



PUTUSAN

Nomor 622/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

1. **Prof. DR. H.R. Abdussalam**, pekerjaan Pensiunan Polri, bertempat tinggal di Jalan Joe , Gang H. Salam no 34 RT 01 RW 03 Jagakarsa, NIK : 3174090101460002, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Pemanding I semula Penggugat I ;
2. **Sandy Thedianto**, No. KTP : 317407906690005, bertempat tinggal di Jln Kubis I, No 39 A, RT 007 RW 006, Kelurahan Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Pemanding II semula Penggugat II ;

LAWAN

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

hal 1 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



Dalam hal ini Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III memberikan kuasa kepada Petrus Bala Pattyona, SH, MH, CLA, Arif Budiman Purba, SH, MH, Yohanes Rafei, S.I. Keraf, SH dan Romualdo B.P. Kotan, SH Advokat – Pengacara berkantor di Gedung Fuyinto Sentra Mampang, Jl. Mampang Prapatan Raya No. 28, Jakarta Selatan 12790, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juli 2016 ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 November 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Register Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, dan kemudian dirubah tertanggal 5 Januari 2016, mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya 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 apartement 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 :

hal 2 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 selengkapnya 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.

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

hal 3 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 kepenghunian 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 kepenghunian, 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

hal 4 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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

hal 5 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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

hal 6 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 pengampunan . (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

hal 7 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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.

hal 8 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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.

hal 9 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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

- 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 kesembronohannya.
- 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. 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

hal 11 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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.

hal 12 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 :

- 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 enambelas 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

hal 13 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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

hal 14 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 penyalahgunaan 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

hal 15 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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 sdr Erma bukan mengambil hanya mengamankan dan penggugat 1 tidak menyuruh sdr Erma untuk mengambil Banner dan Booth tersebut. Bahwa hasil penelitian Penggugat 1 dan sdr. Erma pada tanggal 18 November 2015, ternyata Banner dan Booth tersebut diambil oleh team lapangan PT Kreasi

hal 16 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 Kebagusan City. Saya menyatakan bahwa semua tindakan tidak akan merugikan para penghuni apartemen Kebagusan City dan Pengurus P3SRS melaksanakan tugas yang tidak merugikan

hal 17 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 18 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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 haki 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 PPPSRS 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

hal 19 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 PPPSRS 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 PPPSRS 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 PPPSRS Kebagusan City tidak melalui rapat Umum anggota dengan dibuatkan Berita 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*

hal 20 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 21 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 Eggy Sudjana, Sarjana Hukum, Master Sains.
- c). Dewan Pengawas Tower A : nyonya Kunthi Tridewiyanti.
- d). Dewan Pengawas Tower C : Agung Usadi.
- 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

hal 22 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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*

hal 23 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



- dalam 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 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.

hal 24 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 Ferbi 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 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 menolak 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 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,

hal 25 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 26 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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, 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*

hal 27 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 28 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



Kebagusan City yang hadir sebanyak 40 orang, maka Pimpinan rapat mengambil keputusan : 1). Pemberhentian 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 Thedianto (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

hal 29 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 ancaman 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 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

hal 30 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



dan tidak kerassan tinggal di unit apartement, padahal memenuhi kewajiban 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

hal 31 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 listril dan air dilakukan dalam waktu paling lama 2X24 jam". (kopi surat terlampir).

- 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,

hal 32 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 menyesatkan 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 butir 1, maka sdr telah melakukan tindakan perbuatan melawan

hal 33 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 stayment) 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 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.

hal 34 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



Tergugat 1 dan Tergugat 3 menjawab bukan wewenangnya, tetapi merupakan wewenang atasannya. Penggugat 1 menanyakan siapa atasan tergugat 1 dan Tergugat 2 yang memiliki wewenang tersebut. Tergugat 1 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 1 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 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

hal 35 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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. Ahmaruddin 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 dikuasainya 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

hal 36 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 apartemen 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 sdri Erma pada tanggal 18 November 2015 jam 10.00-10.30 WIB ke PT. Kreasi Sumber Daya di Gedung Triguna yang diterima oleh*

hal 37 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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

hal 38 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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.

Pada tanggal 12 Januari 2016 jam 14.30 WIB saya mendapat informasi dari Engineering(pada saat penggugat 1, penggugat 2 dan sdri. 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

hal 39 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 kebanjiran air kotoran yang keluar dari pipa saluran air kotoran sampai

hal 40 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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 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 keputusan 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 komplain 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 :

- 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 Bendara 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.*

hal 43 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



- 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 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/hour pengurus dan staf PPPSRS Kebagusan City sendiri tanpa meminta persetujuan rapat umum anggota, sehingga sampai saat ini para penghuni tidak tahu berapa gaji/honour 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

hal 44 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



ketidak nyamanan 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 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

hal 45 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 Penggugat 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

hal 46 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



pada kios KB 20 Tower B , 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 Billing 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 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

hal 47 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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. Ahmaruddin) yang memberi perintah langsung kepada Tergugat 1 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 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,- ,

hal 48 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 49 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



- 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 1, 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 KUHPerdata.

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 :*
- 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.*

hal 51 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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

hal 52 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 materil maupun non materil 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 materil maupun kerugian non materil 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 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 kesembronoannya, 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

hal 54 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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), dan Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dan Tergugat 3 (sdr. Achmaruddin/Dedi, Pengurus PPPSRS 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.

hal 55 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 KUHPerdara.

hal 56 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 pemagararan.
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.

hal 57 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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.

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

hal 58 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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*

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 PPPSRS 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 PPPSRS Kebagusan City, Nomor 001/ KEP/PEM/PPRS/9/2014, tertanggal 12 September 2014.

hal 59 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI

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)



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 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/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.

hal 60 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 61 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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 Penggugat 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 PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik

hal 62 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 PPPRS 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:

1) Menetapkan hak penggugat atas tanah tersebut;

hal 63 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 *obscur 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

hal 64 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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.

hal 65 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 66 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



- 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 dinyatakan Tidak Terang dan Tidak Jelas.

Bahwa Pasal 127 Rv menyatakan : *“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan 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 materiil 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;

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

hal 68 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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);

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);

hal 69 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 70 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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)

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 menanggapi;
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

hal 71 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



- 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) Anggran 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 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;

hal 72 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



- 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);

hal 73 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



- 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 :
- 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

hal 74 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 PPPSS Kebagusan City. Akan ditanggapi sebagai berikut : Pasal 22 angka (2) Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City mengatakan bahwa memberhentikan dan mengganti Anggota Pengurus PPPSRS Kebagusan City dilakukan dalam rapat umum anggota. Padahal Rapat Umum sesuai pasal 21 Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City adalah RAPAT UMUM TAHUNAN yang diadakan hanya sekali dalam satu tahun

hal 75 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



(pasal 10 angka (1) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS 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 PPPSRS 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 PPPSRS 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 PPPSRS, 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

hal 76 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 PPPSRS karena bukan pemilik, pemiliknya adalah Dian Palupi yang 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 PPPSRS 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 PPPSRS. Tetapi sebaliknya Penggugat I menyatakan bahwa Baner tersebut sudah berada di tangan PPPSRS. 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 PPPSRS. 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

hal 77 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 sdri Erma dan meminta untuk dikembalikan. Tetapi sdri 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 sdri Erma tetap hilang. Karena terpojok dan diberikan peringatan bahwa listriknya akan dimatikan, sdri Erma dan Penggugat I mendatangi kantor perusahaan tersebut.

Memang benar bahwa Banner dan Both perusahaan *cleaning service* telah dikembalikan ke PPPSRS tetapi hanya 2 (dua) Baner, masih hilang satu, kalau Both sudah sesuai. Jadi bagaimana Penggugat I bisa mengatakan bahwa Baner yang masih dikuasainya berada di PPPSRS? 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 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

hal 78 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 79 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 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 Rekonvensi 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 rekonvensi perkara a quo;
3. Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya I menyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi 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.

hal 80 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



- 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;
 - Penggugat I mengambil Baner dan menguasai tanpa hak sebanyak 2 kali;
 - Penggugat I dan Penggugat II melakukan pengembokan kantor PPPRS;
 - Penggugat I dan Penggugat II menghasut/provokasi satpam untuk menentang penggantian outsourcing dan menimbulkan kegaduhan dalam lingkungan Kebagusan City;

hal 81 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



- 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 PPPSRs;
- Penggugat I sebagai aktor intelektual Rapat Umum Luar Biasa yang liar dan ilegal;
- 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

hal 82 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



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 PPPSRS, 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 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).

hal 83 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



b. Kerugian Moril :

Kerugian karena kehilangan nama baik dan menguras 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 Rekonvensi 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.

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).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL tanggal 13 Juni 2016 dalam perkara antara kedua belah pihak yang Diktumnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI

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 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 717/PDT.G/2015/PN.JKT.SEL tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat oleh I GDE NGURAH ARYA WINAYA, SH. MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Pembanding I, II semula

hal 85 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



Penggugat I, II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut pada tanggal 14 Juni 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 28 Juli 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding I, II semula Penggugat I, II telah mengajukan memori banding tertanggal 14 Juni 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Juni 2016 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada para pihak pada tanggal 28 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Agustus 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Agustus 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding I, II semula Penggugat I, II pada tanggal 16 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Juli 2016 dan 29 Juli 2016 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa putusan yang diajukan banding diputus pada tanggal 13 Juni 2016 dan Pembanding I, II semula Penggugat I, II mengajukan permohonan banding pada tanggal 14 Juni 2016, dengan demikian permohonan banding dari Pembanding I, II semula Penggugat I, II telah diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut, secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding I, II semula Penggugat I, II telah mengajukan memori bandingnya tertanggal 14 Juni 2016 yang pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL tanggal 13 Juni 2016 dan memohon agar Majelis Hakim tingkat banding menerima dan mengabulkan permohonan

hal 86 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



memori banding Pembanding I, II semula Penggugat I, II dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan a quo, hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III telah mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 12 Agustus 2016 yang pada pokoknya menyatakan memohon kepada Majelis Hakim untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL tanggal 13 Juni 2016 yang dimohonkan banding, hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam kontra memori bandingnya;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa, mempelajari dan meneliti serta mencermati secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL tanggal 13 Juni 2016 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding dan kontra memori banding yang diajukan para pihak, ternyata keberatan-keberatan yang diajukan Pembanding I, II semula Penggugat I, II dalam memori bandingnya telah dibahas dalam proses jawab menjawab di pengadilan tingkat pertama, sehingga keberatan-keberatan tersebut hanya merupakan pengulangan saja terhadap peristiwa persidangan di pengadilan tingkat pertama dan tidak terdapat hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding meneliti dan mencermati secara seksama pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, dalam provisi, dalam eksepsi, dalam konpensi, dalam rekompensi ternyata telah mempertimbangkan semua dalil-dalil gugatan dari pihak Pembanding I, II semula Penggugat I, II beserta semua bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan, bukti-bukti mana telah dikaitkan pula dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan perkara tersebut, maka Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan

hal 87 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya tersebut dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL, tanggal 13 Juni 2016 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I, II semula Penggugat I, II berada di pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan banding dari Pembanding I, II semula Penggugat I, II ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 717/Pdt.G/2015/ PN.JKT.SEL tanggal 13 Juni 2016 yang dimohonkan banding tersebut,
- Menghukum Pembanding I, II semula Penggugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Selasa** tanggal **20 Desember 2016** oleh Kami **Hi. A. SANWARI ,H.A.S.H, M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H** dan **I. NYOMAN SUTAMA, S.H., M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 622/Pen/Pdt/2016/PT.DKI.JAKARTA tanggal 20 Oktober 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus

hal 88 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI



perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu** tanggal **21 Desember 2016** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Ny. ANDI SYAMSIAR SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H

Hi. A. SANWARI ,H.A.S.H, M.H

2. I. NYOMAN SUTAMA, S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI

Ny. ANDI SYAMSIAR SH.MH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-

2. Redaksi-----Rp. 5.000,-

3. Pemberkasan-----Rp.139.000.-

_____+

Jumlah-----Rp. 150.000,-

hal 89 dari 89 hal put. No.622/PDT/2016/PT.DKI