



**PUTUSAN**  
**Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**TONNY JUDIANTONO** selaku Ketua dan **Ir. ANDRY MEDIAWAN**, selaku Sekertaris Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor di singkat P3SRS Easton Park Residence Jatinangor, beralamat Jl. Raya Jatinangor No. 78, Desa Cibeusi, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang. Memberikan Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Maret 2022 kepada 1). Abidin, S.H., M.H., M.Si. 2). Denny Sadikin, S.H. 3). Asep Suryana, S.H. 4). Engkos Koswara, S.H. Keseluruhannya adalah Advokad pada Kantor Advokat ABIDIN, SH, MH, M.Si & ASSOCIATES yang beralamat di Jalan. Moch Toha Nomor. 40 Telp (022) 5229380 Fax (022) 5207005 Bandung. Surat tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 30 Maret 2022, dibawah 74/SK/2022/PN.Smd. Selanjutnya disebut **PENGUGAT**;

Lawan:

- 1 **IR. HOT ASI SIMAMORA**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit B0543 Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2 **YOSFIALSYAH**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit A2312, Unit A2316, Unit Aa2318, Unit C2563, Unit C2565, Unit 2557, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT II**;
- 3 **MURZAL ARSYA**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit A1028, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT III**;
- 4 **TRI HARDONO, ST**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit A1532A, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78

Halaman 1 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

- 5 **DRS. DENNY S LUKMAN**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit A0218, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT V**;

- 6 **EKO PUDJO LAKSONO**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit A1223, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT VI**;

- 7 **AZHAR LATIF**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit A1502, Unit B1243, Unit A2308, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT VII**;

- 8 **YOSEF**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit C1167, Unit A2306, Unit A2308, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT VIII**;

- 9 **ARIKA DERIS MAYA**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit B2046, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT IX**;

- 10 **H. DIDI JAJAT SEJATI**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit C1555A, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT X**;

- 11 **YUNI RATMIANI**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit A1635, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XI**;

- 12 **LODEWIYK SIHITE**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit B1740, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XII**;

- 13 **SURTIJAH**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit C1163, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi

Halaman 2 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XIII**;

14 **MIRANTI BRATAATMADJA**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit A0930, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan di sebut sebagai **TERGUGAT XIV**;

15 **MOCHAMAD AGUNG SURANTO**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit B2232, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XV**;

16 **TATANG SUYANTO SURJANA, SE**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit A2111, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XVI**;

17 **ARIEF HIDAYAT**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit B0259 Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XVII**;

18 **RISTO SAMOSIR**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit B2237, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XVIII**;

19 **ERIE ARDANARI**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit C2067, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XIX**;

20 **IR. T ANSHAR CES**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit A2227, B2245, Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XX**;

21 **ABDUL HAMID SANTOSA, SOS.** berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit ..., Jalan Raya Jatinangor Nomor 78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XXI**;

22 **FREDDY SUITO FAKPAHAN**, berdomisili di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Unit A1016, Jalan Raya Jatinangor Nomor

Halaman 3 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

78 Desa Cibeusi Kecamatan Jatinangor, Kab. Sumedang. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XXII**;

Tergugat I s/d XXII telah memberikan Kuasa kepada: 1). Krisdo H. Pulungan, S.H. 2). Lindung P. Sihombing, S.H., M.H 3). Martina Tambunan, S.H., M.H, keseluruhan adalah advoket -Konsultan Hukum pada Law Office Hago Pulungan & Partners, yang berkantor di Pondok Pinang Center C-36 Jl. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 25 April 2022. Surat tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 22 Juni 2022, di bawah 127/SK/2022/PN.Smd.

23 **NOTARIS MARIA UKURINA, SH**, beralamat di Jalan Listrik Nomor 3 Cukang Kawung, Kabupaten Bandung. Memberikan Kuasa kepada: 1). Eddy Widjaja, S.H., C.N 2). Rina St Suhara, S.H., M.H, Keduanya adalah Advokat berkantor di Jl. Kebonjati No.194 A Bandung. Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 24 Mei 2022. Surat tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 24 Mei 2022, dibawah 97/SK/2022/PN.Smd. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XXIII**;

24 **PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN SUMEDANG CQ. DINAS PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG**, Beralamat di Jalan Parigi Lama, Situ Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, melalui Ir. H Gungun Ahmad Nugraha, S.T sebagai Kepala Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kab. Sumedang, memberikan Kuasa kepada Tim Pemberian Bantuan Hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang, yaitu: 1). Dodi Yohandi, S.H., M.Kn, 2). Agus Suyaman, S.H 3). Novian Gunawan, S.H 4). Reyna Amalia Pumieda, S.H 5). Ade Sofiyani, S.H. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 180/151/Huk tertanggal ..... Maret 2022. Surat tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 23 Maret 2022, dibawah 61/SK/2022/PN.Smd. selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XXIV**;

25 **BANK CENTRAL ASIA, TBK**. Kantor Cabang Abdul Rivai Jalan. Abdul Rivai Nomor 11 Kota Bandung. Diwakili oleh 1). Subur Tan 2). Rudy Susanto, dalam hal ini masing masing selaku Direktur, memberikan kuasa kepada: 1). Adhitia Tresnadi 2). Hendrik 3). Saptaji

Halaman 4 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



4). Dian Ririana Aisyah 5). Marnaek Tambunan 6). Nirmala Sarie 7). Muhammad Ridwan Fadly, seluruhnya adalah karyawan PT. Bank Central Asia Tbk. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 256/ST/DIR/2022 tertanggal 21 Maret 2022. Surat tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 30 Maret 2022, dibawah 75/SK/2022/PN.Smd. Selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT XXV;**

Kesemuanya disebut sebagai **PARA TERGUGAT;**

**26. NOTARIS R. TENDY SUWARMAN, SH.** Beralamat di Jalan. Laswi Nomor. 99 Kota Bandung, selanjutnya akan disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I;**

**27. NOTARIS RIENA SABRINA, SH., SPI.** Beralamat di Jl. Balonggede Nomor 29, Kota Bandung, selanjutnya **TURUT TERGUGAT II;**  
Kedua-duanya akan disebut sebagai **PARA TURUT TERGUGAT.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 09 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 10 Maret 2022 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd, selanjutnya diajukan perbaikan gugatan berkaitan dengan alamat Tergugat I s/d XXII tertanggal 30 Maret 2022 gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah Ketua dan Sekretaris "*Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor*" disingkat "**P3SRS-EPRJ**", berdasarkan Risalah Rapat Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor" tertanggal 03 Maret 2022, yang dibukukan / dicatat oleh NOTARIS RIENA SABRINA, SH., SPI. / **TURUT TERGUGAT II**, tanggal 03 Maret 2022, dengan Akta Nomor 71, sehubungan dengan adanya pengunduran diri Ketua Perhimpunan **SUKARIA TANZIL**, dengan surat pengunduran diri tertanggal 07 November 2021, yang ditujukan kepada: Ketua Pembina **P3SRS EPRJ HARJADI DJUNAEDI** dan Ketua Pengawas **P3SRS EPRJ ZUBRIYANTO SOFJAN;**

Halaman 5 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebelum adanya Ketua yang baru, maka untuk mengisi kekosongan jabatan Ketua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, telah di isi oleh Wakil Ketua dan Sekertaris, sesuai dengan apa yang tertuang dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor;
3. Bahwa sebelum PENGGUGAT mengadakan Rapat Luar Biasa Badan Pengurus pada tanggal 03 Maret 2022, telah terjadi pembentukan kepengurusan oleh Para TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII, secara illegal, tanpa ada persetujuan dan melibatkan kepengurusan yang sah sebelumnya, sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 62 Tanggal 29 Mei 2021, yang dibukukan / dicatat oleh Notaris R. TENDY SUWARMAN, SH. / TURUT TERGUGAT I;
4. Bahwa PARA TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII, tidak mempunyai hak untuk mengadakan rapat luar biasa pembentukan kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor", oleh karena Para TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII, bukan sebagai Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, yang tercatat dalam Akta Pendirian Nomor 62 tanggal 29 Mei 2021 yang dicatat dan dibukukan oleh TURUT TERGUGAT I;
5. Bahwa yang berhak untuk mengadakan rapat luar biasa adalah Para Pengurus sebagai mana yang tertuang dalam Akta Pendirian Nomor 62 tanggal 29 Mei 2021; yang dibukukan / dicatat oleh Notaris R. TENDY SUWARMAN, SH. / TURUT TERGUGAT I, dan Rapat Pengurus tersebut, telah dilaksanakan pada Tanggal 03 Maret 2022, dan telah terbentuk susunan Pengurus sebagai berikut:

A. PEMBINA.

Ketua : HARJADI DJUNAEDI.  
Anggota : ARIE DARMAWAN.  
Anggota : SUKARIA TANZIL.

B. PENGURUS.

Ketua : TONNY JUDIANTONO.  
Wakil Ketua : ZULKIFLI ABUBAKAR.  
Sekretaris : Ir. ANDRY MEDIAWAN.  
Wakil Sekretaris : PRADIKA LUKMAN SANDOWNER.

Halaman 6 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bendahara : HERMANA SUPRIADI.

Wakil Bendahara : ARIFANDY SETIAWAN.

## C. PENGAWAS.

Ketua : ZUBRIYANTO SOFYAN.

Anggota : MAMAI JUANSAH TAUFIQ.

Anggota : DUDY HERIYADI.

6. Bahwa terlebih surat pengunduran diri dari Ketua Perhimpunan SUKARIA TANZIL, tersebut ditujukan kepada Ketua Pembina P3SRS EPRJ, HARJADI DJUNAEDI dan Ketua Pengawas P3SRS EPRJ, ZUBRIYANTO SOFJAN, sebagaimana yang tercatat dalam Akta tanggal 29 Mei 2021 Nomor 62, Notaris R. TENDY SUWARMAN, SH. / TURUT TERGUGAT I, bukan ditujukan kepada PARA TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII;

7. Bahwa pembentukkan kepengurusan PARA TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII, adalah tidak sah, akan tetapi telah dituangkan kedalam Akta yang di catat dan dibukukan oleh TERGUGAT XXIII / NOTARIS MARIA UKURINA,SH. tanggal 17 Desember 2021, Nomor 04; yaitu :

“ Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor ”, dengan susunan sebagai berikut :

- IR. HOT ASI SIMAMORA, sebagai KETUA.
- YOSFIALSYAH, sebagai WAKIL KETUA.
- MURZAL ARSYA, sebagai WAKIL KETUA.
- TRI HARDONO, ST. sebagai WAKIL KETUA.
- DRS. DENNY S LUKMAN, sebagai WAKIL KETUA.
- EKO PUDJO LAKSONO, sebagai WAKIL KETUA.
- AZHAR LATIF, sebagai WAKIL KETUA.
- Y O S E F , sebagai SEKRETARIS.
- ARIKA DERIS MAYA, sebagai WAKIL SEKRETARIS.
- H. DIDI JAJAT SEJATI , sebagai WAKIL SEKRETARIS.
- YUNI RATMIANI, sebagai WAKIL SEKRETARIS.
- LODEWIYK SIHITE, sebagai BENDARAHA.
- SURTIJAH, sebagai WAKIL BENDAHARA.
- MIRANTI BRATAATMADJA, sebagai WAKIL BENDAHARA.
- MOCHAMAD AGUNG SURANTO, sebagai HUMAS.
- TATANG SUYANTO SURJANA, SE. sebagai WAKIL HUMAS I.

Halaman 7 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ARIEF HIDAYAT, sebagai WAKIL HUMAS II.
  - RISTO SAMOSIR, sebagai KETUA PENGAWAS.
  - ERIE ARDANARI, sebagai SEKRETARIS PENGAWAS.
  - IR. T ANSHAR CES, sebagai ANGGOTA PENGAWAS.
  - ABDUL HAMID SANTOSA, SOS. sebagai ANGGOTA PENGAWAS.
  - FREDDY SUITO FAKPAHAN, sebagai ANGGOTA PENGAWAS.
8. Bahwa PARA TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII, telah melakukan Rapat Luar Biasa secara illegal tidak sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, yang tertuang dalam Akta Tanggal 29 Mei 2021 Nomor 62 yang dibukukan / dicatat oleh Notaris R. Tendency Suwarman, SH. / TURUT TERGUGAT I, perbuatan mana adalah perbuatan yang melawan hukum dan bertentangan dengan hukum;
9. Bahwa PARA TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII, telah merampas aset-aset dan Pendapatan, yang sebelumnya dimiliki dan diperoleh oleh Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor (P3SRSJ-EPRJ), yang sah /Penggugat, yaitu berupa:
- 1.1. 1 (satu) unit Mobil Merk Avanza tahun 2019 dengan nomor polisi Z 1647 CP;
  - 1.2. Rekening Koran / simpanan uang pada Bank Central Asia Tbk. Cabang Abdul Rivai Kota Bandung / Tergugat XXV sebesar Rp. 223.878.023,- (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu dua puluh tiga rupiah) dengan Nomor Rekening 517-2222-111;
  - 1.3. Hasil Pendapatan sewa lahan parkir sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah);
  - 1.4. Serta iuran-iuran para pemilik/penghuni yang jumlahnya 1.300 (seribu tiga ratus) unit;
10. Bahwa TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII adalah perbuatan yang melawan hukum, sebagaimana Pasal 1365 KHUPerdata, patut dan wajar PARA TERGUGAT untuk mengganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT.
11. Bahwa TERGUGAT XXIII, telah memberikan *Advis* yang tidak benar kepada PARA TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII, seharusnya apabila Akta yang dibuatnya (Akta tanggal 17 Desember 2021, Nomor 04), merujuk kepada Akta tanggal 29 Mei 2021 Nomor 62, yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I, maka Para Pengurus yang tercantum dalam Akta tanggal 29 Mei 2021 Nomor 62,

Halaman 8 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dilibatkan, akan tetapi TERGUGAT XXIII, malah mengabaikannya dan melanggar, dengan demikian Akta tanggal 17 Desember 2021, Nomor 04, yang dibuat oleh TERGUGAT XXIII, harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

12. Maka TERGUGAT XXIII patut dan wajar untuk di hukum membayar denda kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu miliar rupiah) akibat perbuat hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII dengan menggunakan Akta yang dibuat oleh TERGUGAT XXIII;
13. Bahwa terlebih Akta yang dibuat oleh TERGUGAT XXIII tersebut, telah dijadikan dasar Laporan Polisi oleh TERGUGAT I (mengatas namakan Ketua P3SRS Jatinangor), melaporkan Para Pengurus yang sah ke POLRES Sumedang, SEKTOR JATINANGOR, dengan Pasal 372 KUHPidana (Penggelapan );
14. Bahwa TERGUGAT XXIV / DINAS PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG, tidak meneliti dan ceroboh, telah mengeluarkan Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor : B / 2832 / PUPR 05 / XII / 2021 tertanggal 24 Desember 2021, yang ditujukan kepada PARA TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII, dimana Surat keterangan tersebut, dipergunakan oleh PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII, untuk melakukan perbuatan hukum, padahal kepengurusan PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII, adalah illegal;
15. Bahwa PENGGUGAT melalui Wakil Ketua dan Sekretaris, telah mengajukan keberatan kepada TERGUGAT XXIV, dengan surat No. 054/XII/E/EPRJ/2021 tertanggal 25 Desember 2021, tetapi surat dari PENGGUGAT tersebut tidak digubris, yang dijawab dengan suratnya Nomor: B/394/HM.01/II/2022 tanggal 22 Pebruari 2022, Perihal : Penjelasan Atas Keberatan;
16. Bahwa dengan adanya Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor : B / 2832 / PUPR 05 / XII / 2021 Tertanggal 24 Desember 2021, yang dikeluarkan oleh TERGUGAT XXIV tersebut, sangat merugikan PENGGUGAT, dimana keberlangsungan Pengelolaan Gedung Rusunami/Apartemen, oleh PENGGUGAT telah diambil alih secara melawan hukum oleh PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII;
17. Bahwa oleh karena jelas TERGUGAT XXIV / DINAS PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT,

Halaman 9 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige overheidsdaad*) yang sangat merugikan PENGGUGAT, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas : Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor : B / 2832 / PUPR 05 / XII / 2021 tertanggal 24 Desember 2021, dengan segala akibat hukumnya;

18. Bahwa TERGUGAT XXV / BANK CENTRAL ASIA, TBK. Kantor Cabang Abdul Rivai Kota Bandung, telah semena-mena memblokir, merubah spisemen Tanda-tangan yang sebelumnya ditanda-tangani oleh SUKARIA TANZIL, ANDRY MEDIWAN, serta PRADIKA LUKMAN SANDOWBER sebagai Pengurus P3SRS-EPRJ yang sah berdasarkan Akta Notaris Tanggal 29 Mei 2021 Nomor 62, telah diganti specimen tanda tangannya secara sepihak tanpa Konfirmasi dan sepengetahuan terlebih seijin PENGGUGAT menjadi tanda-tangan yang salah satunya adalah tanda tangan TERGUGAT I;
19. Bahwa PENGGUGAT melalui Wakil Ketua dan Sekretaris telah mengajukan Surat tanggal 02 Pebruari 2022, Nomor : 004/P3SRSJ/II/2022, Perihal Aplikasi Spesimen dan Pemblokiran terhadap TERGUGAT XXV, akan tetapi oleh TERGUGAT XXV, tidak dihiraukan/tidak dikabulkan;
20. Bahwa perbuatan TERGUGAT XXV, telah secara nyata-nyata merugikan PENGGUGAT, dimana uang simpanan milik PENGGUGAT, sebesar Rp. Rp. 223.878.023,- (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu dua puluh tiga rupiah) telah beralih ke Pihak TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII, perbuatan tersebut secara kasat mata adalah perbuatan yang melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) dan bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum perbankan;
21. Bahwa patut dan wajar apabila TERGUGAT XXV, dihukum untuk mengganti uang simpanan milik PENGGUGAT sebesar Rp. 223.878.023,- (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu dua puluh tiga rupiah) dan dihukum untuk membayar denda sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akibat perbuatan yang merugikan PENGGUGAT ssebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, dibayar secara kontan, sekaligus dan seketika;
22. Bahwa Perbuatan PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGUGAT baik materil maupun imateril, dimana PENGGUGAT tidak dapat melakukan

Halaman 10 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aktifitas, selama ± 4 (empat) bulan, (sampai dengan diajukannya GUGATAN ini), yang setiap bulannya menghasilkan uang sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) seluruhnya berjumlah Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);

23. Bahwa maka patut dan wajar apabila PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII, dihukum untuk membayar kerugian yang diderita PENGUGAT sebesar Rp.1.800.000.000,-, (satu milyar delapan ratus juta rupiah), dan mengembalikan:

23.1. 1. (satu) unit Mobil Merk Avanza tahun 2019 dengan nomor polisi Z 1647 CP;

23.2. Hasil Pendapatan sewa lahan parkir sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah);

Secara tanggung renteng, kontan, seketika dan sekaligus;

24. Bahwa selain kerugian yang nyata-nyata diderita, juga PENGUGAT merasa dirugikan imateriel yang tidak bisa dihitung dengan uang, dimana Para Pengurus yang sah dilaporkan ke POLRES Sumedang, SEKTOR JATINANGOR, dengan Pasal 372 KUHPidana (Penggelapan), dan apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII, secara tanggung renteng, sekaligus dan seketika;

25. Bahwa kedudukan PARA TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II, hanya melaksanakan ketentuan perundang-undangan, maka beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum PARA TURUT TERGUGAT I, DAN TURUT TERGUGAT II, untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini ;

26. Bahwa, oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan sesuai dengan Pasal 180 HIR, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun diajukan bantahan, banding ataupun kasasi .

Berdasarkan segala alasan-alasan sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka selanjutnya PENGUGAT memohon dengan segala kerendahan hati agar kiranya PENGADILAN NEGERI SUMEDANG berkenan memutuskan :

## DALAM PROVISI

Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII , untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang mengatas namakan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor,

Halaman 11 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap : penghuni dan pemilik Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, Instansi Pemerintah Republik Indonesia, Lembaga Swasta dan Bank, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA

### P R I M E R :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXV, telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah secara hukum, kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor (P3SRSJ-EPRJ) yang dicatat dan dibukukan oleh NOTARIS RIENA SABRINA, SH. SPi / TURUT TERGUGAT II; tanggal 03 Maret 2022, dengan Akta Nomor 71 dengan susunan kepengurusan sbb:

#### A. PEMBINA.

Ketua : HARJADI DJUNAEDI.  
Anggota : ARIE DARMAWAN.  
Anggota : SUKARIA TANZIL.

#### B. PENGURUS.

Ketua : TONNY JUDIANTONO.  
Wakil Ketua : ZULKIFLI ABUBAKAR.  
Sekretaris : Ir. ANDRY MEDIAWAN.  
Wakil Sekretaris : PRADIKA LUKMAN SANDOWNER.  
Bendahara : HERMANA SUPRIADI.  
Wakil Bendahara : ARIFANDY SETIAWAN.

#### C. PENGAWAS.

Ketua : ZUBRIYANTO SOFYAN.  
Anggota : MAMAI JUANSAH TAUFIQ.  
Anggota : DUDY HERIYADI.

4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta NOTARIS MARIA UKURINA, SH./ TERGUGAT XXIII, Tanggal 17 Desember 2021, Nomor 04, yaitu "Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor;
5. Menyatakan tidak sah susunan kepengurusan yang tertuang dalam Akta NOTARIS MARIA UKURINA, SH. /TERGUGAT XXIII, tanggal 17 Desember 2021, Nomor 04 yaitu "Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa

Halaman 12 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor “ dengan susunan sebagai berikut :

- IR. HOT ASI SIMAMORA, sebagai KETUA.
- YOSFIALSYAH, sebagai WAKIL KETUA.
- MURZAL ARSYA, sebagai WAKIL KETUA.
- TRI HARDONO, ST. sebagai WAKIL KETUA.
- DRS. DENNY S LUKMAN, sebagai WAKIL KETUA.
- EKO PUDJO LAKSONO, sebagai WAKIL KETUA.
- AZHAR LATIF, sebagai WAKIL KETUA.
- Y O S E F, sebagai SEKRETARIS.
- ARIKA DERIS MAYA, sebagai WAKIL SEKRETARIS.
- H. DIDI JAJAT SEJATI , sebagai WAKIL SEKRETARIS.
- YUNI RATMIANI, sebagai WAKIL SEKRETARIS.
- LODEWIYK SIHITE, sebagai BENDARAHA.
- SURTIJAH, sebagai WAKIL BENDAHARA.
- MIRANTI BRATAATMADJA, sebagai WAKIL BENDAHARA.
- MOCHAMAD AGUNG SURANTO, sebagai HUMAS.
- TATANG SUYANTO SURJANA, SE. sebagai WAKIL HUMAS I.
- ARIEF HIDAYAT, sebagai WAKIL HUMAS II.
- RISTO SAMOSIR, sebagai KETUA PENGAWAS.
- ERIE ARDANARI, sebagai SEKRETARIS PENGAWAS.
- IR. T ANSHAR CES, sebaagai ANGGOTA PENGAWAS.
- ABDUL HAMID SANTOSA, SOS. sebagai ANGGOTA PENGAWAS.
- FREDDY SUITO FAKPAHAN, sebagai ANGGOTA PENGAWAS.

Dengan segala akibat hukumnya;

6. Menghukum PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII, untuk membayar kerugian yang diderita PENGUGAT sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah), secara tanggung renteng, kontan, seketika dan sekaligus;
7. Menghukum PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII, untuk mengembalikan hasil uang sewa lahan Parkir sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah), secara tanggung renteng, kontan, seketika dan sekaligus;
8. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII, untuk mengembalikan 1. (satu) unit Mobil Merk Avanza tahun 2019 dengan nomor Polisi Z 1647 CP Kepada PENGUGAT;

Halaman 13 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum TERGUGAT XXV / BANK CENTRAL ASIA, TBK. Kantor Cabang Abdul Rivai Kota Bandung, untuk mengembalikan uang milik PENGUGAT sebesar Rp. 223.878.023,- (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu dua puluh tiga rupiah), dibayar secara kontan, sekaligus dan seketika;
10. Menghukum TERGUGAT XXIII / NOTARIS MARIA UKURINA, SH untuk membayar denda sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu miliar rupiah), dibayar secara kontan, sekaligus dan seketika;
11. ....
12. Menghukum TERGUGAT XXV / BANK CENTRAL ASIA, TBK. Kantor Cabang Abdul Rivai Kota Bandung, untuk membayar denda sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) kepada PENGUGAT dibayar secara kontan, sekaligus dan seketika;
13. Menghukum PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII, untuk membayar ganti rugi Imateril kepada PENGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) bayar secara tanggung renteng, kontan, sekaligus dan seketika;
14. Menghukum TERGUGAT XXIV / DINAS PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG, untuk mencabut : Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor : B / 2832 / PUPR 05 / XII / 2021 Tertanggal 24 Desember 2021, dengan segala akibat hukumnya;
15. Memerintahkan TERGUGAT XXIV/DINAS PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG, untuk Mencatat kepengurusan PENGUGAT berdasarkan Akta NOTARIS RIENA SABRINA, SH. SPi / TURUT TERGUGAT II; tanggal 03 Maret 2022 Nomor 71;
16. Menghukum PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXV, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar RP. 5.000.000,- (lima juta rupiah) secara tanggung renteng, untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
17. Menghukum PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXV, untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
18. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURuT TERGUGAT II, untuk tunduk, taat dann patuh terhadap putusan ini;

Halaman 14 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit Voerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding dan kasasi;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I s/d XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir serta tidak mengirimkan kuasanya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ibu Riyanti Desiwati, S.H., M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Sumedang, sebagai Mediator, berdasarkan Penetapan Nomor 8/Pen.Pdt.G/2022/PN Smd, tanggal 27 April 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Mei 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I s/d XXII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### 1. *Tentang Kewenangan Pengadilan (Kompetensi Absolut)*

Bahwa selain Tergugat I s/d Tergugat XXII, Para Penggugat juga menggugat DINAS PERUMAHAN, KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG ( TERGUGAT XXIV ).

Dalam Petitum Gugatannya, Para Penggugat memohon Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yakni pencabutan Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B / 2832 / PUPR 05 / XII / 2021 tertanggal 24 Desember 2021 yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Sumedang ( TERGUGAT XXIV ).

Bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan*

*Halaman 15 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd*

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.*

Bahwa Surat Keterangan Pencatatan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang RI Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang RI Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena;

1) Suatu Penetapan Tertulis, yaitu;

Surat Keterangan Pencatatan merupakan Penetapan Tertulis;

2) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu;

Surat Keterangan Pencatatan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Sumedang dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan;

3) Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu;

Tindakan penerbitan Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B / 2832 / PUPR 05 / XII / 2021 tertanggal 24 Desember 2021.

4) Bersifat Konkret, yaitu;

Tidak abstrak, wujudnya jelas bahwa Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Sumedang telah menerbitkan Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B/2832/PUPR 05/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021.

5) Bersifat Individual, yaitu;

Tidak ditujukan kepada umum;

6) Bersifat Final, yaitu;

Keputusan sudah definitif dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan tidak memerlukan persetujuan instansi lain;

7) Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata, yaitu;

Dengan diterbitkannya Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B / 2832 / PUPR 05 / XII / 2021 tertanggal 24 Desember 2021 mengakibatkan pembentukan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan

*Halaman 16 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd*

## 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)



Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, Akta Notaris Nomor: 04, tanggal 17 Desember 2021, yang dibuat oleh Notaris MARIA UKURINA, SH. menjadi sah.

Bahwa oleh karena itu Surat Keterangan Pencatatan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau direhabilitasi.

Bahwa oleh karena Gugatan a quo adalah gugatan Sengketa Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang mengadili perkara aquo (Kompetensi Absolut) dan gugatan aquo patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

**2. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel)**

Bahwa Gugatan aquo adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan tuntutan ganti kerugian.

Dalil-dalil Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang bagaimana Tergugat I s/d Tergugat XXII dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Para Penggugat.

Tergugat I s/d Tergugat XXII telah mengelola dengan baik seluruh Asset dan Dana Perhimpunan yang ada untuk kepentingan seluruh Pemilik dan Penghuni Easton Park Residence Jatinangor.

Tidak ada perbuatan Tergugat I s/d Tergugat XXII yang merugikan Para Penggugat.

Para Penggugat tidak ada yang dirugikan karena semua Asset dan Dana adalah milik Perhimpunan, bukan milik pribadi PARA PENGGUGAT.

PARA PENGGUGAT tidak berhak menuntut yang bukan haknya. Oleh karenanya, Gugatan aquo adalah Kabur (Obscuur Libel) karena Gugatan aquo tidak terang atau isinya gelap (Onduidelijk) dan patut ditolak

**3. Tentang Kapasitas Para Penggugat**

Bahwa Para Penggugat mengaku sebagai Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor (P3SRS EPRJ) hasil Rapat Pengurus yang dicatat dalam Akta Notaris RIENA SABRINA, SH. Spi / Turut Tergugat II, tanggal 03 Maret 2022, dengan Akta Nomor: 71.

Padahal sejak tanggal 12 Desember 2021, Pengurus P3SRS EPRJ telah ditetapkan dalam Rapat Umum Anggota Luar Biasa P3SRS EPRJ sebagaimana termuat dalam Akta Notaris dengan Pengurusnya Tergugat I s/d

Halaman 17 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XXII, dan telah dicatat dalam register untuk itu di Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Sumedang.

Bahwa perubahan kepengurusan tersebut sebagai akibat dari mundurnya Ketua, Sekretaris dan Bendahara P3SRS EPRJ yang dibentuk berdasarkan Akta Notaris R. TENDY SUWARMAN, SH., Akta Nomor: 62 tanggal 29 Mei 2021.

Bahwa dengan adanya Rapat Umum Luar Biasa dan telah terbentuk kepengurusan P3SRS EPRJ yang telah dicatatkan pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Sumedang, maka kepengurusan masa Sdr. SUKARIA TANZIL sudah berakhir, sehingga tidak ada lagi kekosongan Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor (P3SRS EPRJ). Dengan demikian, ulah / perbuatan sisa mantan Pengurus mengadakan Rapat Pengurus sudah menjadi tidak relevan, bahkan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Sdr. TONNY JUDIANTONO dan Sdr. Ir. ANDRY MEDIWAN (Para Penggugat) tidak berhak mengakui dirinya sebagai Pengurus P3SRS EPRJ hasil rapat mereka sendiri tanpa sepengetahuan dan persetujuan anggota P3SRS EPRJ.

Bahwa PARA PENGGUGAT **bukan Pengurus** Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, Akta Notaris Nomor: 04, tanggal 17 Desember 2021, yang dibuat oleh Notaris MARIA UKURINA, SH. dan dicatat oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Sumedang, sebagaimana Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B/2832/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021.

Tidak ada hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII sehingga Para Penggugat tidak berhak melakukan gugatan terhadap Tergugat I s/d Tergugat XXII.

Bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII, maka telah terjadi kesalahan tentang orang (error in persona) dalam gugatan aquo sehingga gugatan aquo patut ditolak.

#### 4. Tentang Gugatan Kurang Pihak

Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I s/d Tergugat XXII mengambil alih kepengurusan P3SRS EPRJ dari Para Penggugat.

Halaman 18 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Faktanya adalah para anggota P3SRS membentuk Panitia Rapat Umum Luar Biasa, sebagai akibat mundurnya Ketua, Sekretaris dan Bendahara, kemudian peserta Rapat menunjuk Tergugat I s/d Tergugat XXII sebagai Pengurus.

Dengan demikian bila dianggap merugikan Para Penggugat, selain Tergugat I s/d Tergugat XXII, Para Penggugat juga harus menggugat seluruh peserta Rapat Umum Luar Biasa yang hadir, baik offline maupun yg online.

Bahwa berhubung Para Penggugat tidak menarik seluruh peserta Rapat Umum Anggota Luar Biasa yang hadir baik secara offline dan online sebagai Pihak TERGUGAT, maka gugatan aquo adalah Kurang Pihak dan patut ditolak.

Berdasarkan dalil-dalil Eksepsi yang telah diuraikan diatas, dengan ini Tergugat I s/d Tergugat XXII mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim kiranya berkenan untuk menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet On vanklijk veerklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat XXII dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali hal-hal yang diakui akan kebenarannya.
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.
3. Menanggapi dalil-dalil Para Penggugat pada angka 1, 2 dan 3 Surat Gugatan;

Bahwa benar, Ketua Perhimpunan SUKARIA TANZIL mengundurkan diri dari jabatannya sebagai Ketua, dengan mengajukan surat pengunduran diri tertanggal 07 November 2021;

Bahwa tidak benar, dalil Para Penggugat yang mengatakan bahwa Para Penggugat adalah Ketua dan Sekretaris Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor yang sah saat ini;

## Yang Benar Adalah,

Ketua dan Sekretaris Perhimpunan sudah ada sejak tanggal 12 Desember 2021 sampai saat ini, yakni Ir. HOT ASI SIMAMORA, MM sebagai Ketua dan YOSEF sebagai Sekretaris, berdasarkan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa yang dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar, dan dicatatkan oleh Notaris MARIA UKURINA, SH. dalam Akta

Halaman 19 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

### 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)



Notaris Nomor: 04, tanggal 17 Desember 2021 yang kemudian dicatat dan disahkan oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Sumedang sebagaimana dalam Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B/2832/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021.

Bahwa Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor yang dibentuk oleh PARA PENGGUGAT tanggal 03 Maret 2022 adalah tidak sah atau ilegal karena:

- a. Tidak Dicatatkan oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Sumedang sesuai dengan Pasal 33 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

**Pasal 33**

- (1) Akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS yang telah disahkan disampaikan kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan untuk dicatatkan.
- (2) Permohonan pencatatan akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Pengurus PPPSRS terpilih yang ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris dengan melampirkan:
  - a. daftar hadir peserta musyawarah;
  - b. akta Pendirian PPPSRS;
  - c. anggaran dasar PPPSRS;
  - d. anggaran rumah tangga PPPSRS; dan
  - e. salinan akta jual beli dan salinan SHM Sarusun/SKBG Sarusun Pengurus PPPSRS terpilih.
- (3) Dalam hal akta jual beli dan SHM Sarusun/SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum diterbitkan, dapat menggunakan salinan PPJB lunas.

*Halaman 20 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd*



- (4) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah pelaksanaan musyawarah.
- b. Pengurus Perhimpunan dibentuk belakangan (sudah ada Pengurus Perhimpunan sejak tanggal 12 Desember 2021);
- c. Pergantian Ketua P3SRS (bukan anggota Pengurus Harian) dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan anggota P3SRS, hanya dengan Rapat Pengurus. Perlu dipertanyakan siapa pengurus P3SRS EPRJ yang sah saat itu, mengingat pengurus lama Ketua, Sekretaris dan Bendahara sudah mundur, dan pernyataan mundur tersebut sudah disahkan dalam RULB.
4. Menanggapi dalil-dalil Para Penggugat pada angka 4, 5, 6, 7 dan 8 Surat Gugatan;

Bahwa tidak benar, dalil Para Penggugat yang mengatakan “*Para Tergugat I s/d Tergugat XXII tidak mempunyai hak untuk mengadakan rapat luar biasa*”.....dstnya.

Yang Benar Adalah:

Bahwa yang mengadakan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) adalah para anggota P3SRS, dimana para anggota membentuk Panitia untuk mengadakan RULB dan RULB menunjuk Tergugat I sebagai Ketua P3SRS, selanjutnya Tergugat I membentuk Pengurus, yaitu Tergugat II s/d Tergugat XXII. Jadi yg mengadakan RULB bukanlah Tergugat I s/d Tergugat XXII tetapi para anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor (P3SRS EPRJ).

Berikut kami uraikan penjelasan bahwa TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII berhak mengadakan Rapat Umum Luar Biasa, demikian:

Dengan mundurnya Ketua, Bendahara, Wakil Bendahara, Sekretaris, Ketua Pembina, Ketua Pengawas dan Pembina, maka akan berdampak kepada Organisasi Kepengurusan di Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor (P3SRS EPRJ) termasuk kegiatan Pengelolaan Gedung;

Bahwa untuk menjaga kelangsungan semua itu, sesuai Anggaran Dasar, Para Penghuni membentuk Panitia Pelaksana agar dapat diadakan Rapat Umum Luar Biasa P3SRS EPRJ. Kemudian terbentuk Ketua Panitia dan Sekretaris yakni TATANG SURYANTO SURJANA sebagai Ketua Panitia dan YOSEF sebagai Sekretaris.

Halaman 21 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni akan melaksanakan amanat Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga P3SRS EPRJ sesuai dengan Pasal 13 perihal Rapat Umum Luar Biasa dan Pasal 14 perihal Tempat dan Undangan Rapat Umum, mengundang Anggota Perhimpunan P3SRS EPRJ untuk dapat menghadiri Rapat Umum Luar Biasa, yang akan dilaksanakan pada tanggal 12 Desember 2021 di Lobby Easton Park Residence Jatinangor. Turut diundang dari pihak Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Sumedang. Undangan Rapat dikirim tanggal 24 November 2021, dengan Agenda Rapat:

1. Pembukaan
2. Penetapan pimpinan sidang sementara
3. Tata tertib dan Kuorum
4. Penetapan pimpinan sidang
5. Pleno:
  - I. Surat pengunduran diri Ketua P3SRS
  - II. Pemilihan Ketua P3SRS
  - III. Pemilihan Ketua Pengawas
  - IV. Pembahasan AD ART
  - V. Pelantikan Pengurus dan Pengawas P3SRS
6. Penutup

Bahwa seluruh proses sudah dilaksanakan sesuai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, dengan Keputusan-keputusan Rapat sebagai berikut:

1. Keputusan Nomor: KEP.03/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 TANGGAL 12 Desember 2021, tentang PIMPINAN SIDANG RAPAT UMUM ANGGOTA LUAR BIASA P3SRS EASTON PARK RESIDENCE JATINANGOR PERIODE 2021-2024.
2. Keputusan Nomor: KEP.04/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 TANGGAL 12 Desember 2021, tentang PENGUNDURAN DIRI SDR TANSIL SEBAGAI KETUA P3SRS EASTON PARK RESIDENCE JATINANGOR PERIODE 2021-2024.
3. Keputusan Nomor: KEP.05/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 TANGGAL 12 Desember 2021, tentang LAPORAN PERTANGGUNGJAWABAN SDR TANSIL SEBAGAI KETUA P3SRS EASTON PARK RESIDENCE JATINANGOR PERIODE 2021-2024.

Halaman 22 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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)



4. Keputusan Nomor: KEP.06/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 TANGGAL 12 Desember 2021, tentang PEMILIHAN KETUA P3SRS EASTON PARK RESIDENCE JATINANGOR PERIODE 2021-2024.
5. Keputusan Nomor: KEP.07/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 TANGGAL 12 Desember 2021, tentang PEMILIHAN PENGAWAS P3SRS EASTON PARK RESIDENCE JATINANGOR PERIODE 2021-2024.
6. Keputusan Nomor: KEP.08/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 TANGGAL 12 Desember 2021, tentang PENGESAHAN AD ART P3SRS EASTON PARK RESIDENCE JATINANGOR.
7. Keputusan Nomor: KEP.09/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 TANGGAL 12 Desember 2021, tentang KEPUTUSAN PENGURUSAN AKTE PERUBAHAN PENGURUS P3SRS EPRJ PERIODE 2021-2024
5. Menanggapi dalil-dalil Para Penggugat pada angka 9 dan 10 Surat

Gugatan;

Tidak Benar dalil-dalil Para Penggugat yang mengatakan bahwa “Tergugat I s/d Tergugat XXII telah merampas asset dan pendapatan, yang sebelumnya dimiliki dan diperoleh oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor (P3SRSJ-EPRJ), yang sah/Penggugat.

Untuk angka 9.1 gugatan

Mengenai tuduhan merampas 1 (satu) unit mobil merk Avanza tahun 2019 dengan nomor polisi Z 1647 CP;

Tergugat I s/d Tergugat XXI, membantah demikian:

Tanggal 17 Januari 2022, ibu INNE ROSALINA selaku Building Manager Easton Park Residence Jatinangor sebelum masa kepengurusan Tergugat I s/d Tergugat XXII, mengajukan Surat Pengunduran diri kepada TERGUGAT I.

Bahwa sehubungan dengan pengunduran dirinya tersebut, ibu INNE ROSALINA menyerahkan kendaraan operasional yang dipakainya yakni 1 (satu) unit mobil merk Avanza tahun 2019 dengan nomor polisi Z 1647 CP kepada Bpk. ERY MAULANA selaku Staff HRD & GA didampingi oleh Ibu AJENG selaku petugas piket P3SRS.

Jadi Tergugat I s/d Tergugat XXII tidak pernah merampas mobil tersebut sebagaimana dituduh dan didalilkan oleh Para Penggugat.

Untuk angka 9.2 gugatan

Halaman 23 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai tuduhan Para Penggugat tentang perampasan simpanan uang / Rekening Koran pada Bank Central Asia Tbk. Cabang Abdul Rivai Kota Bandung / Tergugat XXV sebesar Rp.223.878.023,- (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu dua puluh tiga rupiah) dengan Nomor Rekening 517-2222-111, Tergugat I s/d Tergugat XXII membantah demikian:

Bahwa setelah Tergugat I s/d Tergugat XXII ditunjuk sebagai Pengurus P3SRS EPRJ hasil RULB tanggal 12 Desember 2021, maka Tergugat I s/d Tergugat XXII melaksanakan tugas sebaik-baiknya, yang salah satunya adalah mendatangi Bank Central Asia Tbk. Cabang Abdul Rivai Kota Bandung / Tergugat XXV untuk menyampaikan bahwa Kepengurusan P3SRS EPRJ sudah berubah dan mengajukan permohonan penggantian Specimen rekening dari Pengurus lama kepada Pengurus Baru dengan Ketua Ir. Hot Asi Simamora, MM.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang lengkap, pihak BCA mengundang Pengurus lama dan Pengurus Baru untuk klarifikasi.

Oleh karena bukti-bukti pergantian Pengurus yang lengkap dan sesuai prosedur, maka pihak Bank Central Asia menyetujui permohonan perubahan Specimen. Sehingga tuduhan perampasan yang dikatakan oleh Para Penggugat adalah tidak berdasar, dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

## Untuk angka 9.3 gugatan

Mengenai tuduhan merampas Hasil Pendapatan sewa lahan parkir sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), Tergugat I s/d Tergugat XXII membantah demikian:

Bahwa Tergugat I s/d Tergugat XXII sama sekali tidak pernah menerima hasil sewa lahan parkir.

## Untuk angka 9,4 gugatan

Mengenai tuduhan merampas Hasil iuran-iuran para pemilik/penghuni yang jumlahnya 1300 (seribu tiga ratus) unit, Tergugat I s/d Tergugat XXII membantah demikian:

Bahwa sampai dengan saat ini, Tergugat I s/d Tergugat XXII tidak pernah mengetahui adanya 1300 (seribu tiga ratus) unit yang rutin membayar iuran dan Tergugat I s/d Tergugat XXII belum mendapatkan laporan pertanggungjawaban dari pengurus lama (Sukaria Tanzil).

Halaman 24 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa secara keseluruhan Asset dan Pendapatan adalah merupakan Asset dan Pendapatan / Harta Kekayaan dari Badan Hukum yang bernama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS).

Bahwa Pengurus P3SRS berkewajiban mengelola Asset dan Pendapatan / Harta Kekayaan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bahwa oleh karena Tergugat I s/d Tergugat XXII merupakan Pengurus yang sah dan dicatat oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Sumedang maka Tergugat I s/d Tergugat XXII wajib mengelola Aset-aset dan Pendapatan tersebut dan kemudian mempertanggung jawabkan kepada Anggota. Karena Asset-aset dan Pendapatan tersebut bukan milik pribadi Tergugat I s/d Tergugat XXII.

Para Penggugat tidak ada legal standingnya sebagai Pengurus P3SRS maka tidak ada kewenangan Para Penggugat mengurus Asset-aset dan Dana Perhimpunan.

Berhubung Kepengurusan Tergugat I s/d Tergugat XXII sudah sah, dan dicatat oleh DINAS PERUMAHAN, KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG, maka Tergugat I s/d Tergugat XXII berhak mengelola Asset-aset dan Pendapatan untuk kepentingan seluruh Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor sesuai amanah Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. Bukan untuk dimiliki Tergugat I s/d Tergugat XXII.

Tergugat I s/d Tergugat XXII tidak pernah merampas Asset-aset dan Pendapatan sebagaimana yang dituduhkan oleh PARA PENGGUGAT dan tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tuduhan Para Penggugat pada angka 10 gugatannya.

Bahwa atas tuduhan Para Penggugat yang mengatakan Tergugat I s/d Tergugat XXII merampas Asset-aset dan Pendapatan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, Tergugat I s/d Tergugat XXII akan melaporkan tuduhan tersebut kepada Pihak Kepolisian RI, dengan Laporan PENCEMARAN NAMA BAIK dan FITNAH.

6. Menanggapi dalil-dalil Para Penggugat pada angka 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 dan 21 Surat Gugatan;

Halaman 25 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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 Tergugat I s/d Tergugat XXII memberikan kepada Tergugat XXIII, Tergugat XXIV dan Tergugat XXV, seluruh Keputusan hasil Rapat Umum Luar Biasa tanggal 12 Desember 2021 dan segala syarat yang diperlukan, sehingga tindakan Tergugat XXIII, Tergugat XXIV dan Tergugat XXV adalah sudah sesuai dengan ketentuan.

7. Menanggapi dalil-dalil Para Penggugat pada angka 22 dan 23 Surat Gugatan;

Sebagaimana telah TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII uraikan diatas, bahwa Tergugat I s/d Tergugat XXII tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Seluruh Asset dan Dana yang terkumpul dari Pemilik dan Penghuni adalah dikelola untuk kepentingan bersama para Pemilik dan Penghuni Easton Park Residence Jatiningor.

Untuk itu, dalil-dalil PARA PENGGUGAT tidak perlu dipertimbangkan dan patut dikesampingkan.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat I s/d Tergugat XXII mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan, menerima Eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat XXII.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

**DALAM PROVISI**

- Menyatakan menolak permohonan Provisi Para Penggugat

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat XXIII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

A. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOUT

BAHWA PENGADILAN NEGERI SUMEDANG WAJIB MENYATAKAN TIDAK BERWENANG MENERIMA, MEMERIKSA DAN MEMUTUS SENGKETA PERKARA AQUO DIKARENAKAN OBJEK PERKARA

Halaman 26 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MERUPAKAN KEWENANGAN ABSOLUT DARI PERADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa TERGUGAT XXIII pada prinsipnya menolak seluruh posita/fundamentum petendi/dalil-dalil dan petitum Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan bulat di dalam eksepsi ini.
2. Bahwa benar TERGUGAT XXIII telah membuat Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatiningor Nomor 4 tanggal 17 Desember 2021, selanjutnya disingkat : "Akta Pernyataan RULB P3SRS EPRJ".
3. Bahwa selanjutnya Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang, Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Sumedang, selanjutnya disingkat Tergugat XXIV, telah menerbitkan Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021, dikeluarkan di Sumedang pada tanggal 24 Desember 2021, yang mohon isinya kata demi kata dianggap termuat di dalam Ekspsi ini, Dimana telah diterangkan :

*"Nama Perhimpunan : P3SRS Easton Park Residence Jatiningor*

*Alamat : Jl. Raya Jatiningor No. 78, Desa Cibeusi,*

*Kec. Jatiningor, Kabupaten Sumedang*

*Nomor dan tanggal Akta Pendirian : Nomor 62 tanggal 29 Mei 2021*

*Nama Notaris : R. Tendi Suwarman, S.H*

*Surat Permohonan Pencatatan: 001/EKS/P3SRS.EPRJ/XII/2021*

*Nomor dan tanggal Akta Perubahan : Nomor 04 tanggal 17  
Desember 2021*

*Nama Notaris : Maria Ukurina, S.H.*

*Ketua P3SRS : Ir. Hot Asi Simamora*

*Telah tercatat pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan  
Pertanahan Kabupaten Sumedang.*

*Dengan ketentuan sebagai berikut :*

1. Surat Keterangan Pencatatan ini sebagai keterangan bahwa perubahan kepengurusan P3SRS yang telah dibentuk melalui proses yang telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan serta telah berakta notaris;

Halaman 27 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



2. Anggaran Dasar Anggaran Rumah Tangga yang telah disusun dan dicatatkan oleh notaris merupakan dokumen mengikat terhadap P3SRS yang telah terbentuk sesuai hasil Rapat Umum Luar Biasa;
3. Surat Keterangan ini tidak berlaku apabila terjadi perubahan Ketua P3SRS dan/atau perubahan terhadap Akta Pendirian dan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Demikian Surat Keterangan Pencatatan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya. “

Selanjutnya disingkat Surat Keterangan Pencatatan P3SRS EPRJ aquo.

4. Bahwa Surat Keterangan Pencatatan P3SRS EPRJ aquo memenuhi persyaratan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 Ayat 3 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Juncto UU No 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Perubahan UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selanjutnya disingkat” UU PERATUN 1986 dan perubahannya”.
5. Bahwa di dalam Pasal 1 ayat 3 UU PERATUN 1986 dan perubahannya tersebut telah diatur;  
Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah ” suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum”.
6. Bahwa Keterangan Pencatatan P3SRS EPRJ aquo tersebut memenuhi persyaratan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara disebabkan :
  - a. Adalah merupakan penetapan tertulis, karena terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dapat berupa ”surat”, ”Memo”, ”nota” asal memenuhi syarat tertulis-konkrit-individual dan final serta menimbulkan akibat hukum sesuai PENJELASAN Pasal 1 ayat 3 UU PERATUN 1986 dan

Halaman 28 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 219 K/TUN/2001 Tanggal 28 Februari 2002.

Bahwa dalam perkembangannya penetapan tertulis tersebut dapat diberi bentuk "Pendaftaran", "Pencatatan", "Keterangan Pencatatan" dan lain-lain.

b. dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, bahwa Tergugat XXIV Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang/Tergugat XXIV adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang telah mengeluarkan penetapan tertulis.

c. berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa tindakan Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Tergugat XXIV Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Daerah Kabupaten Sumedang adalah berdasarkan Pasal 98 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan Peraturan Perundangan lainnya.

d. bersifat konkrit karena bersifat keterangan bahwa perubahan kepengurusan P3SRS EPRJ yang telah dibentuk melalui proses telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan serta berakta notaris.

e. individual, karena tidak ditujukan untuk umum, melainkan hanya ditujukan untuk P3SRS Easton Park Residence Jatiningor/EPRJ.

f. final, putusan Tergugat XXIV Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Daerah Kabupaten Sumedang adalah bersifat definitif final dan mengakibatkan menimbulkan akibat hukum.

g. yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum, bahwa jelaslah Surat Keterangan Pencatatan P3SRS EPRJ menimbulkan akibat hukum berupa disahkannya Anggaran Dasar perubahan Kepengurusan P3SRS Easton Park Residence Jatiningor.

7. Bahwa Mohon Hukum

Halaman 29 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



Bahwa di dalam Petitumnya, Penggugat telah menuntut :

- butir 14 : *MENGHUKUM TERGUGAT XXIV/DINAS PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG, untuk mencabut : Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021.*
- butir 15 : *MEMERINTAHKAN TERGUGAT XXIV/DINAS PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG, untuk mencatat kepengurusan PENGGUGAT berdasarkan Akta NOTARIS RIENA SABRINA, SH.SPi/TURUT TERGUGAT II; tanggal 03 Maret 2022 Nomor 71.*

Bahwa dari Petitum Butir 14 dan Butir 15 Penggugat telah memohon agar Pengadilan Negeri Sumedang akan memutuskan sesuatu yang melebihi kewenangannya, karena Pengadilan Negeri Sumedang tidak mempunyai kewenangan untuk MENGHUKUM Tergugat XXIV demikian juga tidak dapat MEMERINTAHKAN Tergugat XXIV sebagai Badan Pejabat Tata Usaha Negara. Kewenangan memerintah atau menghukum Pejabat Tata Usaha Negara adalah sepenuhnya merupakan Kompetensi Absolut dari Peratun.

8. Bahwa Posita/Fundamentum Petendi/dalil butir 17 Gugatan Penggugat berbunyi: *"bahwa oleh karena jelas TERGUGAT XXIV/DINAS PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, haruslah dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatige overheidsdaad) yang sangat merugikan PENGGUGAT, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor : B/2823/PUPR 05/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021, dengan segala akibat hukumnya "*

Ternyata Posita/Fundamentum petendi/dalil tidak ada atau ditindaklanjuti di dalam Petitum Gugatan Penggugat.

Sebab di dalam Petitum gugatan, tidak ada tuntutan Penggugat yang menyatakan :

- a. *Bahwa Tergugat XXIV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.*

Halaman 30 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



b. Bahwa Pengadilan Negeri Sumedang menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan atas Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021.

Bahwa Pengadilan Negeri Sumedang dilarang atau dapat mengabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari yang dituntut.

Dan apabila Pengadilan Negeri Sumedang mengabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari yang dituntut oleh Penggugat, maka dapat dijadikan alasan untuk melakukan Peninjauan Kembali (PK) sesuai Pasal 67 butir c UU Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan UU Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung yang menyatakan :

*"Permohonan peninjauan kembali putusan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :*

a.....

b.....

c. apabila dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut".

#### KESIMPULAN

Bahwa terbukti :

1. Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 Tanggal 24 Desember 2021 dari Tergugat XXIV adalah merupakan Suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Perkara yang menjadi kewenangan Peratun untuk menerima, memeriksa dan memutus.
2. Bahwa Petitum Penggugat butir 14 dan 15 yang menuntut agar Pengadilan Negeri Sumedang mengabulkan /mengeluarkan dictum yang bersifat menghukum atau memerintahkan Tergugat XXIV adalah bukan Wewenang Pengadilan Negeri Sumedang melainkan wewenang Peratun.
3. Bahwa Posita /Fundamentum Petendi/ dalil butir 17 gugatan Penggugat yang tidak diikuti dengan tuntutan Penggugat di dalam petitumnya mengakibatkan Pengadilan Negeri Sumedang tidak dapat mengabulkan sesuatu yang tidak dituntut atau melebihi dari yang dituntut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa karenanya Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 Tanggal 24 Desember 2021 adalah tetap sah dan berlaku dan mengikat bagi P3SRS EPRJ.

5. Bahwa untuk mempersingkat proses perkara, bersama ini TERGUGAT XXIII memberikan bukti permulaan berupa foto copy Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021

B. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MEWAKILI PENGURUS APALAGI BADAN HUKUM P3SRS EPRJ.

1. Bahwa di dalam komparasi Gugatan, Penggugat hanya diwakili oleh Ketua dan Sekretaris P3SRS EPRJ;

2. Bahwa dasar pengangkatan Ketua dan Sekretaris P3SRJ EPRJ tersebut adalah Risalah Rapat P3SRS EPRJ tanggal 03 Maret 2022 yang dibukukan/dicatat oleh Notaris Riena Sabrina SH,SPi /Turut Tergugat II tanggal 3 Maret 2022 dengan Akta No 71, selanjutnya disingkat “ Risalah Rapat Turut Tergugat II “.

3. Bahwa, Mohon Hukum :

- Bahwa posita/Fundamentum Petendi/dalil gugatan Penggugat :  
butir 14, berbunyi sebagai berikut : “Bahwa TERGUGAT XXIV/DINAS PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG, tidak meneliti dan ceroboh, telah mengeluarkan Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor : B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021, yang ditujukan kepada PARA TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII, dimana Surat keterangan tersebut, dipergunakan oleh PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII, untuk melakukan perbuatan hukum, padahal kepengurusan PARA TERGUGAT I S/D TERGUGAT XXII, adalah ilegal.

butir 15, berbunyi sebagai berikut : “Bahwa PENGGUGAT melalui Wakil Ketua dan Sekretaris, telah mengajukan keberatan kepada TERGUGAT XXIV, dengan surat No. 054/XII/E/EPRJ/2021 tertanggal 25 Desember 2021, tetapi surat dari PENGGUGAT tersebut tidak digubris, yang dijawab dengan suratnya Nomor B/394/HM.01/II/2022 tanggal 22 Pebruari 2022, Perihal Penjelasan Atas Keberatan.

Halaman 32 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



Penggugat telah mengakui bahwa Risalah Rapat Turut Tergugat II tersebut belum memperoleh Surat Keterangan Pencatatan Pernyataan P3SRS dari Tergugat XXIV.

4. Bahwa dengan demikian, maka perubahan Susunan Pengurus, Susunan Pengawas yang didasarkan dokumen Risalah Rapat Turut Tergugat II tersebut belum mempunyai kekuatan atau akibat hukum, karena belum ada Surat Keterangan Pencatatan Pernyataan P3SRS dari Tergugat XXIV.
5. Bahwa karenanya PENGGUGAT tidak dapat diwakili hanya oleh Ketua dan Sekretaris P3SRS EPRJ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mohon Posita/Fundamentum Petendi/Dalil-dalil yang diajukan didalam eksepsi TERGUGAT XXIII dianggap termuat juga didalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT XXIII pada prinsipnya menolak seluruh posita/Fundamentum Petendi/Dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT didalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas didalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa sebelum TERGUGAT XXIII membuat Akta, terlebih dahulu TERGUGAT XXIII mempelajari Akta Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor No. 62 tanggal 29 Mei 2021 yang dibuat dihadapan R. Tendy Suwarman, SH, Notaris di Kota Bandung/Turut Tergugat I, selanjutnya disingkat " Akta Pendirian P3SRS EPRJ Turut Tergugat I ", dimana :
  - a. terdapat Pasal 27 ayat (2) yang menyatakan Rapat-rapat Perhimpunan Penghuni terdiri dari : - Rapat Umum (*terbagi atas*) :
    - Rapat Umum Tahunan
    - Rapat Umum Luar Biasa

Pasal 27 ayat (3) Istilah Rapat Umum dalam Anggaran Dasar dan Aggaran Rumah Tangga berarti Rapat Umum dan Rapat Umum Luar Biasa, kecuali dengan tegas dinyatakan lain.

- a. Bahwa selanjutnya didalam Pasal 29 Akta Pendirian P3SRS EPRJ Turut Tergugat I, telah ditegaskan :

----- Pasal 29 -----  
----- Peserta Rapat -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rapat Umum dapat dihadiri oleh Pengurus, Pengawas, Pembina dan seluruh Anggota Perhimpunan yang terdiri dari Penghuni Pemilik, Penghuni bukan pemilik (dengan surat kuasa dari pemilik) dan Pemilik Satuan Rumah Susun kecuali ditentukan lain menurut peraturan Perundang-Undangan .

Bahwa dengan demikian *dalam Rapat Umum* (i.c. Rapat Umum Luar Biasa) tidak perlu ada persetujuan dan melibatkan kepengurusan yang lama bagi anggota untuk melakukan dan menyelenggarakan Rapat Umum Luar Biasa Anggota/

Bahwa dengan demikian Posita/Fundamentum Petendi/dalil-dalil butir 3, 4, 5 adalah dalil yang mengada-ngada dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (2) dan ayat (3) jo Pasal 29 tersebut diatas;

- b. Bahwa dengan mundurnya Ketua P3SRS, Sukaria Tanzil, maka pengunduran diri tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana ditentukan didalam Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B 1225/PUPR.07.09/VII/2021 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT XXIV yang kami kutip sebagai berikut :

*“ 3. Surat Keterangan ini tidak berlaku apabila terjadi perubahan Ketua P3SRS dan/atau ..... ”*

- c. Bahwa terlebih-lebih yang mundur dari Pengurus, Pengawas dan Pembina P3SRS EPRJ sebelum akta dibuat dihadapan TERGUGAT XXIII adalah cukup dominan yaitu :

- Bendahara P3SRS, Herman Supriadi
- Wakil Bendahara P3SRS Dr. Verianto Sitinjak
- Sekretaris Andry Mediawan
- Ketua Pembina, Harjadi Djinaedi
- Ketua Pengawas, Zubriyanto Sofyan
- Anggota Pembina, Muhamad Achjar Nazaruddin
- Anggota Pembina, Yosfialsyah

- d. Bahwa selain terjadi perubahan susunan pengurus, pengawas dan pembina P3SRS EPRJ juga terjadi perubahan Anggaran Dasar P3SRS EPRJ yang antara lain mengatur perubahan Pasal 28 ayat (1) huruf (d) yang menentukan :

*“dalam hal ketua berhalangan tetap baik karena terlibat kasus pidana, meninggal dunia atau mengundurkan diri, dan periode kepengurusan*

Halaman 34 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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)



*lebih dari 1 tahun, maka diadakan Rapat Umum Luar Biasa untuk memilih, menetapkan dan mengesahkan Ketua”.*

- e. Bahwa dengan demikian semua perubahan Anggaran Dasar dan susunan Pengurus, Pengawas dan Pembina P3SRS EPRJ adalah sah, karena merupakan hasil dari Rapat Umum Luar Biasa Anggota P3SRS EPRJ yang selanjutnya dituangkan didalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easten Park Residence Jatiningor No. 4, tanggal 17 Desember 2021, dibuat dihadapan TERGUGAT XXIII.
- f. Bahwa yang berhak menilai sah atau tidak sahnya akta yang dibuat dihadapan TERGUGAT XXIII tersebut adalah Kepala Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang/TERGUGAT XXIV.
- g. Bahwa dengan dikeluarkannya Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 oleh TERGUGAT XXIV, maka pejabat yang berwenang telah memberikan keterangan bahwa perubahan Anggaran Dasar dan Kepengurusan P3SRS EPRJ yang telah dibentuk melalui proses yang telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan serta telah berakta notaris.
- h. Bahwa honor Notaris yang diterima oleh TERGUGAT XXIII hanya sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), sehingga sangat tidak wajar apabila Pengadilan Negeri Sumedang mengabulkan petitum Penggugat agar Tergugat XXIII untuk membayar denda kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditambah uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan terhitung putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT XXIII memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- 1. Menerima eksepsi dari TERGUGAT XXIII seluruhnya.

*Halaman 35 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang mengadili dan memutus sengketa aquo.
3. Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima seluruh gugatan PENGGUGAT.

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima seluruh gugatan PENGGUGAT;

## DALAM EKSEPSI & POKOK PERKARA

- Biaya perkara sampai dengan tingkat Pengadilan Negeri Sumedang dibebankan kepada PENGGUGAT seluruhnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat XXIV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### I. Dalam Eksepsi

#### A. Eksepsi tentang gugatan kabur atau tidak terang (Exceptio obscur libelli);

Bahwa berdasarkan uraian gugatan Para Penggugat angka 17 halaman 10 yang menyatakan bahwa Tergugat XXIV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, haruslah dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige overheidsdaad*) yang sangat merugikan Para Penggugat, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021, dengan segala akibat hukumnya;

Berdasarkan uraian diatas Tergugat XXIV menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa atas dalil tersebut sangat membingungkan karena yang didalilkan Para Penggugat menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021, seharusnya yang benar nomor Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 tidak sesuai dengan yang diuraikan dalam dalil Para Penggugat;

Berdasarkan dalil tersebut diatas, gugatan Para Penggugat kabur atau tidak terang (Exceptio obscur libelli). Oleh karena itu sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

#### B. Eksepsi tentang salah alamat

Halaman 36 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam surat gugatan Penggugat menarik Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang tanpa mencantumkan nomor daripada alamat tersebut, yang seharusnya Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan, selaku Tergugat XXIV veralamat di JL. Parigi Lama No.07 Sumedang, hal ini dapat menimbulkan ketidakjelasan dalam menentukan tempat kedudukan (alamat) yang merupakan syarat formil dalam gugatan. Oleh karena ini gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas dan kabur, atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dapat dinyatakan salah alamat, sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak.

Berdasarkan dalil dalil tersebut diatas, jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa Para Penggugat telah meniru dan salah dalam mengajukan gugatan. Oleh karena itu sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

## II. Dalam Pokok Perkara

Terlebih dahulu Tergugat XXIV, menyatakan bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi tetap dipertahankan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan didalam pokok perkara. Bahwa terhadap dalil dalil tersebut, Tergugat XXIV menyampaikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat XXIV menolak dalil dalil Para Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan "Tergugat XXIV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtigedaad)". Dalil dalil tersebut jelas tidak benar dan harus ditolak, karenanya untuk dinyatakan bahwa Tergugat XXIV telah melakukan perbuatan melawan hukum, tentu saja Para Penggugat harus menguraikan secara rinci dan detail tentang Perbuatan Tergugat XXIV lakukan, karena kewenangan Tergugat XXIV hanya melakukan pencatatan sesuai dengan Pasal 98 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun ayat (2) PPPSRS yang telah mensahkan akta pendirian serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga melakukan Pencatatan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/kota, atau provisi untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Pemerintah Daerah Provisi, Pasal 33 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun ayat (10) Akta Pendirian serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga PPPRS yang telah disahkan disampaikan kepada instansi

Halaman 37 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

### 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)



teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang perumahan, khusus provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan untuk dicatitkan dan Pasal 26 Peraturan Bupati Sumedang Nomor 11 tahun 2021 tentang Tata Cara Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun ayat (1) Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (1) dicatitkan kepada Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan;

2. Bahwa Tergugat XXIV tidak dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan unsur unsur dari suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata. Pasal 1365 KUHPdata menyatakan sebagai berikut: "Tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Unsur unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa ternyata dalam surat gugatannya, Para Penggugat tidak mencantumkan dalil dalil dan tidak menjelaskan pula apa yang telah dilakukan oleh Tergugat XXIV dalam perkara A quo yang merugikan Para Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Munir Fuady, S.H.,M.H.,LL.M dalam bukunya "Perbuatan melawan Hukum". Menyatakan bahwa "agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPdata, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 KUPdata tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya";

Jika salah hukum harusnya dianggap tidak terjadi "Perbuatan Melawan Hukum";





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan uraian gugatan Para Penggugat angka 17 halaman 10 yang mengatakan bahwa Tergugat XXIV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, haruslah dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige overheidsdaad) yang sangat merugikan Para Penggugat, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021, dengan segala akibat hukumnya:

Berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat XXIV menanggapi sebagai berikut:

Bahwa atas dalil tersebut sangat membingungkan karena yang didalilkan Para Penggugat menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021, seharusnya yang benar nomor surat keterangan Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 tidak sesuai dengan yang diuraikan dalam dalil Para Penggugat. Oleh karena itu sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. Bahwa demikian juga terhadap tuntutan uang paksa (dwangsom) harus ditolak, karena Tergugat XXIV tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum karena uang paksa (dwangsom), tidak berlaku terhadap Tindakan yang tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791.K/SIP/1972. Oleh karena itu sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang Tergugat XXIV sampaikan, baik dalam Eksepsi maupun jawaban Pokok Perkara, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memberikan putusan:

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat XXIV seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

Halaman 39 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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)



1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat XXIV tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat XXIV untuk tidak dibebankan uang paksa/dwangsoom secara tanggung renteng;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat XXV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

Bahwa dalam dalil Gugatan Posita angka 17 PENGUGAT pada pokoknya menyatakan adalah beralasan dan berdasar hukum apabila **Pengadilan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021** yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan.

Dan dalam Petitum angka 14 PENGUGAT pada pokoknya meminta TERGUGAT XXIV untuk mencabut Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan,

Bahwa berdasarkan :

- Pasal 26 ayat (3) Peraturan Bupati Sumedang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, yang menyebutkan:  
“*Dalam hal terjadi pengantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat kembali kepada Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.*”
- Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan “*Keputusan Tata Usaha*

Halaman 40 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



*Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”*

diketahui bahwa Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 yang dimintakan agar dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dicabut oleh PENGUGAT adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT XXIV *in casu* Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang selaku Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa mengingat Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 yang dimintakan agar dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dicabut oleh PENGUGAT adalah Keputusan Tata Usaha Negara sehingga gugatan yang diajukan PENGUGAT termasuk Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (Selanjutnya disebut “UU Peradilan Tata Usaha Negara”) yang berbunyi:

*“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Bahwa menurut Pasal 47 UU Peradilan Tata Usaha Negara, yang berhak untuk mengadili sengketa akibat adanya Keputusan Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu PENGUGAT seharusnya mengajukan gugatan *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara bukan melalui Pengadilan Negeri.

Sehubungan dengan hal tersebut kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan sela dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi kompetensi dari TERGUGAT XXV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Halaman 41 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



**3. Menghukum PENGUGAT membayar biaya perkara.**

Atau dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka berikut TERGUGAT XXV sampaikan dalil-dalil pembelaan untuk selebihnya.

**PENDAHULUAN**

Bahwa sebelum TERGUGAT XXV menanggapi Gugatan PENGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT XXV akan menguraikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada PT Bank Central Asia Tbk. (*in casu* TERGUGAT XXV) terdapat rekening giro atas nama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor atau disingkat PPPSRS-EPRJ yang ditata usahakan pada BCA Kantor Cabang Pembantu Abdul Rivai (untuk selanjutnya disebut "Rekening").
2. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2021 terdapat permohonan perubahan specimen terhadap Rekening dikarenakan adanya perubahan susunan pengurus sebagaimana dimuat dalam Akta Nomor 04 tanggal 17 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Maria Ukurina, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bandung (*in casu* TERGUGAT XXIII) (selanjutnya disebut "Akta Perubahan") dan terhadap Akta Perubahan tersebut telah dicatatkan pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang (*in casu* TERGUGAT XXIV) sesuai Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (selanjutnya disebut "**Surat Keterangan**") yang intinya menerangkan bahwa P3SRS Easton Park Residence Jatinangor dengan Ketua P3SRS atas nama Ir. Hot Asi Simamora sebagaimana Akta Perubahan Nomor 04 tanggal 17 Desember 2021 telah tercatat pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Sumedang dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. *Surat Keterangan Pencatatan ini sebagai keterangan bahwa perubahan kepengurusan P3SRS yang telah dibentuk melalui proses yang telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan serta telah berakta notaris;*
  - b. ....
3. Bahwa mengingat Perubahan Pengurus PPPSRS-EPRJ sebagaimana Akta Perubahan telah dicatatkan pada TERGUGAT XXIV sebagaimana Surat

*Halaman 42 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan maka perubahan tersebut telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 26 ayat (3) Peraturan Bupati Sumedang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cita Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut "Peraturan Bupati") yang menyatakan :

*(3) Dalam hal terjadi pengantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat kembali kepada Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.*

4. Berdasarkan uraian di atas maka diketahui bahwa TERGUGAT XXV telah melakukan perubahan specimen terhadap Rekening berdasarkan ketentuan yang berlaku dan dilakukan dengan merujuk/mendasarkan pada :

- Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan; dan
- Akta Notariil Nomor 04 Tanggal 17 Desember 2021 yang merupakan akta autentik sehingga berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Bahwa hingga saat ini Surat Keterangan dan Akta Perubahan tersebut masih sah/tidak pernah dinyatakan batal, sehingga tindakan TERGUGAT XXV yang melakukan perubahan terhadap Rekening dengan mendasarkan pada akta-akta autentik sebagaimana diuraikan di atas jelas terbukti dilakukan berdasarkan itikad baik.

## DALAM EKSEPSI

### 5. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PPPSRS-EPRJ

Bahwa berdasarkan Akta Notariil Nomor 04 Tanggal 17 Desember 2021 *jo*. Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan, kedudukan Tonny Judiantono dan Ir. Andry Mediawan bukanlah pengurus dari PPPSRS-EPRJ.

Mengingat kedudukan Tonny Judiantono dan Ir. Andry Mediawan bukanlah pengurus dari PPPSRS-EPRJ sebagaimana uraian di atas maka jelas tidak memiliki legal standing Tonny Judiantono dan Ir. Andry Mediawan dalam

Halaman 43 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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)





gugatan a quo mengajukan gugatan sebagai ketua dan sekretaris PPPSRS-EPRJ.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

6. EKSEPSI GUGATAN PENGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa TERGUGAT XXV sangat menolak dalil PENGUGAT pada Petitum angka 2 yang pada intinya menyatakan dan meminta Majelis Hakim untuk “menyatakan TERGUGAT XXV telah melakukan perbuatan melawan hukum”, karena dalil-dalil PENGUGAT tersebut tidak didasarkan pada dasar/alasan hukum yang jelas. Padahal sesuai ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR/283 RBG, maka adalah menjadi kewajiban PENGUGAT untuk membuktikan, apakah benar TERGUGAT XXV telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa dalam hal ini seharusnya PENGUGAT dapat memaparkan secara jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang dimaksud tersebut jika memang ada. Selain itu PENGUGAT juga harus dapat membuktikan bahwa perbuatan tersebut benar-benar telah memenuhi unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata (*vide “Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)” karangan Munir Fuady, S.H., M.H., L.L.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti Tahun 2002, halaman 10/13*), yaitu :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht vaar digingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.”

Halaman 44 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



Akan tetapi faktanya dalam Posita gugatan *aquo*, PENGGUGAT sama sekali tidak menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT XXV dan ketentuan/ peraturan mana yang dilanggar oleh TERGUGAT XXV serta hubungan antara perbuatan TERGUGAT XXV dengan ketentuan hukum yang dilanggar tersebut. Selain itu PENGGUGAT juga tidak menerangkan secara jelas perihal kerugian yang diderita PENGGUGAT sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT XXV padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, konsekuensi hukum dari adanya perbuatan melawan hukum adalah adanya penggantian kerugian. Dengan demikian terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT *aquo* tidak jelas/kabur.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

7. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN dan bagian dalam EKSEPSI di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT XXV dalam Pokok Perkara ini.
8. Bahwa TERGUGAT XXV menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT XXV dan dalam hal ini TERGUGAT XXV hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT XXV selaku pihak yang mentatausahakan Rekening.
9. Bahwa TERGUGAT XXV menolak secara tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita Gugatan angka 18 sampai angka 21 serta Petitum angka 2 yang intinya menyatakan perbuatan TERGUGAT XXV yang telah merubah specimen Rekening secara sepihak merugikan PENGGUGAT dan merupakan perbuatan melawan hukum.

Terhadap dalil di atas, maka dapat TERGUGAT XXV tanggap sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT XXV jelaskan dalam PENDAHULUAN di atas bahwa TERGUGAT XXV telah melakukan tindakan terkait Rekening berdasarkan pada ketentuan yang berlaku dan dilakukan dengan merujuk / mendasarkan pada:

Halaman 45 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan; dan
- ❖ Akta Nomor 04 Tanggal 17 Desember 2021 yang merupakan akta autentik sehingga berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Hingga saat ini Surat Keterangan dan Akta Perubahan tersebut masih sah / tidak pernah dinyatakan batal, sehingga tindakan TERGUGAT XXV yang antara lain berdasarkan pada surat keputusan dan akta autentik sebagaimana diuraikan di atas jelas terbukti dilakukan berdasarkan itikad baik dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian ini maka sudah seharusnya Petition PENGUGAT angka 2 yang meminta agar TERGUGAT XXV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

10. Bahwa tidak benar dan mengada-ada sehingga TERGUGAT XXV menolak secara tegas dalil PENGUGAT dalam Posita angka 19 yang menyatakan bahwa TERGUGAT XXV tidak menghiraukan surat yang dikirimkan oleh Pihak PENGUGAT.

Bahwa faktanya TERGUGAT XXV telah membalas/menjawab Surat Nomor 004/P3SRS-EPRJ/II/2022 tanggal 02 Februari 2022 perihal : Aktivasi Spesimen dan Pembukaan Blokir dengan Surat Nomor 09/ARI/2022 tanggal 11 Februari 2022 perihal : Tanggapan Surat Nomor 004/P3SRS-EPRJ/II/2022 tertanggal 02 Februari 2022, yang mana dalam surat tersebut TERGUGAT XXV menyampaikan bahwa tidak dapat memenuhi permohonan dari pihak PENGUGAT.

Bahwa dengan demikian terbukti dalil Gugatan PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT XXV tidak menanggapi surat yang dikirimkan oleh pihak PENGUGAT merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada.

11. Bahwa mengingat TERGUGAT XXV tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka permohonan PENGUGAT pada Posita angka 21 *jo*. Petition angka 9, angka 12 dan angka 16 yang meminta agar TERGUGAT XXV dihukum :

Halaman 46 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengembalikan uang kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 223.878.023,- (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu dua puluh dua rupiah);
- Membayar denda kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk tiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan

jelas tidak memiliki dasar hukum sama sekali, sehingga haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.

Selain itu dalil PENGGUGAT dalam Gugatan Posita 20 yang mendalilkan seolah-olah uang simpanan milik PENGGUGAT sebesar Rp. 223.878.023,- (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu dua puluh tiga rupiah) telah beralih ke pihak TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXII juga TIDAK BERDASAR HUKUM SAMA SEKALI karena faktanya uang dalam Rekening PPPSRS-EPRJ tetap sebagaimana seharusnya.

Adapun uang dalam Rekening PPPSRS-EPRJ adalah uang perkumpulan yang pengelolaannya menjadi kewenangan pengurus yang sah dari PPPSRS-EPRJ yang ditentukan berdasarkan Akta Notariil Nomor 04 Tanggal 17 Desember 2021 *jo*. Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan.

Adapun kedudukan Tonny Judiantono dan Ir. Andry Mediawan berdasarkan Akta Notariil Nomor 04 Tanggal 17 Desember 2021 *jo*. Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan bukanlah pengurus dari PPPSRS-EPRJ.

12. Bahwa permohonan putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan PENGGUGAT dalam Posita angka 26 *jo*. Petitum angka 19 tidak berdasar untuk dikabulkan karena dalam memohon putusan Serta Merta ini PENGGUGAT tidak didasarkan pada bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisional dan

Halaman 47 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT juga tidak memberikan jaminan sebagaimana ditentukan dalam angka 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil.

Bahwa setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam angka 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yang menyebutkan :

*“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa Jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta.”*

Bahwa dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan PENGUGAT dalam gugatan *a quo*, PENGUGAT tidak dapat membuktikan adanya kesanggupan untuk memberikan jaminan yang cukup untuk menjamin tidak timbulnya kerugian PARA TERGUGAT apabila ternyata Putusan Serta Merta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan yang lebih tinggi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka menurut TERGUGAT XXV gugatan *aquo* tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang Terhormat, karena terbukti dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatan *aquo* tidak berdasarkan alasan hukum yang kuat.

Oleh sebab itu, TERGUGAT XXV mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi TERGUGAT XXV;
2. Menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya, atau setidaknya tidaknya hanya untuk gugatan PENGUGAT yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT XXV selaku pihak yang mentatausahakan Rekening.
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sumedang berpendapat lain, TERGUGAT XXV mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*) menurut peraturan Perundang-undangan dan Hukum yang dapat memenuhi rasa

Halaman 48 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadilan di dalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik, serta Tergugat I – XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV serta Tergugat XXV telah mengajukan Duplik, sebagaimana termuat dalam Berita Acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Copy dari asli Akta Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Nomor 62 tanggal 29 – 05 – 2021 dihadapan Notaris R Tendency Suwarman, S.H, diberi tanda P-1;
2. Copy dari asli Surat Keterangan Pencatatan P#SRS Nomor B/1225/PUPR.07.09/VII/2021, diberi tanda P- 2;
3. Copy dari asli Surat Pengunduran diri Sdr. Sukaria Tanzil sebagai Ketua yang tercatat dalam Akta Pendiria, diberi tanda P- 3;
4. Copy dari asli Akta Risalah Rapat Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Nomor 71 tanggal 3 Maret 2022 dihadapan Notaris Riena Sabrina, S.H., SP.I, diberi tanda P- 4;
5. Copy dari asli Surat Keterangan Domisili Nomor 470/45/III/DS/2021, atas nama Tonny Judiantono sebagai Ketua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Resitence Jatinangor, diberi tanda P- 5A;
6. Copy dari asli Surat Keterangan Domisili Nomor 470/50/III/DS/2021, atas nama Andry Mediawan, Ir, sebagai Sekretaris Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Resitence Jatinangor, diberi tanda P- 5B;
7. Copy dari asli Surat Keterangan Domisili Nomor 470/41/III/DS/2021, atas nama Hermana Supriadi, ST., MM, sebagai Bendahara Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Resitence Jatinangor, diberi tanda P- 5C;
8. Copy dari asli Surat Keterangan Domisili Nomor 470/48/III/DS/2021, atas nama Harjadi Djunaedi, sebagai Ketua Pembina Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Resitence Jatinangor, diberi tanda P- 5D;
9. Copy dari asli Surat Keterangan Domisili Nomor 470/49/III/DS/2021, atas nama Zubryanto Sofjan, sebagai Ketua Pengawas Perhimpunan Pemilik dan

Halaman 49 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, diberi tanda P- 5E;

10. Copy dari Copy Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, dibuat dihadapan Notaris Maria Ukurina,S.H, diberi tanda P-6;
11. Copy dari Copy Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor B/2823/PUPR/05/XII/2021 pihak Sdr. Hot Asi Simamora, diberi tanda P-7;
12. Copy dari Asli Surat Nomor 004/P/SRS-EPJ/II/2022 tentang Aktifasi Specimen dan Pembukaan Blokir kepala Pimpinan KCP BCA Abdul Rivai, diberi tanda P-8;
13. Copy dari Asli Panggilan Kepolisian Resor Sumedang Sektor Jatinangor untuk Sdr. Sukaria Tanzil, diberi tanda P-9A;
14. Copy dari Asli Panggilan Kepolisian Resor Sumedang Sektor Jatinangor untuk Sdr. Ujang Kisno, diberi tanda P-9B;
15. Copy dari Asli Panggilan Kepolisian Resor Sumedang Sektor Jatinangor untuk Sdr. Andry Mediawan, diberi tanda P-9C;
16. Copy dari Asli Surat Keberatan ke Nomor 54/XII/E/EPRJ/2021 kepada Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kab. Sumedang, diberi tanda P-10;
17. Copy dari Asli Balasan keberatan Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kab. Sumedang Nomor B/394/HM.01/II/2022, diberi tanda P-11;
18. Copy dari Asli Surat Keterangan Domisili Perusahaan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, diberi tanda P-12;
19. Copy dari Asli Izin Komersial/Operasional Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, diberi tanda P-13;
20. Copy dari Asli Nomor Induk Berusaha (NIB) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, diberi tanda P-14;
21. Copy dari Asli Surat Keterangan Terdaftar Wajib Pajak, diberi tanda P-15;
22. Copy dari Asli NPWP Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, diberi tanda P-16;
23. Copy dari Asli Surat Keterangan Nomor 074/DIR-KJ/SK/VI/2021 dari PT Kalmar selaku Developer Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, diberi tanda P-17;

Halaman 50 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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)



24. Copy dari Copy Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, diberi tanda P-18;
25. Copy dari Asli Laporan Pertanggungjawaban dari Sdr. Sukaria Tanzil sebagai Ketua tentang Pengunduran Diri kepada Harjadi Djunaedi sebagai Ketua Pembina dan Zubryanto Sofjan sebagai Ketua tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, diberi tanda P-19;
26. Copy dari Copy Surat Keputusan Bersama Nomor 45/XI/SK/E/2021 tentang Menolak Pengunduran Diri Sdr. Andry Mediawan sebagai Sekretaris dan Sdr. Hermana Supriadi sebagai Bendahara, diberi tanda P-20;
27. Copy dari Copy Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Parkir di Easton Park Residence Jatinangor PKS Nomor 01/P3SRS EPRJ/VII/2021, diberi tanda P-21;
28. Copy dari Copy Surat Keputusan Nomor: 46/XI/SK/E/2021, tertanggal 25 November 2021, diberi tanda P-22;
29. Copy dari Copy Surat Perintah No: 50.1/XII/E/EPRJ/2021, tertanggal 01 Desember 2021, diberi tanda P-23;
30. Copy dari Copy Transfer Dana ke Rekening Bank Lain Dalam Negeri Status Transaksi, diberi tanda P-24;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sri Chandrawari, memberikan keterangan dibawah sumpah, keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dulunya merupakan salah satu pemilik unit Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor;
  - Bahwa saksi membeli 1 (satu) unit di Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor pada tahun 2017, kemudian sekitar bulan Juli 2022 saksi telah menjual unit milik saksi tersebut;
  - Bahwa saksi memiliki unit Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor sampai bulan Juni 2022;
  - Bahwa sekitar tahun 2021 saksi mengetahui ada undangan untuk membentuk panitia musyawarah pemilihan P3SRS Easton Park

Halaman 51 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Residence Jatinangor, sepengetahuan saksi belum ada yang berminat, selanjutnya saksi tidak terlalu mengikuti;

- Bahwa keseluruhan informasi ini saksi ketahui dari aplikasi WA group para penghuni dan pemilik Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, yang diingat saksi jumlah anggotanya sekitar 300 orang;
- Bahwa saksi hanya mengetahui sudah ada pengurus dari P3SRS dengan Ketua a.n Tanzil;
- Bahwa lebih kurang 3 (tiga) bulan setelah pemilihan Sdr. Tanzil diminta untuk lengser, karena tuduhan adanya kepentingan pribadi, saksi tidak mengetahui dengan pasti maksud adanya kepentingan pribadi ini, yang jelas Sdr. Tanzil mundur dan ada Plt nya, namun saksi tidak mengetahui apakah pengurus lain mengundurkan diri;
- Bahwa sampai unit saksi terjual, unit tersebut belum dilengkapi dengan Sertifikat, saksi hanya memegang PPJB nya saja, walaupun unit tersebut sudah lunas, sehingga unit tersebut dijual dengan harga murah. Seluruh proses penjualan dilakukan oleh Agen;
- Bahwa saksi mengakui memang ada kekisruhan berkaitan dengan pemilik unit apartemen yang belum mendapatkan sertifikat walaupun pembayaran unit telah lunas;
- Bahwa sekitar akhir tahun 2021 saksi tidak mengetahui adanya pelaksanaan Rapat Umum Luas Biasa, saksi hanya diberitahu oleh sdr. Ujang (wakil pengurus) melalui telegram, saksi hanya diberitahu ada Rapat Umum Luas Biasa, namun saksi tidak dapat hadir. Saksi selanjutnya hanya mengetahui sudah ada pengurus P3SRS yang baru;
- Bahwa Saksi sebagai pemilik unit dulunya setiap pembayaran kewajiban (air, parkir, kebersihan) langsung dibayarkan dengan system transfer jadi tidak pernah melalui Pengurus P3SRS, terakhir kewajiban saksi di bulan Juni 2022 dibayar melalui Bank Mandiri;
- Bahwa Saksi ditunjukkan bukti T I s/d XXII – 5 berupa Surat Tindak Lanjut Pertemuan KB Bukopin, PT Kalmar Jaya dan P3SRS, inti dari surat itu adalah surat dari Ketua P3SRS yaitu Sdr. Sukaria Tanzil yang menyurati agar PT Kalmar membuat surat ke Bank Bukopin, berkaitan dengan: 1). PT Kalmar yang menyerahkan seluruh unit yang belum terjual (206 unit) beserta komersial area kepada KB Bukopin. 2). PT Kalmar tidak memiliki kemampuan untuk membayar kepada KB Bukopin. 3). Agar seluruh unit yang sudah terjual kepada pembeli/pemilik unit agar diserahkan sertifikat

Halaman 52 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada masing masing. Namun saksi tidak pernah melihat fisik suratnya tidak pernah tahu;

- Bahwa saat ini saksi mengetahui kalau Sdr. Tanzil dilaporkan ke Polisi oleh Pengurus baru yaitu Tergugat I

2. Saksi Edwin Alkatiri, memberikan keterangan dibawah sumpah, keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah Komisaris PT Kameran sebagai Developer yang membangun Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor;
- Bahwa Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor selesai dibangun tahun 2014, lalu saksi membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton (P3SRS EPRJ) sementara (versi developer). Developer mengelola P3SRS dari tahun 2014 s/d tahun 2021, selanjutnya pada tahun 2021 dibentuk P3SRS EPRJ devinitif;
- Bahwa ada pembentukan P3SRS EPRJ devinitif sebagai pengurus antara lain Ketua: Sukaria Tanzil, Sekretaris: Ir. Andry Mediawan, lalu bulan Juni 2021 P3SRS EPRJ versi developer menyerahkan asset asset kepada Sdr. Sukaria Tanzil dan Sdr. Andry, berupa: Token Listrik di rekening Bank Niaga dan Bank Mandiri a.n P3SRS EPRJ;
- Bahwa pernah dilakukan audit pembukuan saat kepengurusan P3SRS EPRJ sementara dipegang oleh Developer;
- Bahwa alasan dibentuk Pengurusan P3SRS EPRJ adalah adanya permintaan dari para penghuni Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor untuk dibentuk P3SRS EPRJ devinitif, jadi kami sebagai developer hanya memfasilitasi, bentuk komunikasi dilakukan secara online;
- Bahwa para penghuni menyampaikan masalah Sertifikat belum terealisasi, Bank Bukopin sering didatangi oleh para penghuni untuk menanyakan masalah sertifikat, lalu Bank Bukopin menyarankan agar penyampaian ini dilakukan melalui satu mekanisme/pintu/perwakilan. Program kerja Pengurus P3SRS EPRJ devinitif sepengetahuan saksi adalah pengeluaran sertifikat bagi pemilik yang sudah melunasi pembayaran unitnya;
- Bahwa dipersidangan saksi ditunjukkan bukti tertanda T I s/d XXII copy dari copy berupa Surat tindak lanjut pertemuan KB Bukopin, PT Kalmar Jaya dan P3SRS, surat ini belum terealisasi oleh PT. Kalmar, karena sudah ada Aida (Agunan ya g diambilalih), sehingga developer mengambilalih unit

Halaman 53 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang belum terjual untuk selanjutnya diambilalih oleh Bank, dengan kosekuen konsumen harus membayar biaya top up;

- Bahwa saksi mengetahui adanya pencatatan perubahan pengurus P3SRS Easton Park Residence Jatinangor (vide bukti tertanda T I s/d XXII – 20a) dan hal ini telah dilakukan pencatatan (vide bukti tertanda T I s/d XXII – 20B);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I s/d XXII telah pula mengajukan bukti:

1. Copy dari copy Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, diberitanda T I s/d XXII – 1;
2. Copy dari Asli Salinan Ekstra Akta Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Jatinangor Nomor 62, diberitanda T I s/d XXII – 2;
3. Copy dari Copy Anggaran Rumah Tangga Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Jatinangor, diberitanda T I s/d XXII – 3;
4. Copy dari Copy File Minute Meeting Zoom P3SRS Easton Park Residence hari Minggu 15 Agustus 2021, pkl 19.30-22.40 wib, diberitanda T I s/d XXII – 4;
5. Copy dari Copy Surat Tindak Lanjut pertemuan KB Bukopin, PT Kalmar Jaya dan P3SRS, tanggal 06 Oktober 2021, Nomor: 31/X/E/EPRJ/2021, , diberitanda T I s/d XXII – 5;
6. Copy dari copy Pernyataan Sikap Mosi Tidak Percaya Terhadap Ketua P2SRS Easton Park Jatinangor, diberitanda T I s/d XXII – 6;
7. Copy dari copy Surat Pengunduran Sdr. S. Tanzil sebagai Ketua Pengurus dari Kepengurusan P3SRS priode 30 Mei 2021 – 30 Mei 2024, tertanggal 07 November 2021, diberitanda T I s/d XXII – 7;
8. Copy dari copy Balasan Surat Pengunduran Sdr. S. Tanzil sebagai Ketua Pengurus dari Kepengurusan P3SRS priode 30 Mei 2021 – 30 Mei 2024. Surat Nomor: 42/XI/E/EPRJ/2021, tanggal 12 November 2021, , diberitanda T I s/d XXII – 7;
9. Copy dari copy Surat Pengunduran Sdr. Andry Mediawan sebagai Sekretaris Pengurus dari Kepengurusan P3SRS priode 30 Mei 2021 – 30 Mei 2024 (dari screenshot percakapan WAG Forkom EPRJ P3RSR), diberitanda T I s/d XXII – 9;

Halaman 54 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Copy dari copy Surat Pengunduran Sdr. Hermana Supriadi, S.T,M.M sebagai Bendahara Pengurus dari Kepengurusan P3SRS priode 30 Mei 2021 – 30 Mei 2024, tertanggal 14 November 2021, diberitanda T I s/d XXII – 10;
11. Copy dari copy Pengunduran Sdr. Harjadi sebagai Pengurus dari Kepengurusan P3SRS priode 30 Mei 2021 – 30 Mei 2024, (dari screenshot percakapan telegram tanggal 26/11/2021) dan Pengunduran diri Sdr. Zubriyanto Sofyan sebagai Ketua Pengawas P3SRS priode 30 Mei 2021 – 30 Mei 2024, (dari screenshot percakapan telegram jam 1:00 AM) diberitanda T I s/d XXII – 11;
12. Copy dari copy Pengunduran Sdr. Verianto Sitinjak sebagai Wakil Bendahara P3SRS priode 30 Mei 2021 – 30 Mei 2024, (dari screenshot percakapan telegram jam 5:57 AM) dan Pengunduran diri Sdr. Mamay Juansah (dari screenshot percakapan WAG Forkom EPRJ P3RSR jam 6:00 AM) diberitanda T I s/d XXII – 12;
13. Copy dari Copy Screenshot WAG antara Sdr. Muhammad Achjar Nazarudin, Sdr. Ujang Krisno, Sdr. Yos, berkaitan dengan usul RULB, diberitanda T I s/d XXII – 13;
14. Copy dari Copy Screenshot WA Sdr. Ujang Krisno tanggal 14 November 2021 jam 14.39 Wib, diberitanda T I s/d XXII – 14;
15. Copy dari Asli Surat Keputusan Perwakilan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.001/SK.P3SRS/XI/2021, tentang Panitia Pelaksana Rapat umum Anggota Luas Biasa P3SRS Easton Park residence Jatinangor, diberitanda T I s/d XXII – 15;
16. Copy dari Asli Surat No: 01/XI/P-RULB/2021 perihal Undangan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Pemilik dan/atau Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Jatinangor, tertanggal 24 November 2021, diberitanda T I s/d XXII – 16;
17. Copy dari Asli Daftar Hadir Peserta Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Kab. Sumedang tanggal 12 Desember 2021, diberitanda T I s/d XXII – 17 A;
18. Copy dari Copy hasil screenshot Daftar Hadir Peserta khusus online Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Kab. Sumedang tanggal 12 Desember 2021, diberitanda T I s/d XXII – 17 B;

Halaman 55 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Copy dari Copy Daftar Hadir Undangan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Kab. Sumedang tanggal 12 Desember 2021, diberitanda T I s/d XXII – 17 C;
20. Copy dari Asli Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.01/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Jadwal Acara Rapat Umum Anggota Luar Biasa P3SRS Easton Park Residence Jatinangor, diberitanda T I s/d XXII – 18 A;
21. Copy dari Asli Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.02/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Tata Tertib Rapat Umum Anggota Luar Biasa P3SRS Easton Park Residence Jatinangor, diberitanda T I s/d XXII – 18 B;
22. Copy dari Asli Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.03/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Pimpinan Sidang Rapat Umum Anggota Luar Biasa P3SRS Easton Park Residence Jatinangor, diberitanda T I s/d XXII – 18 C;
23. Copy dari Asli Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.04/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Pengunduran Diri Sdr. Tansil Sebagai Ketua P3SRS Easton Park Residence Jatinangor, diberitanda T I s/d XXII – 18 D;
24. Copy dari Asli Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.05/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Laporan Pertanggungjawaban Sdr. Tansil Sebagai Ketua P3SRS Easton Park Residence Jatinangor periode 2021-2024, diberitanda T I s/d XXII – 18 E;
25. Copy dari Asli Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.06/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Pemilihan Ketua P3SRS Easton Park Residence Jatinangor periode 2021-2024, diberitanda T I s/d XXII – 18 F;
26. Copy dari Asli Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence

Halaman 56 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jatinangor Nomor: KEP.07/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Pemilihan Pengawas P3SRS Easton Park Residence Jatinangor periode 2021-2024, diberitanda T I s/d XXII – 18 G;

27. Copy dari Asli Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.08/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Pengesahan AD ART Easton Park Residence Jatinangor periode 2021-2024, diberitanda T I s/d XXII – 18 H;

28. Copy dari Asli Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.09/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Keputusan Pengurusan Akte Perubahan Pengurus P3SRS EPRJ periode 2021-2024, diberitanda T I s/d XXII – 18 I;

29. Copy dari Asli Salinan/Turunan dari Notaris Maria Ukurina, S.H, Akte Tanggal 17 Desember 2021 Nomor: 04 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, diberitanda T I s/d XXII – 19;

30. Copy dari Copy Surat No.:001/EKS/P3SRS.EPRJ/XII/2021 perihal: permohonan Pencatatan Perubahan Pengurus P3SRS Easton Park Residence Jatinangor (EPRJ), yang diajukan kepada Kepala Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Pemerintah Kab. Sumedang, tertanggal 17 Desember 2021, diberitanda T I s/d XXII – 20 A;

31. Copy dari Asli Surat Keterangan Pencatatan P3SRS, Nomor: B/2823/PUPR 05/XII/2021, tertanggal 24 Desember 2021, diberitanda T I s/d XXII – 20 B;

32. Copy dari Asli Surat Nomor: B/394/HM.01/II/2022, Perihal: Penjelasan Atas Keberatan, tertanggal 22 February 2022, diberitanda T I s/d XXII – 21;

33. Copy dari Asli Surat Nomor: 197/NKS/TGPN/VI/2022, Perihal: Tangapan atas Surat No.025/EKS/P3SRS.EPRJ/VII/2022 tgl 21 Juli 2022 “Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Parkir di Apartemen Easton Park Residence Jatinangor”, tertanggal 27 Juli 2022, diberitanda T I s/d XXII – 22 A;

34. Copy dari Copy Surat No:005/P3SRS-EPRJ/VII/2022 tertanggal 26 Juli 2022, Perihal: Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Parkir di Apartemen Easton Park Residence Jatinangor, diberitanda T I s/d XXII – 22 B;

35. Copy dari Asli Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sdr. Ery Maulana Hidayat, S.S Dept HRD & GA BM EPRJ, tertanggal 15 Agustus 2022, diberitanda T I s/d XXII – 23 A;

Halaman 57 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Copy dari Asli Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sdr. Fahri Adi sebagai Building Manager EPRJ (PLT), tertanggal 15 Agustus 2022, diberitanda T I s/d XXII – 23 B;

37. Copy dari Copy Surat No. 06142/DSAW/V/2022, tanggal 19 Mei 2022, Perihal: Skema Penyelesaian Kredit PT. Kalmar Jaya, diberitanda T I s/d XXII – 24;

38. Copy dari Copy Surat No:028/EKS/P3SRS/VIII/2022, Perihal: Penyerahan Sertifikat Apartemen Easton Park Residence Jatinangor, diberitanda T I s/d XXII – 25;

39. Copy dari Copy Surat No. 06142/DSAW/V/2022, tanggal 19 Mei 2022, Perihal: Skema Penyelesaian Kredit PT. Kalmar Jaya, diberitanda T I s/d XXII – 26;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, T I s/d XXII – 26 telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Fahri Adi, memberikan keterangan dibawah sumpah, keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Plt Building Management Apartemen Easton Jatinangor sejak januari 2022;
- Bahwa Building Management bertugas mengurus pengelolaan, pemeliharaan kebutuhan pemilik dan penghuni Apartemen Easton Park Residence Jatinangor, memastikan sampah diangkut ke tempat pembuangan, memastikan keamanan penghuni, mengutip luran Pengelolaan Lingkungan (IPL), melaporkan penerimaan IPL, membayar gaji staf Building Managemen, staff keamanan dengan pihak ketiga dan yang terkait;
- Bahwa saksi hanya mengetahui Kepengurusan P3SRS Apartemen Easton Park Jatinangor saat ini adalah kepengurusan yang dipimpin oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui dilaksanakan Rapat Umum Luar Biasa yang dilaksanakan di Easton Park Residence, karena saksi bertugas untuk mempersiapkan tempat, perijinan, dan lainnya;
- Bahwa Rapat Umum Luar Biasa dilaksanakan tanggal 12 Desember 2021 secara aklamasi memilih Tergugat I sebagai Ketua P3SRS yang baru;
- Bahwa semenjak Kepengurusan P3SRS yang baru seluruh pembayaran berjalan tertib, berbeda dengan Kepengurusan P3SRS sebelumnya yang tidak lancer;

Halaman 58 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada perampasan mobil Toyota Avanza D 1647 CP, saat ini masih digunakan untuk kendaraan operasional sehari hari;
- 2. Saksi Mochamad Achjar, memberikan keterangan dibawah sumpah, keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi adalah pemilik salah satu unit Apartemen Easton Park Jatinangor;
  - Bahwa saksi bergabung dengan forum komunikasi resmi para pemilik Apartemen Easton Park Jatinangor;
  - Bahwa Saksi pada Kepengurusan P3SRS terdahulu (Ketua Sukaria Tanzil) menjabat sebagai pengurus;
  - Bahwa awal mulai kekisruhan saat munculnya tawaran biaya Top Up yang ditawarkan oleh Ketua P3SRS terdahulu (sdr. Sukaria Tanzil) kepada pembeli unit apartemen yang sudah melunasi pembayaran tetapi belum mendapatkan sertifikat. Di mana pembeli/pemilik unit membayarkan sejumlah Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi dari luas yang dimiliki oleh masing masing pemilik unit, atau rata rata pemilik unit membayar top up sejumlah Rp. 50.000.000,- per unit. Tawanan ini muncul untuk menebus Sertifikat yang dijaminan oleh PT Kalmar kepada Bukopin, padahal unit unit tersebut telah lunas;
  - Bahwa kebanyakan pemilik unit keberatan untuk membayar top up ini, karena hampir sebagian telah membayar unit secara lunas;
  - Bahwa hal hal tersebut menyebabkan mosi tidak percaya kepada Kepengurusan P3SRS pimpinan Sukaria Tanzil yang menyebabkan sdr. Sukaria Tanzil sebagai ketua, diikuti Sdr. Andri Mediawan sebagai Sekretaris, Sdr. Hermana sebagai Bendahara, dan Sdr. Harjadi sebagai Ketua Dewan Pembina serta Sdr. Anto sebagai Ketua Dewan Pengawas mengundurkan diri;
  - Bahwa disebabkan pengunduran diri hampir seluruh pengurus P3SRS pimpinan Sukaria Tanzil, maka para pemilik sepakat untuk melaksanakan Rapat Umum Luar Biasa Pemilik dan Penghuni Easton Park Residence;
  - Bahwa selanjutnya sementara Plt Ketua P3SRS dijabat oleh Sdr. Ujang, saat itu menyetujui dilaksanakan Rapat Umum Luar Biasa, hal ini diikuti dengan penandatanganan persetujuan oleh lebih dari 150 pemilik unit sebagai dasar dilaksanakannya Rapat Umum Luar Biasa, sesuai Anggaran Dasar P3SRS;

Halaman 59 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Rapat Umum Luar Biasa dilaksanakan tanggal 12 Desember 2021 dengan dihadiri lebih dari 200 pemilik unit Apartemen Easton Park Residence Jatiningor;
  - Bahwa sepengetahuan saksi sesuai Anggaran Dasar P3SRS, Rapat Umum Luar Biasa dapat dilaksanakan atas permintaan lebih dari 200 pemilik Unit apartemen. Dengan undangan maksimal 14 (empat belas) hari diberikan sebelum pelaksanaan dengan mencantumkan secara jelas mengenai hari, tanggal, waktu, agenda rapat yang terkait;
  - Bahwa hasil Rapat Umum Luar Biasa secara aklamasi memilih Tergugat I sebagai Ketua, dengan misi utama memperjuangkan Sertifikat Hak Milik setiap pemilik unit;
  - Bahwa saksi mengetahui Kepengurusan hasil Rapat Umum Luar Biasa tanggal 12 Desember 2021 telah dilakukan pendaftaran di Dinas terkait;
3. Saksi Ricar Soroinda Nasution, memberikan keterangan dibawah sumpah, keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi adalah pemilik salah satu unit Apartemen Easton Park Jatiningor;
  - Bahwa saksi bergabung dengan forum komunikasi resmi para pemilik Apartemen Easton Park Jatiningor;
  - Bahwa awal mula adanya ketidakpercayaan kepada Pengurus P3SRS kepemimpinan Sdr. Sukaria Tanzil karena para pemilik yang sudah lunas bertahun tahun, namun belum mendapatkan Sertifikatnya. PT Kalmar Jaya sebagai Developer sudah menyatakan tidak sanggup untuk melakukan pembayaran, para pemilik khawatir PT Kalmar Jaya akan dipailitkan, sehingga keinginan pemilik untuk mendapatkan sertifikat yang dijamin ke Bukopin semakin sulit untuk didapatkan;
  - Bahwa saksi mengetahui Para Penggugat dilaporkan ke Polisi oleh Pengurus P3SRS pimpinan Tergugat I, karena Pengurus P3SRS pimpinan Sdr. Sukaria Tanzil tidak mau menyerahkan rekening, stempel dan beberapa hal lain;
  - Bahwa saksi ikut menghadiri secara online Rapat Umum Luar Biasa tanggal 12 Desember 2021, hal ini diperkuat dengan surat bukti T 1 s/d XXII -17;
  - Bahwa saksi memang sering memberi saran dari segi hukum, makanya banyak sekali korespondensi saksi via Chat dengan pengurus sebelumnya;

Halaman 60 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat XXIII telah pula mengajukan bukti:

1. Copy dari Copy Surat Keterangan Pencatatan P3SRS, Nomor: B/2823/PUPR 05/XII/2021, tertanggal 24 Desember 2021, diberitanda T XXIII –1;
2. Copy dari Asli Salinan/Turunan dari Notaris Maria Ukurina, S.H, Akte Tanggal 17 Desember 2021 Nomor: 04 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, diberitanda T XXIII – 2;

Menimbang, bahwa Tergugat T XXIII tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat XXIV telah pula mengajukan bukti:

1. Copy dari Copy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, diberi tanda T XXIV-1;
2. Copy dari Copy Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, diberi tanda T XXIV-2;
3. Copy dari Copy Peraturan Bupati Sumedang Nomor 11 tahun 2021 tentang Tata Cara Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Susun diberi tanda T XXIV-3;
4. Copy dari Copy Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B/1225/PUPR.07.09/VII/2021, diberi tanda T XXIV-4;
5. Copy dari Copy Surat No.:001/EKS/P3SRS.EPRJ/XII/2021 perihal: permohonan Pencatatan Perubahan Pengurus P3SRS Easton Park Residence Jatinangor (EPRJ), yang diajukan kepada Kepala Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Pemerintah Kab. Sumedang, tertanggal 17 Desember 2021, diberitanda T XXIV – 5;
6. Copy dari Asli Surat Keterangan Pencatatan P3SRS, Nomor: B/2823/PUPR 05/XII/2021, tertanggal 24 Desember 2021, diberitanda T XXIV – 6;
7. Copy dari Asli Surat Nomor: B/394/HM.01/II/2022, Perihal: Penjelasan Atas Keberatan, tertanggal 22 February 2022, diberitanda T XXIV – 7;

Menimbang, bahwa Tergugat T XXIV tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat XXV telah pula mengajukan bukti:

1. Copy dari Copy Salinan/Turunan dari Notaris Maria Ukurina, S.H, Akte Tanggal 17 Desember 2021 Nomor: 04 tentang Pernyataan Keputusan Rapat

Halaman 61 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun  
Easton Park Residence Jatinangor, diberitanda T XXV – 1;

2. Copy dari Copy Surat Keterangan Pencatatan P3SRS, Nomor: B/2823/PUPR  
05/XII/2021, tertanggal 24 Desember 2021, diberitanda T XXV – 2;
3. Copy dari Copy Peraturan Bupati Sumedang Nomor 11 tahun 2021 tentang  
Tata Cara Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Susun  
diberi tanda T XXV-3;
4. Copy dari Asli Surat No.: 005/EKS/P3SRS.EPRJ/XII/2021, Perihal:  
Permohonan Perubahan Specimen Rekening a.n PPP.EPRJ Easton Park  
Jatinangor (P3SRS.EPR) Rek No. 5172222111, diberi tanda T XXV-4;
5. Copy dari Asli Surat No. : 004/P3SRS-EPRJ/II/2022 tanggal 2 February 2022,  
Hal: Aktivasi Spesimen dan Pembukaan Blokir, diberi tanda T XXV-5;
6. Copy dari Asli Surat Nomor: 09/ARI/2022 tanggal 11 February 2022, Perihal:  
Tanggapan Surat No. : 004/P3SRS-EPRJ/II/2022 tanggal 2 February 2022,  
diberi tanda T XXV-6;

Menimbang, bahwa Tergugat T XXV tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan Kesimpulan pada  
persidangan tanggal 06 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal hal yang  
akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, segala sesuatu yang  
termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi  
bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, dan  
Tergugat XXV telah mengajukan jawaban pada persidangan tanggal 22 Juni  
2022, khusus untuk Tergugat I s/d XXII, Tergugat XXIII, dan Tergugat XXV  
masing masing mengajukan Kompetensi Absolut, yang pada intinya: Surat  
Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B/2832/PUPR/05/XII/2021 tertanggal 24  
Desember 2021, merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Beschiking),  
yang bersifat konkret, Individual dan final. Sehingga Pengadilan Negeri  
Sumedang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat intinya menyatakan bahwa  
Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B/2832/PUPR/05/XII/2021  
tertanggal 24 Desember 2021, adalah bukan merupakan Surat Keputusan Tata

*Halaman 62 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd*



Usaha Negara (Beschikking), yang bersifat konkret, Individual dan final, sebagai mana Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Jo Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena: Surat Keterangan Pencatatan a quo, dapat diajukan keberatan pada atasannya, yaitu dalam hal ini Bupati Kepala Daerah Sumedang (dengan demikian tidak bersifat final) dan Pasal 1 angka 9 mengandung pengertian, diantaranya syarat seseorang/badan hukum perdata mengajukan sengketa tata usaha negara harus memiliki kepentingan hukum, hubungan hukum dan unsur kerugian yang ditimbulkan oleh suatu ketetapan dari pejabat tata usaha negara terhadap obyek yang disengketakan in casu surat keputusan tersebut;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi mengenai Kompetensi Absolut ini, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 28 Juli 2022, yang amarnya adalah sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili (Kewenangan Absolut) yang diajukan oleh Tergugat I s/d XXII, dan Tergugat XXIII, dan Tergugat XXV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sumedang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Smd;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Smd;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I s/d XXII dalam jawabannya, di mana Tergugat I s/d XXII telah memberikan eksepsi berkaitan dengan:

1. Gugatan Kabur (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d XXII dalam jawabannya menyatakan Penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang bagaimana Tergugat I s/d XXII dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat. Tergugat I s/d XXII telah mengelola dengan baik seluruh asset dan dana Perhimpunan yang ada untuk kepentingan seluruh Pemilik dan Penghuni Easton Park Residence Jatiningor. Tidak ada perbuatan Tergugat I s/d XXII yang merugikan Penggugat, karena semua asset dan dana adalah milik Perhimpunan bukan milik pribadi Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya memberikan alasan terhadap eksepsi Gugatan Kabur sebagai berikut: bahwa secara khusus

*Halaman 63 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan yang diungkapkan dalam gugatan sangat jelas mengacu kepada Akta Pendirian No.62 tanggal 29 Mei 2021, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor, yang dibukukan/dicatatkan oleh Turut Tergugat I, sehingga tidak dipungkiri lagi kemana surat gugatan diarahkan;

Menimbang, bahwa terkait hal ini M Yahya Harahap dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan"*, cetakan ke 9 halaman 448 menjelaskan pengertian error in persona sebagai berikut: *"yang dimaksud dengan Obscuur Libel, surat gugatan Penggugat tidak terang atau gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)."* Sebenarnya jika bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 Ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang. Namun praktek peradilan, memedomani Pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah meneliti surat gugatan, jawab jinawab, seluruh uraian yang diuraikan dalam surat gugatan telah jelas menguraikan posita dan petitum, oleh sebab itu Majelis Hakim menilai dalil yang diajukan oleh Tergugat I s/d XXII tidak terbukti, sehingga eksepsi berkaitan dengan gugatan kabur dinyatakan ditolak;

## 2. Kapasitas Para Tergugat/error in persona

Menimbang, bahwa Penggugat mengaku sebagai Pengurus P3SRS Easton Park Residence Jatinangor hasil Rapat pengurus yang tercatat dalam Akta Notaris Riena Sabrina, S.H.Spi (Turut Tergugat II) tanggal 03 Maret 2022 Akta Nomor 71. Bahwa sejak tanggal 12 Desember 2021, pengurus P3SRS EPRJ telah ditetapkan dalam Rapat Umum Anggota Luar Biasa P3SRS EPRJ sebagaimana termuat dalam Akta Notaris dengan Pengurusnya Tergugat I s/d XXII, telah tercatat dalam register untuk itu di Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kab. Sumedang. Bahwa perubahan pengurusan itu sebagai akibat dari mundurnya Ketua, Sekretaris dan Bendahara P3SRS EPRJ yang dibentuk berdasarkan Akta Notaris Tendy Suwarman, S.H Nomor: 62 tanggal 29 Mei 2021. Bahwa dengan adanya Rapat Umum Luar Biasa telah terbentuk kepengurusan P3SRS EPRJ telah dicatatkan pada Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman

Halaman 64 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

### 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)



dan Pertanahan Kab. Sumedang, maka kepengurusan masa Sdr. Sukaria Tanzil sudah berakhir, sehingga tidak ada lagi kekosongan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor (P3SRS EPRJ). Dengan demikian, perbuatan sisa mantan Pengurus mengadakan Rapat Pengurus sudah tidak relevan, bahkan merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Para Penggugat tidak mengakui dirinya sebagai Pengurus P3SRS EPRJ hasil rapat mereka sendiri tanpa sepengetahuan dan persetujuan anggota P3SRS EPRJ. Bahwa Para Penggugat bukan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, Akta Notaris Nomor: 04 tanggal 17 Desember 2021, yang dibuat oleh Notaris Maria Ukurina, S.H dan dicatatkan pada Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kab. Sumedang, sebagaimana Surat Keterangan P3SRS Nomor: B/2832/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021. Hal ini menunjukkan tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I s/d XXII, sehingga Para Penggugat tidak berhak melakukan gugatan terhadap Tergugat I s/d XXII;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Replik menguraikan bahwa eksepsi Tergugat I s/d XXII, telah menjurus pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah melihat dan membaca surat gugatan dan seluruh jawab jinawab yang diajukan oleh para pihak, sampai pada kesimpulan apa yang Tergugat I s/d XXII telah masuk dalam pokok perkara, Majelis Hakim sependapat dengan apa yang diuraikan Penggugat dalam Repliknya, oleh karenanya berkaitan dengan eksepsi *eror in persona* dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat XXIII dalam jawabannya, di mana Tergugat XXIII telah memberikan eksepsi berkaitan dengan:

1. Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk mewakili Pengurus apalagi badan Hukum P3SRS EPRJ;

Menimbang, bahwa dalam komparasi gugatan Penggugat hanya diwakili oleh Ketua dan Sekretaris P3SRS EPRJ. Bahwa dasar pengangkatan Ketua dan Sekretaris P3SRS EPRJ tersebut adalah Risalah Parat P3SRS EPRJS tanggal 03 Maret 2022 yang dicatat oleh Notaris Riena Sabrina, S.H., S.Pi (Turut Tergugat II) tanggal 03 Maret 2022 dengan akta nomor 71. Bahwa perubahan susunan pengurus, susunan pengawas yang didasarkan

*Halaman 65 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd*



dokumen Risalah Rapat Turut tergugat II tersebut belum mempunyai kekuatan atau akibat hukum, karena belum ada Surat Keterangan Pencatatan Pernyataan P3SRS dari Tergugat XXIV. Oleh karenanya Penggugat tidak dapat diwakili oleh ketua dan sekretaris P3SRS EPRJ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya menyatakan: Bahwa Penggugat adalah Ketua dan Sekretaris “Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor”, berdasarkan Risalah rapat pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor tanggal 03 Maret 2022 yang dicatatkan oleh Notaris Riena Sabrina,S.H.,SPi (Turut Tergugat II) tanggal 03 Maret 2022 dengan akta nomor 71. Sehubungan dengan adanya pengunduran diri ketua perhimpunan sdr. Sukaria Tanzil lewat surat tertanggal 07 November 2021, yang ditujukan kepada Pembina P3SRS EPRJ Harjadi Djunaedi dan Ketua Pengawas P3SRS EPRJ Zulriyanto Sofjan. Kepengurusan selanjutnya dijabat oleh wakil ketua sebelum diadakan Rapat Luar Biasa Para Pengurus yang Ketika itu menjabat, maka adanya kepengurusan berdasarkan Risalah rapat pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor tanggal 03 Maret 2022 yang dicatatkan oleh Notaris Riena Sabrina,S.H.,SPi (Turut Tergugat II), Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat. Bahwa Risalah Rapat Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor tanggal 03 Maret 2022 yang dicatatkan oleh Notaris Riena Sabrina,S.H.,SPi (Turut Tergugat II), belum mendapatkan Surat Pencatatan P3SRS dari Tergugat XXIV, karena sebelumnya sudah ada surat pencatatan kepada kepengurusan Tergugat I s/d XXII. Bahwa Rapat Luar Biasa dengan membentuk kepengurusan Tergugat I s/d XXII telah menyalahi AD ART P3SRS EPRJ, yang dicatat dalam Akta Turut Tergugat I, yaitu dengan mengganti kepengurusan seluruhnya, padahal yang mengundurkan diri hanya Ketua, itu pun dapat digantikan oleh Wakil Ketua sebelum adanya Rapat Badan Kepengurusan, bukan Rapat Anggota Luar Biasa, dengan mengganti seluruh Kepengurusan menjadi Tergugat I s/d XXII, yang dicatat dan dibukukan oleh Tergugat XXIII;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memeriksa dan memperhatikan surat gugatan dan proses jawab-jawab, sampai pada kesimpulan bahwa apa yang disampaikan oleh Tergugat XXIII dalam eksepsi berkaitan dengan Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk mewakili Pengurus apalagi

*Halaman 66 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd*



badan Hukum P3SRS EPRJ, sudah masuk dalam pokok perkara. Hal ini didasarkan pada salah satu petitum gugatan Penggugat yang memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai Pengurus yang sah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatiningor, sehingga dibutuhkan pembuktian lebih lanjut pada pokok perkara. Oleh karenanya eksepsi ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat XXIV dalam jawabannya, di mana Tergugat XXIV telah memberikan eksepsi berkaitan dengan:

1) Gugatan kabur atau tidak terang (obscuur libel);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian gugatan Penggugat angka 17 halaman 10 menyatakan bahwa Tergugat XXIV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, haruslah dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka beralasan dan berdasar hukum apabila pengadilan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B/2832/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021. Bahwa dalil tersebut membingungkan Tergugat XXIV, karena yang didalilkan Penggugat menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B/2832/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021, seharusnya yang benar nomor Surat Keterangan Pencatatan P3SRS Nomor: B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 tidak sesuai dengan yang diuraikan dalam dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menuliskan kekeliruan pencantuman nomor surat dalam gugatan Penggugat hanyalah kekeliruan pengetikan yang tidak prinsipil, di mana tertulis nomor 2832 yang selengkapnya: B/2832/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021, dan yang benar 2823, yang lengkapnya B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021, karena tidak sengaja, yang menjadi pokok adalah adanya bukti yang disampaikan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memeriksa dan memperhatikan surat gugatan dan proses jawab-jawab, Penggugat selalu menuliskan B/2832/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021, bukan lengkapnya B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021, namun untuk

Halaman 67 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



mengetahui apakah ini merupakan kesalahan penulisan atau tidak, tentu saja diperlukan pembuktian, oleh karenanya eksepsi ini dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Salah Alamat.

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat menarik Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kab. Sumedang tanpa mencantumkan Nomor alamat tersebut, seharusnya Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan selaku Tergugat XXIV beralamat di Jl. Parigi Lama No. 07 Kab. Sumedang. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan dalam menentukan tempat kedudukan (alamat) yang merupakan syarat formil dalam gugatan. Oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya menuliskan Penggugat tidak mencantumkan alamat Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kab. Sumedang dengan detail bukanlah hal yang prinsipil sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat telah keliru dan salah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memeriksa dan memperhatikan surat gugatan dan proses jawab-jawab, adalah benar Penggugat tidak mencantumkan secara detail alamat dari Tergugat XXIV, namun perlu diingat Tergugat XXIV Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kab. Sumedang merupakan institusi pemerintah, institusi yang dikenal luas oleh masyarakat khususnya masyarakat Kab. Sumedang. Institusi ini hanya ada satu sehingga tanpa menyebut alamat yang jelas tidak dapat diartikan menjadi kabur, sehingga eksepsi ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat XXV dalam jawabannya, di mana Tergugat XXV telah memberikan eksepsi berkaitan dengan:

1. Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk mewakili Pengurus apalagi badan Hukum P3SRS EPRJ;

Menimbang, bahwa apa yang Tergugat XXV uraikan adalah sama dengan apa yang Tergugat XXIII, sehingga Majelis Hakim mengambil seluruh pertimbangan dalam eksepsi Tergugat XXIV berkaitan dengan Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk mewakili Pengurus apalagi badan Hukum P3SRS EPRJ. Sehingga eksepsi ini dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Penggugat Kabur (obscure libel).

Menimbang, bahwa Tergugat XXV menolak dalil Penggugat pada petitum angka 2 yang menyatakan dan meminta Majelis Hakim untuk menyatakan

*Halaman 68 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd*





Tergugat XXV telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena dalil dalil Penggugat tersebut tidak didasarkan pada dasar hukum yang jelas. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa perbuatan hukum tersebut benar benar telah memenuhi dalam Pasal 1365 KUHPdt. Namun faktanya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai perbuatan hukum yang dilanggar oleh Tergugat XXV serta hubungan antara perbuatan Tergugat XXV dengan ketentuan yang dilanggar tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya menuliskan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat XXV telah menyangkut pokok perkara sehingga Penggugat tidak akan menanggapi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memeriksa dan memperhatikan surat gugatan dan proses jawab-jawab, apa yang disampaikan oleh Tergugat XXV sudah masuk pembuktian dalam pokok perkara, sehingga Majelis Hakim sependapat dengan apa yang disampaikan Penggugat dalam Repliknya, oleh karenanya eksepsi ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I s/d XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV dan Tergugat XXV dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

#### **Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya memerintahkan kepada Para Tergugat I s/d XXII untuk tidak melakukan Tindakan hukum apapun yang mengatasnamakan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, terhadap: penghuni dan pemilik Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, Instansi Pemerintah Republik Indonesia, Lembaga Swasta dan Bank sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa tuntutan provisionil, yaitu permintaan salah satu pihak (umumnya pihak Penggugat) agar untuk sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan. Bahwa Penggugat dipersidangan telah mengajukan Permohonan Provisi melalui surat nomor: 21/K/KA-ASS/VI/2022 tertanggal 22 Juni 2022, berkaitan dengan hal ini selama dipersidangan berlangsung Penggugat tidak mengajukan bukti pendukung berkaitan dengan tuntutan tersebut, sehingga Majelis Hakim tidak melihat ada alasan sesuai hukum untuk mengabulkan tuntutan ini, oleh karenanya tuntutan ini dinyatakan ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara**

*Halaman 69 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut: Penggugat mendalilkan Tergugat I s/d Tergugat XXV telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena munculnya Kepengurusan P3SRS baru berdasarkan Rapat Umum Luar Biasa tanggal 12 Desember 2022, telah dicatatkan di Notaris Maria Ukurina, S.H (T XXIII) melalui Akta No 4 tanggal 17 Desember 2021. Kemudian Pengurus P3SRS baru berdasarkan Rapat Umum Luar Biasa tanggal 12 Desember 2021 melakukan pendaftaran Penggantian Pengurus P3SRS Easton Park Residence Jatiningor pada Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kab. Sumedang (T XXIV), sehingga diterbitkan Surat Pencatatan P3SRS Nomor: B/2832/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021. Akibat hukum adanya Surat Pencatatan P3SRS Nomor: B/2823/PUPR 05/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 menyebabkan keberlangsungan Pengelolaan Gedung Rusunami/Apartemen yang sebelumnya dilakukan oleh Penggugat menjadi diambilalih oleh Tergugat I – XXII. Selanjutnya pihak Bank Central Asia/BCA (T XXV) secara semena mena memblokir, merubah specimen tandatangan yang sebelumnya ditandatangani oleh Sdr. Sukaria Tanzil, Andry Mediawan serta Pradika Lukman Sandowber sebagai Pengurus P3SRS berdasarkan Akta Notaris No. 62 tanggal 29 Mei 2021. Hal ini menyebabkan Penggugat rugi karena uang simpanan milik Penggugat sebesar Rp. 223.878.023 (dua ratus dua puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu dua puluh tiga rupiah) telah beralih kepada Tergugat I s/d XXII. Hal ini mengakibatkan Penggugat selama beberapa bulan tidak dapat melakukan aktifitasnya, Penggugat dirugikan secara materiil dan immateriil;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, memberikan jawaban yang pada intinya Tergugat I s/d XXII adalah pengurus dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatiningor hasil Rapat Umum Luar Biasa yang dilaksanakan tanggal 12 Desember 2021, sebagai akibat dari adanya pengunduran diri Ketua, Bendahara, Wakil Bendahara, Sekretaris, Ketua Pembina, Ketua Pengawas, sehingga Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatiningor melakukan Rapat Umum Luar Biasa yang dilaksanakan tanggal 12 Desember 2021. Hasil Rapat Umum Luar Biasa yang dilaksanakan tanggal 12 Desember 2021 telah dicatatkan kepada Notaris Maria Ukurina, S.H (Tergugat XXIII) Akta nomor: 4 tanggal 17 Desember 2021;

Menimbang, bahwa berbekal Akta Notaris Maria Ukurina, S.H (Tergugat XXIII) nomor: 4 tanggal 17 Desember 2021, Tergugat I sebagai ketua pengurus

Halaman 70 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P3SRS hasil Rapat Umum Luar Biasa yang dilaksanakan tanggal 12 Desember 2021, melakukan pencatatan pada Dinas Pemukiman dan Perumahan Kawasan Hukum dan Pertahanan Kab. Sumedang (Tergugat XXIV) hal ini sesuai dengan amanat dari Pasal 98 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, menyatakan “ *PPPSRS yang telah mengesahkan akta pendirian serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga melakukan Pencatatan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, atau .... Dst.* Pasal 33 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan rumah Susun, menyatakan “*Akta Pendirian serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS yang telah disahkan disampaikan kepada instansi teknis Pemerintah Daerah Kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan Pemerintah di bidang Perumahan.....dst.* Pasal 26 Ayat (1) Peraturan Bupati Sumedang Nomor 11 tahun 2021 tentang Tata Cara Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, menyatakan “*Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (1) dicatatkan kepada Perangkat Daerah KaBupaten yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan di bidang Perumahan;*

Menimbang, bahwa berbekal Surat Keterangan Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021 yang diterbitkan oleh Tergugat XXIV, Tergugat I mengajukan surat permohonan perubahan specimen rekening a.n PPPSRS Easton Park Residence Jatinangor. Bahwa permohonan ini menyertakan pula 1). Surat Keterangan Nomor B/2823/PUPR 05/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021 yang diterbitkan oleh Tergugat XXIV. 2). Akta Notaris Maria Ukurina, S.H (Tergugat XXIII ) nomor: 4 tanggal 17 Desember 2021. Sehingga berbekal ini Tergugat XXV melakukan perubahan terhadap rekening yang dimohonkan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 Rbg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa: 1). Surat yang diberi nomor P – 1 sampai dengan P – 24, masing masing surat telah dicocokkan dengan asli/copy-nya, masing masing telah diberi materai. 2). Saksi, yaitu: 1. Saksi Sri Chandrawati. 2. Saksi Edwin Alkatiri. Masing masing saksi telah memberikan keterangan di bawah sumpah;

Halaman 71 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### 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)



Menimbang, bahwa membaca surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, inti dari gugatan tersebut adalah memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah secara hukum Kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor (P3SRS EPRJ) yang dicatat dan dibuka oleh Notaris Riena Sabrina, S.H/ Turut Tergugat II, tanggal 03 Maret 2022 dengan Akta Nomor 71 (petitum ke-3). Mmeohon agar Majelis Hakim menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Notaris Maria Ukurina, S.H/Tergugat XXIII, tanggal 17 Desember 2021 Nomor: 4, yaitu "Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor" (Petitum ke-4). Petitum ke 3 dan ke 4 ini akan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan petitum petitum lainnya, karena pertimbangan petitum ke 3 dan ke 4 ini akan menjadi jalan untuk mempertimbangkan petitum petitum lainnya;

Menimbang, bahwa petitum ke 3 dan ke 4, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P -1 berupa Copy dari Copy Akta Notaris R Tendy Suwarman,.SH Nomor: 62 tentang Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor, disebutkan Perhimpunan ini dibentuk berdasarkan rapat yang diselenggarakan pada tanggal 29 Mei 2021. Dalam rapat tersebut diputuskan Ketua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor / P3SRS EPRJ adalah Sdr. Sukaria Tanzil dengan masa kerja 2021 s/d 2024. Kemudian muncul masalah yaitu beberapa pemilik unit rumah susun yang telah membayar lunas, belum juga mendapatkan sertifikat. Masalah ini disampaikan ke Pengurus P3SRS EPRJ (vide bukti T I s/d XXII- 4), dengan dilakukan pertemuan antara para pemilik unit dan pengurus diperoleh kesimpulan bahwa sertifikat beberapa unit masih belum dipecah oleh PT Kalmar Jaya sebagai developer, dan diagunkan kepada KB Bukopin. Masalah ini kemudian dicoba untuk dicarikan solusinya, namun dari beberapa pertemuan sampai pada puncaknya ada pernyataan sikap mosi tidak percaya terhadap Ketua P3SRS EPRJ (vide bukti T I s/d XXII- 6). Mosi ini dilanjutkan dengan diajukannya surat pengunduran diri Sdr. Sukaria Tanzil sebagai Ketua P3SRS EPRJ (vide bukti T I s/d XXII- 7), pengunduran diri ini telah diterima dan disetujui oleh Ketua Pembina daan Ketua Pengawas (vide bukti T I s/d XXII- 8) walaupun pada akhirnya Ketua Pembina dan Ketua Pengawas juga ikut mengundurkan diri (vide bukti T I s/d XXII- 11), pengunduran diri dari Sdr. Andri Mediawan sebagai Sekretaris P3SRS EPRJ (vide bukti T I s/d XXII- 9), pengunduran diri dari Sdr. Hermana Supriadi, S.T.,M.M

Halaman 72 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Bendahara P3SRS EPRJ (vide bukti T I s/d XXII- 10), pengunduran diri dari sdr. Verianto Sijintak sebagai Wakil Bendahara P3SRS EPRJ (vide bukti T I s/d XXII- 12). Melihat perkembangan banyaknya pengurus P3SRS EPRJ masa kerja 2021 – 2024 yang mengundurkan diri, Saksi Muhamad Achjar Nazarudin sebagai mantan anggota Pembina masa kerja 2021 – 2024 menyuarakan kesepakatan dilakukan Rapat Umum Luar Biasa/ RULB, di mana Sdr. Ujang selaku Plt P3SRS EPRJ masa kerja 2021 – 2024 menyatakan akan melangsungkan RULB pada tanggal 12 Desember 2021(vide bukti T I s/d XXII-13) dengan menunjuk sdr. Tatang sebagai Ketua Pelaksana RULB pada tanggal 12 Desember 2021(vide bukti T I s/d XXII- 14), di susun panitia pelaksana RULB pada tanggal 12 Desember 2021(vide bukti T I s/d XXII- 15), lalu dibuatkan undangan tertanggal 24 November 2021 Pelaksana RULB pada tanggal 12 Desember 2021(vide bukti T I s/d XXII- 16). oleh karena suasana yang bersifat mendesak dan darurat agar tidak lama terjadi kekosongan pengurus harian haruslah segera dilakukan RULB. Pada saat tanggal 12 Desember 2021 anggota P3SRS EPRJ mengikuti secara offline dan online (vide bukti T I s/d XXII- 17 A,B,C). Dalam RULB pada tanggal 12 Desember 2021, dihasilkan beberapa keputusan rapat, yaitu: 1. Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.01/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Jadwal Acara Rapat Umum Anggota Luar Biasa P3SRS Easton Park Residence Jatinangor, (vide bukti T I s/d XXII – 18 A). 2. Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.02/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Tata Tertib Rapat Umum Anggota Luar Biasa P3SRS Easton Park Residence Jatinangor, (vide bukti T I s/d XXII – 18 B). 3. Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.03/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Pimpinan Sidang Rapat Umum Anggota Luar Biasa P3SRS Easton Park Residence Jatinangor, (vide bukti T I s/d XXII – 18 C). 4. Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.04/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Pengunduran Diri Sdr. Tansil Sebagai Ketua P3SRS Easton Park Residence Jatinangor, (vide bukti T I s/d XXII – 18 D). 5. Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park

Halaman 73 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Residence Jatinangor Nomor: KEP.05/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Laporan Pertanggungjawaban Sdr. Tansil Sebagai Ketua P3SRS Easton Park Residence Jatinangor periode 2021-2024, (vide bukti T I s/d XXII – 18 E). 6. Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.06/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Pemilihan Ketua P3SRS Easton Park Residence Jatinangor periode 2021-2024, (vide bukti T I s/d XXII – 18 F). 7. Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.07/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Pemilihan Pengawas P3SRS Easton Park Residence Jatinangor periode 2021-2024, (vide bukti T I s/d XXII – 18 G). 8. Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.08/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Pengesahan AD ART Easton Park Residence Jatinangor periode 2021-2024, (vide bukti T I s/d XXII – 18 H). 9. Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor Nomor: KEP.09/RUALB/P3SRS-EPRJ/XII/2021 tentang Keputusan Pengurusan Akte Perubahan Pengurus P3SRS EPRJ periode 2021-2024, (vide bukti T I s/d XXII – 18 I). Selanjutnya seluruh hasil rapat tersebut didaftarkan dan dibukukan di Notaris Maria Ukurina, S.H dengan Akta Nomor 04 tanggal 17 Desember 2021, (vide bukti T I s/d XXII – 19). Perubahan Kepengurusan P3SRS Easton Park Residence Jatinangor hasil RULB pada tanggal 12 Desember 2021 didaftarkan pada instansi terkait dalam hal ini Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Pemerintah Kab. Sumedang (vide bukti T I s/d XXII – 20 A, B);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas terdapat alur yang jelas mengenai pembedaan Kepengurusan P3SRS Easton Park Residence Jatinangor hasil RULB pada tanggal 12 Desember 2021, sebagai implikasi dari mundurnya Pengurus P3SRS Easton Park Residence Jatinangor berdasarkan Akta Notaris R Tendy Suwarman, S.H, Nomor 62 Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor tanggal 29 Mei 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membaca dan meneliti gugatan, jawab-jawab serta bukti yang diajukan oleh para pihak, sampai pada kesimpulan untuk membuktikan sah secara hukum Kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor (P3SRS

Halaman 74 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EPRJ) yang dicatat dan dibukan oleh Notaris Riena Sabrina, S.H/ Turut Tergugat II, tanggal 03 Maret 2022 dengan Akta Nomor 71 (petitum ke-3) kurang didukung oleh bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat. Tidak ada bukti surat yang menunjukkan pelaksanaan atau proses Rapat Umum Luar Biasa untuk memilih pengurus P3SRS EPRJ sebagaimana dicatat dan dibukan oleh Notaris Riena Sabrina, S.H/ Turut Tergugat II, tanggal 03 Maret 2022 dengan Akta Nomor 71. Saksi Sri Chandrawati sebagai bekas pemilik unit Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatiningor dan Saksi Edwin Alkatiri sebagai Komisaris Developer PT Kalmar Jaya yang dihadirkan oleh Penggugat hanya menerangkan tentang proses pembentukan Kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatiningor (P3SRS EPRJ) tanggal 29 Mei 2021, dan mengenai adanya kabar pelaksanaan RULB tanggal 12 Desember 2021. Penggugat mengajukan Copy Surat Keputusan Bersama Nomor: 45/XI/SK/E/2021 tanggal 15 November 2021 (vide bukti P -20) tentang penolakan pengunduran diri: 1). Sdr. Andry Mediawan sebagai Sekretaris, 2). Sdr. Hermana Supriadi sebagai Bendaraha. Mengajukan juga Copy Surat Keputusan Nomor: 46/XI/SK/E/2021 tanggal 25 November 2021 mengenai Penunjukan Panitia Rencana Rapat Umum Luar Biasa (RULB) P3SRS Easton Park Residence Jatiningor (vide bukti P -22). Surat bukti tersebut tidak didukung dengan keterangan saksi, seharusnya Penggugat dapat menghadirkan pihak pihak yang namanya disebutkan dalam surat surat bukti tersebut sebagai saksi, untuk membuat terang masalah ini. Penggugat mengajukan Akta Notaris Riena Sabrina, S.H/ Turut Tergugat II, tanggal 03 Maret 2022 dengan Nomor 71 (vide bukti P -4), yang menuliskan telah dilaksanakan Rapat Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatiningor tanggal 03 Maret 2022, rapat ini dengan suara bulat menyetujui dan memutuskan susunan Kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatiningor yang baru, sehingga mengubah ketentuan Pasal 42 Anggaran Dasar. Namun Penggugat tidak menunjukan dipersidangan berkaitan dengan daftar hadir peserta rapat, undangan rapat. Sehingga Majelis Hakim berkesimpulan tidak terdapat uraian fakta berupa saksi dan surat yang menunjukan atau sebagai data dukung untuk membuktikan sah secara hukum Kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatiningor (P3SRS EPRJ) yang dicatat dan dibukan oleh Notaris Riena Sabrina, S.H/ Turut Tergugat II, tanggal 03 Maret 2022 dengan Akta Nomor 71. Sedangkan Tergugat I s/d XXII dipersidangan telah

Halaman 75 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



menghadirkan surat dan saksi yang saling berkesesuaian, dapat menjabarkan fakta dengan gambang mengenai proses RULB tanggal 12 Desember 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor tanggal 29 Mei 2021, Pasal 13 mengenai Rapat Umum Luar Biasa disebutkan Ayat (1) "*Rapat Umum Luar Biasa diadakan bilamana dipandang perlu oleh pengurus Perhimpunan berdasarkan keputusan Rapat pengurus Pengawas atau atas permintaan secara tertulis dari paling sedikit 100 (seratus) pemilik unit Hak Suara Kepemilikan dari total Nilai Perbandingan Proporsional (NPP), dengan menyebutkan tanggal dan tempat rapat tersebut akan diadakan serta uraian mengenai pokok pembahasan atau materi akan dibicarakan dalam rapat*". Ayat (2) menuliskan "*Pengurus Perhimpunan harus menentukan waktu penyelenggaraan rapat tersebut, dan memberitahukan kepada seluruh Anggota Perhimpunan mengenai akan diadakannya Rapat Umum Luar Biasa dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan dari Anggota perhimpunan yang meminta diadakan rapat tersebut*". Selanjutnya Pasal 14 menekankan RULB tersebut harus dilaksanakan dengan disertai undangan, waktu dan tempat yang jelas, serta undangan disebarkan kepada seluruh anggota. Sehingga surat dan saksi tersebut mengerucut pada pada keyakinan Hakim bahwa Rapat Umum Luar Biasa yang dilaksanakan tanggal 12 Desember 2021 telah sesuai dengan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Easton Park Residence Jatinangor tanggal 29 Mei 2021 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal uraian tersebut berkaitan dengan Petitum ke 3 Penggugat, oleh karena Majelis Hakim tidak melihat adanya dukungan pembuktian dari Penggugat untuk dapat menyatakan sah secara hukum kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Easton Park Residence Jatinangor (P3SRS EPRJ) yang dicatat dan dibukukan oleh Notaris Riena Sabrina, S.H.,SPI/Turut Tergugat II tanggal 03 Maret 2022, maka petitum ke 3 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Penggugat tidak dapat menunjukan bahwa Akta Notaris Maria Ukurina,S.H/Tergugat XXIII Nomor 04 tanggal 17 Desember 2021 adalah tidak sah, oleh karenanya petitum ke -4 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa implikasi ketidakmampuan Penggugat untuk membuktikan ketidaksahan Akta Notaris Maria Ukurina,S.H/Tergugat XXIII

Halaman 76 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 04 tanggal 17 Desember 2021, menyebabkan pernyataan ketidaksahan susunan kepengurusan yang tertuang dalam Akta Notaris Maria Ukurina,S.H/Tergugat XXIII Nomor 04 tanggal 17 Desember 2021 tidak dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim, oleh karenanya petitum yang berkaitan yaitu ke - 5 , ke 14, ke 15 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan apakah Tergugat I s/d XXV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUHPdt menjelaskan *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*. Berdasarkan uraian diatas sudah dijelaskan bahwa Penggugat tidak dapat menunjukan bahwa Akta Notaris Maria Ukurina,S.H/Tergugat XXIII Nomor 04 tanggal 17 Desember 2021 adalah tidak sah dan melanggar hukum, sehingga pada akhirnya tidak ada kerugian yang disebabkan atas munculnya Akta Notaris Maria Ukurina,S.H/Tergugat XXIII Nomor 04 tanggal 17 Desember 2021, oleh karenanya tidak ada kewajiban dari Tergugat I s/d XXV untuk mengganti kerugian kepada Penggugat. Oleh karenanya petitum yang berkaitan dengan hal ini yaitu ke 2, ke 6, ke 7, ke 9, ke 10, ke 12, ke 13 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berkaitan permohonan agar Tergugat I s/d XXV mengembalikan 1 (satu) unit Mobil Merk Avanza tahun 2019 dengan Nomor Polisi Z 1647 CP kepada Penggugat dipertimbangkan sebagai berikut, berdasarkan pertimbangan petitum sebelumnya lalu adanya keterangan saksi Fahri sebagai Plt Building Managemen yang memberikan keterangan dipersidangan pada intinya mobil Merk Avanza tahun 2019 dengan Nomor Polisi Z 1647 CP adalah mobil operasional, dan masih dipergunakan saat ini. Sehingga tidak ada alasan agar mobil tersebut dikembalikan kepada Penggugat, oleh karenanya petitum ke 8 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 16, ke 18, dan ke 19, sudah tidak ada urgensinya lagi untuk dipertimbangkan, oleh karenanya petitum ke 16, ke 18, dan ke 19 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim telah menyatakan menolak petitum petitum sebelumnya, maka berkaitan pembayaran biaya perkara berdasarkan Pasal 181 HIR disebutkan *"barang siapa yang dikalahkan dengan putusan hakim, akan dihukum dengan membayar biaya*

Halaman 77 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*perkara....dst*”, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara Oleh karenanya petitum ke 17 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat ditolak maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara, yang sampai putusan ini dibacakan sejumlah Rp. 17.848.000,00 (tujuh belas juta delapan ratus empat puluh delapan ribu rupiah). Oleh karenanya petitum ke 17 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, maka seluruh petitum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdt , Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I s/d XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, dan Tergugat XXV;

### Dalam Provisi

- Menolak Provisi Penggugat;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 17.848.000,00 (tujuh belas juta delapan ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang, pada hari Kamis, tanggal 20 Oktober 2022, oleh kami, Ratih Kusuma Wardhani, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Leo Mampe Hasugian, S.H. dan Rio Nazar,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Smd tanggal 10 Maret 2022, putusan tersebut diucapkan pada Kamis tanggal 27 Oktober 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Iwan Gunawan, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sumedang. Dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa

Halaman 78 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Tergugat I s/d XXII, Tergugat XXIII, dan Tergugat XXIV, serta tanpa  
dihadiri oleh Tergugat XXV Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Leo Mampe Hasugian, S.H.

Ratih Kusuma Wardhani, S.H.,M.H

Rio Nazar,S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Iwan Gunawan, S.H

**Perincian biaya:**

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses/ATK	: Rp. 75.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp. 17.848.000,-
- PNBP Relas	: Rp. 240.000,-
- Biaya Sumpah	: Rp. 20.000,-
- Materai	: Rp. 10.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Biaya Penggandaan Surat Gugatan	: Rp. 98.000,-
- Pengiriman Surat dan Wesel	: Rp. 310.000,-

Jumlah Rp. 17.848.000,- (tujuh belas  
juta delapan ratus empat puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 79 dari 79 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Smd