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara rapat umum Penghentian Jabatan Ketua Dewan Pembina sesuai dengan Pasal 22, Rapat umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk : angka 2. Memberhentikan atau menggantikan anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. *Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah memberhentikan dan mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City tanpa melalui Rapat umum tersebut dengan tidak dibuatkan Berita acara Rapat Umum, maka tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Pasal 22 Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City. Dengan demikian Surat tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) pada tanggal 12 juni 2014, nomor : 06/P/6/2014, hal : pengunduran diri yang ditujukan kepada Penggugat 1 bukan Keputusan tapi surat (terlampir) dan Surat Badan Pengurus no. 010/KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 juni 2015 sampai saat ini tidak pernah Penggugat 1 terima, berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat bohong, maka surat dan Surat Keputusan tersebut tidak sah dan melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City Pasal 22 angka 2. Dan sampai saat ini tidak ada Berita acara rapat umum mengenai memberhentikan atau menggantikan anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. Sedangkan tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah diberhentikan dalam Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) pada tanggal 09 maret 2014 dan Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) beserta pengurus lainnya diundang tapi tidak menghadirinya dengan dibuatkan Berita acara Rapat Umum anggota Luar biasa yang dikirim kepada Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), pelaku Pembangunan dan Pemerintah. Ternyata Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak mengakui hasil Rapat umum anggota luar biasa, walaupun telah dibuat Berita acara rapat umum anggota Luar biasa. Oleh karena itu Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) masih berpegang pada kepengurusan PPPSRS Kebagusan City yang ditetapkan dalam akta notaris no.04 tanggal 09 Juli 2013, maka Penggugat 1 juga tetap berpegang pada kepengurusan PPPSRS kebagusan City yang ditetapkan dalam akta notaris no.04 tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City, halaman 65-67, angka 3. Menetapkan dan menyetujui pengangkatan pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016 dengan susunan selengkapnya sebagai berikut :*

- a). Ketua Dewan Pembina : Tuan Professor Doktor Haji Raden Abdussalam.
- b). Sekretaris Dewan Pembina : Tuan Doktor Eggi Sudjana, Sarjana Hukum, Master Sains.
- c). Dewan Pengawas Tower A : nyonya Kunthi Tridewiyanti.
- d). Dewan Pengawas Tower C : Agung Usadi.

Hal 14 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e). Ketua Dewan Pengurus : Honny Maitimu.
- f). Sekretaris : Insinyur Leanika Tanjung.
- g). Bendahara : Didik Mulyo Adhie Prabowo, Master of Business Administration (mengundurkan diri secara tertulis).

Sampai saat ini jabatan tersebut belum diganti. Kalau Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) mengganti pejabat tersebut berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Pasal 22 Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) buat sendiri.

2). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah menghentikan Penggugat 1 sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City hanya dengan surat, No. 06/P/2014, tanggal 12 Juni 2014 dengan ditanda tangan oleh Dewan Pembina Eggy Sudjana, Dewan Pengawas Kunthi Tridewiyanti dan Dewan Pengurus, Honny Maitimu tanpa melalui Rapat Umum anggota, dengan alasan : pengunduran diri tanpa adanya surat tertulis dari Penggugat 1, tanpa didukung dengan berita acara rapat pengurus mengenai penghentian Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina.

3). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melakukan penghentian dan pengangkatan pengurus PPPSRS Kebagusan City tanpa melalui rapat umum anggota dan dibuatkan Berita acara Rapat tentang penghentian dan pengangkatan pengurus PPPSRS Kebagusan City serta tanpa memberitahukan kepada para pemilik dan Penghuni melanggar Pasal 22 angka 2 Anggaran Dasar dan Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City.

4). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selalu mengatakan bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pelayan penghuni, setiap para penghuni mengeluh mengenai hak-haknya dalam pemeliharaan dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sehingga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tidak terpelihara dan terawat, antara lain : sampah, kolam renang, saluran air kotor yang selalu bocor dan selalu banjir di koridor terutama koridor lantai dua tower A, maka tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum.

5). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah menetapkan honour/gaji sendiri dan pengurus lainnya tanpa memberitahukan dan tanpa meminta persetujuan penghuni melalui rapat umum, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) melanggar Pasal 4, dalam ayat (11) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota.

6). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit, hanya sebagai penghuni, karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas nama : Dian Palupi, tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 14 (1). Anggota PPPSRS

Hal 15 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Kebagusan City dapat dipilih sebagai Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City sesuai dengan jabatannya dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dengan susunan organisasi sebagai berikut: Ketua, Sekretaris dan Bendahara. (2). Yang dapat dipilih menjadi Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah para anggota yang sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Anggaran Dasar ini yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat – syarat , antara lain: b). Berstatus sebagai pemilik dan atau pemilik kuasa yang sah yang nyata-nyata berdomisili di satuan rumah susun. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit hanya sebagai penghuni, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS Kebagusan City, m). Diutamakan Pemilik sekaligus penghuni satuan rumah susun Kebagusan City.*

*7).Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tanggal 17 November 2015 mengirim surat kepada Penggugat 1 dengan menyampaikan Peringatan kepada Penggugat 1 sebagai berikut :*

*a).Saudara harus mengembalikan booth dan banner yang diambil oleh sdr. Erma atas suruhan saudara, dalam waktu selambat-lambatnya 3 X 24 jam terhitung tanggal surat ini.*

*b). Apabila sampai waktu yang ditentukan Penggugat 1 dan Penggugat 2 tidak mengindahkan Peringatan ini, kami akan melaporkan Penggugat 1 dan Penggugat 2 ke pihak yang berwajib karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dan atau kami akan melakukan tindakan lain sesuai dengan ketentuan tata tertib hunian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Kebagusan City, sebagaimana tercantum dalam : Bab VII angka 3 Pelanggaran tata tertib hunian , setiap pelanggaran dari ketentuan-ketentuan dalam tata tertib ini dapat mengakibatkan antara lain diberikan surat peringatan dan dihentikannya pelayanan ke unit yang bersangkutan bahkan tidak hanya terbatas pada pemutusan aliran listrik dan air.*

*Sedangkan berdasarkan hasil penelitian Penggugat 1 dan sdr . Erma pada tanggal 18 November 2015 jam 10.00-10.30 WIB ke PT. Kreasi Sumber Daya di Gedung Triguna yang diterima oleh Bapak Ferby dan Bapak Noval dan berdasarkan hasil rekaman kami Bahwa Bapak Ferby tidak dapat memberi pernyataan tertulis bahwa Booth dan Banner tersebut telah diambil oleh pihaknya dengan alasan bahwa pihaknya tidak mau terlibat dengan masalah yang ruwet, pihaknya telah bayar uang kepada bu Retno langsung dan Pak Honny Maitimu menyampaikan kepada pihaknya bahwa bisnisnya milik PPPSRS, maka Booth dan Banner menggunakan stiker PPPSRS Kebagusan City. Dalam tanya jawab dengan kami: Jadi Bapak Ferby mengatakan bahwa Banner dan booth itu milik PPPSRS dan semua banner dan booth tersebut sudah di serahkan ke PPPSRS. Kami menanyakan siapa yang mengambil Banner dan Booth dan ditempatkan dimana ? dijawab oleh Bapak Ferby: iya, yang menyerahkan adalah team lapangan /karyawan PT. Kreasi Sumber Daya), hanya penerima di PPPSRS , Pak Ferby tidak dapat menyebutkan namanya. Selanjutnya Pak Ferby untuk menolak terus di*

Hal 16 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekam karena ini bukan interogasi Polisi. Dengan hasil penelitian kami tersebut berarti Booth dan Banner tersebut telah berada di tangan PPPSRS, mengapa saudara memaksakan Penggugat 1 untuk mengembalikan banner dan Booth tersebut ditempatkan pada posisi semula, karena Banner dan Booth tersebut telah berada di PPPSRS sesuai dengan keterangan Pak Ferbi PT. Kreasi Sumber Daya bahwa Banner dan booth tersebut telah diserahkan kepada pihak PPPSRS, hanya sayang Pak Ferbi tidak mau menyebutkan siapa yang menerimanya. Dengan demikian saudara Honny Maitimu telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat yang tidak benar, yang memaksakan kepada Penggugat 1 untuk mengembalikan Banner dan Booth pada posisi semula, sedangkan Banner dan Booth tersebut berada di PPPSRS sendiri bukan ada pada Penggugat 1, sampai kapanpun Penggugat 1 tidak dapat mengembalikan Banner dan booth tersebut, karena kedua barang tersebut telah berada di PPPSRS sesuai jawaban Pak Ferbi dalam rekaman.

8). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selama menjadi Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City memiliki kepribadian tidak jujur, melakukan tindakan arogansi, tidak bertanggung jawab dan lebih banyak menguntungkan pribadi dan kelompoknya bukan untuk kepentingan para penghuni yang telah memenuhi kewajiban membayar iuran setiap bulan, sehingga selalu menimbulkan konflik dengan kepentingan para penghuni serta menghambat program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat.

9). Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 melakukan tindakan diskriminatif, antara lain : a). Ada sebagian penghuni memasang parabola pada bagian bersama, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air (kopi pemasangan parabola terlampir), b. ada sebagian penghuni tidak bayar pajak service charge, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air, c). Pemasangan Plank Gentasari pada kios tower A sampai saat ini tidak dibongkar, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air (copi plank Gentari terlampir), d). Pelanggaran oleh Tergugat 1, tergugat 2 dan tergugat 3 melakukan penutupan dengan pagar pada jalan-jalan setapak yang dibuat permanen menuju ke kolam renang, kamar bilas dan kamar ganti pakaian serta menggembong tangga permanen lantai dasar Tower B yang menuju pada kios yang merupakan bagian bersama (kopi foto terlampir), sehingga akses penghuni menuju ke tower-tower tertutup dan para penghuni yang ke tower-tower harus menggunakan jalan memutar/ melambung, sehingga para penghuni dan tamu enggan dan merasa tidak nyaman serta sebagian pemilik dan penghuni tidak tinggal lagi di unitnya, ada sebagian yang dijual dan ada sebagian disewakan serta harga unit sangat rendah bila dibanding sebelum jalan-jalan tersebut dipagar (copi pemagaran terlampir), e). melakukan tindakan bentuk intimidasi terhadap Penghuni (copi tindakan terlampir)

b. Bahwa Penggugat 1, Penggugat 2 serta sebagian para penghuni menyelenggarakan Rapat Umum Anggota luar biasa dan Hasil Rapat umum anggota luar biasa (RUALB) apartemen kebagusan city jakarta pada tanggal 9 maret 2014 dibuatkan Berita Acara RUALB sesuai dengan dasar Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23,

Hal 17 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pasal 24 dan Pasal 25 ADART PPPSRS Kebagusan City. Semua Pengurus PPPSRS Kebagusan City diundang dan dibuka pada jam 10.00 WIB, sayang Ketua pengurus sdr. Honny Maitimu dan pengurus lain tidak hadir. Pada jam 11,30 WIB menerima berita bahwa sdr. Honny Maitimu sedang mengadakan pertemuan dengan Ibu Kunthi selaku pengawas Tower A di ruang kerja Tower C. Kemudian sebagian besar peserta rapat RUALB yang kedua mendatangi dan mengajak Bapak Honny Maitimu dan Ibu Kunthi untuk hadir pada RUALB kedua yang sedang berlangsung di aula tower A. Namun jawaban dari Bapak Honny Maitimu bahwa ia tidak pernah menerima undangan RUALB kedua dengan tidak ada tanda terima dan pada saat itu juga undangan tertulis diberikan sekali lagi langsung kepadanya dan diterima dengan disaksikan sebagian besar para penghuni. Beliau menjawab akan membicarakan undangan kepada pengurus PPPSRS lainnya dan akan memberikan jawaban tertulis dalam waktu satu minggu. Sebagian besar para penghuni mendesaknya untuk hadir pada RUALB kedua tersebut. Dengan tegas Bapak Honny menjawab tetap tidak mau hadir dengan alasan harus segera berangkat ke Bandara untuk mengejar pesawat. Akhirnya sebagian besar para penghuni kembali ke aula tower A untuk menjelaskan ketiga jawaban Bapak Honny tersebut kepada penghuni peserta RUALB kedua yang masih menunggu. Hasil RUALB adalah : keluar kesepakatan untuk menurunkan Ketua dan pengurus PPPSRS yang lama dan langsung memilih Ketua dan pengurus PPPSRS yang baru. Adapun Ketua dan pengurus lama yang dimaksud adalah : Ketua : Honny Maitimu, Sekretaris : Ir. Leanika Tanjung, Bendahara : Didik Mulyo Adhie Prabowo, MBA. Salah satu alasan penurunan tersebut dikarenakan telah dilakukannya pelanggaran hukum dan pelanggaran ADART PPPSRS Kebagusan City. Pelanggaran hukum tersebut telah dilaporkan ke Polri dengan bukti surat tanda penerimaan laporan/pengaduan dengan nomor : 188/K/II/2014/Polsek PSM, tanggal 25 Februari 2014. Selanjutnya memilih pimpinan dan sekretaris rapat, yang terdiri dari : Pimpinan rapat : Erma, pemilik dan penghuni 5 A/8. Sekretaris rapat : Kurnianti Yanuarti, pemilik dan penghuni 17 A 12 A. Dengan agenda acara : 1).Pemberhentian Bapak Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS, Ibu Ir. Leanika Tanjung selaku sekretaris PPPSPS dan Bapak Didik Mulyo Adhie Prabowo MBA selaku Bendahara PPPSRS. Karena melakukan pelanggaran hukum dan pelanggaran ADART PPPSRS Kebagusan City. 2). Pemilihan dan pengangkatan pengurus PPPSRS Kebagusan City yang baru, yang bersedia untuk mengurus dan melayani hak-hak pemilik dan penghuni. 3).Menerima pengunduran diri Bapak Prof.DR.H.R.Abdussalam selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS secara tertulis. Mengajukan pemberhentian Bapak DR. Eggy Sudjana, SH,MSI selaku sekretaris Dewan Pembina, Ibu Kunthi Tridewiyanti selaku dewan pengawas Tower A dan Bapak Agung Usadi selaku dewan pengawas tower C dengan alasan jarang mengikuti rapat-rapat PPPSRS yang diadakan. Keputusan hasil RUALB kedua tersebut didasarkan pada suara pemilik dan penghuni apartemen Kebagusan City yang hadir sebanyak 40 orang, maka Pimpinan rapat mengambil keputusan : 1). Pemberhentian*

Hal 18 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS, Ibu Ir. Leanika Tanjung selaku Sekretaris PPPSRS, Bapak Didik Mulyo Adhie Prabowo, MBA selaku Bendahara PPPSRS, dengan kewajiban menyerahkan semua dokumen-dokumen baik yang berupa tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama serta dokumen hasil pekerjaannya termasuk pertanggungjawaban anggaran PPPSRS Kebagusan city yang telah diterima dari pelaku pembangunan (PT. Perdana Gapuraprima) kepada Pengurus PPPSRS yang baru dipilih dalam RUALB kedua. 2). Pemberhentian Bapak Prof.DR.H.R. Abdussalam selaku Ketua dewan Pembina, Bapak DR. Eggy Sudjana, SH, Msi selaku Sekretaris Dewan Pembina, Ibu Kunthi Tridewiyanti selaku Dewan Pengawas tower A dan Bapak Agung Usadi selaku Dewan Pengawas tower C.

Dalam acara kedua adalah pemilihan pengurus PPPSRS Kebagusan City yang baru, maka dalam RUALB kedua berdasarkan permintaan dan saran pemilik dan penghuni yang hadir dalam RUALB kedua, maka terpilih : 1). Ketua Pengurus : Erma (5A8), 2). Wakil Ketua Pengurus : Sandy Thediando (1K A 12), 3).Sekretaris Pengurus : Rini Syamsiah Ratnawati (23 C 55), 4). Bendahara Pengurus : Tehuteru Annemarie J. (23 A 38). Yang merupakan satu kesatuan untuk mengurus dan melayani hak-hak pemilik dan penghuni. Bahwa pengurus yang ditunjuk menyatakan di depan RUALB kedua bersedia melaksanakan apa yang menjadi kehendak para pemilik dan penghuni sesuai dengan kesepakatan dalam RUALB kedua tersebut. ( copi Berita acara RUALB tersebut terlampir ).

Para Inisiator penghuni yang menyelenggarakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) dan pengurus yang dipilih dalam rapat umum anggota Luar Biasa (RUALB) diteror, diancam dan dilaporkan satu per satu kepada Polisi oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu). Karena para inisiator penyelenggara RUALB dan Pengurus hasil RUALB yaitu Sekretaris pengurus : Rini Syamsiah Ratnawati(23 C 55) dan bendahara pengurus : Tehuteru Annemarie(23 a 38) tidak tahan dengan teror dan ancaman Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu)dan Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin) , maka mereka menjual unitnya dan pindah ke apartemen lain yang lebih nyaman, tertib dan aman. Sedang Penggugat 1(inisiator penyelenggara RUALB), Penggugat 2 (Ketua Pengurus hasil RUALB) dan Penggugat 3 (Wakil Ketua Pengurus Hasil RUALB) yang belum pindah, Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dan Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin) tetap melakukan teror dengan melakukan pemutusan aliran listrik dan air oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) yang bertentangan dengan PPJB dan ADART PPPSRS Kebagusan City.

Sebagian besar para Inisiator yang menandatangani adanya rapat umum anggota luar biasa dan pejabat pengurus hasil rapat umum anggota luar biasa, satu persatu diteror/diancam yang menimbulkan tidak nyamanan, ketidak amanan keluarga tinggal di unit apartemen Kebagusan City termasuk sdr Erma dengan ancam pemutusan aliran listrik dan air, maka mereka pindah dari apartemen dan unit yang dimiliki, ada yang menjual dan menyewa unitnya. Sekarang yang masih ada adalah Penggugat 1, dan

Hal 19 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Penggugat 2 yang selalu diteror dan diancam oleh Tergugat 1, tergugat 2 dan tergugat 3 dengan memberi peringatan dan pemutusan aliran listrik dan air baik kepada unit dan kios yang dimiliki oleh Penggugat 1, penggugat 2 dan penggugat 3 untuk menimbulkan tidak nyamanan, ketidak amanan, ketidak tertiban dan tidak kerasan tinggal di unit apartement, padahal memenuhi kewajiabn dalam membayar iuran setiap bulan.*

*Dengan demikian Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) dan tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin) selama menjabat sampai saat ini telah melakukan Pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga (ADART) PPPSRS Kebagusan City dengan bukti-bukti dalam huruf a angka 1) sampai dengan angka 9) dan huruf b yang merupakan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara.*

## II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM MELANGGAR PASAL 1365 KUHPERDATA JO PPJB JO ADART KEBAGUSAN CITY DENGAN PERBUATAN- PERBUATAN SEBAGAI BERIKUT :

### PENGGUGAT 1 :

a. Pada tanggal 3 September 2015, Penggugat 1 menerima dua Surat dari Tergugat 1 Diah Retno Minarti selaku Building Manager PT. Perdana Property Management (PT.PPM), yaitu :

- 1). Surat, No. 030/BM/KBC/VIII/2015, tanggal 19 Agustus 2015, ditujukan kepada Pemilik/Penghuni Unit Apartement & Kios/Ruko Kebagusan City, Perihal : Tata Tertib Keterlambatan pembayaran, dengan Tembusan kepada PPPSRS, dengan materi antara lain yaitu , Anggaran Dasar Rumah Tangga & Tata tertib Hunian Apartement Kebagusan City BAB III.13. Tentang Tata Tertib keterlambatan pembayaran menyebutkan : “Keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan dan dana cadangan akan dikenakan surat peringatan dan denda, apabila : a). Pembayaran tagihan yang dilakukan setelah masa toleransi akan dikenakan denda sebesar 5 persen/keterlambatan/bulan, b). Surat peringatan pertama disertai denda akan diberikan bila sampai dengan tanggal 16 bulan berikutnya penghuni masih belum melakukan pembayaran, c). Peringatan kedua (terakhir) disertai denda akan diberikan apabila penghuni masih tidak mengindahkan sampai tanggal 16 dua bulan berikutnya atau telah menunggak selama 3 (tiga) bulan, d). 2 (dua) hari setelah surat peringatan terakhir diberikan, penghuni masih belum melakukan pembayaran/pelunasan semua tunggaknya, maka akan dikenakan pengurangan fasilitas berupa pemutusan listrik dan air, untuk penyambungan kembali seluruh tagihan service charge/sinking fund dan denda keterlambatan harus dilunasi terlebih dahulu dan dikenakan biaya administrasi penyambungan kembali. Besarnya biaya penyambungan kembali akan ditentukan oleh Badan Pengelola Penyambungan kembali listrik dan air dilakukan dalam waktu paling lama 2X24 jam”. (kopi surat terlampir).

Hal 20 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2). Surat Tergugat 1, Nomor : KB20/PPM-SP/IX/2015, tanggal 3 September 2015, Hal : surat peringatan Pembayaran, ditujukan kepada Drs. R. Abdussalam (KB20) sebagai Penggugat 1, dengan tembusan kepada PPPSRS, dengan materi ancaman dan pemerasan antara lain, yaitu :  
“Berdasarkan pencatatan pembayaran yang kami terima, dengan ini kami informasikan kepada Bapak/ibu, bahwa kami belum menerima pembayaran pembayaran dari bapak/ibu sampai dengan tanggal 3 september 2015 atas tagihan service charge, listrik, air dll sebesar Rp 17.254.673.99 (tujuh belas juta dua ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah) , kami mohon kesediaan bapak/ibu untuk menyelesaikan pembayaran yang tertera diatas , paling lambat hari jumat tanggal 18 Sepetember 2015 pada jam kerja, pembayaran dapat dilakukan dengan mentransfer ke rekening PT.Perdana Property Management, BCA Permata Hijau A/C 5050.3460.40. Apabila samapai dengan tanggal 18 september 2015 kami masih belum menerima pembayaran dari Bapak/ibu, kami mohon maaf akan melakukan pemutusan aliran listrik dan air di unit Bapak/ibu yang merujuk kepada PPJB Pasal 10 ayat 6 dan 7 yang sudah bapak/ibu tandatangani dan kami tidak bertanggungjawab atas segala resiko dan akibat dari pemadaman listrik dan air tersebut baik langsung maupun tidak langsung.”(kopi surat terlampir).

b. Dengan menerima kedua surat tersebut huruf a butir 1) dan butir 2) Tergugat 1 tersebut diatas, maka Penggugat 1 mengirimkan surat tertulis pada tanggal 11 September 2015, perihal : Tanggapan tata tertib keterlambatan pembayaran dan surat peringatan pembayaran yang ditujukan kepada Building Manager PT.PPM sebagai Tergugat 1, dengan materi antara lain :  
“Building Managemnet PT.PPM dalam pengelolaan keuangan apartemen Kebagusan City tidak tertib administrasi merupakan bukti konkrit dalam laporan keuangan dari bulan Januari s/d september 2014 yang saya terima secara informal, hasil audit investigasi bahwa laporan keuangan yang disusun sangat menyestatkan dan tidak mengikuti prinsip-prinsip ETAB Indonesia. Bila sdr. Building management PT.PPM melaksanakan tertib administrasi sesuai dengan Tata Tertib keterlambatan pembayaran tersebut, maka tagihan tidak mungkin sampai mencapai jumlah tujuh belasan juta, karena sdr. Building management kalau tidak bayar secara berturut-turut tiga bulan, maka kios saya telah diputus listrik dan air. Ternyata selama ini Kios KB 20 milik saya, aliran listrik dan air sampai saat ini belum pernah di putus dan baru tanggal 3 september 2015 ini mendapat surat peringatan, dan saya telah melakukan pembayaran sesuai dengan tagihan dari bulan Juli sampai bulan September 2015 berturut-turut dengan kopi kwitansi terlampir. Bila sdr. Building Management tetap melakukan tindakan yang bertentangan dengahn tata tertib baik dalam Anggaran Dasar maupun PPJB tersebut dalam rujukan

Hal 21 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

butir 1, maka sdr telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dan saya akan melakukan upaya hukum baik perdata maupun pidana. Untuk realisasinya, hal tersebut tergantung saudara dalam melaksanakan tata tertib berdasarkan Anggaran Dasar dan PPJB tersebut." Surat Penggugat 1 tersebut sampai saat ini tidak pernah ditanggapi dan dibalas oleh Tergugat I.

- c. Pada tanggal 14 September 2015, Tergugat I Diah Retno Minarti Building Manager PT.PPM telah melakukan pemutusan aliran listrik dan air. Pada tanggal 16 September 2016, jam 10.00, Penggugat 1 menemui Tergugat I dengan tujuan melakukan musyawarah mengenai tagihan iuran yang bertentangan dengan Anggaran Dasar dan PPJB. Penggugat 1 bertemu langsung dengan tergugat 1 sdr. Diah Retno Minarti, sdr. Yani staf Building Management (yang membuat rekayasa laporan Invoice per bulan tanpa ada lampiran arsip rekening tagihan/billing staytement) dan Tergugat 3 (sdr. Achmaruddin/ Dedi , pengurus PPPSRS ) . Penggugat 1 mengadakan musyawarah dengan tergugat I dan Tergugat 3 mengenai pemutusan aliran listrik dan air di kios KB 20 yang bertentangan dengan ADART dan PPJB Kebagusan City , dengan permintaan kepada Tergugat I dan Tergugat 3 untuk menghidupkan aliran listrik dan air , karena Penggugat 1 telah membayar iuran 3(tiga) bulan berturut-turut tepat waktu , sedangkan tagihan yang meliputi sampai tujubelasan juta kita harus meneliti dokumen-dokumen bersama sesuai dengan bukti-bukti tersebut dan penggugat 1 akan melunasi tagihan yang belum dibayar tersebut. Tetapi tergugat I dan tergugat 3 tidak bersedia karena bukan wewenang Tergugat I dan Tergugat 3 untuk menghidupkan aliran listrik dan air, bila penggugat belum membayar tagihan iuran sebesar Rp 17 jutaan lebih, maka listrik dan air teyap mati. Penggugat 1 menanyakan kan kedua surat yang disampaikan kepada Penggugat 1` adalah ditandatangani oleh tergugat I artinya merupakan wewenang Tergugat I untuk menghidupkan dan memutuskan aliran listrik dan air tersebut. Tergugat I dan Tergugat 3 menjawab bukan wewenangnyanya, tetapi merupakan wewenang atasannya. Penggugat 1 menanyakan siapa atasan tergugat I dan Tergugat 2 yang memiliki wewenang tersebut. Tergugat I dan Tergugat 3 menjawab atasan yang memiliki wewenang untuk menghidupkan dan memutuskan aliran listrik dan air adalah Bapak Honny , Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City sebagai Tergugat 2 . Tergugat I dan tergugat 3 melakukan penekanan kepada Penggugat hanya melunasi saja tagihan iuran tersebut dan nanti akan dihidupkan aliran listrik dan air. Pada tanggal 1 November 2015 jam 14.30 WIB Penggugat mencari Pak Sandy K pemilik kios Tower A yang dapat informasi bahwa kiosnya juga diputus listrik dan air di kiosnya oleh sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City(Tergugat 2) dan karyawannya memberi tahu bahwa Pak Sandy ada

Hal 22 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikantor PPPSRS Kebagusan City, maka Penggugat 1 ke kantor PPPSRS. Penggugat 1 langsung ke ruang rapat PPPSRS Kebagusan City dan ketemu dengan Pak Sandy yang sedang bicara dengan Kolonel Sinaga dengan disaksikan oleh sdr. Achmaruddin (Tergugat 3), Hasbullah (chief Security). Penggugat 1 menanyakan kepada Kolonel Sinaga identitasnya, apakah ia penghuni, dijawab bukan tetapi sebagai pengawas keamanan yang diangkat oleh sdr. Honny Maitimu (Tergugat 2) dan dari TNI dengan Pangkat Kolonel, ia mendapat tugas untuk menyelesaikan masalah Pak Sandy K yang diputus listrik dan air oleh sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City (Tergugat 2). Kemudian Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) masuk ke ruang rapat dengan menanyakan masalah apa yang dibicarakan dan dijawab oleh sdr. Sandy K bahwa Penggugat 2 minta agar kiosnya dihidupkan kembali listrik dan air karena ia membayar iuran berturut-turut tiga bulan. Tergugat 2 (Sdr. Honny Maitimu) menjelaskan bahwa Penggugat 2 (sdr. Sandy) melanggar tata tertib dan meminta kepada Penggugat 2 (sdr. Sandy) mencabut papan reklame baru aliran listrik dan air akan dihidupkan sekarang juga, juga kepada penggugat 1 harus bayar hutang sebesar Rp 17 juta,- dan aliran listrik dan air akan dihidupkan juga dan Penggugat 1 dan penggugat 2 menjawab bahwa penggugat 1 dan penggugat 2 melalui jalur hukum. Pada saat itu juga terjadi emosional sdr. Honny Maitimu (Tergugat 2) dengan mengajak sdr. Sandy berkelahi di luar, tapi Penggugat 1 katakan kepada tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak perlu keluar, kalau sdr. Honny Maitimu (tergugat 2) berani pukul saja sekarang ini, jangan hanya di mulut saja. Ternyata Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak memiliki keberanian untuk memukul Penggugat 1, hanya teriak-teriak bapak punya hutang tujuh belasan juta harus bayar, kan Penggugat 1 akan melalui jalur hukum. Pada tanggal 1 november 2015 dan tanggal 2 November 2015 bahwa saluran air kotor di kios Penggugat 1 berlimpah air kotor berbau yang mengalir tidak berhenti sampai mengalir keluar melalui koridor-koridor, maka saya meminta kepada engineering agar saluran air kotor tersebut segera diperbaiki, maka saluran air tersebut diperbaiki, tapi semua karyawan dilarang untuk memperbaiki kios milik penggugat dengan ancaman bahwa mereka akan dipecat, bila ada yang memperbaikinya. Pada tanggal 02 Desember 2015, Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Tergugat 3 sdr. Achmaruddin selaku koordinator Keamanan) telah buat surat, Nomor : 001/XII/KTB/2015, Hal : Perintah memutuskan aliran listrik unit milik sdr. Abdussalam, Kepada : Badan Pengelola Kebagusan City dan Kepala Bagian Engineering, dengan materi antara lain : bahwa penghuni unit tersebut (sdr. Abdussalam) tidak menunjukkan itikad baiknya untuk mengembalikan banner maupun booth yang telah diambilnya, disimpan dan

Hal 23 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasanya tanpa hak . Penggugat 1 menyampaikan bahwa perbuatan tergugat I (yang melaksanakan pemutusan aliran listrik dan air) dan Tergugat 2 (yang memerintah tergugat I untuk melakukan pemutusan aliran listrik dan air kepada Tergugat I) melawan hukum dengan melakukan pemaksaan kepada Penggugat 1 tersebut, menimbulkan kerugian bagi Penggugat 1 baik materil maupun non materil. Untuk itu penggugat 1 mengajukan gugatan perdata.

- d. Penggugat I mendapat ancaman baru dengan surat yang ditandatangani oleh Tergugat 2 (sdr.Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) dan Tergugat 3 (sdr. Achmaruddin Seksi Keamanan dan Ketertiban Pengurus PPPSRS), no : Khusus/004/01/2016, tanggal 07 Januari 2016, kepada Penggugat 1 (sdr. HR. Abdussalam, Penghuni Unit 2A3 apartement Kebagusan City), perihal : Pemberitahuan Penerapan Pelanggaran atas Tata Tertib Hunian, dengan tembusan Kepada : 1. Dirjen Penyediaan Perumahan Kementerian PU dan Perumahan Rakyat, 2. Kepala Dinas Perumahan dan Bangunan Pemda DKI Jakarta, 3. Kapolres Metro Jakarta Selatan, 4. Kapolsek Metro Pasar Minggu dll. Dengan ancaman :”untuk mengembalikan Booth dan Banner yang oleh HR. Abdussalam telah diamankan tanpa hak kepada pengurus PPPSRS Kebagusan City sebagai pemilik sah Booth dan Banner tersebut dalam waktu 3 hari terhitung sejak tanggal surat ini dan apabila telah lewat waktu saudara HR. Abdussalam mengabaikan peringatan ini maka Pengurus PPPSRS akan secara tegas menerapkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas” (kopi surat terlampir). Pada hal saya telah memberi tanggapan surat nomor : Khusus/01/XI/2015, tanggal 17 November 2015, perihal : Peringatan, yang ditujukan kepada : Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu, Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), dengan materi antara lain : dalam halaman 4, pada alenia huruf b. *“Keberadaan booth dan banner yang saudara tempatkan di Lobby Tower A tersebut telah diambil sendiri oleh pihak PT. Kreasi Sumber daya berdasarkan hasil penelitian saya dan sdr Erma pada tanggal 18 November 2015 jam 10.00-10.30 WIB ke PT. Kreasi SumberDaya di Gedung Triguna yang diterima oleh Bapak Ferby dan Bapak Noval dan berdasarkan hasil rekaman kami Bahwa Bapak Ferby tidak dapat memberi pernyataan tertulis bahwa Booth dan Banner tersebut telah diambil oleh pihaknya dengan alasan bahwa pihaknya tidak mau terlibat dengan masalah yang ruwet, pihaknya telah bayar uang kepada bu Retno langsung dan Pak Honny Maitimu menyampaikan kepada pihaknya bahwa bisnisnya milik PPPSRS, maka Booth dan Banner menggunakan stiker PPPSRS Kebagusan City. Dalam tanya jawab dengan kami: Jadi Bapak Ferbi mengatakan bahwa Banner dan booth itu milik PPPSRS dan semua banner dan booth tersebut sudah di serahkan ke PPPSRS. Kami menanyakan siapa*

Hal 24 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*yang mengambil Banner dan Booth dan ditempatkan dimana ? dijawab oleh Bapak Ferbi: iya, yang menyerahkan adalah team lapangan /karyawan PT. Kreasi Sumber Daya), hanya penerima di PPPSRS , Pak Ferbi tidak dapat menyebutkan namanya. Selanjutnya Pak Ferbi untuk terus di rekam karena ini bukan interogasi Polisi. Dengan hasil penelitian kami tersebut berarti Booth dan Banner tersebut telah berada di tangan PPPSRS, mengapa saudara memaksakan saya dan sdr. Erma untuk mengembalikan banner dan Booth tersebut ditempatkan pada posisi semula , karena Banner dan Booth tersebut telah berada di PPPSRS sesuai dengan keterangan Pak Ferbi PT. Kreasi Sumber Daya bahwa Banner dan booth tersebut telah diserahkan kepada pihak PPPSRS, hanya sayang Pak Ferbi tidak mau menyebutkan siapa yang menerimanya. Dengan demikian saudara Honny Maitimu telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat yang tidak benar, yang memaksakan kepada saya dan sdr Irma untuk mengembalikan Banner dan Booth pada posisi semula, sedangkan Banner dan Booth tersebut berada di PPPSRS sendiri bukan ada pada saya dan sdr Erma, sampaikan kapanpun saya dan sdr Erma tidak mungkin dapat mengembalikan Banner dan booth tersebut, karena kedua barang tersebut telah berada di PPPSRS sesuai jawaban Pak Ferbi dalam rekaman.”*

Pada tanggal 8 Januari 2016 jam 14.00 sampai 14.30 Penggugat 1 mendatangi kantor PPPSRS Kebagusan City yang diterima oleh Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin Kepala Seksi Keamanan dan Ketertiban) dan Penggugat 1 menyerahkan surat tanggapan saya tersebut apakah surat tersebut telah diterima. Setelah dicek ternyata ada. Apakah halaman 4, huruf b. telah dibaca dengan jeli, ternyata Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin) tidak mau membaca, hanya menekankan kepada Penggugat 1 harus mengembalikan Booth dan Banner tersebut, bila tidak maka listrik dan air akan diputus. Kemudian datang bapak Sinaga yang menjabat sebagai Pengawas dan hal tersebut saya sampaikan kepada beliau. Sarannya, saya harus menemui Pak Honny sebagai Ketua (Tergugat 2) dan jawab Penggugat 1 tidak bersedia menemuinya, karena sudah berulang kali kali komplain atas diputus listrik dan air pada kios KB 20 Tower B dan tetap sdr. Honny Maitimu, agar saya tetap membayar uang sebesar Rp 17 jutaan lebih, baru listrik dan air akan dihidupkan. Termasuk ancaman pada tanggal 07 Januari 2016, saya diperintahkan untuk mengembalikan booth dan banner tersebut kepada PPPSRS , yang tidak pernah mengambil Booth dan banner tersebut, karena yang mengambil Booth dan Banner tersebut adalah karyawan PT. Kreasi Sumber Daya berdasarkan hasil penelitian pada tanggal 18 November 2015 di jalan Hang Lekiu III Gedung Triguna Kebayoran Baru, Jaksel.

Hal 25 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada tanggal 12 Januari 2016 jam 14.30 WIB saya mendapat informasi dari Engineering(pada saat penggugat 1, penggugat 2 dan sdr. Erma sedang sidang mediasi di ruang mediasi dengan kuasa hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 serta Tergugat 2 berdasarkan perintah Hakim ketua majelis hakim) bahwa unit 2 A 3 milik Penggugat 1 telah diputus listrik dan air. Setelah saya pulang ternyata benar listrik dan air di unit 2 A 3 mati, padahal Penggugat 1 telah bayar iuran setiap bulan berturut –turut tepat waktu, yaitu dengan kwitansi :

1).Kwitansi , No.SP : 2A3, NO. OR10030227, terima dari Drs.R. Abdussalam, sejumlah uang enam ratus tiga puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah, untuk pembayaran billing bulan november 15 unit 2A3, tanggal 11 November 2015 Bank BCA, Jumlah Rp 631.931.00.

2).Kwitansi, No.SP : 2A3, NO. OR10030734, terima dari Drs. R. Abdussalam, sejumlah uang tujuh ratus lima puluh satu ribu tiga ratus delapan puluh tiga rupiah, untuk pembayaran Billing bulan desember 2015 tanggal 1- Desember 2015 Bank BCA, jumlah Rp 751.383.00,-

3).Kwitansi , NO. SP : 2A3, No.OR10031173, di terima dari Drs. R. Abdussalam, sejumlah tiga ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus empat puluh lima rupiah, untuk pembayaran biling bulan januari 2016 Bank BCA, jumlah Rp 394.345.00.

e. Dengan berdasarkan Perbuatan melawan Hukum Tergugat I (yang melakukan pemutusan aliran listrik dan air), Tergugat 2 dan tergugat 3 (yang memerintah Tergugat I untuk memutus aliran listrik dan air) yang dilakukan dengan sengaja, maka Penggugat 1 mengalami penderitaan :

1). Kerugian materiil untuk lantai dasar Kios KB 20 Tower B meliputi : a). Kerusakan peralatan elektrik, yaitu : Kulkas empat Pintu seharga Rp 25 juta,-, AC seharga Rp 3.500.000,- , Dispencer seharga Rp 2.500.000,-, Televisi seharga Rp 2.500.000,-, fan dan kipas angin seharga Rp 1. Juta,-. Seluruh kerusakan peralatan listrik seharga Rp 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), b).kerusakan bahan-bahan berupa daging, ayam, ikan sayuran dan buah-buahan yang disimpan dalam kulkas menjadi busuk seharga Rp 7.500.000,-c).Kios milik Penggugat banjir air kotor yang keluar dari pipa saluran air kotor sampai mengalir keluar melalui koridor-koridor kerugian sebesar Rp 5.000.000,-untuk membersihkan selama dua hari. d). Tidak menerima sewa harian selama 120 hari X Rp 300.000,-/hari = Rp 36.000.000 ,- d). Tiga karyawan masak tidak bekerja selama 120 hari tidak menerima gaji sebesar Rp 50.000,-X 120 hari X 3 karyawan = Rp 18.000.000,-. e). Pembayaran Biling bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp 17. Juta,- dan Pembayaran billing bulan oktober dan november sebesar Rp 1.965.499,- (copi kwitansi terlampir) Seluruh kerugian materiil

Hal 26 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diderita Penggugat 1 sebesar = Rp 32.500.000,- + Rp 7.500.000,- + Rp 5.000.000,- + Rp 36.000.000,- + Rp 18.000.000,- + Rp 17. Juta,- + Rp 1.965.499,- = Rp 117.965.499,- (seratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah).

Kerugian materiil untuk lantai 2 A 3 Tower A : kerusakan elektrik : AC seharga Rp 3.500.000,-, TV 24 Inc seharga Rp 2.400.000,- dan Komputer satu set seharga Rp 11. Juta,-. Kerugian seluruhnya = 16.900.000,- (enam belas juta sembilan ratus ribu rupiah).

2) kerugian non materiil : nama baik penggugat dimata masyarakat terutama para penghuni apartemen Kebagusan City menjadi tercemar dengan mengetahui bahwa penggugat tidak bayar iuran bulan sampai Rp 17 jutaan lebih sampai saat ini. Bila dinilai dengan uang kerugian non materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp 200. Juta,-(seratus juta rupiah).

3). Dengan demikian Penggugat 1 mengalami kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp 117.965.499,- + Rp 16.900.000,- + Rp 200.juta,- = Rp 334.865.499,- ( tiga ratus tiga puluh empat juta delapan enam ratus lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah ).

### PENGGUGAT 2 :

Ternyata pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini kios lantai 1 KA 21 A aliran listrik dan air diputus oleh Tergugat 2 yang disaksikan oleh teknisi sdr. Wari , sdr. Komar security Internal sdr. Kusmayadi dan Tentara TNI sdr. Adrian tanpa memberitahukan kepada Penggugat 3 kalau aliran listrik dan air akan dimatikan dan tidak menerima surat pemutusan aliran listrik dan air. Padahal Penggugat 2 telah memenuhi dan membayar segala kewajiban baik listrik dan air tanpa nunggak. Pada tanggal itu juga (tanggal 31 Oktober 2015), Penggugat 2 mengajukan complain tenant (copi surat terlampir) serta meminta untuk dihidupkan kembali listrik dan air yang tidak ada kaitannya dengan pemasangan papan nama/spanduk/brosur/media cetak lainnya, dan Penggugat 2 complain ke Tergugat 1 dan Tergugat 1 tidak bisa berbuat apa-apa , karena kunci panel semua diambil oleh Tergugat 2 dan Penggugat 2 meminta meminta Tergugat 1 untuk tanda tangan di surat complain tenant ( copi surat terlampir). Keesokan hari tanggal 1 November 2015 , Penggugat 2 ke kantor PPPSRS dan minta kepada Tergugat 2 untuk menghidupkan listrik dan air pada kios 1 KA 21 A yang disewa oleh Penggugat 2 . Tetapi Tergugat 2 tidak bersedia dan menekankan kepada Penggugat 3 untuk bayar dulu/ bongkar dulu papan nama/spanduk/brosur . Karena dalam PPJB yang telah disepakati antara pihak pertama sebagai penjual dan Pihak kedua sebagai Pembeli dapat menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang berada di kios tersebut (copi surat terlampir). Dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 , Tergugat 2 dan Tergugat 3, maka Penggugat 2 menderita kerugian materiil maupun kerugian non materiil , sebagai berikut :

Hal 27 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian materiil yang diderita Penggugat 2, meliputi pelanggan laundry danh sewa unit tip per hari = Rp 7. Juta,- sejak diputus pada tanggal 31 oktober 2015 sampai saat ini sembilan puluh hari = Rp 7.juta,- X 90 hari = Rp 630.000.000,- . Pekerja sebanyak 4 orang @ Rp 50.000,- per hari = Rp 200.000,- X 90 hari = Rp 18.000.000,- . Dengan demikian kerugian materiil yang diderita Penggugat 2 sebesar = Rp 630. Juta,- + Rp 18.000.000,- = Rp 648.000.000,- (enam ratus empat puluh delapan juta rupiah).
- b. Kerugian non materiil yang diderita Penggugat 2 ,(sudah tidak diperaya oleh pelanggan baik laundry maupun sewa unit, bahkan kunci telah diambil kembali oleh pemilik, dan nama baik Penggugat 2 tercemar sebesar = Rp 200.000.000,-.
- c. Kerugian keseluruhan yang di derita Penggugat 2 baik materiil maupun non materiil sebesar Rp 648.000.000,- + Rp 200.000.000,- = Rp 848.000.000,- (delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah).

### PENGGUGAT 1, DAN PENGGUGAT 2 :

- a. Bahwa Pengurus PPPSRS Kebagusan City telah dipilih dalam rapat umum anggota pada hari Minggu tanggal 23 Juni 2013 yang dihadiri oleh 49(empat puluh sembilan)anggota penghuni. Pengurus yang dipilih terdiri dari : 1). Prof. DR. H. R. Abdussalam sebagai Ketua Dewan Pembina, 2). H. Eggy Sudjana sebagai sekretaris Dewan Pembina, 3). Kunti Dewitri selaku Dewan Pengawas dan Agung Usadi sebagai Dewan Pengawas, 4). Honny Maitimu sebagai Ketua Pengurus, 5). Leanika Tanjung sebagai Sekretaris, 6). Adhie Prabowo sebagai Bendera untuk masa jabatan tahun 2013 -2016, yang telah disahkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADART) PPPSRS Kebagusan City oleh Notaris pada tanggal 04 Oktober 2013 termasuk PPPSRS oleh Gubernur DKI Jakarta.
- b. Tergugat 2 ( sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), telah melanggar Pasal 8 ayat (2), huruf b dan huruf m, Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit, sedang pemilik unit yang tercantum dalam PPJB adalah atas nama sdr Dian Palupi bukan sdr. Honny Maitimu. Jadi tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) hanya sebagai Penghuni saja bukan pemilik Unit, karena sampai saat ini tergugat 2 tidak memiliki PPJB atas nama Tergugat 2.
- c. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 22, angka 2,memberhentikan atau mengganti anggota Pengurus PPPSRS Kebagusan City, tanpa melalui rapat umum anggota dan tidak dibuatkan Berita Acara rapat umum anggota, yang ditandatangani oleh anggota yang hadir.
- d. Tergugat 2 (sdr Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang

Hal 28 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum. Karena tidak bersedia menjadi pelayan penghuni untuk memenuhi keluhan-keluhan mengenai hak-haknya, padahal para penghuni telah memenuhi kewajiban membayar iuran tiap bulan sesuai dengan yang ditetapkan.*

- e. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 4, dalam ayat (11) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS Kebagusan City) telah menetapkan gaji/honor pengurus dan staf PPPSRS Kebagusan City sendiri tanpa meminta persetujuan rapat umum anggota, sehingga sampai saat ini para penghuni tidak tahu berapa gaji/honor staf dan pengurus PPPSRS Kebagusan City.*
- f. Tergugat 2 dan tergugat 3, telah menutup jalan-jalan setapak yang menuju ke tower-tower, kamar bilas dan kamar ganti pakaian yang berhubungan dengan kolam renang dan menutup serta menggembok tangga yang menuju ke lantai dasar tower B yang menuju ke kolam renang yang merupakan bagian bersama dan benda bersama milik pemilik dan penghuni, sehingga para penghuni yang menuju ke tower-tower dan ke kolam renang selalu memutar dan melambung. Hal tersebut menimbulkan ketidaknyamanan bagi para pemilik, penghuni dan tamu, akibatnya sebagian pemilik banyak yang menjual/menyewakan unitnya dengan harga yang sangat rendah.*
- g. Tergugat 2 melakukan teror/ancaman kepada semua pemilik dan penghuni yang selalu menentang kepemimpinan tergugat 2 yang arogansi yang sangat merugikan kenyamanan, keamanan, ketertiban dan kedamaian hidup keluarganya di apartemen Kebagusan City antara lain dengan cara pemutusan aliran listrik dan air seperti yang dilakukan kepada Penggugat 1 dan Penggugat 3 serta sdr. Erma (karena listrik dan air baginya merupakan sumber nafkah hidupnya, supaya tidak diputus listrik dan air, maka ia membatalkan tuntutan perdata kepada Tergugat 2 dan tergugat 3). Akhirnya para pemilik dan penghuni pindah ada yang dijual unit dan ada yang disewakan unitnya.*
- h. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bertindak diskriminatif dengan tidak melakukan pemutusan aliran listrik dan air kepada penghuni yang telah menggunakan bagian bersama dan benda bersama yang melanggar tata tertib hunian, yaitu : 1). Ada sebagian penghuni memasang parabola pada bagian bersama, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air (kopi pemasangan parabola terlampir), 2). ada sebagian penghuni tidak bayar pajak service*

Hal 29 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

charge, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air,3). Pemasangan Plank Gentasari pada kios tower A sampai saat ini tidak dibongkar, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air, 4).Tergugat 2 dan tergugat 3 melakukan tindakan intimidasi kepada sebagian penghuni. 5). Pelanggaran oleh Tergugat 1, tergugat 2 dan tergugat 3 melakukan penutupan dengan pagar pada jalan - jalan setapak yang dibuat permanen menuju ke kolam renang , kamar bilas dan kamar ganti pakaian serta menggembong tangga permanen lantai dasar Tower B yang menuju pada kios yang merupakan bagian bersama (kopi foto terlampir), sehingga akses penghuni menuju ke tower-tower tertutup dan para penghuni yang ke tower-tower harus menggunakan jalan memutar/ melambung, sehingga para penghuni dan tamu enggan dan merasa tidak nyaman serta sebagian pemilik dan penghuni tidak tinggal lagi di unitnya, ada sebagian yang dijual dan ada sebagian disewakan serta harga unit sangat rendah bila dibanding sebelum jalan-jalan tersebut dipagar , hanya yang diputus aliran listrik dan air kepada Pengugat 1, dan Penggugat 3 saja.

- i. Tergugat 2 (sdr.Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 14 ayat (2) huruf h. Karena tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) memiliki kepribadian yang tidak jujur, bertindak arogansi dalam menyelesaikan setiap masalah, dan lebih mengutamakan kepentingan pribadi / kelompoknya dari kepentingan para penghuni dan menghambat program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat.

### III. PEMBAHASAN.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum yang dilanggar oleh tergugat 1, Tergugat 2 dan tergugat 3 serta alasan-alasan penggugat 1, dan Penggugat 2 mengajukan gugatan perkara perdata tersebut diatas, maka penggugat melakukan pembahasan sebagai berikut :

#### PENGGUGAT 1 :

1. Bahwa Tergugat I Diah Retno Minarti Building manager PT.PPM membuat surat Peringatan pembayaran pada tanggal 3 September 2015 kepada Penggugat 1 Pemilik Kios KB 20 Tower B, nomor : KB20/PPM-SP/IX/2015 bahwa Penggugat 1 belum membayar tagihan service charge, listrik, air dll sebesar Rp 17.254.673.99 ( tujuh belas juta dua ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah sembilan puluh sembilan sen) dan harus membayar selambat-lambatnya pada tanggal 18 September 2015 dan melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B pemilik Penggugat 1 serta tidak mempedulikan surat komplain Penggugat 1 tentang surat peringatan pembayaran dan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B ,

Hal 30 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dengan menunjukkan bukti-bukti arsip rekening tagihan/billing statement dan kwitansi pembayaran tagihan secara berturut-turut dari bulan juli , Agustus dan september 2015. Sedangkan sdr. Yani staf Tergugat 1 (sdr Diah Retno Minarti) membuat rekayasa laporan invoice per bulan yang dijadikan dasar jumlah tagihan yang belum dibayar oleh Penggugat 1 sebesar Rp 17.254.673.99 tanpa adanya lampiran rekening tagihan/billing statement bertentangan dengan kenyataan karena selama kios KB 20 Tower B milik Penggugat selama 1 ½ tahun di sewa harian sampai saat ini Penggugat 1 tidak pernah menerima surat peringatan pembayaran dan tidak pernah dilakukan pemutusan aliran listrik dan air . Dengan demikian selama 1 ½ tahun tersebut tergugat 1 telah membayar iuran tagihan tiap bulan tepat waktu , juga unit 2 A 3 Tower A telah membayar tiga kali berturut-turut tepat waktu, tetapi diputus aliran listrik pada tanggal 02 November 2016. Penggugat 1 untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios lantai dasar Kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 membayar kepada tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk pembayaran Biling bulan januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp 17.juta,- pada tanggal 12 November 2015 ( untuk memenuhi unsur pemerasan yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2) dan pembayaran Billing bulan okt 15 s/d Nov 15 sebesar Rp 1.965.499,-, maka aliran listrik dan air pada lantai dasar Kios KB 20 milik Penggugat 1 dihidupkan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3. Tetapi dalam catatan kolom New Balance pada Billing Statement/rekening Tagihan semakin meningkat menjadi Rp 18.203.983,- bukan dihapus tagihannya, karena sudah dibayar lunas tagihannya dengan tanda bukti kwitansi pembayarannya . Oleh karena itu Tergugat I (Diah Retno Minarti dan sdr. Yani) telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdato jo Butir 13 tentang tata tertib keterlambatan pembayaran ayat (1), (2) dan (3) ANGGARAN DASAR-RUMAH TANGGA & TATA TERTIB APARTEMEN KEBAGUSAN CITY PPPSRS KEBAGUSAN CITY jo PASAL 9 ,PERHIMPUNAN PENGHUNI DAN PENGELOLAAN AYAT (6), (7) DAN (8) PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB), NOMOR. 033/PGP-KC/Twr/x/11, TANGGAL 12 OKTOBER 2011.

2. Bahwa Tergugat 2 ( sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) dan Tergugat 3 (sdr. Achmaruddin) yang memberi perintah langsung kepada Tergugat I untuk melakukan penagihan pembayaran sebesar Rp 17.254.673.99 dan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 dan tergugat 3 (sdr Achmaruddin/Dedi koordinator keamanan pengurus PPPSRS) yang melakukan pemaksaan dan penekanan agar **Penggugat 1** membayar tagihan sebesar Rp 17.254.673.99 untuk dapat menghidupkan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B tanpa memperhatikan komplain Penggugat 1 .Juga Tergugat 2 dan tergugat 3 melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada unit lanyai 2 A 3 Tower A milik Penggugat 1 pada tanggal 12

Hal 31 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Januari 2016 serta melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada unit lantai 5 A 8 Tower A milik Penggugat 2 . Dengan demikian Tergugat 2 bersama dengan Tergugat 1 dan tergugat 3 telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara jo Butir 13 tentang tata tertib keterlambatan pembayaran ayat (1), (2) dan (3) ANGGARAN DASAR-RUMAH TANGGA & TATA TERTIB APARTEMEN KEBAGUSAN CITY PPPSRS KEBAGUSAN CITY jo PASAL 9 ,PERHIMPUNAN PENGHUNI DAN PENGELOLAAN AYAT (6), (7) DAN (8) PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB), NOMOR. 033/PGP-KC/Twr/x/11, TANGGAL 12 OKTOBER 2011.

3. Bahwa Akibat perbuatan melawan hukum (dalam melakukan pemutusan aliran listrik dan air) Tergugat 1, Tergugat 2 dan tergugat 3 tersebut butir 1, dan 2 diatas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat 1 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil sebagai berikut :

- a. Kerugian materiil meliputi : 1). Kerusakan peralatan elektrik, yaitu : Kulkas empat Pintu seharga Rp 25 juta,-, AC seharga Rp 3.500.000,- , Dispencer seharga Rp 2.500.000,-, Televisi seharga Rp 2.500.000,-, fan dan kipas angin seharga Rp 1. Juta,-. Seluruh kerusakan peralatan listrik seharga Rp 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), 2).kerusakan bahan-bahan berupa daging, ayam, ikan sayuran dan buah-buahan yang disimpan dalam kulkas menjadi busuk seharga Rp 7.500.000,-3).Biaya perbaikan air kotor melalui saluran pipa air kotor di kios pemilik Penggugat sebesar Rp 5. Juta.-4). Tidak menerima sewa harian selama 120 hari X Rp 300.000,-/hari = Rp 36.juta ,- 5). Tiga karyawan masak tidak bekerja selama 120 hari tidak menerima gaji sebesar Rp 50.000,-X 120 hari X 3 karyawan = Rp 18.000.000,- 6). Pembayaran Billing bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp 17. Juta,- dan Pembayaran billing bulan oktober dan november sebesar Rp 1.965.499,- (copi kwitansi terlampir) Seluruh kerugian materiil yang diderita Penggugat 1 sebesar = Rp 32.500.000,- + Rp 7.500.000,- + Rp 5.000.000,- + Rp 36.000.000,- + Rp 18.000.000, + Rp 17. Juta,- + Rp 1.965.499,- = Rp 117.965.499,- (seratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah). Kerugian materiil unit lantai 2 A 3 milik Penggugat 1 sebesar Rp 16.900.000,-
- b. kerugian non materiil : nama baik penggugat 1 di mata masyarakat terutama para penghuni apartemen Kebagusan City menjadi tercemar dengan mengetahui bahwa penggugat tidak bayar iuran bulan sampai Rp 17 jutaan lebih sampai saat ini. Bila dinilai dengan uang kerugian non materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp 200. Juta,-(dua ratus juta rupiah).
- c. Dengan demikian Penggugat 1 mengalami kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp 117.965.499,- + Rp 16.900.000 + Rp 200.juta,- = Rp

Hal 32 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

334.865.499,- ( tiga ratus tiga puluh empat juta delapan enam ratus lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah ).

- d. Kerugian yang di derita oleh penggugat 1 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil sebesar Rp 334.865.499,- ( tiga ratus tiga puluh empat juta delapan enam ratus lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah ) tersebut harus diganti secara tanggung bersama (tanggung renteng) oleh Tergugat I, Tergugat 2 dan Tergugat 3.

## PENGGUGAT 2 :

- a. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada lantai 1 KA 21 yang disewa oleh Pengugat 2 tanpa memberi peringatan dan memberitahukan akan dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini telah berlangsung selama 90 hari .
- b. Akibat perbuatan melawan hukum (dalam melakukan pemutusan aliran listrik dan air) Tergugat 1 , Tergugat 2 dan tergugat 3 tersebut diatas, maka Penggugat 2 menimbulkan kerugian baik materiil maupun non materiil sebagai berikut :

1). Kerugian materiil yang diderita Penggugat 2, meliputi pelanggan laundry dan sewa unit tip per hari = Rp 7. Juta,- sejak diputus pada tanggal 31 oktober 2015 sampai saat ini (sembilan puluh hari ) = Rp 7.juta,- X 90 hari = Rp 630.000.000,- . Pekerja sebanyak 4 orang @ Rp 50.000,- per hari = Rp 200.000,- X 90 hari = Rp 18.000.000,- . Dengan demikian kerugian materiil yang diderita Penggugat 2 sebesar = Rp 630. Juta,- + Rp 18.000.000,- = Rp 648.000.000,- (enam ratus empat puluh delapan juta rupiah).

2). Kerugian non materiil yang diderita Penggugat 2 ,(sudah tidak diperaya oleh pelanggan baik laundry maupun sewa unit, bahkan kunci telah diambil kembali oleh pemilik, dan nama baik Penggugat 2 tercemar sebesar = Rp 200.000.000,-.

2).Kerugian keseluruhan yang di derita Penggugat 2 baik materiil maupun non materiil sebesar Rp 648.000.000,- + Rp 200.000.000,- = Rp 848.000.000,- (delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah).

- c. Dengan demikian kerugian Penggugat 2 baik kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar Rp 848.000.000,- ( delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah) tersebut harus diganti secara tanggung bersama (tanggung renteng) oleh Tergugat I, dan Tergugat II , karena melanggar Pasal 1365 KUHPperdata.

## PENGGUGAT 1, DAN PENGGUGAT 2 :

- a. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) selama menjabat sampai saat ini, ternyata terdapat bukti :

Hal 33 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1). *Tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik hanya sebagai penghuni saja, karena sebagai pemilik unit sesuai dengan PPJB adalah atas nama sdr. Dian Palupi. Sesuai ketentuan Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 14 ayat (2) huruf m, diutamakan Pemilik sekaligus penghuni satuan rumah susun Kebagusan City. Untuk itu Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak sah menjadi Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik dan sekaligus penghuni satuan rumah susun.*
- b. *Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selama menjabat Ketua pengurus PPPSRS Kebagusan City telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City yang dibuat sendiri, yaitu Pelanggaran Pasal 12, Kedaulatan, Pasal 13. Hak suara dan hak Bicara, Pasal 14 ayat (2). syarat-syarat, Pasal 15. Kewenangan Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Pasal 22. Rapat umum merupakan forum kewenangan tertinggi. Juga telah melanggar Anggaran Rumah Tangga yang dibuat sendiri, yaitu Pelanggaran Pasal 4 ayat (11), Pasal 7, Pasal 40 ayat (1). Selain itu juga telah melanggar tata tertib Penghuni apartemen Kebagusan City yang dibuat sendiri tentang tata tertib keterlambatan Pembayaran dan tata tertib penggunaan Lobby-koridor dll.*
- c. *Bahwa Tergugat 2 tidak dapat semua pelanggaran tata tertib lainnya dilakukan dengan pemutusan aliran listrik dan air. Karena pemutusan aliran listrik dan air hanya dapat dilakukan kepada pemilik dan penghuni yang tidak bayar kewajiban iuran tiga bulan berturut-turut sesuai dengan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART PPPSRS Kebagusan City. Sedangkan para pemilik / penghuni yang disiplin bayar kewajiban iuran tepat waktu, bila diputus aliran listrik dan air, maka ia tidak akan bersedia bayar lagi kewajiban iuran tersebut. Pemilik dan penghuni memutuskan untuk tidak sewa kios dan unit serta pindah usaha ke tempat lain. Hal tersebut sangat merugikan bagi badan pengelola dalam mengumpulkan uang iuran semakin berkurang dengan sendirinya dalam merawat, memelihara dan membayar karyawan, cleaning service dan Satpam akan semakin berkurang, maka Tergugat 1, tergugat 2 dan tergugat 3 yang bertanggung jawab mengenai berkurangnya kewajiban iuran tiap bulan, karena tindakan Tergugat 1, tergugat 2 dan tergugat 3 dalam memberikan sanksi pada pelanggaran tata tertib lainnya yang tidak ada kaitan dengan kewajiban iuran tiap bulan. Seharusnya hak menetapkan sanksi – sanksi tersebut merupakan hak pemilik dan penghuni yang telah ditetapkan dalam Pasal 13 ayat 2 huruf c. Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, hak menetapkan sanksi-sanksi. Jadi bukan tergugat 1, tergugat 2 dan tergugat 3 yang menetapkan sanksi-sanksi bagi pelanggaran tata tertib lainnya yang tidak ada kaitan dengan kewajiban*

Hal 34 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran iuran tiap bulan . Bila tergugat 1 dan tergugat 2 memaksakan tindakan pemutusan aliran listrik dan air akan dikenakan kepada pemilik dan penghuni yang tidak ada kaitan dengan kewajiban pembayaran iuran tiap bulan , maka Tergugat 1, tergugat 2 dan Tergugat 3 telah menghambat program enam kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan meningkatkan daya beli masyarakat. Akibat tindakan tergugat 1 dan tergugat 2 tersebut, maka banyak karyawan yang bekerja di kios-kios berhenti bekerja, karena kios dan unitnya telah diputus aliran listrik dan airnya serta pemilik dan penghuni tidak akan mampu lagi bayar iuran tiap bulan dan bayar gaji karyawannya. Bila tergugat 1 , tergugat 2 dan tergugat 3 masih tetap melakukan tindakan arogansi tanpa kompromi dan komunikasi dalam kepengurusan PPPSRS Kebagusan City bersama pemilik dan penghuni berarti tergugat 1, tergugat 2 dan tergugat 3 adalah salah satu penghambat utama dalam mendukung program-program enam kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dalam semua bidang dan meningkatkan daya beli masyarakat.

- d. Dengan demikian Tergugat 1, tergugat 2 dan Tergugat 3 telah melakukan pelanggaran baik PPJB, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga maupun Tata Tertib penghunian PPPSRS kebagusan City yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun non materiil bagi Penggugat 1, dan penggugat 2. Untuk itu ,Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dinyatakan tidak sah sebagai Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City. Yang sah adalah hasil Rapat Umum anggota Luar Biasa yang diselenggarakan pada tanggal 09 Maret 2014 berdasarkan Berita Acara rapat Umum anggota Luar Biasa (RUALB) yaitu sdr. Erma selaku Ketua dan Penggugat 2 ( sdr. Sandy Thediyanto) selaku wakil Ketua PPPSRS Kebagusan City.
  - e. Untuk memberi jaminan atas kerugian yang diderita Penggugat 1, dan Penggugat 2 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil atas perbuatan melawan hukum (dalam melakukan pemutusan aliran listrik dan air) Tergugat 1 , tergugat 2 dan Tergugat 3, maka kepada tergugat 1 ( Diah Retno Minarti) dilakukan sita jaminan atas Rumah di Tebet Jakarta Selatan . Kepada Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu ) dilakukan sita jaminan atas unit lantai 20 A 7 A tower A yang ditempati saat ini , Mobil merk Nissan X - Trail , 2,5 Xt, XTRONIC CUT, Nomor Polisi : B 1292 PZD dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi B 3373 SPQ . Kepada Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin ) dilakukan sita Jaminan atas unit lantai 2 A 25 yang ditempati saat ini dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi F 6336 CZ .
4. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan tata tertib Penghunian sera Rapat Umum anggota Luar

Hal 35 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Biasa (RUALB) merupakan persetujuan tersebut berdasarkan : a. Pasal 1338 KUHPerdara, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, b. Pasal 1339 KUHPerdara, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan didalamnya melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang, c . Pasal 1342 KUHPerdara, Jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tiidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran , d. Pasal 1348 KUHPerdara, semua janji yang diberikan dalam satu persetujuan harus diartikan dalam hubungannya dengan seluruh persetujuan, e. Pasal 1366 KUHPerdara, setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronooannya, f. Pasal 1367 KUHPerdara, seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawa pengawasannya. Ketentuan-ketentuan hukum tersebut sangat mengikat dan harus ditaati baik oleh Tergugat 1,tergugat 2, dan Tergugat 3 maupun Penggugat.

#### IV. PERMOHONAN.

Berdasarkan butir I, II, dan III tersebut diatas , Penggugat 1, dan Penggugat 2 telah berusaha untuk melakukan musyawarah berulang kali mengenai hak-hak pemilik dan penghuni yang tidak pernah mendapat perhatian dan diabaikan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 sebagai pejabat Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan tetap selalu bertindak arogansi yang bertentangan dengan ketentuan ADART dan PPJB dengan melakukan tindakan ancaman dan intimidasi baik tertulis maupun tidak tertulis kepada Penggugat 1 dan Penggugat 2 . Bahkan surat tertulis yang diantarkan sendiri kepada Tergugat 1 , tergugat 2 dan Tergugat 3 , tetapi Tergugat 1 ,tergugat 2 dan Tergugat 3 sampai saat ini tidak pernah membalas dan menanggapi, karena tidak jalan lain lagi bahkan Tergugat 2 dan Tergugat 3 membuat surat peringatan yang bersifat ancaman serta pemutusan aliran listrik dan air pada unit/kios milik Penggugat 1 dan Penggugat 2. Bahkan pada tanggal 12 Januari 2016 Hakim Ketua majelis hakim menetapkan mengadakan mediasi di ruang Mediasi, ternyata kesempatan tersebut tidak digunakan oleh tergugat 2 melalui kuasa hukum untuk berdamai dengan Panggugat 1 dan Penggugat 2. Maka dengan terpaksa Penggugat 1, dan penggugat 2 mengajukan permohonan gugatan perkara Perdata atas Perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara dengan tidak melaksanakan Anggaran Dasar Anggaran Rumah Tangga (ADART) Kebagusan City dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Tergugat I (Diah Retno Minarti ,Building Manager), dan Tergugat 2 ( sdr. Honny Maitimu) dan Tergugat 3 (sdr. Achmaruddin/Dedi, Pengurus PPPSRS

Hal 36 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebagusan City) kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memanggil kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa di depan persidangan serta memutuskan sebagai Hukum:

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada Tergugat 1, tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada unit lantai 2 A 3 tower A milik Penggugat 1 dan kios 1 A 21 yang disewa oleh Penggugat 2, karena bertentangan dengan ADART Kebagusan City dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena Penggugat 1 dan Penggugat 2 telah bayar iuran tiap bulan tanpa ada tunggakan. Bila tidak segera dihidupkan aliran listrik dan air oleh Tergugat 1, tergugat 2 dan tergugat 3 akan menanggung kerugian semakin besar setiap harinya.
2. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari bila lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini kepada masing-masing Penggugat 1, dan penggugat 2, karena merupakan pendapatan Penggugat rata-rata setiap hari sebelum dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B oleh Tergugat 1,Tergugat 2, dan Tergugat 3 ditanggung secara bersama (tanggung renteng) kepada Penggugat 1, dan Penggugat 2 .

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan penggugat 1, dan penggugat 2 untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tergugat 1, tergugat 2 dan Tergugat 3 telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak -hak Penggugat 1, dan penggugat 2.-----
3. Menghukum tergugat 1, tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil yang diderita oleh :  
Penggugat 1 : kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp 117.965.499,- + Rp 16.900.000,+ Rp 200.juta,- = Rp 334.865.499,- ( tiga ratus tiga puluh empat juta delapan enam ratus lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah ).-----  
Penggugat 2 : kerugian Penggugat 2 baik kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar Rp 848.000.000,- ( delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah) tersebut .-----  
Kerugian seluruhnya yang diderita oleh Penggugat 1, dan Penggugat 2 baik materiil maupun non materiil sebesar = Rp 334.865.499,- (Penggugat 1) + Rp 848.000.000,-(Penggugat 2) = Rp 1.182.965.499,- (satu milyar seratus delapan puluh dua juta sembilan ratus enampuluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah) tersebut harus dibayar ganti rugi oleh Tergugat 1 ,Tergugat 2 dan Tergugat 3 ditanggung secara bersama (tanggung renteng), karena melanggar Pasal 1365 KUHPerduta.-----

Hal 37 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Melakukan sita jaminan (conservator beslag) atas Rumah Tergugat 1 di Tebet Jakarta Selatan , Unit lantai 20 A 7 A tower A yang ditempati Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) saat ini, Mobil merk Nissan, X-TRAIL, 2,5 Xt, XTRONIC CUT, nomor Polisi : B 1292 PZD dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi B 4473 SPQ milik Tergugat 2 (sdr.Honny Maitimu) dan Unit lantai 2 A 25 Tower A yang ditempati Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin) saat ini dan sepeda Motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi F 6336 CZ milik Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin).-----
5. Memerintahkan membuka pagar yang menutup jalan-jalan setapak menuju antar tower-tower , jalan menuju kamar bilas, jalan tangga menuju tower B untuk menciptakan kehidupan nyaman, kedamaian, keamanan dan ketertiban para penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang didapat sebelum dilakukan pemagaran.
6. Menyatakan bahwa Prof. DR. HR. Abdussalam adalah tetap dan sah sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City, karena penghentiannya *telah melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 22, angka 2, memberhentikan atau mengganti anggota Pengurus PPPSRS Kebagusan City, tanpa melalui rapat umum anggota dan tidak dibuatkan Berita Acara rapat umum anggota, yang ditandatangani oleh anggota yang hadir.*
7. Menyatakan bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah hanya menjabat dalam satu periode tahun 2013-2016 berdasarkan Akta Notaris no. 4 tanggal 09 Juli 2013, karena selama menjabat telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, sehingga selalu menimbulkan konflik dengan para penghuni serta tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) adalah salah satu penghambat utama program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat.-----
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi.-----
9. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar uang paksa sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah ) untuk setiap hari kepada masing-masing Penggugat 1, dan Penggugat 2, bila lalai melaksanakan putusan pengadilan negeri dalam perkara ini kepada Penggugat 1, dan Penggugat 2.-----
10. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar semua BIAYA PERKARA DALAM PERKARA INI,-----

## ATAU :

Jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut yang mulia majelis Hakim dalam peradilan yang baik adalah adil dan Patut. -----

Hal 38 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat-I dan Penggugat-II telah hadir sendiri, sedangkan untuk Tergugat-I sampai dengan Tergugat-III hadir Kuasa Hukumnya Petrus Bala Pattyona, SH, MH, CLA dan Arif Budiman Purba, SH, MH, Advokat - Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat & Pengacara Petrus Bala Pattyona, SH, MH & Rekan, beralamat di Gedung Fuyinto Sentra Mampang, Jl. Mampang Prapatan Raya No. 28, Jakarta Selatan 12790 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2008 dalam perkara ini oleh Majelis telah diupayakan perdamaian/ mediasi diantara Pihak yang berperkara dengan menunjuk Saudara UDJIANTI, S.H, MH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Mediator, akan tetapi upaya perdamaian dalam proses mediasi tidak berhasil/gagal mencapai kesepakatan sesuai laporan Mediator oleh karenanya Penggugat dipersilahkan untuk membacakan Surat Gugatannya, dan Penggugat menyatakan ada perubahan sebelumnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-I.Tergugat-II dan Tergugata-III mengajukan Jawaban, sebagai berikut :

## **A. DALAM KONVENSI:**

### **DALAM EKSEPSI:**

- I. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membantah dan menolak dengan tegas hal-hal yang disampaikan Para Penggugat dalam Gugatan, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
- II. **Gugatan Penggugat Salah Pihak/Eksepsi Error In Persona**

#### **a. *Gemis aanhoeda nigheid***

Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah salah sasaran dan Penggugat tidak memiliki kewenangan (*Hoeddaningheid*) dalam gugatannya, adalah tidak benar jika Para Penggugat dan Penggugat mengikutsertakan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena Tergugat I hanya menjabat sebagai Building Manager dan bukanlah sebagai Direksi pada PT. Perdana Property Management (PT. PPM). Bahwa seseorang mewakili sebuah Perseroan Terbatas untuk bertindak di depan pengadilan sebagai Tergugat, padahal orang tersebut bukanlah salah satu Direksi Perseroan Terbatas (Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas). Ini berarti Tergugat I - Diah Retno Minarti yang ditarik sebagai Tergugat adalah salah dan keliru. Oleh karena itu dalam menentukan orang yang akan ditarik sebagai Tergugat harus dipastikan memiliki wewenang dan jabatan untuk bertindak di pengadilan (*persona standi in judicio*). Perseroan Terbatas yaitu suatu badan hukum dapat juga menjadi pihak yang berperkara. Yang harus bertindak untuk dan atas nama badan hukum tersebut adalah Direktur Perseroan Terbatas tersebut.

#### **b. *Plurium Litis Consortium/gugatan – error in subjekto/objekto***

Hal 39 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah kurangnya pihak tergugat dalam gugatannya. Bahwa Susunan Pengurus PPPRS Kebagusan City Pertanggal 1 Oktober 2014 hingga Gugatan ini diajukan adalah Sebagai Berikut :

## Dewan Pembina

- a. Ketua : H.Andi Arief ( Menggantikan Sdr Abdussalam berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPRS Kebagusan City, Nomor : 010/KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 Juni 2014 )
- b. Sekretaris : H. Dr. Eggi Sudjana, SH, MH

## Dewan Pengurus

- a. Ketua : Honny Maitimu
- b. Sekretaris : Leanika Tanjung
- c. Bendahara : PLT Iyan Renassa ( Menggantikan Sdr Adhi Prabowo yang mengundurkan diri. Berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPRS Kebagusan City, Nomor 001/ KEP/PEM/PPRS/9/2014, tertanggal 12 September 2014.

Bahwa dengan mengikutsertakan Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara a quo adalah keliru dan tidak cermat. Oleh karena Tergugat II dan Tergugat III sebagai pengurus dan pelaksana tugas sebagaimana AD/ART PPPRS Kebagusan City Pertanggal 1 Oktober 2014.

## III. Gugatan Penggugat Tidak Terang dan Tidak Jelas/*Eksepsi Obscuur Libel*

Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah Surat Gugatan Para Penggugat tidak jelas. Sebab kejelasan suatu Surat Gugatan merupakan syarat formil suatu gugatan.

### a. Terhadap Dasar Hukum Gugatan;

Bahwa dalam Surat Gugatan disebutkan ketentuan-ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, selanjutnya menjadi dasar hukum dalam pengajuan Gugatan oleh Para Penggugat, yaitu :

1. Akta Notaris No.04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita Acara Rapat Umum Penghuni Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun Kebagusan City, halaman 65-67, angka 3. Menetapkan dan menyetujui Pengangkatan Pengurus PPPRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016.
2. Anggaran Dasar Rumah Tangga & Tata Tertib Hunian Apartemen Kebagusan City PPPRS Kebagusan City;
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Kebagusan City lantai Dasar, Nomor : 033/PGP-KC/Twr-B/X/11, Rabu, 12 Oktober 2011, Ditandatangani Oleh Dan Antara : Ir. Arief Aryanto, MBA Direktur PT. Perdana Gapura Prima Tbk Selaku Penjual. Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama Dengan Drs. R. Abdussalam Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua;

Hal 40 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartement Kebagusan City, Nomor: 406/PGP-Kebagusan/Lgl/VIII/08, tanggal 11 Agustus 2008, Ditandatangani Oleh Dan Antara : Tuan Ir. Arief Aryanto, MBA. Direksi PT. Perdana Gapura Prima Tbk. Jakarta Selaku Penjual. Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama. Dengan Erma Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua.
5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KuhPerdata)/BW :
  - a) Pasal 1338, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
  - b) Pasal 1339, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang.
  - c) Pasal 1342, jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.
  - d) Pasal 1365, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.
  - e) Pasal 1366, Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronohannya.

Dasar hukum Gugatan atau posita atau fundamentum petendi, yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Seperti misalnya dalam Putusan Mahkamah Agung No. 616 K/Sip/1973, yang membenarkan putusan PT yang menyatakan: "Mengenai gugatan terhadap hasil sawah terperkara, walaupun tentang hal ini tidak ada bantahan dan tergugat, yang seharusnya dengan demikian gugatan dapat dikabulkan, tetapi karena penggugat tidak memberikan dasar dan alasan daripada gugatannya itu, ialah ia tidak menjelaskan berapa hasil sawah-sawah tersebut sehingga ia menuntut hasil sebanyak 10 *gunca* setahun, gugatan haruslah ditolak".

Bahwa dengan demikian dasar Gugatan Para Penggugat layak dan patut disebut tidak jelas/kabur.

## b. TERHADAP OBJEK GUGATAN;

Bahwa dalam Gugatan Penggugat I dan Penggugat II mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa Penggugat II untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios lantai dasar Kios KB 20 Tower B milik Penggugat I membayar kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk pembayaran Billing bulan Januari 2014 sampai dengan Juni 2015 sebesar Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) pada tanggal 12 November 2015. Untuk memenuhi unsur pemerasan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan

Hal 41 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran Billing bulan Oktober 15 sampai dengan November 15 sebesar Rp. 1.965.499 (satu juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah), maka aliran listrik dan air pada lantai dasar Kios KB 20 milik Penggugat I dihidupkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Bahwa Tergugat II dan Tergugat II telah melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada lantai 1 KA 21 yang disewa oleh Pengugat II tanpa memberi peringatan dan memberitahukan akan dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini telah berlangsung selama 65 hari.

Bahwa Tergugat II (selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City, selama menjabat sampai saat ini). Tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik hanya sebagai penghuni saja, karena sebagai pemilik unit sesuai dengan PPJB adalah atas nama sdr. Dian Polupi. Sesuai Ketentuan Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 74 ayat (2) huruf m, diutamakan Pemilik sekaligus Penghuni Satuan Rumah Susun Kebagusan City, untuk itu Tergugat II tidak sah menjadi Ketua Pengurus PPPRS Kebagusan City, karena bukan pemilik dan sekaligus penghuni satuan rumah susun. Yang sah adalah hasil Rapat Umum Anggota Luar Biasa yang diselenggarakan pada tanggal 09 Maret 2014 berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) yaitu sdr. Erma selaku Ketua dan Penggugat II selaku wakil Ketua PPPSRS Kebagusan City.

Bahwa Objek Gugatan tidak diterangkan dengan jelas dan pasti maka gugatan dapat dinyatakan *obscuur libel*. Apakah mengenai pemutusan arus listrik pada unit masing-masing milik Penggugat ataukah mengenai keabsahan Tergugat II sebagai Ketua Pengurus PPPRS Kebagusan City. Tidak jelasnya objek gugatan dapat terjadi seperti jika ukuran Objek Gugatan yang tercantum dalam gugatan tidak sama dengan yang sebenarnya dikuasai oleh tergugat maka gugatan tersebut dapat dikatakan *obscuur libel*. Seperti Putusan Mahkamah Agung No. 81 K/Sip/1971 yang menyatakan "Karena, setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima". Selain itu objek gugatan yang tidak menerangkan batas-batas objek yang disengketakan, tidak disebutkan dengan jelas di mana letak objek perkara, tidak menjelaskan ukuran objek perkara, ukuran objek perkara berbeda dengan hasil pemeriksaan langsung dan lain-lain.

## c. TERHADAP PETITUM GUGATAN;

1) Bahwa terhadap Petitum Gugatan Begitu juga dengan Petitum atau Tuntutan Penggugat, jika tidak dirinci dengan jelas dan pasti, maka dapat berakibat gugatan *obscuur libel*.

Seperti misalnya dalam Putusan Mahkamah Agung No. 582 K/Sip/1973, yang mana dalam petitum penggugat meminta supaya diputuskan:

Hal 42 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Menetapkan hak penggugat atas tanah tersebut;
- 2) Menghukum tergugat supaya berhenti bertindak atas tempat tersebut, dan menyerahkan kepada penggugat untuk bebas bertindak atas tempat tersebut;
- 3) Menghukum tergugat serta membayar ongkos-ongkos perkara ini.

Sehingga dalam putusannya Mahkamah Agung menyatakan "Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima". Petitum gugatan di atas jelas terlihat kekaburannya atau tidak jelas. Yang pertama penggugat meminta ditetapkan hak atas tanah tersebut. Pertanyaan mendasar ialah tanah yang mana ?. Tidak dijelaskan oleh penggugat.

Yang kedua mengenai 'berhenti bertindak atas tempat tersebut, dan menyerahkan kepada penggugat untuk bebas bertindak atas tempat tersebut'. Penggugat tidak menjelaskan tentang tindakan apa saja yang dimaksud. Sehingga gugatan dianggap *obscuur libel*.

Begitu juga dalam putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970, yang menyatakan: "*Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya Dalam Perkara ini dituntut: agar dinyatakan sah semua keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan putusan-putusan yang mana, agar dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum segala perbuatan tergugat terhadap penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana, agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah) tanpa memerinci untuk kerugian-kerugian apa saja*".

Bahwa Para Penggugat secara tidak cermat dan tidak pasti, hal ini terlihat dari para Penggugat dalam membuat dan merangkum Petitum suatu Gugatan, yang mana sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios 1 A 21 yang disewa oleh Penggugat II, karena bertentangan dengan AD/ART Kebagusan City dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena Penggugat dan Penggugat II (semula Penggugat III) telah bayar iuran tiap bulan tanpa ada tunggakan. Bila tidak segera dihidupkan aliran listrik dan air oleh Tergugat I, II dan III akan menanggung kerugian semakin besar setiap harinya;
2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari bila lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini kepada masing-masing Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, karena merupakan pendapatan Penggugat rata-rata setiap hari sebelum dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III

Hal 43 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditanggung secara bersama (tanggung renteng) kepada Penggugat I, dan Penggugat II.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil yang diderita oleh :  
Penggugat I : kerugian *materiil* dan kerugian *non materiil* sebesar = Rp. 117.965.499 + Rp. 16.900.000 + Rp. 200 juta = Rp. 334.865.499 ( tiga ratus tiga puluh empat juta delapan enam ratus lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah );  
Penggugat II : kerugian Penggugat II baik kerugian *materiil* dan kerugian *non materiil* sebesar Rp. 848.000.000 (tiga ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah);  
Kerugian seluruhnya yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar = Rp. 334.865.499 + Rp 848.000.000 = Rp. 1.182.965.449,- (satu milyar seratus delapan puluh juta rupiah) harus dibayar ganti rugi oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III ditanggung secara bersama (tanggung renteng), karena melanggar Pasal 1365 KUH Perdata.
2. Melakukan sita jaminan (*conservator beslag*) atas Rumah Tergugat I di Tebet Jakarta Selatan , Unit lantai 20 A 7 A Tower A yang ditempati Tergugat II (sdr. Honny Maitimu) saat ini, Mobil merk Nissan, X-TRAIL, 2,5Xt, XTRONIC CUT, nomor Polisi : B 1292 PZD dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi B 4473 SPQ milik Tergugat II (sdr.Honny Maitimu) dan Unit lantai 2 A 25 Tower A yang ditempati Tergugat III (sdr. Ahmarudin) saat ini dan sepeda Motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi F 6336 CZ milik Tergugat III;
3. Memerintahkan membuka pagar yang menutup jalan-jalan setapak menuju antar tower-tower, jalan menuju kamar bilas, jalan tangga menuju tower B untuk menciptakan kehidupan kenyamanan, kedamaian dan ketertiban para penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang didapat sebelum melakukan pemagararan;
4. Menyatakan bahwa Prof. DR. HR. Abdussalam adalah tetap dan sah sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City, karena penghentiannya telah melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 22, angka 2, memberhentikan atau mengganti anggota Pengurus PPPSRS Kebagusan City, tanpa melalui rapat umum anggota dan tidak dibuatkan Berita Acara Rapat Umum Anggota, yang ditandatangani oleh anggota yang hadir;
5. Menyatakan Tergugat II (sdr. Honny Maitimu) selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah hanya menjabat dalam satu periode tahun 2013 – 2016 berdasarkan Akta Notaris No. 4 tanggal 09 Juli 2013 karena selama menjabat telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, sehingga selalu menimbulkan konflik dengan para penghuni serta Tergugat II adalah salah satu penghambat utama program enam paket kebijakan

Hal 44 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat”.

- 2) Bahwa Perubahan dan/atau penambahan gugatan tidak boleh sedemikian rupa, sehingga dasar pokok gugatan menjadi lain dari materi yang menjadi sebab perkara antara kedua belah pihak tersebut. Dalam hal demikian, maka surat gugatan harus dicabut atau setidaknya-tidaknya dinyatakan Tidak Terang dan Tidak Jelas.

Bahwa Pasal 127 Rv menyatakan : *“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.”* Pasal 127 RV ditentukan bahwa perubahan gugatan sepanjang pemeriksaan diperbolehkan asal tidak mengubah dan menambah petitum-tuntutan pokok (*onderwerp van den eis*). Bahwa pengertian *onderwerp van den eis* meliputi dasar dari tuntutan (posita), termasuk peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan.

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, perubahan gugatan atau penambahan gugatan diperkenankan asal tidak mengubah dasar gugatan (posita) dan tidak merugikan kepentingan Tergugat dalam pembelaan kepentingannya. Dalam Putusan No. 209/K/SIP/1970 tanggal 06 Maret 1971 Mahkamah Agung menyatakan, bahwa perubahan tuntutan tidak bertentangan dengan asas-asas hukum acara perdata, asal tidak mengubah dan menyimpang dari kejadian materil, walaupun tidak ada tuntutan subsider, untuk peradilan yang adil. Selain itu, ada juga beberapa Yurisprudensi atau putusan MA yang bisa dan sering dijadikan dasar hukum mengenai praktik perubahan gugatan dalam persidangan, antara lain sebagai berikut :

- a. Putusan MA-RI No. 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971 :

Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat;

- b. Putusan MA-RI No.1043.K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan No. 823.K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976 :

Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (Hak pembelaan diri) atau pembuktian;

- c. Putusan MA-RI No. 226.K/Sip/1973, tanggal 17 Desember 1975 :

Perubahan gugatan Penggugat Terbanding pada persidangan 11 Pebruari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka perubahan itu harus ditolak;

- d. Putusan MA-RI No. 209.K/Sip/1970, tanggal 6 Maret 1971 :

Suatu perubahan tuntutan tidak bertentangan dengan azas-azas Hukum Acara Perdata asal tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materil walaupun tidak ada tuntutan subsidair;

- e. Putusan MA-RI No. 334.K/Sip/1972, tanggal 4 Oktober 1972 :

Judex-facti tidak boleh merubah dalil gugatan (Posita) dari Penggugat (Pasal 189 ayat (3) Rbg./ Pasal 178 ayat (3) HIR;

Hal 45 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada Para Penggugat telah melakukan perubahan gugatan sebanyak 3 (tiga) kali, pada tanggal 26 Januari 2016 yang mana hal ini menunjukkan sikap Para Penggugat tidak siap dan cermat dalam menyusun suatu surat gugatan sebelum mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berikut adalah perubahan-perubahan gugatan dimaksud :

**1. Bahwa DALAM PROVISI, pada Gugatan awal pada tanggal 25 November 2015.**

Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios 1 A 21 yang disewa oleh Penggugat III (sekarang Penggugat II), karena bertentangan dengan AD/ART Kebagusan City dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Bandingkan dengan DALAM PROVISI, Gugatan Perubahan ke 3 (tiga) tanggal 26 Januari 2016.

Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios 1 A 21 yang disewa oleh Penggugat II, karena bertentangan dengan ADART Kebagusan City dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena Penggugat dan Penggugat II (semula Penggugat III) telah bayar iuran tiap bulan tanpa ada tunggakan. Bila tidak segera dihidupkan aliran listrik dan air oleh Tergugat I, II dan III akan menanggung kerugian semakin besar setiap harinya;

**2. DALAM POKOK PERKARA, pada Gugatan awal pada tanggal 25 November 2015 :**

Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil yang diderita oleh :

Penggugat I : kerugian *materiil* dan kerugian *non materiil* sebesar = Rp. 117.965.499+ Rp. 200 juta = Rp. 317.965.499 ( tiga ratus tujuh betas juta Sembilan enam ratus lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah );

Penggugat III (sekarang Penggugat II) : kerugian Penggugat II baik kerugian *materiil* dan kerugian *non materiil* sebesar Rp 340.600.000, (tiga ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah); (semula Penggugat III).

Kerugian seluruhnya yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat III (sekarang Penggugat II) sebesar = Rp. 317.965.499 + Rp 340.600.000, = lebih kurang Rp. 668.000.000, (enam ratus enam puluh delapan juta rupiah) harus dibayar ganti rugi oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III ditanggung secara bersama (tanggung renteng), karena melanggar Pasal 1365 KUH Perdata.

Bahwa setelah Gugatan Perubahan ke 3 (tiga) tanggal 26 Januari 2016 menerangkan pada pokoknya :

Penggugat I : kerugian *materiil* dan kerugian *non materiil* sebesar = Rp. 117.965.499 + Rp. 16.900.000 + Rp. 200 juta = Rp. 334.865.499 ( tiga ratus tiga puluh empat juta delapan enam ratus lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah );

Hal 46 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II : kerugian Penggugat II baik kerugian *materiil* dan kerugian *non materiil* sebesar Rp. 848.000.000 (tiga ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah);

Kerugian seluruhnya yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar = Rp. 334.865.499 + Rp 848.000.000 = Rp. 1.182.965.449,- (satu milyar seratus delapan puluh juta rupiah) harus dibayar ganti rugi oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III ditanggung secara bersama (tanggung renteng), karena melanggar Pasal 1365 KUH Perdata.

Bahwa Para Penggugat dalam Petitum pada Surat Gugatan pada Gugatan awal pada tanggal 25 November 2015 menyatakan : “Menyatakan bahwa Tergugat II (sdr. Honny Maitimu) selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah tidak sah, karena bukan pemilik unit, hanya sebagai penghuni unit saja dan selama menjabat telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, sehingga selalu menimbulkan konflik dengan para penghuni serta Tergugat II adalah salah satu penghambat utama program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat”.

Bahwa terdapat perubahan redaksi Petitum pada Gugatan Perubahan ke 3 (tiga) tanggal 26 Januari 2016 yang menyatakan : bahwa Tergugat II (sdr. Honny Maitimu) selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah hanya menjabat dalam satu periode tahun 2013 – 2016 berdasarkan Akta Notaris No. 4 tanggal 09 Juli 2013 karena selama menjabat telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, sehingga selalu menimbulkan konflik dengan para penghuni serta Tergugat II adalah salah satu penghambat utama program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat”.

Bahwa terdapat penambahan tuntutan/petitum Para Penggugat pada Gugatan Perubahan ke 3 (tiga) tanggal 26 Januari 2016 yaitu :

1. Memerintahkan membuka pagar yang menutup jalan-jalan setapak menuju antar tower-tower, jalan menuju kamar bilas, jalan tangga menuju tower B untuk menciptakan kehidupan kenyamanan, kedamaian dan ketertiban para penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang didapat sebelum melakukan pemagaran;
2. Menyatakan bahwa Prof. DR. HR. Abdussalam adalah tetap dan sah sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City, karena penghentiannya telah melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 22, angka 2, memberhentikan atau mengganti anggota Pengurus PPPSRS Kebagusan City, tanpa melalui Rapat Umum Anggota dan tidak dibuatkan Berita Acara Rapat Umum Anggota, yang ditandatangani oleh anggota yang hadir.

JAWABAN DALAM POKOK PERKARA (Verweer ten Principale)

Hal 47 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dimasukkan dan menjadi satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I, II, dan III membantah dan menolak dengan tegas hal-hal yang disampaikan oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa dalil gugatan para Penggugat point I tentang Ketentuan Hukum yang dilanggar oleh Tergugat I, II, III tidak akan menanggunginya;
4. Bahwa dalam hal ini Tergugat I, II, III akan menjelaskan LEGAL STANDING, sebagai berikut : .....(Bukti T-I, Bukti T-II, Bukti T-III)

a) SUSUNAN PENGURUS PPPSRS KEBAGUSAN CITY PERTANGGAL 1 Oktober 2014 ADALAH SEBAGAI BERIKUT :

#### Dewan Pembina

- **Ketua** : H.Andi Arief ( Menggantikan Sdr Abdussalam berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor : 010/KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 Juni 2014 )
- **Sekretaris** : H. Eggi Sudjana

#### Dewan Pengurus

- Ketua : Honny Maitimu
- Sekretaris : Leanika Tanjung
- Bendahara : PLT Iyan Renassa ( Menggantikan Sdr Adhi Prabowo yang mengundurkan diri. Berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor 001/ KEP/PEM/PPRS/9/2014, tertanggal 12 September 2014.

- b) Rapat Umum Luar Biasa Hanya Dapat Dilaksanakan Apabila Memenuhi Persyaratan Dalam Pasal 11 Anggaran Rumah Tangga. Mensyaratkan apabila atas Permintaan Penghuni, maka harus terkumpul sekurang- kurangnya 300 Tanda Tangan Penghuni dengan bukti domisilinya (Pasal 11 Angka (1) Anggaran Dasar PPPSRS KEBAGUSAN CITY);
- c) Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) diadakan setiap tahun satu kali paling lambat 3 bulan setelah tutup buku -(pasal 10 angka (1) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City) -merupakan forum kewenangan tertinggi untuk mengganti atau memberhentikan anggota pengurus, sebagaimana diatur dalam pasal 22 angka (2) Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City;
- d) Pengurus yang berhenti atau diberhentikan sebelum RUTA, penggantiannya dilakukan melalui Rapat Umum Pengurus yang khusus diadakan untuk itu (Bab II pasal 4 angka (8) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City);
- e) Pengurus berhenti atau diberhentikan karena (a) atas permintaan sendiri (pasal 7 huruf (a) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City ), tanpa mensyaratkan tertulis ataupun lisan, tanpa syarat harus diadakan Rapat Umum

Hal 48 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

khusus untuk mengumumkan pengunduran diri pengurus yang bersangkutan.

Karena pengunduran diri ataupun pemberhentian/penggantian pengurus akan diumumkan dalam RUTA yang hanya sekali dalam setahun sesuai pasal 4 angka (8) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City;

- f) Kepengurusan bersifat Kolektif Kolegial (Pasal 4 Angka (9) Anggaran Rumah Tangga;
  - g) Semua Keputusan Pengurus harus diambil dalam dalam rapat Pengurus (pasal 9 angka (2) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City);
  - h) Pengurus PPPSRS (Dewan Pembina, Dewan Pengawas Maupun Dewan Pengurus harus mengadakan rapat sekurang-kurangnya 6 bulan sekali diatur dalam pasal 9 angka (1) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City;
  - i) Setiap pengalihan hak akibat suatu perjanjian hukum (sewa/kontrak/jual dll) harus dilaporkan kepada Pengurus PPPSRS melalui Badan Pengelola selambat-lambatnya 7 hari setelah pengalihan ( pasal 28 Anggaran Ruma h Tangga jucto Bab IV huruf (d) Peraturan Tata Tertib Hunian Kebagusan City) PPPSRS tidak bertanggung jawab terhadap semua tunggakan akibat pengalihan hak tersebut di atas (Bab III angka 3.3 huruf (b) Peraturan Tata Tertib Hunian Kebagusan City);
  - j) Setiap pelanggaran tata tertib akan dikenakan saksi (pasal (6) angka (7) jucto pasal 16 angka (8) Anggaran Dasar, jucto pasal 43 Anggaran Rumah Tangga;
  - k) Penghuni hanya berhak atas unit hunian sesuai bukti kepemilikan yang sah, bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama dikelola oleh PPPSRS (Pasal 37 Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City);
  - l) Melakukan setiap usaha yang menjamin dan meningkatkan kesejahteraan anggota.....pasal 6 angka (8) Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City. Seperti mengutip redistribusi pada pemasangan billboard/papan nama usaha;
  - m) Pemasangan billboard harus mendapat ijin, apabila tanpa ijin Badan Pengelola berhak menurunkan/mencopot (Bab IV angka 4 huruf © Tata Tertib Hunian);
  - n) Setiap pelanggaran tata tertib akan diberikan Surat Peringatan bahkan tidak terbatas pada pemutusan aliran listrik atau air (Bab VII angka (3) Tata tertib Hunian);
  - o) Anggaran Dasar & Rumah Tangga tidak dibuat secara individu, tetapi oleh Panitia Musyawarah Persiapan Pembentukan Perhimpunan Penghuni, yang diketuai oleh Leanika Tanjung.
5. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat bagian II tentang Alasan-alasan Penggugat I, II, III mengajukan gugatan perkara perdata tidak akan ditanggapi oleh Tergugat I, II, dan III;
6. Bahwa dalil Gugatan Penggugat I pada halaman 15 huruf (a) yang menyatakan bahwa Tergugat II telah memberhentikan Penggugat I tidak sesuai pasal 22 Anggaran Dasar. Bahwa Tergugat II akan menanggapi sebagai berikut :

Hal 49 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tergugat II tidak pernah memberhentikan Penggugat I, namun Penggugat I menyatakan mengundurkan diri dalam rapat lengkap Dewan Pengurus pada tanggal 26 Oktober 2013 disaksikan oleh 6 orang Anggota Pengurus. Sebagaimana legal standing angka 1.4 di atas, Penggugat I diganti atas permintaan sendiri (pasal 7 angka 1 huruf (a) ). Penggantian dilakukan dalam rapat khusus dan dilengkapi dengan berita acara rapat, sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Rumah Tangga pasal 4 angka (8) “ *Pengurus PPPSRS yang karena satu dan lain hal berhalangan tetap atau mengundurkan diri atau diberhentikan, maka dapat diganti melalui Rapat Umum Pengurus yang diadakan untuk itu*”. Pasal 21 dan 22 Anggaran Dasar mengatur tentang Rapat Umum Perhimpunan dan Rapat Anggota Luar Biasa. Pengunduran diri anggota Pengurus tidak disyaratkan harus tertulis dan harus diumumkan dalam Rapat Anggota khusus di luar ketentuan di atas, sebagaimana dalam Legal Standing huruf (e) diatas;
- b. Penggugat I menyatakan tidak pernah menerima Surat Keputusan bernomor : 010/ KEP/PEM/PPRS/XI/2014. Mengapa demikian, oleh karena Surat Keputusan tersebut ditujukan kepada Bapak H. Andi Arif dan bukan untuk Penggugat I. Bahwa Penggugat I tidak pernah dilantik sebagai Ketua Dewan Pembina, tidak ada Surat Keputusan pengangkatan atas nama Penggugat I. Maka tidak ada SK pemberhentian untuk Penggugat I. Sehingga Jabatan Ketua Dewan Pembina yang selama ini dikatakan Penggugat I adalah Jabatan yang tidak resmi. Karena pada saat akan dilantik tanggal 24 Januari 2014 Penggugat I melakukan aksi *walk out*.  
Bahwa Penggugat I hanya menerima Surat yang menyatakan menerima pengunduran dirinya yaitu surat bernomor 06/P/6/2014. Penggugat I mengatakan telah membuat Rapat Umum Luar Biasa dan telah memberhentikan Tergugat II. Faktanya, rapat tersebut adalah illegal dan tidak memenuhi syarat pasal 11 Anggaran Rumah Tangga ( Legal Standing huruf (b) di atas ). Tidak hanya illegal, juga perbuatan memalsukan tanda tangan penghuni. Perbuatan melawan hukum tersebut telah dilaporkan ke pihak Kepolisian dengan nomor laporan : TBL/1709/V/PMJ/Dit.Reskrim tanggal 12 Mei 2014 .....(Bukti T-I, Bukti T-II, Bukti T-III);
7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat I yang mengatakan bahwa pengunduran dirinya tanpa surat tertulis dari Penggugat I akan ditanggapi oleh Tergugat II bahwa Pengurus berhenti atau diberhentikan karena (a) atas permintaan sendiri (pasal 7 huruf (a) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City ), tanpa mensyaratkan tertulis ataupun lisan, tanpa syarat harus diadakan Rapat Umum khusus untuk mengumumkan pengunduran diri Penggugat I ;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat I yang menyatakan bahwa pengangkatan Ketua Dewan Pembina baru dan penghentian dirinya menyalahi pasal 22 Anggaran Dasar

Hal 50 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPSS Kebagusan City. Akan ditanggapi sebagai berikut : Pasal 22 angka (2) Anggaran Dasar PPSRS Kebagusan City mengatakan bahwa memberhentikan dan mengganti Anggota Pengurus PPSRS Kebagusan City dilakukan dalam rapat umum anggota. Padahal Rapat Umum sesuai pasal 21 Anggaran Dasar PPSRS Kebagusan City adalah RAPAT UMUM TAHUNAN yang diadakan hanya sekali dalam satu tahun (pasal 10 angka (1) Anggaran Rumah Tangga PPSRS Kebagusan City). Untuk mengganti Penggugat I yang mengundurkan dirinya disetujui pada tanggal 12 Juni 2014, telah diumumkan dalam RUTA bulan Maret tahun 2015, sekaligus telah diumumkan kepada penghuni melalui pengumuman tentang Struktur Organisasi Pengurus PPSRS Kebagusan City yang berlaku pertanggal 1 Oktober 2014 ;

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat I yang mengatakan bahwa Tergugat II berkata bukan sebagai pelayan penghuni. Serta tidak memperhatikan adanya kebocoran dan banjir serta kotor di beberapa bagian dalam Kebagusan City, akan ditanggapi oleh Tergugat II, sebagai berikut. Bahwa Penggugat I keliru dalam membedakan pelayan dan melayani. Perlu diketahui bahwa Sebagai Ketua PPSRS sudah tentu Tergugat II melayani penghuni bukan sebagai pelayan penghuni. Untuk diketahui bersama bahwa Tugas kebersihan merupakan tanggung jawab seluruh penghuni Kebagusan City. Petugas kebersihan dan petugas taman setiap hari bekerja untuk membersihkan lingkungan Kebagusan City. Badan Pengelola yang bertanggung jawab apabila ada kerusakan dan perbaikan. Sejauh ini kinerja Badan Pengelola cukup bagus. Tentang kebocoran dan banjir tentu hal ini tidak terlepas dari struktur dan drainase bangunan, yang menjadi tanggung jawab kontraktor. Walaupun demikian, sebagai pengurus PPSRS, kondisi ini secara bertahap mulai diperbaiki. Para Penggugat dapat merasakan perubahan ini. Kecuali Para Penggugat menyatakan lain;
10. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat I menyatakan bahwa Tergugat II menetapkan honor/gaji dan pengurus lain tanpa minta persetujuan penghuni. Akan ditanggapi bahwa pengurus tidak menerima gaji/honor. Tapi sekadar imbalan atau disebut remunerasi yang telah diputuskan dalam Rapat Umum Pengurus (Dewan Pembina, Dewan Pengawas dan Dewan Pengurus). Kemudian dimasukkan dalam Struktur Anggaran dan disahkan dalam RUTA 2015. Dengan demikian Penggugat I tidak mengerti bahwa yang disahkan dalam Rapat Umum Penghuni adalah struktur anggaran yang ikut didalamnya rencana belanja, gaji karyawan, gaji satpam, gaji pekerja kebersihan, perbaikan-perbaikan dan sebagainya, bukan hanya gaji atau honor. Jadi tidak ada membahas rencana keuangan secara detail. Apabila penghuni termasuk Penggugat I ingin mengetahui remunerasi Tergugat II, maka dipersilahkan untuk datang dan bertanya langsung pada Tergugat II;
11. Bahwa Penggugat I dalam gugatannya menyatakan bahwa Tergugat II tidak berhak sebagai Ketua PPSRS karena bukan pemilik, pemiliknya adalah Dian Palupi yang

Hal 51 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

merupakan istri sah dari Tergugat II, sebagaimana dapat dijelaskan oleh Tergugat II, ini adalah bentuk kekeliruan dari Penggugat I ketika menghadapi Tergugat II. Penggugat I semula menyangka bahwa Tergugat II tidak memiliki Akte Pernikahan yang sah. Karena dalam pertemuan antara Penggugat I dengan Tergugat II, melalui Penggugat II, bahwa status perkawinan Tergugat II dipertanyakan oleh Penggugat I. Demi kebenaran, dengan senang hati Tergugat II memperlihatkan surat-surat nikah Tergugat II, baik yang di gereja maupun yang di Catatan Sipil. Dengan demikian, layak dan patut disebut Tergugat II adalah pemilik sekaligus sebagai penghuni sebagai harta bersama. Maka Tergugat II berhak menjabat sebagai Ketua PPSRS Kebagusan City.

12. Bahwa dalil gugatan Penggugat I telah menyatakan bahwa Banner yang diambil oleh Penggugat II telah diamankan oleh yang bersangkutan. Hal ini diungkapkan dalam Suratnya kepada Pengurus PPSRS. Tetapi sebaliknya Penggugat I menyatakan bahwa Baner tersebut sudah berada di tangan PPSRS. Tergugat II akan menjelaskan bahwa sesungguhnya ada 3 buah Banner dan 3 buah Booth yang diletakkan di ketiga lobby masing-masing tower. Baner dan Both tersebut disediakan oleh perusahaan jasa cleaning service yang bekerjasama dengan PPSRS. Perusahaan tersebut membayar restribusi untuk ketiga Baner mereka. Kemudian terjadilah tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Sdri. Erma atas prakarsa Penggugat I seperti pengakuan Sdri. Erma. Dalam rekaman CCTV, terlihat dengan jelas bahwa Sdri. Erma mengambil kedua barang tersebut dari Tower A. Baner dan Both dibawa ke unit huniannya melalui lift di tower A. Selanjutnya Tergugat III mendatangi unit sdr Erma dan meminta untuk dikembalikan. Tetapi sdr Erma menolak untuk mengembalikan baner dan both yang diambilnya tanpa hak, kemudian mengatakan bahwa kedua barang tersebut telah diserahkan ke Penggugat I. Besoknya Baner yang ada di kedua Tower lain yaitu B dan C diambil oleh perusahaan cleaning service tersebut. Yang dibawa hanya 2 (dua) buah banner dan 3 (tiga) buah booth. Jadi Baner yang diambil oleh sdr Erma tetap hilang. Karena terpojok dan diberikan peringatan bahwa listriknya akan dimatikan, sdr Erma dan Penggugat I mendatangi kantor perusahaan tersebut.

Memang benar bahwa Banner dan Both perusahaan *cleaning service* telah dikembalikan ke PPSRS tetapi hanya 2 (dua) Baner, masih hilang satu, kalau Both sudah sesuai. Jadi bagaimana Penggugat I bisa mengatakan bahwa Baner yang masih dikuasanya berada di PPSRS? Suatu pembohongan dan memutarbalikan fakta. Berdasarkan surat Penggugat I bahwa dia yang mengamankan Baner tersebut, karena itu Kami minta supaya Penggugat mengembalikan Banner yang katanya Penggugat yang amankan. Tetapi sampai hari ini Banner tersebut tidak pernah dikembalikan. Karena Penggugat I telah membuat pernyataan bahwa Penggugat tidak akan mengulangi lagi perbuatan

Hal 52 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut, maka listrik yang tadinya akan dimatikan, dengan itikad baik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III batalkan. Akan tetapi dengan pokok perkara yang sama Penggugat I melanjutkan ke Pengadilan secara perdata. Dengan demikian bukan penyelesaian secara damai yang ditempuh oleh Penggugat I, tetapi semangat konflik yang Penggugat pilih. Terlihat itikad yang tidak terpuji dari Penggugat I.

13. Bahwa dalil Penggugat I membuat sensasi baru yaitu dengan menambahkan gugatan baru yang berbeda dari gugatan yang telah dikirim sebelumnya. Oleh Penggugat I menyatakan bahwa Tergugat II diskriminatif karena ada penghuni yang pasang parabola tetapi tidak diputuskan aliran listriknya dan Tergugat II menutup pagar sepanjang sisi kolam renang. Kemudian mengatakan bahwa ada penghuni yang menjual unitnya hanya karena akses ke kolam renang terhalang. Dalam hal ini Tergugat II akan menanggapi, bahwa terkait pemasangan parabola tapi tidak diputuskan aliran listriknya. Namun Penggugat I tidak mampu menunjukkan dimana pelanggaran pasal dalam AD/ART oleh Tergugat II sehingga harus diputuskan aliran listriknya. pemasangan parabola tidak diatur dalam Tata Tertib hunian, tidak ada dasar untuk melarang. Tentang Billboard Gentasari tidak dibongkar karena kiosnya sudah kosong tidak ada barang-barang maupun kegiatan sehari hari. Penggugat I diharapkan untuk tidak asal tuduh bahwa ada penghuni yang tidak bayar listrik tapi tidak diputuskan. Jika Para Penggugat dapat membuktikan, unit mana yang tidak bayar listrik tapi tetap nyala, dapat dibuktikan dalam perkara a quo. Pagar harus dibuat untuk mencegah anak-anak kampung sekitar masuk berenang. Pernah terjadi 2 orang anak kampung mengalami kecelakaan yang fatal dan hampir meninggal. Disamping itu banyak penghuni yang keberatan bila kolam renang dipenuhi oleh mereka yang bukan penghuni.
14. Bahwa dalil Penggugat mengatakan bahwa Penggugat I dan kedua temannya bersama beberapa penghuni mengadakan Rapat Umum Luar Biasa pada tanggal 9 Maret 2014. Dalam cerita panjang selanjutnya juga tentang penghuni yang menjual unitnya karena tidak tahan terhadap teror dari Tergugat II dan Tergugat III. Terhadap pernyataan ini akan Tergugat II tanggap bahwa seperti telah dijelaskan dalam butir 13 paragraf di atas yaitu Penggugat I mengatakan telah membuat Rapat Umum Luar Biasa dan telah memberhentikan Tergugat II. Faktanya, Rapat tersebut adalah illegal dan tidak memenuhi syarat pasal 11 Anggaran Rumah Tangga (*Legal Standing*, di atas). Bukan hanya illegal, tetapi juga memalsukan tanda tangan penghuni. Perbuatan melawan hukum tersebut telah dilaporkan ke pihak Kepolisian dengan nomor laporan ; TBL/1709/V/PMJ/Dit.Reskrim tanggal 12 Mei 2014. Bahwa tidak pernah ada tindakan terror dalam bentuk apapun kepada penghuni yang disebutkan oleh Penggugat I. Bahwa Rini Syamsiah Ratnawati memiliki masalah tersendiri, suaminya yang WNA dengan status perkawinan yang tidak jelas tentu menjadi masalah tersendiri dalam keluarga ini. Sehingga pilihan

Hal 53 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pindah merupakan jalan keluar terbaik bagi mereka. Sedangkan Tehuteru Annemarie dan suaminya Sdr. Alus Setiaji, bercerai dan menjual unit huniannya. Sdr. Alus Setiaji sendiri sedang dicari oleh Polsek Pasar Minggu, Jakarta Selatan untuk diminta keterangan, tetapi sampai sekarang tempat tinggalnya tidak diketahui.

## B. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat I, II, dan III dalam konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Penggugat Rekovensi akan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) balik terhadap Para Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi mohon dipandang dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan rekovensi perkara a quo;
3. Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya I menyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekovensi telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Rumah Tangga dan pasal 1365 KUHPerduta. Mengenai hal ini akan Tergugat II tanggap sebagai berikut :  
: Tuduhan yang berdasar dan mengada-ada. Semua terbantahkan dalam tanggapan di atas. Justru sebaliknya, Penggugat I yang terbukti melanggar :
  - a. Pasal 9 angka (1) Anggaran Rumah Tangga, karena tidak pernah sekalipun mengadakan Rapat Dewan Pembina. Karena sebagai Ketua, Penggugat I harus mengadakan rapat paling lama 6 bulan sekali.
  - b. Pasal 9 angka (2) Anggaran Rumah Tangga, karena membuat keputusan dengan menggunakan koop Badan Pembina tanpa melibatkan Anggota Dewan Pembina yang lain. Sehingga Bapak Eggi Sudjana, SH, MH harus membuat maklumat kepada penghuni supaya tidak terprovokasi dengan Surat Abdussalam – Penggugat I yang mengatasnamakan Badan Pembina. Padahal seharusnya semua keputusan yang dibuat harus bersifat kolektif kolegial.
  - c. Pasal 28 Anggaran Rumah Tangga karena melakukan sewa menyewa kiosnya tanpa melaporkan kepada Badan Pengelola. Padahal Penggugat I yang mengaku sebagi Ketua Dewan Pembina seharusnya menjadi contoh yang baik.
  - d. Pasal 11 Anggaran Rumah Dasar, karena menunggak pembayaran IPL, listrik dan air lebih dari satu tahun. Hal ini merupakan contoh buruk dari seorang yang mengaku paham masalah hukum.
  - e. Bahwa dari seluruh Penghuni Apartemen Kebagusan City yang berjumlah tidak kurang dari 2000 (dua ribu) pemilik, hanya Penggugat I dan Penggugat II sejak tahun 2003 yang selalu membuat masalah.
  - f. Melakukan berbagai tindakan lain yang melanggar Tata Tertib Hunian, seperti :
    - Penggugat II dengan dukungan Penggugat I menebang pohon di taman di depan kios sewaan ( bukan miliknya) tanpa ijin PPPSRS bukan untuk kepentingan umum;

Hal 54 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Penggugat I mengambil Baner dan menguasai tanpa hak sebanyak 2 kali;
- Penggugat I dan Penggugat II melakukan penggembokan kantor PPPRS;
- Penggugat I dan Penggugat II menghasut/provokasi satpam untuk menentang penggantian outsourcing dan menimbulkan kegaduhan dalam lingkungan Kebagusan City;
- Penggugat I selalu bertindak atas nama Ketua Dewan Pembina untuk melakukan berbagai perbuatan yang merugikan kepentingan penghuni;
- Penggugat I yang mengaku sepihak sebagai Ketua Dewan Pembina, tidak pernah sekalipun melakukan rapat umum maupun rapat biasa;
- Penggugat I mengusir Pejabat Negara dari Dinas Perumahan dari ruangan saat rapat di Kebagusan City;
- Penggugat I memanfaatkan anaknya yang bertugas sebagai Kapolsek Pasar Minggu untuk membekukan kegiatan PPPRS;
- Penggugat I sebagai aktor intelektual Rapat Umum Luar Biasa yang liar dan illegal;
- Penggugat I memalsukan tanda tangan penghuni untuk kepentingan dirinya;

Hal ini jelas dalam dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekovensi secara tidak etis dan diluar logika hukum, bahkan mengarah pada pencemaran nama baik dan perbuatan tidak menyenangkan dengan menyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekovensi telah melakukan tindakan diskriminatif dan perlakuan yang tidak sama di depan hukum dengan memutuskan aliran listrik terhadap unit apartemen milik Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekovensi dalam dalil gugatannya jelas-jelas menimbulkan kerugian besar terhadap nama baik Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekovensi dan tindakan mana adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

4. Bahwa dalam proses dalam pemutusan listrik tersebut Para Penggugat Rekovensi tetap mengacu dan berpedoman pada aturan hukum sebagaimana yang di atur dalam AD/ART PPPRS Kebagusan City sesuai dengan kewenangan yang ada pada masing-masing Para Penggugat Rekovensi;
5. Bahwa Penggugat Rekovensi II adalah merupakan Ketua Pengurus PPPRS Kebagusan City yang SAH telah dipilih dalam Rapat Umum Anggota pada hari Minggu tanggal 23 Juni 2013 yang dihadiri oleh anggota penghuni untuk masa bakti tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 dan telah disahkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Kebagusan City oleh Notaris pada tanggal 04 Oktober 2013 termasuk PPPRS oleh Gubernur DKI Jakarta;
6. Bahwa Penggugat Rekovensi II berhak sebagai ketua PPPRS, dijelaskan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pemilik atas nama adalah Dian Palupi yang merupakan istri sah dari Penggugat Rekovensi II melalui pernikahan Gereja dan didaftarkan pada kantor Catatan Sipil sebagaimana diatur Undang-Undang Republik

Hal 55 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang. Perkawinan. Bahwa kepemilikan atas Unit lantai 20 A 7 A Tower A yang ditempati Penggugat Rekovensi II dengan Dian Palupi merupakan Harta Bersama karena tidak diatur sebelumnya didalam perjanjian pernikahan mengenai kepemilikan unit apartemen tersebut. Maka layak dan patut disebut Penggugat Rekovensi II adalah pemilik sekaligus penghuni Unit lantai 20 A 7 A Tower A Apartemen Kebagusan City selanjutnya berhak menjabat sebagai Ketua PPPSRS Kebagusan City.;

7. Bahwa penyampaian kata-kata yang tidak baik dan tidak benar dalam suatu tuntutan hukum adalah melanggar hukum, bahwa dari perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang sangat merugikan Para Penggugat dalam Rekonvensi;
8. Bahwa dengan demikian atas tindakan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekovensi secara bersama-sama, maka Para Penggugat Rekovensi beralasan hukum menuntut ganti rugi baik kerugian materiil maupun kerugian moril. Yang mana kerugian tersebut dapat dirinci sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil :

Kerugian BIAYA Operasional yang diderita oleh Para Penggugat Rekovensi sehubungan dengan adanya gugatan perdata yakni sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah).
  - b. Kerugian Moril :

Kerugian karena kehilangan nama baik dan mengurus tenaga serta waktu Penggugat I,II, III dalam Rekonvensi terkait penyelesaian perkara a quo baik di dalam maupun di luar pengadilan sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Para Tergugat Rekovensi seluruhnya sebesar Rp 1 Milyar.

Maka total kerugian yakni sebesar Rp. 30.000.000 + Rp. 1 Milyar = Rp. 1.030.000.000 (satu milyar tiga puluh juta rupiah).
9. Bahwa agar Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia maka mohon Majelis Hakim meletakkan Sita Jaminan terhadap unit apartemen Tergugat I dan Tergugat Rekonvensi pada Tower A;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Mohon dengan Hormat sudilah kiranya Bapak Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

Menerima Eksepsi Tergugat I, II, III untuk seluruhnya.

## **DALAM KONVENSI :**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Hal 56 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dengan cara Para Tergugat Rekonvensi menuduh Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan intimidasi, diskriminasi dan perlakuan yang tidak sama di depan hukum sebagaimana yang didalilkan dalam Gugatan Para Penggugat.
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan unit milik Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi pada Tower A.
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.030.000.000 (satu milyar tiga puluh juta rupiah).
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban dari Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat-III) Para Penggugat telah mengajukan Repliknya dan atas Replik tersebut, Para Tergugat dan telah mengajukan Dupliknya masing-masing ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannyaPenggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sebagai berikut :

1. BUKTI P- 1 : Perjanjian pengikatan Jual Beli Apartemen Kebagusan City, nomor : 165/PG /Lg/III/08, tanggal 3 maret 2008, atas nama R. Abdussalam
2. BUKTI P – 2 : Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah susun Kebagusan City, tower A, Lantai 2, unit no. 3, luas 26 m2, tanggal 23 januari 2010 , a.n Drs. R. Abdussalam
3. BUKTI P- 3 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Kebagusan City, nomor : 033/PG -KC/Twr-B/X/11, tanggal 12 oktober 2011, atas nama R. Abdussalam.
4. BUKTI-P- 4 : Berita Acara Serah Terima satuan rumah susun Kebagusan City, tower B, Lantai dasar, unit no.20, luas 22 m2 , tanggal 12 september 2014 kepada Drs. R. Abdussalam.
5. BUKTI P – 5 : Surat Building Manager PT.PPM Diah Retno Minarti

Hal 57 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. BUKTI P – 6 : Surat Building Manager PT.PPM Diah Retno Minarti ditujukan kepada Drs. R. Abdussalam (KB 20) apartemen Kebagusan City Unit 1 KB 20, Jakarta Selatan, nomor : KB20/PPM-SP/IX/2015, tanggal 3 September 2025, Hal : Surat Peringatan pembayaran.
7. BUKTI P - 7 : Laporan Invoice per bulan yang dibuat oleh sdr. Yani Staf Building management, tanpa tanggal pembuatan.
8. BUKTI P – 8 : Kwitansi, no.SP : KB 20, No. OR 10022808, diterima dari : Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 13 Juli 2015 sebesar Rp 958.112,00 (sembilan ratus lima puluh delapan ribu seratus duabelas Rupiah) diatas materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan.;
9. BUKTI P – 9 : Kwitansi, no.SP : KB 20, No.OR10023049, di terima dari Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 11 Aug 2015sebesar Rp 600.460,00 (enam ratus ribu empat ratus enam puluh rupiah ) tanpa materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan.
- 10.BUKTI P – 10 : Kwitansi, No. SP : KB20, no.OR10023425, diterima dari Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 11 sept 2015 sebesar Rp 1.016.189,00 (satu juta enambelas ribu seratus delapan puluh sembilan rupiah) tanpa materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan.;
- 11.BUKTI P – 11 : Surat dari Penggugat I tanggal 11 September 2015 perihal; Tanggapan Tata tertib Keterlambatan Pembayaran dan Surat Peringatan Pembayaran.;
- 12.BUKTI P – 12 : Kwitansi, no.SP : KB 20, NO. OR 10024222 di terima dari Drs. R. Abdussalam untuk pembayaran billing bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 tanggal 12 November 2015 unit 1 KB 20 sebesar Rp 17.000.000,-.
- 13.BUKTI P – 13 : Kwitansi, no.SP : KB 20, NO. OR 10024234 di terima dari Drs. R. Abdussalam untuk pembayaran billing bulan Okt 2015 & Nov 2015

Hal 58 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 November 2015 unit KB 20 sebesar  
Rp 1.965.499,00,-;

14. BUKTI P – 14 : Surat Pengugat 1 kepada Tergugat 2 ( sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City tanggal 13 November 2015 Perihal : Pemutusan aliran listrik dan air hanya berkaitan dengan kewajiban iuran .;
15. BUKTI P – 15 : Surat Tergugat 2 dan tergugat 3 kepada Penggugat 1, tanggal 17 November 2015, nomor : KHUSUS/001/XI/2015, Perihal : Peringatan.;
16. BUKTI P – 16 : Surat dari Penggugat 1 kepada Tergugat 2, No. KHUSUS/001/XI/2015 tanggal 19 November 2015, perihal : Peringatan .
17. BUKTI P – 17 : Surat Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada : Penggugat 1. nomor : KHUSUS 002/IX/2015, tanggal 23 November 2015, Hal :Peringatan Kedua..
18. BUKTI P – 18 : Surat Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada : Penggugat 1, nomor : KHUSUS/003/IX/2015, tanggal 28 November 2015, Perihal : Peringatan Ketiga atau Terakhir.
19. BUKTI P – 19 : Berita Acara Penelitian hilangnya booth dan banner di lobby Tower A, tanggal 18 november 2015.
20. BUKTI P – 20 : Surat Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada Badan Pengelola Kebagusan City dan Kepala Bagian Enggining tanggal 02 Desember 2015 No. 001/XII/KTB/2015 perihal : Perintah Pemutusan Aliran Listrik, Unit Milik saudara Abdussalam .
21. BUKTI P – 21 : Surat Undangan dari Penggugat 1 kepada Ketua Pengurus PPRS Kebagusan City dan Direktur PT.PPM & BM , Badan Pengawas Tower A dan Tower C dan Perwakilan Penghuni Tower A, Tower B dan Tower C tanggal 18 November 2015 Perihal undangan Rapat.;
22. Bukti P – 22 : Surat Himbauan dari Dewan Pengawas kepada Penghuni Kebagusan City di Jakarta No, Khusus/XI/2015 tanggal 27 November 2015.;

Hal 59 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bukti P – 23 : Surat Pernyataan dari Penggugat 1 tanggal 2 Desember 2015.;
24. Bukti P – 24 : Surat dari Tergugat 2 dan Tergugat 3 selaku Badan Pengurus PPPSRS Kebagusan City kepada Penggugat tanggal 1 tanggal 07 Januari 2016 perihal Pemberitahuan Penerapan Pelanggaran Atas tata Tertib Hunian.;
25. Bukti P – 25 : Surat dari Tergugat 2 dan Tergugat 3 selaku Badan Pengurus PPPSRS Kebagusan City kepada Pengelola Kebagusan City dan Kepala Bagian Enggining No. 001/1/KTB/2016 tanggal 11 Januari 2016 perihal Perintah Pemutusan Aliran Listrik Unit Milik Sdr. Abdussalam.;
26. BUKTI P – 26 : Kwitansi, No. 2 A 3, NO. 10030227, jumlah Rp631.931,00, tanggal 11 November 2015 untuk pembayaran billing bulan november 2015 unit 2 A 3.
27. BUKTI P – 27 : Kwitansi, No. 2 A 3, NO. 10030734, jumlah Rp751.383,00, tanggal 10 Desember 2015 untuk pembayaran billing bulan Desember 2015 unit 2 A 3.
28. BUKTI P -28 : Kwitansi, No. 2 A 3, NO. 10031173, jumlah Rp394.383,00, tanggal 10 Januari 2016 untuk pembayaran billing bulan Januari 2016 unit 2 A 3.
29. BUKTI P – 29 : Surat Tergugat 1 (sdr. Diah Retno Minarti selaku Building Management) , tanggal 25 Mei 2015, perihal : Surat peringatan 1 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu/Penyewa Kios 1 KA 21 A Apartemen Kebagusan City.
30. BUKTI P – 30 : Surat dari Tergugat 1 ( Diah Retno Minarti selaku Building Management), tanggal 03 juni 2015, perihal : Surat Peringatan II yang ditujukan kepada Bapak/ibu pemilik/Penyewa Kios 1 KA 21 A apartemen Kebagusan City.
31. BUKTI P – 31 : Surat Tergugat 2 kepada Penggugat 2, nomor : 005/BP/VI/2015, tanggal 17 Juni 2015, Hal : Somasi kaitan dengan Pemasangan Billboard/papan nama usaha (bisnis) yang tidak kaitan dengan pembayaran iuran setiap bulan  
Hal 60 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dilakukan pemutusan listrik dan air pada kios 1 KA 21 A oleh tergugat 2 dan tergugat 3.

32. BUKTI P – 32 : Complain Tenant, dari Penggugat 2 , tanggal 31 Oktober 2015, listrik dimatikan tanpa memberitahukan kepada penghuni dimana penghuni sudah membayar segala kewajibn baik listrik maupun air tanpa menunggak yang disaksikan antara lain : Kusmayadi, Tergugat 1 dll.
33. BUKTI P – 33 : Kwitansi no.SP : 1 KA 21 A, NO. OR10029 719, Sofyan ST,MT, jumlah uang RP1.484.997,00, tanggal 13 Oct 2015, untuk pembayaran billing bulan sept 15 & okt 15 unit 1KA 21 A Sofyan ST,MT.
34. BUKTI P – 34 : Kwitansi no.SP : 1 KA 21 A, NO. OR10030104, Sofyan ST,MT, jumlah uang RP746.940,00, tanggal 03 NOV 2015, untuk pembayaran billing bulan NOV unit 1KA 21 A Sofyan ST,MT.;
35. BUKTI P – 35 : Kwitansi , No. SP :1 KA 21 A, No. OR10030888, dari Sofyan ST,MT , sejumlah uang Rp 567.871,00, tanggal 16 Des 2015 untuk pembayaran billing dengan materai.
36. BUKTI P – 36 : Kwitansi , No. SP :1 KA 21 A, No. OR10031130, dari Sofyan ST,MT , sejumlah uang Rp 433.425,00, tanggal 07 Jan 2016 untuk pembayaran billing tanpa dengan materai.
37. BUKTI P – 37 : Kwitansi , No. SP :1 KA 21 A, No. OR10031989, dari Sofyan ST,MT , sejumlah uang Rp 433.425,00, tanggal 26 Feb 2016 untuk pembayaran billing dengan materai. PENGUGAT 1, DAN PENGGUGAT 2 :
38. BUKTI P – 38 : Akta notaris no. 04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City.
39. BUKTI P – 39 : ANGGARAN DASAR – RUMAH TANGGA & TATA TERTIB HUNIAN APARTEMEN

Hal 61 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEBAGUSAN CITY PPPSRS KEBAGUSAN CITY.

40. BUKTI P – 40 : Surat para Inisiator penghuni kepada Ketua, Sekretaris dan Bendahara PPPSRS Kebagusan City, tanggal 19 Februari 2014, perihal : pengunduran Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City..
41. BUKTI P – 41 : Daftar nama-nama pemilik dan penghuni Apartemen Kebagusan City yang menghendaki diadakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa untuk penghentian dan pemilihan pengurus PPPSRS Kebagusan City sesuai dengan ADART yang tanda tangan.
42. BUKTI P- 42 : Surat Inisiator pemilik dan penghuni kepada sdr. Honny Maitimu dan sdr. Leanika Tanjung, tanggal 24 Februari 2014, perihal : tanggapan surat nomor : 017/K/02/2014, hal : peringatan.
43. BUKTI P- 43 : Surat para Inisiator kepada para pemilik dan penghuni Tower A, Tower C dan Tower B, tanggal 25 Februari 2014, perihal : undangan Rapat Umum Anggota Luar biasa.
44. BUKTI P- 44 : Berita Acara Rapat Umum anggota Luar Biasa apartemen Kebagusan City, Jakarta Pada tanggal 9 Maret 2014, dengan hasil rapat adalah pengurus lama diberhentikan, antara lain Honny Maitimu dan Leanika Tanjung, pemilihan Pengurus baru yang terpilih adalah sdr. Erma selaku Ketua, Wakil Ketua : Sdr. Sandy, sekretaris : sdr. Rini dan Bendahara : *Tehuteru Annemarie J.*
45. BUKTI P-45 : Surat Ketua Pengurus PPPSRS kebagusan City hasil RUALB kepada Ir Soeraya , MSI, Kepala Bidang Pemantauan dan evaluasi Perumahan Formal Kemenru Rakyat R.I., tanggal 24 Maret 2014, perihal : Pemberhentian dan Pembatalan Ketua dan seluruh jajaran Pengurus PPPSRS Apartemen Kebagusan City.

Hal 62 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. BUKTI P-46

: Surat Ketua Pengurus PPPSRS hasil RUALB kepada Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemda DKI Jakarta, Direktur Proyek Rumah Susun Kebagusan City, Notaris Amastasia Dau, SH, tanggal 24 Maret 2014, perihal : Pemberhentian dan pembatalan Ketua dan semua jajaran Pengurus PPPSRS Apartemen Kebagusan City.

47. BUKTI P-47

: Surat Ketua Pengurus PPPSRS hasil RUALB kepada sdr. Honny Maitimu dkk, tanggal 11 April 2014, no : 03/UMUM/PPPSRS/IV/2014, perihal : Penjadwalan Pelaksanaan serah terima hasil kerja selama menjadi Ketua PPPSRS Kebagusan City.

48. BUKTI P-48

: Surat Ketua Pengurus PPPSRS Hasil RUALB kepada Sdr. Ir. Rudy Gunawan, No. 04/UMUM/PPPSRS/V/2014, tanggal 6 Mei 2014, perihal : Pengelolaan Apartemen Kebagusan City.

49. Bukti P – 49 a s/d 49 f

: Bukti foto-foto pelanggaran tata tertib yang tidak dimatikan listrik dan air sebab tidak ada hubungannya dengan pembayaran listrik dan air , tetapi Penggugat 1 dan Penggugat 2 diputus listrik dan air sampai saat ini oleh Tergugat 1, tergugat 2 dan Tergugat 3 yaitu :

Foto Pemasangan parabola di bagian bersama, benda bersama bukan berada dalam unit Penghuni, maka Penghuni yang pasang parabola melanggar Tata tertib hunian Apartemen Kebagusan City,

Foto Tergugat II menutup pagar sepanjang sisi kolam renang.

Foto Mengenai Billboard Gentasari yang tidak dibongkar.

Foto Pemasangan Booth dan banner bisnis di Lobby Tower A,B,dan C oleh Tergugat 1 dan Tergugat 3.

Hal 63 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Foto Pemasangan jaringan telkomsel yang tidak ada persetujuan para penghuni Melanggar ADART Bab IV Peraturan dan Tata Tertib,.

*Foto Pada tanggal 31 Juni 2014 jam sembilan malam..*

48.BUKTI P – 50 : surat tanggal 09 juni 2014 Musyawarah Pimpinan Kecamatan Pasar Minggu (MUSPIKA), perihal : Permasalahan Kepengurusan PPPSRS Apartemen Kebagusan City,.

49.BUKTI P – 51 : Berita Acara Chief Security Hasbuloh, hari kamis, tanggal 19 Juni 2014 sekitar jam 15.00 WIB di Aula Tower A .

50.BUKTI P – 52 : Surat Tugas Manager Building PPPSRS Kebagusan City Mahu Amin kepada Izak K Hetharia Dirut PT. Aizy Wigah Mandiri .;

53. BUKTI P – 53 : UNDANGAN RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA (RUTA)# 2, MINGGU 10 APRIL 2016 JAM 10.00 WIB, TEMPAT : RUANG SERBA GUNA TOWER C APARTEMEN KEBAGUSAN CITY, JALAN BAUNG, KEBAGUSAN, PASAR MINGGU , JAKSEL , TANGGAL 24 MARET 2016.;

54. BUKTI P – 54 : UNDANGAN RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA (RUTA)# 2, MINGGU 10 APRIL 2016 JAM 10.00 WIB, TEMPAT : RUANG SERBA GUNA TOWER C APARTEMEN KEBAGUSAN CITY, JALAN BAUNG, KEBAGUSAN, PASAR MINGGU , JAKSEL , TANGGAL 24 MARET 2016

55. BUKTI P – 55 : UNDANGAN RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA (RUTA)# 2, MINGGU 10 APRIL 2016 JAM 10.00 WIB, TEMPAT : RUANG SERBA GUNA TOWER C APARTEMEN KEBAGUSAN CITY, JALAN BAUNG, KEBAGUSAN, PASAR MINGGU , JAKSEL , TANGGAL 24 MARET 2016.

56. BUKTI P – 56 : UNDANGAN RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA (RUTA)# 2, MINGGU 10 APRIL Hal 64 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 JAM 10.00 WIB, TEMPAT : RUANG  
SERBA GUNA TOWER C APARTEMEN  
KEBAGUSAN CITY, JALAN BAUNG,  
KEBAGUSAN, PASAR MINGGU , JAKSEL ,  
TANGGAL 24 MARET 2016.

57. BUKTI P – 57 : Kwitansi, no.SP : 2 A 3, No. OR 10032197,  
diterima dari : Drs. R. Abdussalam, pada  
tanggal 10 MARET 2016 sebesar Rp 402.408.00  
(Empat ratus dua ribu empat ratus sembilan  
Rupiah) .;
58. BUKTI P – 58 : Kwitansi, no.SP : 2 A 5, No. OR 10032198,  
diterima dari : Drs. R. Abdussalam, pada  
tanggal 10 MARET 2016 sebesar Rp 979.677.00  
(sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu enam  
ratus tujuh puluh tujuh Rupiah).
59. BUKTI P – 59 : Kwitansi, no.SP : 2 KB 20, No. OR 10026021,  
diterima dari : Drs. R. Abdussalam, pada  
tanggal 10 MARET 2016 sebesar Rp 905.234.00  
(sembilan ratus lima ribu dua ratus tiga puluh  
empat Rupiah).
60. BUKTI P – 60 : Kwitansi, no.SP : 2 A 3, No. OR 10032797,  
diterima dari : Drs. R. Abdussalam, pada  
tanggal 11 April 2016 sebesar Rp 457.020.00  
(Empat ratus lima puluh tujuh ribu dua puluh  
Rupiah).
61. BUKTI P – 61 : Kwitansi, no.SP : 2 A 5, No. OR 10032796,  
diterima dari : Drs. R. Abdussalam, pada  
tanggal 11 April 2016 sebesar Rp 906.145.00 (  
sembilan ratus enam ribu seratus empat puluh  
lima Rupiah).
62. BUKTI P – 62 : Kwitansi, no.SP : 2 KB 20, No. OR 10026543,  
diterima dari : Drs. R. Abdussalam, pada  
tanggal 11 April 2016 sebesar Rp 899.222.00  
(delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu dua  
ratus dua puluh dua Rupiah).
63. BUKTI P – 63 : Surat PPPSRS, NO. 0056 BP/IV/2016, tanggal 4  
April 2016, Hal : PERINTAH MELARANG  
MENGIKUTI ruta # 2, :  
  
Hal 65 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

64. BUKTI P – 64 : Foto Penggugat 1 dan penggugat 2 yang menerima undangan RUTA # 2 pada hari Minggu 10 April 2016, jam 10.
65. BUKTI P -65 : Surat Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor :KHUSUS/01/4/2016, TANGGAL 13 April 2016, perihal : Peringatan 1 supaya kembalikan Banner milik PPPSRS,ditujukan kepada sdr. Abdussalam pemilik unit nomor 2 A 3, 2 A 5 dan KB 20,.
66. BUKTI P – 66 : Surat Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor: KHUSUS / 02 / 4 / 2016, TANGGAL 16 April 2016, perihal : Peringatan Terakhir supaya kembalikan Banner milik PPPSRS,ditujukan kepada sdr. Abdussalam pemilik unit nomor 2 A 3, 2 A 5 dan KB 20.;
67. BUKTI P – 67 : Kwitansi, no.SP : 1 KA 12, No. OR 10032790, diterima dari : Sandy Thedianto, pada tanggal 12 April 2016 sebesar Rp 559.800.00 ( lima ratus lima puluh sembilan ribu delapan ratus Rupiah).
68. BUKTI P – 68 : FOTO PEMASANGAN Billboard gentasari 1 KA 29.
69. BUKTI P – 69 : Berita acara yang dibuat oleh Petugas Security Ferdy Zaldy dan Chief Security Hasbuloh , pada hari Senin , tanggal 16 juni 2014 pukul 08.30 WIB.
70. BUKTI P – 70 : Berita acara yang dibuat oleh petugas Security Syamsi dan Chief Security Hasbuloh, pada hari Kamis, tanggal 19 Juni 2014, jam 15.00 WIB di Aula Tower A .;
71. BUKTI P – 71 : Surat Penggugat 1 kepada Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City ), tanggal 16 April 2016 , perihal : Tanggapan atas nomor : KHUSUS/01/4/2016 , tgl 13 April 2016 dan nomor : KHUSUS/02/4/2016, tgl 16 April 2016,.
72. BUKTI P – 72 : Surat PPPSRS , NO : 001/IV/KTB/2016, tanggal 18 April 2016, HAL : Perintah pemutusan aliran Hal 66 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

listrik dan air unit 2 A 3, 2 A 5 dan KB 20,

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, Tergugat-II dan Tergugat-III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sebagai berikut :

1. Bukti T I, T II, T III – 1 : Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City Jakarta, yang disahkan pada tanggal 23 Juni 2013 oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City Jakarta dan disahkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah No. 1541 Tahun 2013 pada tanggal 4 Oktober 2013;
2. Bukti T I, T II, T III – 2 : Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni satuan Rumah Susun Kebagusan City Jakarta tertanggal 23 Juni 2013 yang disahkan oleh Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah DKI Jakarta tanggal 04 Oktober 2014 dengan nomor 1541 tahun 2013;
3. Bukti T I, T II, T III – 3 : Pedoman Peraturan dan Tata Tertib Penghuni Apartemen Kebagusan City Jakarta untuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PPPSRS Kebagusan City Jakarta;
4. Bukti T I, T II, T III – 4 : Akta Notaris No. 04 tertanggal 9 Juli 2013 yang dibuat oleh Notaris Amastasia Dau, SH, menerangkan Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City Jakarta;
5. Bukti T I, T II, T III – 5 : Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 1541 Tahun 2013 Tentang Pengesahan Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Umum Kebagusan City, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang ditetapkan pada tanggal 4 Oktober 2013;

Hal 67 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T I, T II, T III – 6 : Susunan Pengurus PPPSRS Kebagusan City tertanggal 10 Oktober 2014.;
7. Bukti T I, T II, T III – 7 : Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor : 010/ KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 Juni 2014.;
8. Bukti T I, T II, T III – 8 : Berita acara pelantikan Pengurus PPPSRS dan serah terima Pengelola tanggal 24 Januari 2014
9. Bukti T I, T II, T III – 9 : Berita Acara Rapat Umum Penghuni terkait Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kebagusan City Jakarta Tahun 2014, tanggal 23 Juni 2013;
10. Bukti T I, T II, T III – 10 : Berita Acara Rapat Umum Penghuni terkait Pembentukan Pengurus PPPSRS Kebagusan City Jakarta Tahun 2013, tanggal 02 Juni 2013;
11. Bukti T I, T II, T III – 11 : Surat pernyataan pengunduran diri yang dibuat oleh Adhie Prabowo selaku Bendahara PPPSRS Kebagusan City tertanggal 4 Juni 2014 ditujukan kepada Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City;
12. Bukti T I, T II, T III – 12 : Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor 001/KEP/P/PPRS/9/2014, tertanggal 22 September 2014;
13. Bukti T I, T II, T III – 13 : Risalah Rapat antara PPPSRS dengan penghuni tertanggal 26 Oktober 2013;
14. Bukti T I, T II, T III – 14 : Surat bernomor 06/P/6/2014 perihal pengunduran diri Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH., sebagai Ketua Dewan Pembina tertanggal 12 Juni 2014:
15. Bukti T I, T II, T III – 15 : Surat Terkait Pemutusan Aliran Listrik dan air hanya berkaitan dengan kewajiban iuran, tanggal 13 November 2015 dari Penggugat I Prof Dr. Abdussalam, SIK, SH MH yang ditujukan kepada Tergugat II.
16. Bukti T I, T II, T III – 16 : Surat Peringatan terakhir pembayaran No. 032/PPM/KBC/IX/2015 tanggal 18 September 2015 dari Tergugat I - Diah Retno Minarti selaku Building Management kepada Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH., selaku pemilik Kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta

Hal 68 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti T I, T II, T III – 17 : Surat nomor 001/XII/KTb/2015 perihal surat perintah pemutusan aliran listrik ruko milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH., yaitu KB20 tertanggal 24 September 2015 yang dibuat oleh PPPSRS dan ditujukan kepada Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH.;
18. Bukti T I, T II, T III – 18 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Januari 2014 senilai Rp. 449.245 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH.;
19. Bukti T I, T II, T III – 19 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Februari 2014 senilai Rp. 449.245 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH.;
20. Bukti T I, T II, T III – 20 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air April 2014 senilai Rp. 449.245 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH.;
21. Bukti T I, T II, T III – 21 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Mei 2014 senilai Rp. 1.433.104 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH.;
22. Bukti T I, T II, T III – 22 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Juni 2014 senilai Rp. 1.171.381 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH.;
23. Bukti T I, T II, T III – 23 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Juli 2014 senilai Rp. 1.635.547 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH.;
24. Bukti T I, T II, T III – 24 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Agustus 2014 senilai Rp. 1.834.553 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen

Hal 69 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof.  
Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH;

25. Bukti T I, T II, T III – 25 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Oktober 2014 senilai Rp. 1.079.197 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH;
26. Bukti T I, T II, T III – 26 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air November 2014 senilai Rp. 949.436 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH.;
27. Bukti T I, T II, T III – 27 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Desember 2014 senilai Rp. 928.108 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH;
28. Bukti T I, T II, T III – 28 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Januari 2015 senilai Rp. 1.050.262 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH;
29. Bukti T I, T II, T III – 29 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Februari 2015 senilai Rp. 1.033.488 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH;
30. Bukti T I, T II, T III – 30 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Maret 2015 senilai Rp. 921.355 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH;
31. Bukti T I, T II, T III – 31 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air April 2015 senilai Rp. 888.025 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH;
32. Bukti T I, T II, T III – 32 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Mei 2015 senilai Rp. 1.046.305 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City

Hal 70 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH;

33. Bukti T I, T II, T III – 33 : Rekening tagihan/Billing Statement listrik dan air Juni 2015 senilai Rp. 919.988 terhadap unit kios Tower Royal KB 20 Apartemen Kebagusan City Jakarta milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH;
34. Bukti T I, T II, T III – 34 : Surat Kwitansi Nomor OR10024222. Bukti ini menerangkan bahwa Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH., telah melaksanakan kewajibannya membayar listrik dan air untuk ruko di lantai 1 Blok B dari Januari 2014 sampai dengan Juni 2015 dengan total tagihannya yaitu Rp. 17.000.000, (tujuh belas juta rupiah) dan untuk itu pihak PPPSRS sudah menyalakan kembali listrik dan air ruko milik Penggugat I - Prof. Dr. H. R. Abdussalam, SIK, SH, MH;
35. Bukti T I, T II, T III – 35 : Surat nomor 001/XII/KTB/2015 perihal surat pemutusan aliran listrik unit milik Penggugat I - Prof. Dr. Abdussalam, SIK, SH, MH., KB20 tertanggal 2 Desember 2015 yang dibuat oleh Dewan PPPSRS dan ditujukan kepada Penggugat I - Prof. Dr. H. R. Abdussalam, SIK, SH, MH;
36. Bukti T I, T II, T III – 36 : Surat No. 0010/BP/VI/2015, tanggal 26 Juni 2015, Perihal: Somasi Terakhir.;
37. Bukti T I, T II, T III – 37 : Surat No. 02/IV/KTB/2015, tanggal 12 Maret 2015, Perihal: Pemindahan Billboard/Papan Nama Kios/Toko/Ruko
38. Bukti T I, T II, T III – 38 : Surat No.025/III/BP/PPPSRS/2015, tanggal 1 April 2015 Perihal: Retribusi; Billboard / papan nama kios – toko – ruko / spanduk / brosur / media cetak lainnya
39. Bukti T I, T II, T III – 39 : Surat No. 025/III/BP/PPPSRS/2015, tanggal 30 April 2015 Perihal: Ketentuan Pemasangan Billboard / papan nama dan media lainnya di Kebagusan City.;
40. Bukti T I, T II, T III – 40 : Berita Acara, tanggal 18 Mei 2014.;

Hal 71 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Bukti T I, T II, T III – 41 : Surat tanggal 18 Mei 2014, Perihal: Penyerahan Banner oleh Tergugat II - Honny Maitimu dan dipasang di Tower A, Tower C dan Tower Royal;
42. Bukti T I, T II, T III – 42 : Surat No. Khusus/01/11/2015, tanggal 17 November 2015, Perihal: Peringatan.;
43. Bukti T I, T II, T III – 43 : Surat No. Khusus/02/IX/2015, tanggal 23 November 2015, Perihal: Peringatan Kedua
44. Bukti T I, T II, T III – 44 : Surat No. Khusus/03/IX/2015, tanggal 28 November 2015, Perihal: Peringatan Ketiga atau Terakhir
45. Bukti T I, T II, T III – 45 : Nota Kesepahaman Tentang Serah Terima Pengelolaan Satuan Rumah Susun Kebagusan City
46. Bukti T I, T II, T III – 46 : Surat tanggal 19 Januari 2014, Perihal: Pernyataan Sikap dari Dr. Eggi Sudjana, SH. MSi., selaku Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City kepada semua Penghuni Apartemen Kebagusan City.;
47. Bukti T I, T II, T III – 47 : Surat Pernyataan tanggal 20 April 2014 yang dibuat oleh Haslinda sebagai penghuni Apartemen Kebagusan City.;
48. Bukti T I, T II, T III – 48 : Surat Pernyataan tanggal 26 April 2014 yang dibuat oleh Ester sebagai penghuni Apartemen Kebagusan City.;
49. Bukti T I, T II, T III – 49 : Maklumat No. 05/BP/IX/2014, tanggal 22 November 2014, yang ditujukan kepada semua Pemilik dan Penghuni Apartemen Kebagusan City;
50. Bukti T I, T II, T III – 50 : Surat No. 023/P/XII/2014, tanggal 20 Desember 2014, Perihal: Perpanjangan Pengelolaan Kebagusan City.;
51. Bukti T I, T II, T III – 51 : Surat No. 017/K/02/2014, tanggal 20 Februari 2014, Perihal: Peringatan.;
52. Bukti T I, T II, T III – 52 : Surat terkait Pemutusan Aliran Listrik dan Air hanya berkaitan dengan kewajiban iuran, tanggal 13 November 2015;
53. Bukti T I, T II, T III – 53 : Surat No. 011/P/6/2014, Perihal: Mediasi Penegasan Keabsahan Pengurus PPPSRS Kebagusan City.;

Hal 72 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

54. Bukti T I, T II, T III – 54 : Surat No. 001/P/7/2014, tanggal 10 Juli 2014, Perihal: Permohonan Mediasi Lanjutan.;
55. Bukti T I, T II, T III – 55 : Surat No. Khusus / Ketua / PPPSRS/KC/5/14, tanggal 10 Mei 2014, Perihal: Kronologis Terbentuknya PPPSRS Ilegal Penggugat I - Prof. Dr. H. R. Abdussalam, SIK, SH, MH, dengan lampiran 1 (satu) bundel;
56. Bukti T I, T II, T III – 56 : Surat No. 06/P/6/2014, tanggal 16 Juni 2014, Perihal: Pemberitahuan dari Pengurus PPPSRS Kebagusan City kepada seluruh penghuni Apartemen Kebagusan City .;
57. Bukti T I, T II, T III – 57 : Surat No. 03/BP/9/2014, tanggal 15 September 2014, Perihal: Ajakan Bergabung Sebagai Pengurus PPPSRS yang ditujukan kepada Sdri Erma, Sdr. Sandy T (Penggugat II - Sandy Thedianto), Sdr. Agra, Sdri Rini.;
58. Bukti T I, T II, T III – 58 : Surat tanggal 04 Mei 2014, Perihal: Rapat Penghuni yang dimediasi oleh Pihak Kapolsek dan Muspika untuk menyelesaikan permasalahan internal yang terjadi di dalam ApartemenKebagusanCity.
59. Bukti T I, T II, T III – 59 : Surat No. 014/P/6/2014, tanggal 21 Juni 2014, Perihal: Pemberitahuan dan Penegasan Pengurus PPPSRS Kebagusan City kepada Presiden Direktur PT. Perdana Gapuraprima, Tbk;
60. Bukti T I, T II, T III – 60 : Surat No. Khusus/004/01/2016, tanggal 07 Januari 2016, Perihal: Pemberitahuan Penerapan Pelanggaran atas Tata Tertib Hunian yang ditujukan kepada Penggugat I - Prof. Dr. H. R. Abdussalam, SIK, SH, MH, dengan alamat Jalan Baung Raya RT 01/RW 03, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, di mana Penggugat I - Prof. Dr. H. R. Abdussalam, SIK, SH, MH,;
61. Bukti T I, T II, T III – 61 : Surat Pengaduan dari Maria Elsa selaku Pemilik dan Penghuni unit: 7C53 dan 16B32 Apartemen Kebagusan City yang ditujukan kepada Assisten Deputi Bidang Perumahan Formal dan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan DKI Jakarta;

Hal 73 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

62. Bukti T I, T II, T III – 62 : Transkrip SMS antara Penggugat I - Prof. Dr. H. R. Abdussalam, SIK, SH, MH, dengan Tergugat II Honny Maitimu, .;
63. Bukti T I, T II, T III – 63 : Surat No. 008/BP/IX/2014, tanggal 19 November 2014, Perihal: Peringatan Keselamatan di Kolam Renang.;
64. Bukti T I, T II, T III – 64 : Surat tanggal 13 Januari 2014, Perihal: Pembongkaran jalan setapak konblok dan pencurian dengan sengaja tanpa memberitahukan kepada para pemilik kios sekitarnya, yang ditujukan kepada Building Manager/pelaku pembangunan, Ketua Pengurus PPPSRS dan Para Pemilik Kios sekitarnya
65. Bukti T I, T II, T III – 65 : Kartu Tanda Penduduk dengan nomor 3174041412580011, atas nama Tergugat II - Honny Maitimu yang beralamat di Apartemen Kebagusan City 20 A-7 A, Rt 001/ Rw 003, Kel. Kebagusan, Kec.. Pasar minggu, Jakarta Selatan
66. Bukti T I, T II, T III – 66 : Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) Polda Metro Jaya dengan nomor S. Tap/566/VI/2015/ Ditreskrim, tertanggal 13 Juli 2015.;
67. Bukti T I, T II, T III – 67 : Surat Undangan perihal Gelar Perkara dengan nomor B/5737/VI/2015/Ditreskrim tertanggal 06 Juli 2015, menerangkan terkait dengan laporan Polisi No. LP/05/VI/2015/Bareskrim, tanggal 6 Januari 2015, atas nama Pelapor Penggugat I - Prof. Dr. H. R. Abdussalam, SIK, SH, MH.;
68. Bukti T I, T II, T III – 68 : Legal Audit dan Legal Opinion tertanggal 9 Febuari 2014 yang dibuat oleh Penggugat I - Prof. Dr. H. R. Abdussalam, SIK, SH, MH, .;
69. Bukti T I, T II, T III – 69 : Risalah Rapat Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City Jakarta pada tanggal 09 November 2014 di Sekretariat Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City Jakarta berikut Daftar Hadir (terlampir)

Hal 74 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

70. Bukti T I, T II, T III – 70 : Risalah Rapat Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City Jakarta pada tanggal 18 Desember 2015 di Sekretariat Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City Jakarta berikut Daftar Hadir (terlampir)
71. Bukti T I, T II, T III – 71 : Risalah Rapat Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City Jakarta pada tanggal 19 Maret 2016 di Sekretariat Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City Jakarta berikut Daftar Hadir (terlampir)
72. Bukti T I, T II, T III – 72 : Surat pemberitahuan dari Badan Pengelola Kebagusan City kepada pemilik apartemen kebagusan city tertanggal 28 Maret 2016;
73. Bukti T I, T II, T III – 73 : Peraturan Pemerintah No 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
74. Bukti T I, T II, T III – 74 : Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
75. Bukti T I, T II, T III – 75 : Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah Susun Kebagusan City tertanggal 26 Januari 2010 atas nama pemilik Dian Palupi yang merupakan istri sah dari Tergugat II - Honny Maitimu.;
76. Bukti T I, T II, T III – 76 : Surat Nikah Gereja dengan nomor 015/GPKA/II/2009, pada tanggal 7 Febuari 2009 ;
77. Bukti T I, T II, T III – 77 : Kutipan Akta Perkawinan No. 236/CS/K/2009 tertanggal 11 Febuari 2009 Tergugat II - Honny Maitimu dengan Ibu Dian Palupi yang merupakan istri sah dari Tergugat II - Honny Maitimu pernikahan Gereja selanjutnya didaftarkan pada kantor Catatan Sipil sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
78. Bukti T I, T II, T III – 78 : Laporan Polisi No. LP/1710/V/2014/PMJ/Dit. Reskrim, tanggal 12 Mei 2014 di Polda Metro Jaya mengenai Pencemaran nama baik dan atau fitnah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 310
- Hal 75 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHP dan 311 KUHP yang dilaporkan oleh  
Tergugat II - Honny Maitimu;

79. Bukti T I, T II, T III – 79 : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil  
Penyidikan (SP2HP) Nomor :  
B/1314/V/2014/Reskrim Jaksel tertanggal 20 Mei  
2014 atas dasar Laporan Polisi No.  
LP/1591/V/2014/PMJ/Dit. Reskrimum, tanggal 5  
Mei 2014 di Polda Metro Jaya mengenai  
Pencemaran nama baik dan atau fitnah .;
80. Bukti T I, T II, T III – 80 : Laporan Polisi No. LP/1709/V/2014/PMJ/Dit.  
Reskrimum, tanggal 12 Mei 2014 di Polda Metro  
Jaya mengenai Pemalsuan dokumen  
sebagaimana yang termuat dalam Pasal 233  
KUHP yang di laporkan oleh Tergugat II - Honny  
Maitimu.
81. Bukti T I, T II, T III – 81 : Laporan Polisi No. LP / 1525 / K / IX / 2014 / PMJ  
/ Restro Jaksel, tanggal 5 September 2014 di  
Polda Metro Jaya mengenai Pencurian;
82. Bukti T I, T II, T III – 82 : Laporan Polisi No. LP/2199/XII/2015/PMJ/Res  
Jaksel, tanggal 7 Desember 2015 di Polres Metro  
Jakarta Selatan mengenai perbuatan tidak  
menyenangkan .;
83. Bukti T I, T II, T III – 83 : Berita Acara Penyegehan kantor Buliding  
Management (BM) dan Sekertariat PPPSRS  
yang dibuat oleh Penggugat I - Prof. Dr. H. R.  
Abdussalam, SIK, SH, MH, selaku penerima  
mandat dari para pemilik dan penghuni  
apartemen kebagusan city tertanggal 27 Oktober  
2014;
84. Bukti T I, T II, T III – 84 : Berita Acara Penyegehan kantor Buliding  
Management (BM) dan Sekertariat PPPSRS  
yang dibuat oleh Prof. Dr. H. R. Abdussalam,  
SIK, SH, MH tanggal 05 November 2014.;
85. Bukti T I, T II, T III – 85 : Berita Acara perihal penyegehan kantor PPPSRS  
dan kantor Management PT. PPM (Perdana  
Property Management) yang dibuat oleh pihak  
keamanan atau security apartemen kebagusan  
city pada pukul 10.55 WIB tanggal 27 Oktober  
2014 yang dilakukan oleh Bp. Prof. Dr. H. R.

Hal 76 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdussalam, SIK, SH, MH, Bp. Sandi, Bp. Arga,  
dan Bp. Fat;

86. Bukti T I, T II, T III – 86 : Berita Acara perihal penyegelan kantor PPPSRS dan kantor Management PT. PPM (Perdana Property Management) yang dibuat oleh pihak keamanan atau security apartemen kebagusan city pada pukul 19.50 WIB tanggal 4 November 2014 yang dilakukan oleh Bp. Prof. Dr. H. R. Abdussalam, SIK, SH, MH, Bp. Fat, Bp. Yadin, dan perwakilan dari Nex Media
87. Bukti T I, T II, T III – 87 : Surat dari Resort Metropolitan Jakarta Selatan Sektor Pasar Minggu Nomor: B1662/V/2014/Sek. Psm, Klasifikasi: Biasa, Perihal: Jawaban, tanggal 31 Mei 2014 yang ditujukan kepada Tergugat II - Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS Apartemen Kebagusan City Jakarta.;
88. Bukti T I, T II, T III – 88 : Surat Musyawarah Pimpinan Kecamatan Pasar Minggu, perihal Permasalahan Kepengurusan PPPSRS Apartemen Kebagusan City pada tanggal Juni 2014 kepada Yth. Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta;
89. Bukti T I, T II, T III – 89 : Surat Pengaduan No. 003/P/6/2014, perihal pengaduan penyalahgunaan wewenang tertanggal 4 Juni 2014 yang diajukan oleh Pengurus PPPSRS;
90. Bukti T I, T II, T III – 90 : Surat Nomor: 003/P/7/2014, tanggal, 14 Juli 2014, Perihal: Kronologis intervensi Kapolsek Pasar Minggu yang bernama Adri Desas Furyanto, SH, MH, dimana pada persoalan internal PPPSRS kebagusan City.
91. Bukti T I, T II, T III – 91 : Surat Nomor: 04/K/IX/2014, Perihal: Mohon Kesetaraan Hukum, tanggal 17 November 2014 ;
92. Bukti T I, T II, T III – 92 : Surat Nomor : Khusus/01/4/2016 Perihal : Peringatan Terakhir Supaya Kembalikan *Banner* Milik PPPSRS, tanggal 16 April 2016 ditujukan kepada Penggugat I selaku Pemilik Unit Nomor 2A3, 2A5, dan KB20 yang pada pokoknya menerangkan bahwa sampai pada surat ini dibuat, Penggugat I belum mengembalikan *banner* yang berdasarkan pengakuan Penggugat

Hal 77 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I yang telah mengamankan *banner* milik PPPSRS, dan melalui Surat ini menyatakan somasi kepada Penggugat I dalam waktu 2x24 jam sejak surat ini disampaikan dengan sanksi pemutusan listrik dan air ke semua unit milik Penggugat I dan atau milik bersama serta akan menempuh upaya hukum oleh karena pelanggaran Penggugat I sebagai anggota PPPSRS Kebagusan City sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar Pasal 11 angka (4);

93. Bukti T I, T II, T III – 93

: Surat Nomor : Khusus/01/4/2016 Perihal : Peringatan Terakhir Supaya Kembalikan *Banner* Milik PPPSRS, tanggal 16 April 2016 ditujukan kepada Penggugat I selaku Pemilik Unit Nomor 2A3, 2A5, dan KB20 yang pada pokoknya menerangkan bahwa sampai pada surat ini dibuat, Penggugat I belum mengembalikan *banner* yang berdasarkan pengakuan Penggugat I yang telah mengamankan *banner* milik PPPSRS dan melalui Surat ini menyatakan somasi kepada Penggugat I dalam waktu 2x24 jam sejak surat ini disampaikan dengan sanksi pemutusan listrik dan air ke semua unit milik Penggugat I dan atau milik bersama serta akan menempuh upaya hukum oleh karena pelanggaran Penggugat I sebagai anggota PPPSRS Kebagusan City sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar Pasal 11 angka (4);

94. Bukti T I, T II, T III – 94

: Surat Nomor : 001/IV/KTB/2016 Hal : Perintah Pemutusan Aliran Listrik dan Air Unit 2A3, 2A5 dan KB20, tanggal 18 April 2016, yang pada pokoknya menerangkan bahwa sehubungan dengan tidak dipenuhinya somasi dari Pengurus PPPSRS untuk dikembalikannya *banner* milik PPPSRS yang dikuasai oleh Penggugat I, walau sudah diperingatkan sebanyak 5 (lima) kali oleh Pengurus PPPSRS sejak tanggal 7 November 2015 sampai dengan peringatan terakhir tanggal

Hal 78 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16 April 2016, sesuai kewenangan yang melekat Pengurus PPPSRS berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku, maka dengan ini memerintahkan Saudara Tergugat III selaku Seksi Keamanan dan Ketertiban untuk melakukan pemutusan listrik dan air ke semua unit milik Penggugat I terhitung sejak tanggal 19 April 2016 pukul 09.00 WIB sampai dengan Penggugat I mengembalikan *banner* tersebut..

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas, Penggugat juga mengajukan 3 (satu) orang saksi dan 1 [saksi ahli] yang setelah disumpah sesuai dengan agamanya, masing-masing pada pokoknya memberikan keterangan dan pendapat, sebagai berikut:

1. Saksi **KURNIANTI YANUARITA**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa sekitar bulan Mei tahun 2011 saksi tidak hadir pada saat pemilihan, ada sedikit perbedaan panitia musyawarah dengan pengurus PPPSRS;
  - Ketua Panitia musyawarah secara aklamasi yaitu Honny Maitimu sebagai Ketu PPPSRS;
  - Sejak kepemimpinan Honny Maitimu, banyak yang tidak nyaman dengan kebijaksanaan Honny Maitimu, merasa terintimidasi dan tertekan, contohnya: Ibu Lina, Alus dll;
  - Bahwa saksi pernah menanyakan pada Honny Maitimu terkait dana sinking fund senilai 293 juta, namun saksi diusir;
  - Bahwa pemutusan listrik dapat dilakukan apabila tidak membayar uang listrik selama 3 bulan berturut-turut;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui adanya atauran mengenai pemutusan listrik di Kebagusan City;
2. Saksi **EFRIZAL** dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi Sebagai petugas kepolisian Polsek Pasar Minggu pada waktu kejadian tanggal 31 Mei 2014 jam 21.00 Wib ada keributan ada di tempat kejadian.;
  - Bahwa saksi datang Karena awalnya tidak ada keributan tetapi saksi diinformasikan bahwa akan ada pergantian security ;
  - Bahwa saksi tahu ada Pergantian security antara SGS dan pihak Burka ;
  - Bahwa saksi tahu akhirnya tidak terjadi pergantian itu.
  - Bahwa saksi tahu yang terjadi waktu itu pihak Burka datang mau serah terima antara security yang lama dengan yang baru namun tidak terjadi karena pihak

Hal 79 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Burka teman saksi yang mengawal ke dalam karena saksi tetap posisinya didepan gerbang Kebagusan City ternyata didalam ada keributan maka saksi tetap mengamankan didepan termasuk ada informasi security akan datang lalu saksi mengecek ke dalam terjadi keributan ;

- Bahwa saksi tidak tahu dalam keributan tersebut warga atau satpam saudara Honny dan saudara Dedi apakah dia dikerubuti oleh warga dan satpam karena Saksi tidak melihat karena saksi berada di gerbang depan ;
  - Bahwa saksi tahu Ada petugas kepolisian teman saksi Brigadir Heri yang berada disitu / yang dilokasi ;
  - Bahwa saksi tahu petugas Kepolisian yang menyelamatkan saudara Dedi dan Honny dari keributan masa yang menyelamatkan Pak Herri yang memberikan jalan ;
  - Bahwa saksi petugas kepolisian dinas di Polsek Pasar Minggu fungsi saksi Bimas Kelurahan Kebagusan ;
3. Saksi **KARSONO** dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tidak tahu dengan persoalan Penggugat dengan Tergugat tetapi saksi sebagai komandan patroli kalau ada kejadian pasti akan datang ;
  - Bahwa saksi adalah yang bertugas pada tanggal 31 Mei, tanggal 1 s/d tanggal 3 Juni 2014 tetapi pada waktu terjadi kerusuhan saksi tidak berada ditempat ;
  - Bahwa saksi pada waktu rapat hadir diruangan tetapi waktu terjadi keributan saksi tidak ada ;
  - Bahwa saksi tahu yang ada waktu itu ada anggota Intel ;
  - Bahwa saksi hadirnya berdasarkan undangan karena saksi sebagai Kanit Bimas kebetulan waktu itu ada Kapolsek, ada Babim, dan Intelnya ;
  - Bahwa saksi pada saat ada kejadian saksi bersama kanit saudara Ibu Norma datang karena ada ormas yang masuk kedalam Kebagusan City dan saksi yang memberitahu dari Security, Saksi memang hadir bersama Ibu Norma Dewi ada telpon dari Anggota Security bahwa ada ormas yang masuk ke Kebagusan City otomatis saksi hadir ;
  - Bahwa saksi bertugas di Polsek Pasar Minggu dibagian Kanit Sabhara ;
- Ahli **Dr. KRISMANTO PRAWIRO SUMARTO**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan :
- Bahwa saksi sebaga Kepala di bidang kedokteran, Ketua Pendiri Rusun, serta belajar hukum Rusun, namun tidak memiliki sertifikat ahli rumah susun;
  - Bahwa saksi selaku Kepala Penghuni Rusun se Indonesia ada akte pendiriannya dari pada kerumah susunan;
  - Bahwa saksi sebagai Ketua Umum Penghuni Rumah Susun sejak 3 tahun yang lalu;

Hal 80 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa pengaturan mengenai Organisasi Rumah Susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Bahwa sesuai pembentukan PPPSRS sesuai Undang-undang karena ada campur tangan pelaku pembangunan, maka pemilih PPPSRS tidak dapat dikuasakan pada orang lain;
- Bahwa penyimpangan dari AD ART, terdapat kata-kata terutama pemilik Rusun wajib membentuk PPPSRS dimana pasal 74 dan 75 mengenai pemilik dan penghuni;
- Bahwa rapat Pengurus Pemilik dan Penghuni (Rapat Umum Penghuni) yang paling menentukan dalam pemutusan jabatan Dewan Pembina;
- Bahwa kepemilikan adalah orang yang melunasi pembelian unit Rusun;
- Bawah pemilik yang sebagai penghuni yang dapat menjadi pengurus PPPSRS;

Menimbang bahwa Para Tergugat tidak mengajukan bukti saksi.;

Menimbang, bahwa baik Para Penggugat maupun Para Tergugat dan telah mengajukan kesimpulannya masing-masing .;

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon dijatuhkan Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana yang tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat dalam Putusan ini ;

## TENTANG HUKUMNYA

### DALAM KONPENSI

### DALAM PROVISI

Menimbang bahwa Penggugat dalam perkara ini telah mengajukan permohonan dalam provisi sebagai berikut :

1. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios 1 A 21 yang disewa oleh Penggugat II, karena bertentangan dengan AD/ART Kebagusan City dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena Penggugat I dan Penggugat II (semula Penggugat III) telah bayar iuran tiap bulan tanpa ada tunggakan. Bila tidak segera dihidupkan aliran listrik dan air oleh Tergugat I, II dan III akan menanggung kerugian semakin besar setiap harinya;
2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari bila lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini kepada masing-masing Penggugat I, Penggugat II karena merupakan pendapatan

Hal 81 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat rata-rata setiap hari sebelum dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III ditanggung secara bersama (tanggung renteng) kepada Penggugat I, dan Penggugat II ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai terurai di bawah ini.;

Menimbang bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dalam tuntutan yang diajukan oleh Penggugat dalam Provisi tersebut pada intinya permohonan Penggugat tersebut materinya sudah menyangkut pokok perkara dalam gugatan Penggugat ,oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan buku II edisi 2007 Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Mahkamah Agung yang dimaksud Putusan Provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara oleh karena permohonan provisi Penggugat tersebut sudah menyangkut pokok perkara dan bukan materi sebagaimana dimaksud dalam materi permohonan provisi oleh karenanya permohonan provisi Penggugat harus dinyatakan ditolak ;

## DALAM EKSEPSI

### 1. Gugatan Penggugat Salah Pihak/*Eksepsi Error In Persona*

#### a. Gemis aanhoeda nigheid

Bahwa tidak benar Para Penggugat mengikutsertakan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena Tergugat I Diah Retno Minarti yang ditarik sebagai Tergugat adalah salah dan keliru. Oleh karena itu dalam menentukan orang yang akan ditarik sebagai Tergugat harus dipastikan memiliki wewenang dan jabatan untuk bertindak di pengadilan (*persona standi in judicio*). Perseroan Terbatas yaitu suatu badan hukum dapat juga menjadi pihak yang berperkara. Yang harus bertindak untuk dan atas nama badan hukum tersebut adalah Direktur Perseroan Terbatas tersebut.

#### b. Plurium Litis Consortium/gugatan – error in subjekto/objekto

Telah terbukti bahwa Gugatan Para Penggugat adalah kurangnya pihak tergugat dalam gugatannya. Bahwa Susunan Pengurus PPPRS Kebagusan City Pertanggal 1 Oktober 2014 hingga Gugatan ini diajukan adalah Sebagai Berikut :

### Dewan Pembina

a. **Ketua** : H.Andi Arief ( Menggantikan Sdr Abdussalam berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPRS Kebagusan City, Nomor : 010/KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 Juni 2014 ) ;

b. **Sekretaris** : H. Dr. Eggi Sudjana, SH, MH

### Dewan Pengurus

Hal 82 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Ketua : Honny Maitimu
- b. Sekretaris : Leanika Tanjung
- c. Bendahara : PLT Iyan Renassa ( Menggantikan Sdr Adhi Prabowo yang mengundurkan diri. Berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor 001/ KEP/PEM/PPRS/9/2014, tertanggal 12 September 2014.

Telah terbukti bahwa dengan mengikutsertakan Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara a quo adalah keliru dan tidak cermat. Oleh karena Tergugat II dan Tergugat III sebagai pengurus dan pelaksana tugas sebagaimana AD/ART PPPRS Kebagusan City Pertanggal 1 Oktober 2014.

## 2. Gugatan Penggugat Tidak Terang dan Tidak Jelas/*Eksepsi Obscuur Libel*

- a. Terhadap Dasar Hukum Gugatan;

Telah terbukti bahwa dalam Surat Gugatan disebutkan ketentuan-ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, selanjutnya menjadi dasar hukum dalam pengajuan Gugatan oleh Para Penggugat, yaitu :

1. Akta Notaris No.04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita Acara Rapat Umum Penghuni Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun Kebagusan City, halaman 65-67, angka 3. Menetapkan dan menyetujui Pengangkatan Pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016;
2. Anggaran Dasar Rumah Tangga & Tata Tertib Hunian Apartemen Kebagusan City PPPRS Kebagusan City;
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartement Kebagusan City lantai Dasar, Nomor : 033/PGP-KC/Twr-B/X/11, Rabu, 12 Oktober 2011, Ditandatangani Oleh Dan Antara : Ir. Arief Aryanto, MBA Direktur PT. Perdana Gapura Prima Tbk Selaku Penjual. Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama Dengan Drs. R. Abdussalam Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua;
4. Perjanjian Pengikatan Juai Beli Apartement Kebagusan City, Nomor: 406/PGP-Kebagusan/Lg/III/08, tanggal 11 Agustus 2008, Ditandatangani Oleh Dan Antara : Tuan Ir. Arief Aryanto, MBA. Direksi PT. Perdana Gapura Prima Tbk. Jakarta Selaku Penjual. Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama. Dengan Erma Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua.
5. Kitab Undang.Undang Hukum Perdata (KuhPerdata)/BW :
  - a) Pasal 1338, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-underlg bagi mereka yang membuatnya.
  - b) Pasal 1339, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang.

Hal 83 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- c) Pasal 1342, jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.
- d) Pasal 1365, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.
- e) Pasal 1366, Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronohannya.

Dasar hukum Gugatan atau posita atau fundamentum petendi, yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. dasar Gugatan Para Penggugat layak dan patut disebut tidak jelas/kabur.

## b. TERHADAP OBJEK GUGATAN;

Bahwa dalam Gugatan Penggugat I dan Penggugat II mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Telah terbukti bahwa Penggugat II untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios lantai dasar Kios KB 20 Tower B milik Penggugat I membayar kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk pembayaran Billing bulan Januari 2014 sampai dengan Juni 2015 sebesar Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) pada tanggal 12 November 2015. Untuk memenuhi unsur pemerasan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan pembayaran Billing bulan Oktober 15 sampai dengan November 15 sebesar Rp. 1.965.499 (satu juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah), maka aliran listrik dan air pada lantai dasar Kios KB 20 milik Penggugat I dihidupkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Telah terbukti bahwa Tergugat II dan Tergugat II telah melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada lantai 1 KA 21 yang disewa oleh Pengugat II tanpa memberi peringatan dan memberitahukan akan dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini telah berlangsung selama 65 hari;
- Telah terbukti bahwa Tergugat II (selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City, selama menjabat sampai saat ini). Tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik hanya sebagai penghuni saja, karena sebagai pemilik unit sesuai dengan PPJB adalah atas nama sdri. Dian Polupi. Sesuai Ketentuan Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 74 ayat (2) huruf m, diutamakan Pemilik sekaligus Penghuni Satuan Rumah Susun Kebagusan City, untuk itu Tergugat II tidak sah menjadi Ketua Pengurus PPPRS Kebagusan City, karena bukan pemilik dan sekaligus penghuni satuan rumah susun. Yang sah adalah hasil Rapat Umum Anggota

Hal 84 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luar Biasa yang diselenggarakan pada tanggal 09 Maret 2014 berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) yaitu sdr. Erma selaku Ketua dan Penggugat II selaku wakil Ketua PPPSRS Kebagusan City.;

## c. TERHADAP PETITUM GUGATAN;

Telah terbukti bahwa terhadap Petitum Gugatan Begitu juga dengan Petitum atau Tuntutan Penggugat, jika tidak dirinci dengan jelas dan pasti, maka dapat berakibat gugatan *obscuur libel*. yang mana dalam petitum penggugat meminta supaya diputuskan:

1. Menetapkan hak penggugat atas tanah tersebut;
2. Menghukum tergugat supaya berhenti bertindak atas tempat tersebut, dan menyerahkan kepada penggugat untuk bebas bertindak atas tempat tersebut;
3. Menghukum tergugat serta membayar ongkos-ongkos perkara ini.

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat terhadap Surat Gugatan Penggugat, pihak Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Surat Gugatan Penggugat a. ERROR IN PERSONA (Gugatan Penggugat Salah Alamat); b. PLURIUM LITIS CONSORTIUM (Gugatan Penggugat kurang pihak tergugatnya); c. OBSCUUR LIBEL (Gugatan Penggugat, tidak jelas alas hak dan dasar hukumnya) pada pokoknya gugatan seharusnya ditujukan kepada Direksi pada PT. Perdana Property Management (PT. PPM) bukan kepada Tergugat-I dan Pengurus PPPRS Kebagusan City oleh - karenanya, gugatan harus ditolak setidaknya -tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi pihak Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan tanggapannya yang pada pokoknya :

1. Tentang .ERROR IN PERSONA (Gugatan Penggugat Salah Alamat);  
Bahwa gugatan Para Penggugat adalah tidak salah sasaran dan Penggugat memiliki kewenangan (Hoeddaningheid), Bahwa Para Penggugat mengikutsertakan Tergugat-I , oleh karena Tergugat-I menjabat sebagai Building Manager dan bukanlah sebagai Direksi pada PT Perdana Property Management ( PT.PPM ), Penggugat mempunyai kewenangan dalam gugatannya setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian
2. .PLURIUM LITIS CONSORTIUM (Gugatan Penggugat kurang pihak tergugatnya),  
Bahwa Para Penggugat mengikutsertakan Tergugat-II dan Tergugat-III sebagai Pengurus dan Pelaksana tugas sebagaimana AD /ART PPPSRS Kebagusan City, yang menandatangani ancaman dan intimidasi kepada Penggugat-I dan Penggugat-II , oleh karena;
3. OBSCUUR LIBEL (Gugatan Penggugat, tidak jelas alas hak dan dasar hukumnya)

Hal 85 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa yang menjadi alas hak atau dasar hukum pengajuan gugatan sudah jelas “yang tidak jelas / kabur bukan gugatan perdata Penggugat I dan Penggugat II, tetapi eksepsi kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang tidak jelas / kabur (*Obscuur Libel*)”. Penggugat I dan Penggugat II terhadap dasar hukum gugatan yang diuraikan sudah jelas sebagaimana diuraikan dalam halaman 9 sampai dengan halaman 22 selanjutnya yang diuraikan dalam halaman 22 sampai dengan halaman 28.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim, terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat dan tanggapan atas eksepsi Para Penggugat tersebut akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat : a. ERROR IN PERSONA(Gugatan Penggugat Salah Alamat);b.PLURIMUM LITIS CONSORTIUM (Gugatan Penggugat kurang pihak tergugatnya); c..OBSCUUR LIBEL (Gugatan Penggugat, tidak jelas alas hak dan dasar hukumnya) sebagai berikut :

Menimbang bahwa setelah membaca dan meneliti gugatan Penggugat yang menjadi dalil gugatan aquo adalah Penggugat mengajukan gugatan kepada **Tergugat-I** DIAH RETNO MINARTI , Building Manager Apartement Kebagusan Cityyang melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1, **Tergugat-II** Honny Maitimu , Ketua Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, alamat : Tower A Apartemen Kebagusan City, Jalan Baung Raya, Pasar Minggu , Jakarta Selatan, yang memerintah Tergugat 1 dan tergugat 3 untuk memutuskan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 , **Tergugat-III** Achmaruddin(Dedi), Koordinator seksi Keamanan Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, alamat : Tower A Apartement Kebagusan City, Jalan Baung Raya, Pasar Minggu, Jakarta Selatan yang memerintah tergugat I untuk memutuskan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B milik Penggugat-I sehingga menurut Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar pasal 1365 KUHPerdata dengan tidak melaksanakan anggaran dasar anggaran rumah tangga (adart) kebagusan city dan perjanjian pengikatan jual beli (ppjb) oleh Tergugat-I (diah retno minarti building manager apartemen kebagusan city), tergugat-II ( sdr. honny maitimu ketua pengurus PPPSRS kebagusan city) dan tergugat-III (sdr. achmarudin / dedi koordinator keamanan pengurus PPPSRS Kebagusan city).;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan dalil sangkalan Para Tergugat Majelis berpendapat Para Penggugat dalam gugatannya dengan mengikutsertakan Diah Retno Minarti merupakan rangkaian tugas yang dilaksanakan oleh Diah Retno Minarti dengan jabatan selaku Building Manager pada PT. Perdana Property Management (PT. PPM) tidak lain bertindak dalam tugasnya untuk kepentingan hukum PT. Perdana Property Management (PT. PPM). sebagai Building Manager dan bukanlah sebagai Direksi pada PT. Perdana Property Management (PT. PPM). Yang harus bertindak untuk dan atas nama badan hukum PT. Perdana Property Management (PT. PPM). tersebut adalah Direktur Perseroan

Hal 86 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbatas (Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas). dengan demikian penarikan Tergugat-I sebagai Tergugat adalah salah sasaran yang tepat adalah Direksi pada PT. Perdana Property Management (PT. PPM). Yang harus bertindak untuk mewakili dan atas nama badan hukum PT. Perdana Property Management (PT. PPM) di Pengadilan sehingga gugatan Para Penggugat Error in Persona ;

Menimbang bahwa memperhatikan jawab menjawab antara kedua belah pihak terhadap Eksepsi Para Tergugat tentang gugatan kurang pihak karena Penggugat I dan Penggugat II mendasarkan gugatan pada Susunan Pengurus PPPSRS Kebagusan City Pertanggal 1 Oktober 2014 maka sudah seharusnya Para Penggugat mengikutsertakan Pengurus PPPSRS Kebagusan City secara lengkap, Susunan Pengurus PPPRS Kebagusan City Pertanggal 1 Oktober 2014 yakni

Dewan Pembina

c. **Ketua** : H.Andi Arief ( Menggantikan Sdr Abdussalam berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor : 010/KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 Juni 2014 ) ;

d. **Sekretaris** : H. Dr. Eggi Sudjana, SH, MH

Dewan Pengurus

d. Ketua : Honny Maitimu

e. Sekretaris : Leanika Tanjung

f. Bendahara : PLT Iyan Renassa ( Menggantikan Sdr Adhi Prabowo yang mengundurkan diri. Berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor 001/ KEP/PEM/PPRS/9/2014, tertanggal 12 September 2014. karena berdasarkan pasal 4 angka 9 Anggaran Rumah Tangga, kepengurusan bersifat Kolektif Kolegial ;( bukti- T-I,T-II,T-III ),

Dengan demikian gugatan Penggugat adalah kurang pihak atau PLURIUM LITIS CONSORTIUM ;

Menimbang bahwa terhadap dasar gugatan Para Penggugat mengenai :Akta Notaris No.04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita Acara Rapat Umum Penghuni Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun Kebagusan City, halaman 65-67, angka 3. Menetapkan dan menyetujui Pengangkatan Pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016;Anggaran Dasar Rumah Tangga & Tata Tertib Hunian Apartemen Kebagusan City PPPRS Kebagusan City;Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartement Kebagusan City lantai Dasar, Nomor : 033/PGP-KC/Twr-B/X/11, Rabu, 12 Oktober 2011, Ditandatangani Oleh Dan Antara : Ir. Arief Aryanto, MBA Direktur PT. Perdana Gapura Prima Tbk Selaku Penjual. Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama Dengan Drs. R. Abdussalam Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua;Perjanjian Pengikatan Juai Beli Apartement Kebagusan City, Nomor: 406/PGP-Kebagusan/Lgl/VIII/08, tanggal 11 Agustus 2008, Ditandatangani Oleh Dan Antara : Tuan Ir. Arief Aryanto,MBA. Direksi PT. Perdana

Hal 87 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gapura Prima Tbk. Jakarta Selaku Penjual. Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama. Dengan Erma Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KuhPerdata)/BW :Pasal 1338, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1339, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang. Pasal 1342, jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran. Pasal 1365, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.; Pasal 1366, Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronohannya., Majelis berpendapat Dasar Hukum Gugatan atau Posita atau fundamentum petendi, yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatani tidak jelas dan kabur gugatannya tanpa alasan-alasan dan argumentasi yang yang jelas dan konkrit, selanjutnya *fundamentum petendi* Para Penggugat tidak memenuhi atau tidak lengkap memenuhi syarat, setidaknya-tidaknya memuat dua unsur, yaitu: Dasar Hukum (*Rechtelijke Ground*) dan Dasar Fakta (*Feitelijke Ground*). sehingga merupakan perumusan dalil gugatan yang kabur;

Menimbang bahwa terhadap obyek gugatan Penggugat uraian dalil gugatan Para Penggugat terhadap Objek Gugatan tidak diterangkan dengan jelas dan pasti maka gugatan Para Penggugat *obscuur libel* tidak jelas apakah mengenai pemutusan arus listrik pada unit masing-masing milik Penggugat ataukah mengenai keabsahan Tergugat II sebagai Ketua Pengurus PPPRS Kebagusan City maka gugatan tidak jelas, Petitum gugatan kabur atau tidak jelas. yang pertama penggugat meminta ditetapkan hak atas tanah tersebut. akan tetapi tidak dijelaskan oleh Penggugat, yang kedua mengenai 'berhenti bertindak atas tempat tersebut, dan menyerahkan kepada Penggugat untuk bebas bertindak atas tempat tersebut'. Penggugat tidak menjelaskan tentang tindakan apa saja yang dimaksud, petitum Penggugat I dan Penggugat II tidak sejalan dengan dalil gugatan sehingga mengandung cacat *obscuur libel*;

Menimbang bahwa dalam suatu gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat, wajib untuk menarik semua pihak yang terkait dalam perkara tersebut dan apabila pihak tersebut belum ditarik maka secara hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut menjadi kurang pihak atau sebaliknya bukan pihak yang harus digugat sehingga tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan, oleh karena itu suatu gugatan dapat dikatakan memiliki pihak yang lengkap apabila semua pihak yang memiliki kepentingan telah masuk secara menyeluruh sebagai pihak dalam suatu perkara dan surat gugatan harus yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar

Hal 88 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, gugatan Penggugat adalah gugatan Penggugat 1, salah pihak yang dijadikan Tergugat atau Error in persona dan 2. gugatan Penggugat kurang Tergugatnya (PLURIUM LITIS CONSORTIUM), serta 3 gugatan Para Penggugat Kabur (Obscur Liebel) dengan demikian sebelum memasuki pokok perkara, dalil Eksepsi dari Tergugat -I, Tergugat-II dan Tergugat-III beralasan hukum maka Eksepsi tersebut harus diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa karena dalil Eksepsi Tergugat yang memperlumahkan 1. salah pihak yang dijadikan Tergugat atau Error in persona dan 2. gugatan Penggugat kurang Tergugatnya (PLURIUM LITIS CONSORTIUM), serta 3 gugatan Para Penggugat Kabur (Obscur Liebel) dalam perkara ini telah beralasan hukum dan dinyatakan diterima, maka dalil-dalil dan tuntutan-tuntutan Penggugat dalam pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi, oleh karena itu, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, dan dengan demikian Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

## DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonpensi tersebut, telah diajukan Jawaban pertama oleh Tergugat Rekonpensi, dipersidangan sebagaimana diuraikan di muka;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari dan meneliti secara seksama dalil-dalil Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi, baik posita maupun petitumnya, dapatlah disimpulkan bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonpensi adalah erat kaitannya dengan gugatan Konpensi, dan karena dalam pokok perkara gugatan Konpensi tidak dipertimbangkan oleh karena Eksepsi Para Tergugat telah diterima dan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dengan demikian untuk gugatan Rekonpensi tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Rekonpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka pihak Penggugat Konpensi dan Tergugat dalam Rekonpensi harus dibebani untuk membayar biaya perkara sebesar nihil ;

Mengingat, Undang-undang No. 4 tahun 2004, Undang-undang No. 2 tahun 1986 jo. Undang-undang No. 8 tahun 2004, dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan ;

## **MENGADILI**

## **DALAM KONPENSI :**

## **DALAM PROVISI**

Hal 89 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan Provisi Para Penggugat

## DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat-II dan Tergugat-III

## DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat sebesar Rp. 951.000,- (sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah).;

## DALAM REKONPENSI:

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

Membebani Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar NIHIL ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari ini :Kamis tanggal 9 JUNI 2016, oleh kami : PUDJI TRI RAHADI, S.H. Ketua Majelis, serta TURSINAH AFTIANTI, S.H., M.H. dan SOHE, S.H., M.H. sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari SENIN Tanggal : 13 JUNI 2016 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh A. ENDRO CHRISTIYANTO, SH, MH Panitera Pengganti dan dihadiri oleh PENGGUGAT- I dan PENGGUGAT - II, serta KUASA HUKUM /PENASIHAT HUKUM TERGUGAT - I, TERGUGAT - II dan TERGUGAT - III.;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS tsb,

**TURSINAH AFTIANTI, S.H., M.H.**

**PUDJI TRI RAHADI, S.H.**

**SOHE, SH., M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

## **A. ENDRO CHRISTIYANTO, SH.**

### Biaya-biaya :

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Materai	: Rp.	6.000,-
- Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
- Redaksi	: Rp.	5.000,-
- PNBP	: Rp.	35.000,-
- Panggilan dll	: Rp.	800.000,-
<b>J u m l a h</b>	<b>: Rp.</b>	<b>951.000,-</b>

Hal 90 dari 90 Hal Putusan No. 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

#### 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)