

**PUTUSAN****Nomor 391/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL****DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Prasodjo Winarko**, berkedudukan di Widya Chandra VIII/8 RT.008 RW.001, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Kel. Senayan, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta sebagai **Penggugat I**;
2. **Carrera Dharmawan**, berkedudukan di Jl. Rawa Kapa IV/717 RT.008 RW.015, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Tomang, Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta sebagai **Penggugat II**;
3. **Evie Irawan**, berkedudukan di Apartemen Sudirman Mansion Unit 16J RT.003 RW.003, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Kel. Senayan, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta sebagai **Penggugat III**;
4. **Billy Lohardjo**, berkedudukan di Jl. Gunung Sahari Raya No. 13 Blok E-6 RT.001 RW.001, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, Kelurahan Pademangan Barat, Pademangan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta sebagai **Penggugat IV**;
5. **Lily Supianingsih**, berkedudukan di Apartemen Sudirman Mansion Lt. 12 Unit E, kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran baru, Kel. Senayan, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta

**Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V** dalam hal ini kesemuanya memberikan kuasa kepada Yudhi Sabang S, S.H., M.H., Adi Atmanto, S.H., Siti Maisyarah, S.H., Lintang Musdhalifah, S.H., Para Advokat dan Penasehat Hukum dari Kantor Hukum Sabang, Handari & Partners yang berdomisili hukum di One Pacific Place 15/F, Sudirman Central Business District, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan 12190. Berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 11 April 2022 ;



Lawan:

**Agnes Jocellia Besare**, selaku Property Manager Building Management Sudirman Mansion, yang beralamat di Jl. Jend. Sudirman No.Kav. 59, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai, sebagai **Tergugat** ;

**Oni Herwin**, selaku Ketua Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Sudirman Mansion periode Juli 2019 sampai dengan tahun 2022, yang beralamat di Jl. Jend. Sudirman No.Kav. 59, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang selanjutnya disebut, sebagai **Turut Tergugat I** ;

**Nyonya NOVI** selaku Sekretaris Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Sudirman Mansion periode Juli 2019 sampai dengan tahun 2022, yang beralamat di Jl. Jend. Sudirman No.Kav. 59, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Mei 2022 dalam Register Nomor 391/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

#### **PENDAHULUAN**

#### **YURISDIKSI PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN**

Bahwa berdasarkan Pasal 118 Ayat 1 HIR dan Pasal 142 Ayat 1 KUHPerdata yang menyatakan sebagai berikut:

- Pasal 118 Ayat 1 HIR  
*"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, Kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terletak*

*Halaman 2 dari 77, PUTUSAN PERDATA Nomor 392/Pdt.G/2022/PN.JKT.SEL*



*tempat tinggal Tergugat, atau kalau tidak diketahui tempat tinggalnya, tempat sebenarnya berdiam.”*

- Pasal 142 Ayat 1

*“Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk wewenang pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 147, kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukum terletak tempat tinggal Tergugat, atau kalau tidak diketahui tempat tinggalnya, tempat sebenarnya berdiam.”*

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah tepat bila gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar dari gugatan PARA PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT merupakan pemilik/penghuni Apartemen Sudirman Mansion.
2. Bahwa TERGUGAT adalah Property Manager Building Management Sudirman Mansion, yang seharusnya melakukan tugas – tugas sesuai dengan yang telah diatur dalam ANGGARAN DASAR PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN “APARTEMEN SUDIRMAN MANSION” tahun 2006 (PPRS SUDIRMAN MANSION), yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta pada tanggal 13 Juli 2008, BAB X tentang PENUNJUKAN, TUGAS, HAK DAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLA, Pasal 23. Yaitu :

Tugas-tugas Badan Pengelola adalah :

1. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan Rumah Susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
2. Mengawasi ketertiban dan keamanan Penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
3. Memberikan laporan secara berkala kepada pengurus sekurang-kurangnya setiap 3 (tiga) bulan termasuk laporan keuangan.
4. Mempertanggung jawabkan kepada pengurus tentang penyelenggaraan pengelolaan.
5. Menentukan dan menyusun daftar anggota sebagaimana dimaksud Pasal 12 Anggaran dasar ini.



3. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II adalah yang mengangkat TERGUGAT sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion.
4. Bahwa penunjukkan TERGUGAT sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion tidak sesuai dengan Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion Pasal 22 tentang Penunjukan Badan Pengelola, Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola), Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.
5. Bahwa menurut Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik

#### Bab IX

### PENUNJUKKAN, TUGAS, HAK DAN KEWAJIBAN PENGELOLA SERTA LARANGAN BAGI PENGELOLA

#### Bagian Kesatu

#### Penunjukkan Pengelola

#### Pasal 22

- (1) Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk pengelola yang berstatus badan hukum, professional atau membentuk pengelola sendiri yang berbadan hukum di mana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan.
- (2) Persyaratan Pengelola;
  - a. Berbadan hukum;
  - b. Mempunyai izin usaha bidang pengelolaan Rumah Susun dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta;
  - c. Mempunyai tenaga ahli yang cukup dan kompeten dibidangnya;
  - d. Sanggup menyediakan semua sarana maupun perlengkapan kerja yang memadai untuk mendukung pelaksanaan tugas pengelolaan yang baik dan professional;



- e. Mempunyai modal yang mencukupi untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan; dan
  - f. Persyaratan lain yang ditentukan dalam rapat pengurus;
- (3) Dalam hal persyaratan sebagai dimaksud pada ayat 1 huruf b, belum dipenuhi karena belum dapat diterbitkan oleh Gubernur, maka penunjukan pengelola dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Perlu diketahui bahwa TERGUGAT bukan merupakan badan hukum, melainkan orang perorangan/pribadi, sehingga tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan Pasal 22 ayat (1) dan (3) Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion tahun 2006, dan juga Pasal 22 ayat (2) a,b,c,d,e, Pergub no. 133 tahun 2019.

Seperti yang tercantum dalam AKTA RUTA PPSRS No.86, tanggal 27 November 2021, halaman 15, alinea 1 “ ..... dikelola oleh inhouse dan dipimpin oleh Bapak Soenaryo Limin pada tahun 2017 – 2019, Bapak Felix pada tahun 2019 – 2020 dan Ibu Agnes pada tahun 2020 – sampai sekarang dst.....”.

6. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan ini telah sesuai dengan pasal 1365, 1366, 1367 ay(1) KUHPerdta.

Pasal 1365 KUHPerdta:

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

Pasal 1366 KUHPerdta:

*“Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya.”*

Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdta,

*“seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (vicarious liability)”*.

7. Bahwa pada tanggal 12 April 2022, Kuasa Hukum Para Penggugat telah memberikan somasi kepada TERGUGAT, namun hingga gugatan ini didaftarkan tidak ada tanggapan sama sekali.

Bahwa walaupun warga sudah banyak dirugikan warga hanya minta yang bersangkutan (TERGUGAT) mundur secara baik – baik, agar tidak terjadi kerugian – kerugian lagi akibat salah urus, namun permintaan warga



secara baik – baik tersebut tidak digubris sama sekali dengan mengundurkan diri, atau dengan membuktikan bahwa TERGUGAT menjabat sudah sesuai dengan prosedur/ pergub yang ada/berlaku, hal ini menunjukkan bahwa tidak ada itikad baik dari TERGUGAT, gaya tidak menggubris masukan warga ini sudah dilakukan selama TERGUGAT menjabat sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion.

*(Somasi adalah peringatan yang diberikan terhadap pihak calon tergugat yang berada pada jalur atau proses hukum, dalam yurisprudensi istilah somasi biasanya sering digunakan untuk menyebut suatu perintah atau teguran).*

Somasi dapat dilakukan oleh siapa saja, sepanjang sang penggugat mempunyai kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum terhadap calon tergugat yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya

8. Bahwa TERGUGAT sangat tidak professional dan tidak kompeten dalam menjalankan tugasnya sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion, sehingga terjadi beberapa hal yang merugikan pemilik / penghuni sebagai berikut :

Bahwa barang – barang milik PENGGUGAT III didalam unit apartemennya rusak, kemudian diketahui bahwa ada surat izin keluar masuk barang No. 008271 tertanggal 30 Agustus 2021, jam 15.10.

PENGGUGAT III tidak pernah menandatangani surat tersebut.

Setelah diteliti dan dikalkulasi, Kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT III adalah sebesar Rp. 42.250.000,- (empatpuluh dua juta duaratus limapuluh ribu rupiah)

TERGUGAT tidak menjalankan SOP tentang keluar masuk barang, yaitu tidak memeriksa dan mengecek formulir surat izin keluar/masuk barang dengan baik.

Kemudian PENGGUGAT III melakukan complain ke TERGUGAT atas kelalaiannya tidak melakukan tugasnya sesuai dengan SOP yang ada, namun tidak ada tanggapan yang signifikan.

**(TERGUGAT TIDAK MEMILIKI SOP KELUAR MASUK BARANG).**

Bahwa PENGGUGAT IV juga mengalami banjir unit apartemennya, hal tersebut terjadi karena tetangga unit diatasnya mengalami kebakaran, kemudian pada saat PENGGUGAT IV menyatakan complain ke TERGUGAT sebagai pengelola gedung, complain PENGGUGAT IV tidak



digubris / diabaikan. Bahkan tentang detail kebakaran tersebut diketahui dari korban pada saat RUTA, bukan penjelasan dari pihak pengelola.

Pada saat kejadian, pihak pengelola building manager tidak segera melakukan tindakan tanggap darurat bencana, asisten manager tidak melakukan tindakan apapun pada saat kejadian tersebut

Kerugian yang dialami oleh PENGUGAT IV yang terdampak dari kebakaran tersebut adalah total sebesar Rp 238.500.000,-(duaratus tigapuluh delapan juta limaratus ribu rupiah)

(TERGUGAT TIDAK MEMILIKI SOP TANGGAP DARURAT).

Bahwa PENGUGAT V, sebagai anggota pengawas P3SRS Sudirman Mansion Periode tahun 2019 s/d tahun 2022 tidak dapat mengakses semua informasi untuk melakukan tugas pengawasannya, akses tersebut diblokir/ditutup oleh pengelola

Bahwa salah seorang pemilik unit apartemen telah kehilangan mobilnya yang diparkir di parkiran apartemen, kerugian tersebut sudah dicover oleh asuransi.

(TERGUGAT TIDAK MEMILIKI SOP KEAMANAN).

Bahwa sebagian pemilik unit apartemen telah bersurat pada tanggal 3 Juli 2020, mengajukan beberapa pertanyaan,menyampaikan saran dan masukan untuk pengurus PPRSSM, tentang lobby lounge,listrik, lift, dan lukisan yang ada di lobby dan lantai 7, akan tetapi tidak memperoleh tanggapan dari pihak pengelola (building management).

Dari hal – hal tersebut dapat disimpulkan bahwa TERGUGAT tidak kompeten menjadi Property Manager Building Management Sudirman Mansion.

9. Bahwa penunjukkan TERGUGAT sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion tidak sesuai dengan Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Dan anggaran dasar PPRS Sudirman Mansion pasal 22, dan 23.

10. Bahwa agar TERGUGAT menyadari dan memahami tidak kompeten menjadi Property Manager Building Management Sudirman Mansion, serta menghindari timbul korban lagi dikemudian hari, maka PARA PENGUGAT minta agar TERGUGAT untuk menuliskan permintaan





maafnya kepada PARA PENGGUGAT di ½ halaman koran pada 2 koran nasional (Kompas) dan (Bisnis Indonesia) minimal 1 hari secara bersamaan, yang isinya sebagai berikut:

- Saya AGNES JOCELLIA BESARE Menyatakan bahwa penunjukan saya sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion tidak sesuai dengan Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.  
Dan Pasal 22 Bab X, Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion.
- Saya AGNES JOCELLIA BESARE, mohon maaf kepada para penggugat atas kesalahan yang telah saya lakukan, dan berjanji tidak mengulangi kesalahan saya tersebut dikemudian hari.

Bahwa atas kejadian – kejadian tersebut, supaya orang – orang mengerti dan tidak terulang dikemudian hari, maka PARA PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT untuk melakukan permohonan maaf secara terbuka di ½ halaman koran pada 2 koran nasional (Kompas) dan (Bisnis Indonesia) minimal 1 hari secara bersamaan, bahwa pemuatan permintaan maaf ini dilakukan selambat – lambat nya 14 (empat belas) hari setelah Putusan dibacakan oleh Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Bila TERGUGAT tetap tidak melaksanakannya maka TERGUGAT harus memberikan kompensasi kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp 800.000.000,- (delapanratus juta rupiah) ditambah kerugian PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 280.750.000,- (duaratus delapanpuluh juta tujuh ratus limapuluh ribu rupiah ).

Bahawa PARA PENGGUGAT tetap lebih menginginkan permohonan maaf secara terbuka dibanding mendapatkan kompensasi mengingat selama ini TERGUGAT selalu tidak terbuka atas statusnya dan cenderung bekerja tanpa bisa dikritik.

11. Bahwa untuk menjamin Permohonan Gugatan oleh Para Pemohon atas pemenuhan kewajiban Tergugat dan agar Gugatan tidak sia-sia maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap :





Tanah serta bangunannya, yang terletak di Jalan Pulo Raya VII no. 18,  
Petogogan,

Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota  
Jakarta 12170

Berdasarkan uraian di atas, maka PARA PENGGUGAT dengan segala  
kerendahan hati mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri  
Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini,  
mohon kiranya berkenan memutus perkara ini dengan amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Memutuskan menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
3. Menyatakan TERGUGAT terbukti melanggar Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, dan Pasal 23 Anggaran dasar PPRS Sudirman Mansion Bab X tentang Penunjukan, Tugas, Hak dan Kewenangan Badan Pengelola,
4. Menghukum TERGUGAT untuk menuliskan permintaan maafnya kepada PARA PENGGUGAT di  $\frac{1}{2}$  halaman koran pada 2 koran nasional (Kompas) dan (Bisnis Indonesia) minimal 1 hari secara bersamaan, yang isinya sebagai berikut:
  - Saya AGNES JOCELLIA BESARE Menyatakan bahwa penunjukan saya sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion tidak sesuai dengan Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik. Dan Pasal 22 Bab X, Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion.
  - Saya AGNES JOCELLIA BESARE, mohon maaf kepada para penggugat atas kesalahan yang telah saya lakukan, dan berjanji tidak mengulangi kesalahan saya tersebut dikemudian hari.



Bahwa pemuatan permintaan maaf ini dilakukan selambat – lambatya 14 (empat belas) hari setelah Putusan dibacakan oleh Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

5. Menghukum TERGUGAT apabila tidak bersedia melaksanakan angka 4 tersebut diatas, agar TERGUGAT memberikan kompensasi kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp 800.000.000,- (delapanratus juta rupiah) ditambah kerugian PARA PENGGUGAT sebesar Rp. Rp. 280.750.000,- (duaratus delapanpuluh juta tujuh ratus limapuluh ribu rupiah )
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan, Tanah serta Bangunannya,yang terletak di Jalan Pulo Raya VII no. 18, Petogogan, Kec. Kebayoran. Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12170
7. Menyatakan dan menetapkan *dwangsom* sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)/hari kepada TERGUGAT apabila tidak melaksanakan angka 4 dan/atau angka 5 di atas dalam 14 (empat belas) hari setelah Putusan dibacakan oleh Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasanya tersebut di atas , untuk Tergugat dan Turut Tergugat II hadir kuasanya Yuliana, SH.MH, Faisal Nurizzal, Sh dan Rahardhina Dyah Ayu Prabandari, SH.MH, Advokat dan/atau Penasihat Hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 23 Mei 2022, sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir dimuka persidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan dan juga tidak memberitahukan tentang ketidakhadirannya tersebut dengan alasan yang sah, oleh karena itu Majelis Hakim menganggap Turut Tergugat I dianggap tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sriwahyuni



Batubara, S.H., M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Juli 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut :

#### PENDAHULUAN

Bahwa sebelum masuk kedalam Eksepsi dan Jawaban TERGUGAT atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, berikut ini TERGUGAT menyampaikan fakta-fakta yang menjadi pokok Eksepsi, Jawaban Dan Gugatan Rekonsensi TERGUGAT:

1. Gugatan PARA PENGGUGAT *Error In Persona*, hal ini mendasarkan pada fakta:

Bahwa TERGUGAT bekerja dan diangkat sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion oleh Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Penghuni Apartemen Sudirman Mansion. TERGUGAT tidak pernah mengangkat dirinya sendiri sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion. Dengan demikian, Gugatan PENGGUGAT jelas *Error In Persona* dengan mendudukan TERGUGAT sebagai tergugat didalam perkara a quo. Hal ini mengingat Perbuatan Melawan Hukum yang menurut dan menjadi dasar Gugatan PENGGUGAT didalam Gugatannya adalah tindakan pengangkatan TERGUGAT sebagai *Property Manager Building Management* Sudirman Mansion yang menurut PARA PENGGUGAT tidak sesuai dengan Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion dan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana disebutkan dalam Butir 3 dan 4 Gugatan. Dengan demikian, terbukti Gugatan PARA PENGGUGAT terbukti *Error In Persona*;



2. Gugatan PARA PENGGUGAT Diajukan Dengan Dasar Itikad Buruk

- Bahwa TERGUGAT diangkat pada tahun 2020, akan tetapi Gugatan atas pengangkatan TERGUGAT baru diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada tahun 2022. Itupun setelah PENGGUGAT I yang tidak terima atas tindakan TERGUGAT yang melaksanakan tugasnya berdasarkan SOP dengan mengeluarkan Surat Peringatan atas penggunaan fasilitas area fasilitas kolam renang yang tidak sesuai dengan peruntukannya oleh pihak yang menghuni di unit milik PENGGUGAT I. Oleh karena itu, TERGUGAT menduga hal inilah yang melatarbelakangi PENGGUGAT I mengumpulkan PENGGUGAT II s/d PENGGUGAT V untuk mengajukan Gugatan tanpa dasar terhadap TERGUGAT. Apalagi selama ini PENGGUGAT II s/d PENGGUGAT V saat bertemu dengan TERGUGAT baik-baik saja dan tidak pernah menyampaikan keberatan atas tindakan TERGUGAT. Sedangkan PENGGUGAT I tidak tinggal di apartemen miliknya, akan tetapi ditinggali oleh orang lain.
- Bahwa TERGUGAT hanya merupakan salah satu karyawan dari beberapa karyawan Tim Building Management yang bekerja pada Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion, dan pengangkatan mereka sebagai karyawan tidak digugat oleh PARA PENGGUGAT, sehingga terbukti Gugatan PARA PENGGUGAT yang hanya diajukan kepada TERGUGAT didasarkan pada itikad buruk. PARA PENGGUGAT ingin mengeluarkan TERGUGAT dari pekerjaannya dan menghilangkan hak TERGUGAT sebagai karyawan, sekalipun terbukti TERGUGAT telah melaksanakan pekerjaannya berdasarkan SOP dan Perjanjian Kerja antara PPRS-Sudirman Mansion dengan TERGUGAT;
- Dari beberapa karyawan Tim Building Management, TERGUGAT merasa tidak adil jika PARA PENGGUGAT hanya melimpahkan keluhan dan tuntutan hanya terhadap TERGUGAT, itupun keluhan dan tuntutan yang bukan atas pekerjaan TERGUGAT saja, akan tetapi pekerjaan yang melibatkan karyawan yang lain. Atas hal ini TERGUGAT pun mempertanyakan motif PARA PENGGUGAT, sehingga mengapa hanya TERGUGAT yang diserang dan digugat? Apalagi tidak ada satupun tindakan TERGUGAT yang merugikan PARA PENGGUGAT.
- Justru TERGUGAT lah yang dirugikan didalam perkara a quo karena dengan adanya Gugatan PARA PENGGUGAT yang tidak berdasar, TERGUGAT menjadi jatuh sakit, TERGUGAT pun terganggu didalam melaksanakan pekerjaannya. Untuk itu sekalipun Pengurus masih



menginginkan TERGUGAT tetap bekerja di Perhimpunan Apartemen Sudirman Mansion, TERGUGAT pun memilih mengundurkan diri dan telah mengajukan Surat Pengunduran Diri kepada Pengurus PPRS Sudirman Mansion. Sehingga terhitung tanggal 30 Juni 2022, TERGUGAT sudah bukan lagi karyawan PPRS Sudirman Mansion;

- Bahwa akibatnya saat ini TERGUGAT pun kehilangan mata pencaharian dan tidak mendapatkan pesangon.

Dengan demikian berdasarkan uraian fakta tersebut diatas, terbukti Gugatan diajukan oleh PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT dengan dasar itikad buruk.

### 3. Gugatan Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Pada intinya Gugatan PARA PENGGUGAT kabur (*Obscuur Libel*) dibuktikan pada fakta:

#### a) Mengenai Tidak Jelasnya Alasan dan Dasar Gugatan PARA PENGGUGAT

PARA PENGGUGAT terbukti secara licik dan menyesatkan menguraikan suatu kutipan pasal sebagai dasar Gugatannya, seolah-olah kutipan tersebut berasal dari suatu pasal ketentuan perundang-undangan yaitu Pergub No. 133 Tahun 2019. Padahal kutipan pasal yang diuraikan oleh PARA PENGGUGAT tersebut BUKANLAH KUTIPAN ISI PASAL 22 PERGUB No. 133 TAHUN 2019, melainkan isi Lampiran I dari Pergub No. 133 Tahun 2019 dan HANYA SEBAGAI CONTOH dari bentuk Akta Pendirian P3SRS. Dengan demikian, terbukti dasar Gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak jelas dan tidak cermat;

Selanjutnya TERGUGAT menerangkan bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan dasar dan alasan Gugatannya adalah perbuatan melawan hukum pada tindakan pengangkatan TERGUGAT sebagai *Property Manager Building Management* Sudirman Mansion. Faktanya TERGUGAT tidak pernah mengangkat dirinya sendiri sebagai karyawan pada Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion. Dengan demikian, terbukti tidak jelas apa yang menjadi alasan dan dasar Gugatan PARA PENGGUGAT.

#### b) Mengenai Tidak Jelasnya Kerugian Yang Diuraikan Oleh PARA PENGGUGAT Dan Tidak Menguraikan Seluruh Fakta Terkait Dengan Kerugian Yang Didalilkan Diderita Oleh PARA PENGGUGAT Bukan Akibat Dari Tindakan TERGUGAT



- Didalam Gugatan, PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tidak menyatakan adanya kerugian atas tindakan TERGUGAT, fakta ini membuktikan tidak jelasnya kerugian dan apa yang menjadi dasar Gugatan PARA PENGGUGAT.
- Selanjutnya kerugian yang didalilkan oleh PENGGUGAT III s/d PENGGUGAT V, terbukti bukan kerugian yang diakibatkan oleh tindakan TERGGUGAT:
  - PENGGUGAT III mendalilkan kerusakan didalam unit apartemennya, faktanya kerusakan tersebut diakibat oleh tindakan penyewa, bukan oleh TERGUGAT, bahkan setelah dihubungi oleh TERGUGAT dalam rangka membantu PENGGUGAT III menyelesaikan permasalahannya, penyewa menyatakan masih memiliki deposito sebesar Rp. 25 juta pada PENGGUGAT. Akan tetapi fakta ini tidak disampaikan oleh PENGGUGAT III.
  - PENGGUGAT IV mendalilkan kerugian kebakaran diunit apartemennya, faktanya kebakaran terjadi di unit atas apartemen milik PENGGUGAT IV dan unit PENGGUGAT IV terkena dampak dari kebakaran tersebut. Kerugian ini bukan akibat tindakan TERGUGAT. TERGUGAT telah membantu memfasilitasi atas keluhan kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT IV dengan penghuni unit yang berada diatas apartemen milik PENGGUGAT IV. Akan tetapi jika ternyata tidak ada kesepakatan terkait dengan nilai ganti rugi, bagaimana bisa lalu kerugian ini kemudian dibebankan oleh PENGGUGAT IV kepada TERGUGAT.
  - PENGGUGAT V mendalilkan sebagai anggota pengawas P3SRS Sudirman Mansion tidak dapat mengakses semua informasi untuk melakukan tugas pengawasannya, akses tersebut diblokir/ditutup oleh pengelola. Tetapi tidak menguraikan informasi dan akses apa yang dimaksud oleh PENGGUGAT V telah diblokir oleh pengelola.

Fakta tersebut diatas membuktikan tidak jelasnya kerugian yang menjadi dasar Gugatan PARA PENGGUGAT.

4. Pengangkatan TERGUGAT Sebagai Karyawan Tetap pada Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion Telah Sesuai Dengan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)



Apartemen Sudirman Mansion Dan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

Bahwa berdasarkan ketentuan:

- Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun “Apartemen Sudirman Mansion” (PPSRS Sudirman Mansion) Mukadimah tertanggal 27 Agustus 2006 yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta melalui Keputusan Gubernur Nomor 970/2008 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Sudirman Mansion Kota Administrasi Jakarta Selatan tertanggal 13 Juli 2008, BAB X Penunjukan, Tugas, hak dan Kewenangan Badan Pengelola Pasal 22 ayat (3) menjelaskan sebagai berikut:

*Pasal 22*

*Penunjukan Badan Pengelola*

*“3. Jika PPRS Sudirman Mansion tidak menunjuk badan Pengelola, PPRS Sudirman Mansion dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola Rumah Susun”*

(Cetak Tebal oleh TERGUGAT)

- Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun:  
*“PPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.”*

Terkait dengan penggunaan kata ‘dapat’ dalam ketentuan diatas, Mahkamah Konstitusi telah memberikan pendapatnya dalam Putusan No. 85/PUU-XIII/2015 yang menguji UU/2011, dimana dalam putusan itu pada halaman 193 angka (3.14) alinea kedua Majelis menyatakan :

*“...Adapun kata ‘dapat’ dalam Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 adalah merujuk pada kebebasan pihak PPPSRS apakah akan mengelola sendiri atau membentuk ataupun menunjuk pengelola....”*

Dengan demikian Perhimpunan diberi kebebasan apakah mengelola sendiri Rumah Susun.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, PPRS dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, Personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun. Dalam hal ini PPRS, telah membentuk Badan Pengelola sendiri dan TERGUGAT kemudian diangkat sebagai personil Badan Pengelola melalui Surat Keputusan P3RS Nomor 053/PPPRS-HRD/SKP/III/2020 tentang Pengangkatan Karyawan Tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion. Perlu TERGUGAT





tegaskan yang diangkat sebagai karyawan atau personil pada Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion pun bukan hanya TERGUGAT, akan tetapi ada 5 karyawan yang lain. Akan tetapi kemudian mengapa hanya TERGUGAT yang digugat oleh PARA PENGGUGAT;

Dengan demikian terbukti pengangkatan TERGUGAT sebagai Karyawan Tetap pada Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion Telah Sesuai Dengan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Sudirman Mansion Dan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

5. Tidak ada satupun tindakan TERGUGAT yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, TERGUGAT Telah Melaksanakan Pekerjaannya sebagai Karyawan berdasarkan SOP dan Perjanjian Kerja antara PPRS-Sudirman Mansion

Selama ini sebagai karyawan pada Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion, TERGUGAT telah melaksanakan pekerjaannya berdasarkan SOP dan Perjanjian Kerja antara PPRS-Sudirman Mansion dengan TERGUGAT. Selama bekerja sebagai karyawan Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion, TERGUGAT tidak pernah mendapatkan teguran atau surat peringatan dari Pengurus PPRS-Sudirman Mansion atas kinerjanya selama ini. Pengurus pun tidak pernah mendapat surat keluhan baik secara tertulis dari Para Penghuni termasuk dari PARA PENGGUGAT atas kinerja TERGUGAT selama ini.

Dengan demikian, terbukti tidak ada satupun tindakan TERGUGAT yang dapat dikategorikan sebagai Tindakan Melawan Hukum.

6. Tidak Ada Satupun Tindakan TERGUGAT yang merugikan PARA PENGGUGAT, Justru TERGUGAT Yang Telah Dirugikan Dan Telah Tercemar Nama Baiknya Atas Tindakan PARA PENGGUGAT;
  - Jika dilihat dari dalil Gugatan PARA PENGGUGAT, yang mendalilkan memiliki kerugian didalam perkara *a quo* adalah PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV dan PENGGUGAT V. Dengan demikian, PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II secara tegas mengakui tidak ada satupun tindakan TERGUGAT yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;
  - Selanjutnya kerugian yang didalilkan oleh PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV dan PENGGUGAT V bukan merupakan kerugian yang diakibatkan oleh tindakan TERGUGAT. Hal ini dibuktikan:



- a. PENGGUGAT III mendalilkan adanya kerugian yaitu barang – barang milik PENGGUGAT III didalam unit apartemennya rusak. Faktanya kerusakan ini tidak dapat dibebankan kepada PENGGUGAT III, mengingat menurut pengakuan dari PENGGUGAT III sendiri, PENGGUGAT III telah menyewakan unitnya dan kerusakan ini diakibatkan oleh tindakan penyewa unit apartemen PENGGUGAT III. Terkait dengan kerusakan ini jelas bukan menjadi tanggungjawab Building Management karena tidak ada didalam SOP. Sekalipun Tim Building Management tidak pernah diperlihatkan kontrak penyewaan antara penyewa dengan PENGGUGAT III, akan tetapi seharusnya kerusakan ini jelas menjadi tanggungjawab antara Penyewa dengan PENGGUGAT III. Selain itu dari informasi yang didapat dari penyewa, penyewa menyatakan masih memiliki deposito sebesar Rp. 25juta dengan PENGGUGAT III;
- b. PENGGUGAT IV mendalilkan adanya kebakaran. Faktanya kebakaran tidak terjadi di unit PENGGUGAT IV melainkan di unit yang berada di atas unit PENGGUGAT IV. Unit apartemen milik PENGGUGAT IV memang terkena dampak dari kebakaran unit atas berupa adanya asap dan air yang masuk diapartemen milik PENGGUGAT IV (sebagaimana tertuang didalam Laporan Kejadian Kebakaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT IV di Kepolisian). Akan tetapi sepengetahuan TERGUGAT air ini diduga disebabkan karena menyalanya sprinkler secara otomatis saat terjadi kebakaran; Tim Building Management telah menyampaikan kepada owner pemilik unit terjadinya kebakaran terkait dengan dampak kerusakan di unit PENGGUGAT IV dan TERGUGAT telah memfasilitasi komunikasi antara PENGGUGAT IV dengan owner unit terjadinya kebakaran. Selanjutnya sepengetahuan TERGUGAT owner unit tersebut bersedia bertanggungjawab untuk mengganti kerusakan yang terjadi di unit PENGGUGAT IV. Jika memang tidak terjadi kesepakatan terkait dengan nilai penggantian kerugian, maka itu merupakan sengketa antara PENGGUGAT IV dengan owner unit terjadinya kebakaran. Bagaimana bisa kemudian kerugian tersebut dibebankan dan dinyatakan akibat tindakan TERGUGAT???
- Tanggapan atas keluhan-keluhan tersebut diatas, didukung dengan bukti baik bukti komunikasi melalui Whatsapp maupun email;



c. PENGGUGAT V mendalilkan sebagai anggota pengawas P3SRS Sudirman Mansion tidak dapat mengakses semua informasi untuk melakukan tugas pengawasannya, akses tersebut diblokir/ditutup oleh pengelola. TERGUGAT mempertanyakan informasi dan akses apa yang dimaksud oleh PENGGUGAT V telah diblokir oleh pengelola. Selain itu perlu TERGUGAT tegaskan, bahwa terkait dengan dokumen-dokumen, faktanya berdasarkan SOP, Perjanjian Kerja dan Anggaran Dasar, TERGUGAT tidak mempunyai kewenangan untuk memberikan segala bentuk dokumen tanpa persetujuan dan sepengetahuan P3SRS Sudirman Mansion.

- Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, justru TERGUGAT lah yang mengalami kerugian didalam perkara *a quo*. Dengan adanya permasalahan dan Gugatan PARA PENGGUGAT yang tidak berdasar ini, TERGUGAT tercemar nama baiknya, TERGUGAT juga jatuh sakit dan TERGUGAT harus kehilangan mata pencaharian serta penghasilan karena berhenti dari pekerjaannya;

Dengan demikian, terbukti justru PARA PENGGUGAT-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan tuduhan, tuntutan yang tidak benar, memfitnah dan mencemarkan nama baik TERGUGAT serta menyebabkan kerugian bagi TERGUGAT.

Berdasarkan fakta dan alasan-alasan tersebut diatas, maka mohon agar Majelis Hakim didalam perkara *a quo* agar menolak seluruh Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Selanjutnya dengan ini TERGUGAT mengajukan uraian Eksepsi dan Jawaban Serta Gugatan Rekonsensi kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* atas Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

#### DALAM KONPENSASI

##### I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT;

#### A. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

1. Bahwa berdasarkan Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, PARA PENGGUGAT mendalilkan mengenai pengangkatan



TERGUGAT sebagai *Property Manager Building Management Sudirman Mansion* yang tidak sesuai dengan Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion dan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana disebutkan dalam Butir 3 dan 4 Gugatan;

*“3. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II adalah yang mengangkat TERGUGAT sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion;*

*4. Bahwa penunjukkan TERGUGAT sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion tidak sesuai dengan Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion Pasal 22 tentang Penunjukan Badan Pengelola, Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola), Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.”*

2. Bahwa selain itu, kewenangan mengenai pengangkatan TERGUGAT sebagai Karyawan tetap P3SRS merupakan kewenangan absolut dari Pihak Perhimpunan berdasarkan Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS), sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 angka 8 Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Sudirman Mansion No. 970 tahun 2008 sebagai berikut:

*Pasal 1*

*“8. Badan Pengelola adalah badan yang dibentuk atau ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Sudirman Mansion yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun Apartemen Sudirman Mansion”*

**(CETAK TEBAL OLEH TERGUGAT)**

3. Bahwa PARA PENGUGAT menarik TERGUGAT seolah-olah sebagai pihak yang melakukan kesalahan dalam hal pengangkatannya sebagai Karyawan Tetap P3SRS, padahal kewenangan untuk melakukan pengangkatan tersebut merupakan kewenangan dari Pihak



Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Sudirman Mansion, bukan merupakan kewenangan dari TERGUGAT;

4. Bahwa berdasarkan doktrin yang dikemukakan oleh Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan mengklasifikasikan *error in persona* sebagai berikut:
  - a. *Diskualifikasi in Person*
  - b. *Salah sasaran pihak yang digugat*  
*Adanya kesalahan dalam bentuk menarik orang sebagai TERGUGAT keliru (gemis aanhoeda nigheid).*
  - c. *Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium)*
5. Bahwa berdasarkan doktrin tersebut dan apabila dihubungkan dengan fakta PARA PENGGUGAT yang menarik TERGUGAT seolah-olah sebagai pihak yang melakukan kesalahan, maka Gugatan *a quo* terdapat *Error in Persona*, yaitu salah sasaran pihak yang digugat;
6. Bahwa oleh karena itu, TERGUGAT memohon kepada Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* untuk memutus Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO);

**B. EKSEPSI GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

7. Bahwa kami menolak dengan tegas dalil Gugatan PARA PENGGUGAT pada poin 8 yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:

*"8. Bahwa TERGUGAT sangat tidak Profesional dan tidak kompeten dalam menjalankan tugasnya sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion, sehingga terjadi beberapa hal yang merugikan pemilik / penghuni sebagai berikut:*

*Bahwa barang – barang milik PENGGUGAT III didalam unit apartemennya rusak, kemudian diketahui bahwa ada surat ijin keluar masuk barang No. 008271 tertanggal 30 Agustus 2021, jam 15.10.*

*PENGGUGAT III tidak pernah menandatangani surat tersebut.*

*Setelah diteliti dan dikalkulasi, kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT III adalah sebesar Rp. 42.250.000,- (empat puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).*

*Dst.."*



Bahwa yang sudah diuraikan dalam gugatan PENGUGAT tersebut diatas sangatlah tidak jelas dan serampangan. Dengan pernyataan gugatan tersebut menyatakan bahwa didalam unit apartemennya milik PENGUGAT III rusak, hal ini merupakan pernyataan yang tidak jelas dan salah sasaran dikarenakan mengenai segala kerusakan dalam unit apartemen adalah tanggung jawab si pemberi sewa bukan meminta pertanggung jawaban kepada PARA TERGUGAT. Oleh karena itu segala fakta hukum yang sudah diuraikan PENGUGAT III sangatlah tidak jelas/kabur dan serampangan. Dengan demikian maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa a quo untuk menolak dan tidak mengabulkan gugatan untuk seluruhnya.

a) MENGENAI TIDAK JELASNYA ALASAN DAN DASAR GUGATAN PARA PENGUGAT

8. Bahwa selanjutnya dalam Gugatannya PARA PENGUGAT mempermasalahkan mengenai penunjukan TERGUGAT sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion yang tidak sesuai dengan Anggaran Dasar P3SRS Sudirman Mansion Pasal 22 dan berdasarkan pada Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, Pasal 22 yang berbunyi sebagai berikut:

*Pasal 22*

- (1). *Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk pengelola yang berstatus badan hukum, profesional atau membentuk pengelola sendiri yang berbadan hukum di mana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan.*
- (2). *Persyaratan pengelola :*
  - a. *Berbadan hukum;*
  - b. *Mempunyai izin usaha bidang pengelolaan Rumah Susun dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta;*
  - c. *Mempunyai tenaga ahli yang cukup dan kompeten dibidangnya;*
  - d. *Sanggup menyediakan semua sarana maupun perlengkapan kerja yang memadai untuk mendukung pelaksanaan tugas pengelolaan yang baik dan profesional;*
  - e. *Mempunyai modal yang mencukupi untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan; dan*
  - f. *Persyaratan lain yang ditentukan dalam rapat pengurus.*



- (3). *Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b, belum dipenuhi karena belum dapat diterbitkan oleh Gubernur, maka penunjukan pengelola dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.*

Bahwa jelas Pasal 22 tersebut bukanlah sebagai norma hukum yang mengikat seperti pada isi norma peraturan gubernur, pasal tersebut hanyalah sebagai lampiran pergub, sedangkan lampiran tidak mengikat secara hukum. Lampiran hanya sebagai contoh atau format, oleh karena itu dasar hukum yang dipakai oleh penggugat adalah keliru dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Bahwa PARA PENGGUGAT terbukti secara licik dan menyesatkan menguraikan suatu kutipan pasal sebagai dasar Gugatannya, seolah-olah kutipan tersebut berasal dari suatu pasal ketentuan perundang-undangan yaitu Pergub No. 133 Tahun 2019. Padahal kutipan pasal yang diuraikan oleh PARA PENGGUGAT tersebut BUKANLAH KUTIPAN ISI PASAL 22 PERGUB No. 133 TAHUN 2019, melainkan isi Lampiran I dari Pergub No. 133 Tahun 2019 dan HANYA SEBAGAI CONTOH dari bentuk Akta Pendirian P3SRS. Dengan demikian, terbukti dasar Gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak jelas dan tidak cermat;

9. Bahwa alasan dan dasar PARA PENGGUGAT yang mendalilkan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam pengangkatannya sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion adalah tidak jelas dan tidak cermat mengingat TERGUGAT sama sekali tidak pernah melakukan pengangkatan terhadap dirinya sendiri, melainkan TERGUGAT diangkat sebagai oleh Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Penghuni Apartemen Sudirman Mansion. Dengan demikian terbukti tidak jelas dan tidak cermat alasan dan dasar Gugatan PARA PENGGUGAT;

- b) MENGENAI TIDAK JELASNYA KERUGIAN YANG DIURAIKAN OLEH PARA PENGGUGAT DAN TIDAK MENGURAIKAN SELURUH FAKTA TERKAIT DENGAN KERUGIAN YANG DIDALILKAN DIDERITA OLEH PARA PENGGUGAT BUKAN AKIBAT DARI TINDAKAN TERGUGAT

10. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menerangkan secara jelas dan rinci terkait kerugian-kerugian apa yang dialami oleh PARA PENGGUGAT dan bahkan dalam Gugatan a quo hanya menerangkan kerugian yang dialami oleh PEGGUGAT III, PENGGUGAT IV, dan





PENGGUGAT V, sedangkan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II secara tegas tidak mendalilkan mengenai kerugian yang dialaminya. Dengan demikian maka kerugian yang didalilkan pun tidak berdasar dan tidak jelas/kabur;

11. Bahwa selanjutnya kerugian yang didalilkan oleh PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV dan PENGGUGAT V bukan merupakan kerugian yang diakibatkan oleh tindakan TERGUGAT. Hal ini dibuktikan dengan hal-hal sebagai berikut:

- a. PENGGUGAT III mendalilkan kerusakan didalam unit apartemennya, faktanya kerusakan tersebut diakibat oleh tindakan penyewa, bukan oleh TERGUGAT, bahkan setelah dihubungi oleh TERGUGAT dalam rangka membantu PENGGUGAT III menyelesaikan permasalahannya, penyewa menyatakan masih memiliki deposito sebesar Rp. 25juta pada PENGGUGAT. Akan tetapi fakta ini tidak disampaikan oleh PENGGUGAT III.
- b. PENGGUGAT IV mendalilkan kerugian kebakaran diunit apartemennya, faktanya kebakaran terjadi di unit atas apartemen milik PENGGUGAT IV dan unit PENGGUGAT IV terkena dampak dari kebakaran tersebut. Kerugian ini bukan akibat tindakan TERGUGAT. TERGUGAT telah membantu memfasilitasi atas keluhan kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT IV dengan penghuni unit yang berada diatas apartemen milik PENGGUGAT IV. Akan tetapi jika ternyata tidak ada kesepakatan terkait dengan nilai ganti rugi, bagaimana bisa lalu kerugian ini kemudian dibebankan oleh PENGGUGAT IV kepada TERGUGAT.
- c. PENGGUGAT V mendalilkan sebagai anggota pengawas P3SRS Sudirman Mansion tidak dapat mengakses semua informasi untuk melakukan tugas pengawasannya, akses tersebut diblokir/ditutup oleh pengelola. Tetapi tidak menguraikan informasi dan akses apa yang dimaksud oleh PENGGUGAT V telah diblokir oleh pengelola.

Bahwa fakta pada hal-hal tersebut diatas membuktikan bahwa tidak jelasnya kerugian yang menjadi dasar Gugatan PARA PENGGUGAT.

12. Bahwa terkait dengan pasal 1366 KUHPerdara:



*“Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya”*

Serta pasal 1367 ayat (1):

*“Seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya”*

Bahwa Pasal 1366 *juncto* Pasal 1367 adalah lanjutan dari Pasal 1365 KUHPperdata mengenai perbuatan melawan hukum, perlu difahami bahwa unsur yang ada dalam pasal 1365 KUHPperdata yaitu:

- a. Perbuatan melawan hukum;
- b. Kesalahan;
- c. Kerugian;
- d. Kausalitas antara kerugian dengan kesalahan;

Bahwa segala uraian pasal tersebut di atas yang di kemukakan oleh PARA PENGGUGAT sangatlah tidak relevan, karena pada faktanya TERGUGAT tidak pernah melakukan kelalaian dalam menjalankan tugasnya sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion, sekaligus dengan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat bukanlah tanggungjawab tergugat. Dengan demikian unsur pasal 1365 ayat (1) Jo. Pasal 1366 Jo. Pasal 1367 KUHPperdata yang di dalilkan oleh PARA PENGGUGAT adalah tidak berdasar dan menyesatkan.

13. Bahwa selanjutnya pada dasarnya dalam perkembangan praktek Hukum Acara Perdata Indonesia, mengenai pengertian *Obscuur Libel* dapat dikategorikan sebagai berikut:

- a. Posita gugatan tidak menjelaskan dasar hukum (*Rechtsgrowd*) dan kejadian yang mendasari gugatan (Pasal 8 RV);
- b. Objek sengketa tidak jelas, yaitu tidak menyebutkan lokasinya, tidak menyebutkan batas, luas dan juga tidak ditemukan objek sengketa (Putusan MA RI No. 1149K/Sip/1975, tanggal 17 April 1978;
- c. Posita dan Petitum saling bertentangan. (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 492K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970);
- d. Petitum tidak terperinci atau tidak jelas, tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut (Putusan MA RI Nomor: 502/K/Sip/1973



tanggal 18 Desember 1975, Putusan MA RI No. : 550K/Sip/1979 tanggal 31 Mei 1980);

Dengan demikian dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT tidak jelas dan tidak berdasar menurut hukum, oleh karena itu dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo adalah dalil yang menyesatkan, sehingga Gugatan a quo menjadi tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), oleh karena itu TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo untuk menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**C. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN**

14. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki hak hukum (*legal standing*), serta tidak memiliki kepentingan hukum yang layak dan cukup untuk mengajukan Gugatan a quo kepada TERGUGAT;
15. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 163 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) yang berbunyi sebagai berikut:  
"Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu."
16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR di atas, PARA PENGGUGAT yang mengaku mempunyai suatu hak harus membuktikan adanya hak itu. Sedangkan, dalam Gugatan a quo, PARA PENGGUGAT gagal membuktikan mengenai hak yang dimilikinya dalam mengajukan Gugatan a quo;
17. Bahwa dalam hukum acara perdata, terdapat asas *point d'interet point d'action*, yang pada pokoknya mengandung pengertian bahwa suatu gugatan harus didasarkan atas kepentingan yang cukup dan layak. Dengan demikian, apabila tidak mempunyai alas hukum atau kepentingan yang cukup dan layak, maka pihak tersebut tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan suatu gugatan;
18. Bahwa terdapat yurisprudensi dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menegaskan apabila tidak terdapat *legal standing* yang dimiliki PARA PENGGUGAT, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;



a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 442 K/Sip/1973 tertanggal 8 Oktober 1973

*"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 639 K/Sip/1975 tertanggal 28 Mei 1975

*"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*

19. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Posita Gugatan tidak menguraikan lebih lanjut mengenai kerugian yang dialami oleh seluruh pihak dari PARA PENGGUGAT, melainkan hanya sebagian pihak saja yaitu PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, dan PENGGUGAT III. Kerugian yang didalilkan pun tidak berdasar dan akan dibantah oleh TERGUGAT melalui Jawaban *a quo*;

20. Bahwa oleh karena hal tersebut, PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan mengenai hak yang dimilikinya untuk mengajukan Gugatan *a quo* kepada TERGUGAT;

21. Bahwa PARA PENGGUGAT juga tidak menguraikan mengenai kausalitas yang dialami dirinya dari perbuatan TERGUGAT dan kerugian yang ia alami. Sehingga, PARA PENGGUGAT tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan Gugatan *a quo*;

22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT terbukti tidak memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan Gugatan *a quo*. Dengan demikian, sangat beralasan menurut hukum apabila Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### **D. EKSEPSI GUGATAN DIAJUKAN DENGAN ITIKAD BURUK**

23. Bahwa TERGUGAT telah diangkat sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola berdasarkan Surat Keputusan P3SRS Nomor 053/PPRS-HRD/SKP/III/2020 tentang Pengangkatan Karyawan Tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion tertanggal 31 Maret 2020 dan Perjanjian Kerja antara TERGUGAT dengan PPRS Apartemen Sudirman Mansion Nomor 275/PPSM-BM/XI/2019 tertanggal 18 November 2019;



24. Bahwa selama ini TERGUGAT menjalankan pekerjaannya berdasarkan SOP, Perjanjian Kerja dan berdasarkan pada PPRS Apartemen Sudirman Mansion. Selama bekerja sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola, TERGUGAT tidak pernah mendapatkan teguran atau surat peringatan dari Pengurus PPRS Apartemen Sudirman Mansion atas kinerjanya selama ini. TERGUGAT pun tidak pernah mendapat surat keluhan secara tertulis dari Para Penghuni termasuk dari PARA PENGGUGAT atas kinerjanya selama ini;
25. Bahwa Gugatan atas pengangkatan TERGUGAT yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada tahun 2022 terjadi setelah PENGGUGAT I tidak terima atas tindakan TERGUGAT yang melaksanakan tugasnya berdasarkan SOP dengan mengeluarkan Surat Peringatan atas penggunaan fasilitas area kolam renang yang tidak sesuai dengan peruntukannya oleh pihak yang menghuni di unit milik PENGGUGAT I.
26. Bahwa PENGGUGAT I mengumpulkan PENGGUGAT II s/d PENGGUGAT V untuk mengajukan Gugatan tanpa dasar terhadap TERGUGAT. Bahkan selama ini PENGGUGAT II s/d PENGGUGAT V saat bertemu dengan TERGUGAT baik-baik saja dan tidak pernah menyampaikan keberatan atas tindakan TERGUGAT. Faktanya PENGGUGAT I tidak tinggal di apartemen miliknya, akan tetapi ditinggali oleh orang lain;
27. Bahwa sebagai informasi dan bahan pertimbangan, TERGUGAT hanya merupakan salah satu Karyawan Tetap Badan Pengelola, sehingga TERGUGAT merasa tidak adil jika PARA PENGGUGAT hanya melimpahkan keluhannya terhadap TERGUGAT, itupun keluhan yang diuraikan PARA PENGGUGAT bukan atas pekerjaan TERGUGAT saja, akan tetapi pekerjaan yang melibatkan karyawan yang lain. Sehingga dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan itikad buruk (*kwader trouw*) dan hanya sebagai alasan PARA PENGGUGAT untuk mengakhiri masa kerja TERGUGAT.
28. Bahwa dengan adanya Gugatan ini, TERGUGAT telah dicemarkan nama baiknya. TERGUGAT pun menjadi jatuh sakit atas tuntutan yang tidak berdasar dari PARA PENGGUGAT. Bahkan tertanggal 30 Juni 2022 TERGUGAT pun telah mengajukan Surat Pengunduran Diri kepada Pengurus PPSM walaupun Pengurus masih menginginkan TERGUGAT tetap bekerja di Perhimpunan Apartemen Sudirman Mansion. Akibatnya



saat ini TERGUGAT pun kehilangan mata pencaharian serta tidak mendapatkan pesangon;

29. Bahwa pihak yang dapat mengajukan Gugatan adalah pihak yang memiliki kepentingan yang cukup dan benar-benar merasa dirugikan haknya oleh pihak lain serta relevan menurut hukum. Dengan demikian, tuntutan yang tidak benar, fitnah serta mencemarkan nama baik TERGUGAT merupakan tindakan melawan hukum yang melanggar hak TERGUGAT serta bertentangan dengan kepatutan.

Bahwa Faktanya PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo* hanya bertujuan untuk mengakhiri masa kerja TERGUGAT. Dengan demikian berdasarkan uraian fakta tersebut diatas, terbukti Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT merupakan perbuatan yang mengandung maksud dan tujuan yang tidak baik, keterangan tidak benar, dan atau ditujukan semata-mata untuk mengakibatkan pencemaran nama baik TERGUGAT.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil TERGUGAT diatas, maka TERGUGAT memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, untuk menolak seluruh Gugatan *a quo*, atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Bahwa apabila majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain terkait dengan eksepsi yang ajukan TERGUGAT, maka melalui jawaban ini TERGUGAT akan menjawab Gugatan *a quo* untuk menjawab pokok perkara sebagai berikut:

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa bagian dalam Pokok Perkara ini adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian Eksepsi dalam Jawaban yang TERGUGAT ajukan atas Gugatan PARA PENGGUGAT.

Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* kecuali yang TERGUGAT akui secara tegas.

**A. PENGANGKATAN TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN ANGGARAN DASAR PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) APARTEMEN SUDIRMAN MANSION. SELAIN ITU, PARA PENGGUGAT MENDASARKAN GUGATANNYA PADA PASAL FIKTIF.**

30. Bahwa TERGUGAT membantah dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatannya angka 4 halaman 3 yang menyatakan sebagai berikut:

*“Bahwa penunjukkan TERGUGAT sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion tidak sesuai dengan Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion Pasal 22 tentang Penunjukkan Badan*



*Pengelola, Pasal 22 ayat 1, 2 dan 3 Bab IX tentang Penunjukan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola), Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik”.*

31. Bahwa berdasarkan Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun “Apartemen Sudirman Mansion” (PPRS Sudirman Mansion) Pasal 22 ayat (3) Bab X Penunjukkan, Tugas, Hak Dan Kewenangan Pengelola mengatur sebagai berikut:

**Pasal 22**

3. *Jika PPRS Sudirman Mansion tidak menunjuk Badan Pengelola, PPRS Sudirman Mansion dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu mengelola Rumah Susun*

Mengacu pada ketentuan dalam Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion tersebut, PPRS Sudirman Mansion diberikan kewenangan membentuk badan pengelola yang untuk kemudian mengangkat orang-orang sebagai personil Badan Pengelola.

32. Bahwa berdasarkan kewenangan tersebut, PPRS Sudirman Mansion kemudian melakukan pengangkatan beberapa orang sebagai karyawan tetap badan pengelola Apartemen Sudirman Mansion, salah satunya adalah TERGUGAT, sebagaimana dibuktikan melalui Surat Keputusan P3SRS Nomor 053/PPRS-HRD/SKP/III/2020 tertanggal 31 Maret 2020. Sehingga terbukti, pengangkatan TERGUGAT yang merupakan kewenangan dari P3SRS, telah sesuai dengan Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion;
33. Selanjutnya PARA PENGUGAT dalam gugatannya angka 5 halaman 3 menyatakan:

*“Bahwa menurut Pasal 22 ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik*

**PENUNJUKKAN, TUGAS, HAK, DAN KEWAJIBAN PENGELOLA  
SERTA LARANGAN BAGI PENGELOLA**

**Halaman 29 dari 77, PUTUSAN PERDATA Nomor 392/Pdt.G/2022/PN.JKT.SEL**





*Bagian Kesatu*  
*Penunjukkan Pengelola*  
*Pasal 22*

- (1) *Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk pengelola yang berstatus badan hukum, professional atau membentuk pengelola sendiri yang berbadan hukum di mana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan.*
- (2) *Persyaratan Pengelola:*
- a. Berbadan Hukum*
  - b. Mempunyai izin usaha bidang pengelolaan Rumah Susun dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta;*
  - c. Mempunyai tenaga ahli yang cukup dan kompeten dibidangnya;*
  - d. Sanggup menyediakan semua sara maupun perlengkapan kerja yang memadai untuk mendukung pelaksanaan tugas pengelolaan yang baik dan professional;*
  - e. Mempunyai modal yang mencukupi untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan; dan*
  - f. Persyaratan lain yang ditentukan dalam rapat pengurus.*
- (3) *Dalam hal persyaratan sebagai dimaksud pada ayat 1 huruf b, belum dipenuhi karena belum dapat diterbitkan oleh Gubernur, maka penunjukkan pengelola dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.*

*Perlu diketahui bahwa TERGUGAT bukan merupakan badan hukum melainkan orang perorangan/pribadi, sehingga tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan Pasal 22 ayat (1) dan (3) Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion Tahun 2006, dan juga Pasal 22 ayat (2) a, b, c, d, e, Pergub No. 133 Tahun 2019”*

**(CETAK TEBAL OLEH TERGUGAT)**

Mencermati dalil PARA PENGGUGAT tersebut, PARA PENGGUGAT secara licik menyajikan kutipan pasal yang tidak sesuai seolah-olah kutipan pasal tersebut merupakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Di mana kutipan isi pasal yang diuraikan oleh PARA PENGGUGAT tersebut BUKANLAH KUTIPAN ISI PASAL 22 PERGUB NO. 133 TAHUN 2019, melainkan Lampiran I dari Pergub No. 133 Tahun 2019 dan HANYA SEBAGAI CONTOH dari bentuk Anggaran Dasar P3SRS.



Adapun bunyi yang sebenarnya dari Pasal 22 Pergub No. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Pasal 22 Pergub No. 133 Tahun 2019 sebagaimana TERGUGAT kutip sebagai berikut:

Pasal 22 Peraturan Gubernur No. 132 Tahun 2018

Pasal 22

*“Materi sosialisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 antara lain mengenai:*

- a. Tata cara pembentukan PPPSRS;*
- b. Tata tertib penghunian sementara;*
- c. Pengelolaan dan penghunian Rumah Susun meliputi Tanah Bersama, Benda Bersama dan Bagian Bersama, dan penghunian;*
- d. Daftar nama dan letak satuan Rumah Susun para pemilik;*
- e. Hak-hak dan kewajiban para Pemilik dan Penghuni; dan*
- f. Peraturan perundang-undangan termasuk norma, standar, prosedur dan kriteria pengelolaan Rumah Susun secara professional.”*

Pasal 22 Peraturan Gubernur No. 133 Tahun 2019

Pasal 22

*“Materi sosialisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 antara lain mengenai:*

- a. Tata cara pembentukan tim verifikasi, panitia musyawarah dan pembentukan PPPSRS;;*
- b. Tata tertib rapat musyawarah pembentukan PPPSRS;*
- c. Tata tertib penghunian;*
- d. Penyusunan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga;*
- e. Pengelolaan dan penghunian Rumah Susun meliputi Tanah Bersama, Benda Bersama dan Bagian Bersama, dan penghunian;*
- f. Hak-hak dan kewajiban para Pemilik dan Penghuni;*
- g. Peraturan perundang-undangan termasuk norma, standar, prosedur dan kriteria pengelolaan Rumah Susun secara professional; dan*
- h. Pelaporan keuangan dan pengelolaan.”*

34. Berdasarkan uraian fakta tersebut, terbukti dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa pengangkatan TERGUGAT tidak sesuai dengan Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion dan Peraturan Gubernur No. 133 Tahun 2019 adalah dalil yang menyesatkan, di mana PARA



PENGUGAT mendasarkan dalil gugatannya pada ketentuan yang tidak ada atau fiktif;

35. Dengan demikian terbukti pengangkatan TERGUGAT sebagai karyawan tetap badan pengelola Apartemen Sudirman Mansion, yang dilakukan oleh PPRS Sudirman Mansion sesuai dengan kewenangannya, telah sesuai dengan Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGUGAT tersebut.

**B. TIDAK ADA TINDAKAN TERGUGAT YANG DIKATEGORIKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

36. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil PARA PENGUGAT sebagaimana diuraikan oleh PARA PENGUGAT dalam gugatannya angka 6 s/d angka 10 halaman 4 sampai dengan halaman 7;
37. Bahwa pada Gugatan a quo poin 8 yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:
- “8. Bahwa TERGUGAT sangat tidak profesional dan tidak kompeten dalam menjalankan tugasnya sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion, Sehingga terjadi beberapa hal yang merugikan pemilik/penghuni sebagai berikut: dst”*
38. Bahwa selama ini TERGUGAT telah melaksanakan pekerjaannya sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion berdasarkan SOP dan Perjanjian Kerja antara PPRS Apartemen Sudirman Mansion dengan TERGUGAT. Hal tersebut dibuktikan dengan fakta bahwa selama bekerja, TERGUGAT tidak pernah mendapatkan teguran atau surat peringatan dari PPRS Apartemen Sudirman Mansion atas kinerjanya selama ini;
39. Selain itu, Pengurus pun tidak pernah mendapat surat keluhan baik secara tertulis maupun keluhan saat Rapat Umum Tahunan dari para penghuni termasuk dari PARA PENGUGAT atas kinerja TERGUGAT selama ini. Keluhan-keluhan sebagaimana diuraikan PARA PENGUGAT dalam gugatannya tidak pernah disampaikan secara tertulis kepada Pengurus;
40. Bahwa dalam doktrin Perbuatan Melawan Hukum menurut Mariam Darus Badruzaman yang dikutip oleh Prof. Rosa Agustina dalam bukunya *“Perbuatan Melawan Hukum”*, syarat-syarat suatu perbuatan agar dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum adalah:



- a. Harus ada perbuatan, yang bersifat positif (berbuat) atau negatif (tidak berbuat);
  - b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
  - c. Adanya kerugian;
  - d. Adanya hubungan sebab akibat perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
  - e. Ada kesalahan (schuld)
41. Bahwa unsur-unsur tersebut merupakan unsur kumulatif, sehingga semua unsur harus terpenuhi. Apabila terdapat unsur yang tidak terpenuhi maka suatu perbuatan tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
42. Bahwa dalam perkara *a quo*, TERGUGAT secara jelas tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT;
- A. UNSUR ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TIDAK TERPENUHI**
43. Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa pengangkatan TERGUGAT telah melanggar Pasal 22 Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 70 Tahun 2021 Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Pasal 22 Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun "Apartemen Sudirman Mansion" (PPPSRS Sudirman Mansion) Mukadimah tertanggal 27 Agustus 2006 yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta melalui Keputusan Gubernur Nomor 970/2008 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Sudirman Mansion Kota Administrasi Jakarta Selatan tertanggal 13 Juli 2008, BAB X Penunjukkan, Tugas, hak dan Kewenangan Badan Pengelola. Namun sebagaimana telah TERGUGAT uraikan dalam Jawaban sub judul sebelumnya, terkait dengan dalil PARA PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang menyesatkan, di mana PARA PENGGUGAT mendasarkan dalil gugatannya pada ketentuan yang tidak ada atau fiktif;
44. Bahwa mengenai pengangkatan TERGUGAT sebagai karyawan tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion, hal tersebut merupakan kewenangan absolut dari Pihak Perhimpunan berdasarkan Pasal 22 ayat (3) Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS);



45. Bahwa dalam hal PARA PENGGUGAT menarik TERGUGAT seolah-olah sebagai pihak yang melakukan kesalahan dalam hal pengangkatannya, padahal kewenangan untuk melakukan pengangkatan tersebut merupakan kewenangan dari Pihak Perhimpunan, bukan merupakan kewenangan dari TERGUGAT, maka hal tersebut adalah hal yang tidak berdasar menurut hukum;
46. Bahwa selain itu, dasar hukum mengenai Pasal yang dilanggar oleh TERGUGAT yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT adalah tidak ada atau FIKTIF;

**B. TIDAK ADANYA UNSUR KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PARA PENGGUGAT ;**

47. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menerangkan secara jelas dan rinci mengenai kerugian-kerugian yang dialami oleh seluruh pihak dari PARA PENGGUGAT, di mana kerugian yang didalilkan pun tersebut pun tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terjadi serta bukan atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT. Sehingga, unsur adanya kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT tidak terpenuhi;

**C. UNSUR ADANYA KESALAHAN TIDAK TERPENUHI**

48. Bahwa terkait dengan keluhan dan kerugian yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT, TERGUGAT menyampaikan bahwa semua keluhan -keluhan dari PENGGUGAT III sampai dengan PENGGUGAT V selalu ditanggapi dan ditangani sesuai dengan SOP oleh Tim Building Management, termasuk oleh TERGUGAT selaku karyawan tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion. Hal ini ditunjukkan dengan:
- Terkait dengan dalil PARA PENGGUGAT mengenai pemilik mobil hilang seorang penghuni apartemen, tidak dapat dijadikan dasar didalam Gugatan a quo mengingat penghuni tersebut bukan pihak didalam perkara a quo. Selanjutnya faktanya atas kejadian ini, TERGUGAT selaku karyawan telah mengambil langkah untuk membuat laporan polisi, akan tetapi penghuni tersebut menghubungi TERGUGAT dan meminta TERGUGAT untuk tidak melakukan tindakan apapun atas kejadian tersebut. Hal ini mengingat menurut informasi dari penghuni tersebut mobilnya telah diganti dengan unit yang baru oleh asuransi. Dengan demikian,



bagaimana bisa kejadian tersebut kemudian dibebankan dan menjadi tanggungjawab TERGUGAT?;

- Atas keluhan barang milik PENGGUGAT III yang mendalilkan adanya barang keluar dari apartemen PENGGUGAT III:
  - a. Sejak awal PENGGUGAT III tidak jujur terkait dengan keberadaan penyewa di apartemen miliknya, PENGGUGAT III menyatakan penyewa adalah teman dekatnya. Bahkan diketahui dari penyewa, PENGGUGAT III yang meminta penyewa untuk mengaku sebagai teman dekat dari PENGGUGAT dengan alasan berurusan dengan management ribet pengisian surat-surat dan data;
  - b. Akan tetapi sekalipun informasi yang diberikan tidak jujur, pada saat ada keluhan dari PENGGUGAT III, Tim Building Management telah mengambil tindakan dengan mengirim email untuk menanyakan apakah ada barang milik PENGGUGAT III yang hilang dan PENGGUGAT III menyatakan tidak ada barang yang hilang. Akan tetapi PENGGUGAT III menyatakan terdapat kerusakan didalam apartemen PENGGUGAT III. Untuk itupun Tim Building Management telah menghubungi penyewa terkait dengan keluhan PENGGUGAT III;  
Terkait dengan kerusakan ini jelas bukan menjadi tanggungjawab Building Management karena tidak ada didalam SOP. Sekalipun Tim Building Management tidak pernah diperlihatkan kontrak penyewaan antara penyewa dengan PENGGUGAT III, akan tetapi seharusnya kerusakan ini jelas menjadi tanggungjawab antara Penyewa dengan PENGGUGAT III;
  - c. Bahwa dari informasi yang didapat dari penyewa, penyewa menyatakan masih memiliki deposito sebesar Rp. 25juta dengan PENGGUGAT III;
- Bahwa atas keluhan PENGGUGAT IV yang mempermasalahkan mengenai terjadinya kebakaran di unit milik PENGGUGAT IV, maka perlu TERGUGAT sampaikan mengenai fakta-fakta berikut:
  - a. Kebakaran tidak terjadi di unit PENGGUGAT IV melainkan di unit yang berada di atas unit PENGGUGAT IV;
  - b. Unit apartemen milik PENGGUGAT IV memang terkena dampak dari kebakaran unit atas berupa adanya asap dan air yang



masuk di apartemen milik PENGGUGAT IV (sebagaimana tertuang didalam Laporan Kejadian Kebakaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT IV di Kepolisian). Akan tetapi sepengetahuan TERGUGAT air ini diduga disebabkan karena menyalanya sprinkler secara otomatis saat terjadi kebakaran;

- c. Tim Building Management telah menyampaikan kepada owner pemilik unit terjadinya kebakaran terkait dengan dampak kerusakan di unit PENGGUGAT IV dan TERGUGAT telah memfasilitasi komunikasi antara PENGGUGAT IV dengan owner unit terjadinya kebakaran. Selanjutnya sepengetahuan TERGUGAT owner unit tersebut bersedia bertanggungjawab untuk mengganti kerusakan yang terjadi di unit PENGGUGAT IV. Jika memang tidak terjadi kesepakatan terkait dengan nilai penggantian kerugian, maka itu merupakan sengketa antara PENGGUGAT IV dengan owner unit terjadinya kebakaran. Bagaimana bisa kemudian kerugian tersebut dibebankan dan dinyatakan akibat tindakan TERGUGAT???
- d. PENGGUGAT V mendalilkan sebagai anggota pengawas P3SRS Sudirman Mansion tidak dapat mengakses semua informasi untuk melakukan tugas pengawasannya, akses tersebut diblokir/ditutup oleh pengelola. Tetapi tidak menguraikan informasi dan akses apa yang dimaksud oleh PENGGUGAT V telah diblokir oleh pengelola.
- Tanggapan atas keluhan-keluhan tersebut diatas, didukung dengan bukti baik bukti komunikasi melalui Whatsapp maupun email;

#### **D. TIDAK ADANYA HUBUNGAN KAUSALITAS ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN KERUGIAN**

49. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, merupakan fakta yang tidak terbantahkan bahwa TERGUGAT selaku karyawan tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion telah melakukan tugas dan kewajibannya sesuai dengan SOP dan Perjanjian Kerja antara TERGUGAT dengan PPRS Sudirman Mansion. Sehingga terbukti tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT dan telah terbantahkan fakta mengenai kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT. Sehingga, unsur adanya hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tidak terpenuhi;





50. Bahwa berdasarkan Arrest 1919 (Perkara Lindenbaum Cohen) sebagaimana dikutip oleh Rachmat Setiawan dalam halaman 77-78 bukunya yang berjudul “Pokok-Pokok Hukum Perikatan”, telah terjadi perluasan pengertian Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHP. Perluasan pengertian tersebut dijelaskan dalam halaman 79 buku yang sama di mana suatu Perbuatan dapat dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum jika:

- a. *Melanggar hak orang lain;*
- b. *Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, atau;*
- c. *Bertentangan dengan kesusilaan, atau;*
- d. *Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.*

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, sehingga jika suatu perbuatan tidak memenuhi salah satu dari ketentuan tersebut, maka tidak dapat dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum.

51. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang TERGUGAT sampaikan maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang TERGUGAT lakukan:

- a. Perbuatan tersebut tidak melawan hukum
- b. Perbuatan tersebut tidak memiliki unsur kesalahan
- c. Perbuatan tersebut tidak menimbulkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT
- d. *Quod non* ada kerugian, Perbuatan tersebut tidak memiliki hubungan kausalitas dengan kerugian yang PARA PENGGUGAT alami.

Dari uraian tersebut, telah jelas bahwa TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Perbuatan TERGUGAT tidak memenuhi syarat Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP. Perdata yang juga telah diperluas melalui doktrin-doktrin yang berkembang di Indonesia.

Berdasarkan hal tersebut TERGUGAT memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk menolak Gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya.

### C. TERKAIT DENGAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*)

52. Bahwa dalam Gugatan *a quo* PARA PENGGUGAT menjelaskan sebagai berikut:



"11. Bahwa untuk menjamin Permohonan Gugatan oleh Para Pemohon atas pemenuhan kewajiban Tergugat dan agar Gugatan tidak sia-sia maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap:

*Tanah serta bangunannya, yang terletak di Jalan Pulo Raya VII no. 18 Petogogan Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12170"*

53. Bahwa TERGUGAT hanya merupakan salah satu karyawan tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion, sehingga TERGUGAT merasa tidak adil jika PARA PENGGUGAT hanya melimpahkan keluhannya hanya terhadap TERGUGAT, itupun keluhan yang bukan atas pekerjaan TERGUGAT saja, akan tetapi pekerjaan yang melibatkan karyawan yang lain. Atas hal ini TERGUGAT pun mempertanyakan motif PARA PENGGUGAT, sehingga mengapa hanya TERGUGAT yang diserang dan digugat?;
54. Bahwa terbukti tidak ada satupun tindakan TERGUGAT yang dapat dikualifikasikan sebagai tindakan melawan hukum. TERGUGAT telah melaksanakan pekerjaannya berdasarkan SOP dan Perjanjian Kerja antara TERGUGAT dengan PPRS Apartemen Sudirman Mansion;
55. Bahwa dengan demikian, tidak ada satupun tindakan TERGUGAT yang membawa kerugian bagi PARA PENGGUGAT. Untuk itu permohonan Sita Jaminan atas rumah milik TERGUGAT jelas tidak berdasar;
56. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas terkait dengan sita jaminan terhadap rumah milik TERGUGAT yang tidak ada hubungannya sama sekali dengan perkara *a quo*, dan sangat tidak adil bagi TERGUGAT yang hanya salah satu karyawan dari Tim Building Management dan rumah milik TERGUGAT harus disita untuk perkara yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan rumah milik TERGUGAT dan bahkan PARA PENGGUGAT tidak dapat merinci kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT;
57. Bahwa merujuk pada dalil-dalil TERGUGAT diatas maka TERGUGAT memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan *aquo*.



#### DALAM REKONPENSI

1. Bahwa semua dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta yang diungkapkan dalam Konpensi sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian Gugatan Rekonsensi ini secara mutatis mutandis;
2. Bahwa apa yang TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI dalilkan dalam KONPENSI juga termasuk dalam Gugatan Rekonsensi PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI;
3. Bahwa sebagaimana telah PENGGUGAT REKONPENSI sampaikan diatas, PENGGUGAT REKONPENSI telah diangkat sebagai karyawan tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion berdasarkan Surat Keputusan P3SRS Nomor 053/PPPRS-HRD/SKP/III/2020 tentang Pengangkatan Karyawan Tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion tertanggal 31 Maret 2020 dan Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Nomor 275/PPSM-BM/XI/2019 tertanggal 18 November 2019;
4. Bahwa selama ini PENGGUGAT REKONPENSI menjalankan pekerjaannya berdasarkan SOP dan Perjanjian Kerja antara PPRS-Sudirman Mansion dengan TERGUGAT;
5. Bahwa selama bekerja sebagai karyawan Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion, PENGGUGAT REKONPENSI tidak pernah mendapatkan teguran atau surat peringatan dari Pengurus PPRS-Sudirman Mansion atas kinerjanya selama ini. Pengurus pun tidak pernah mendapat surat keluhan secara tertulis dari Para Penghuni termasuk dari PARA TERGUGAT REKONPENSI atas kinerja PENGGUGAT REKONPENSI selama ini;
6. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI diangkat pada tahun 2020, akan tetapi Gugatan atas pengangkatan PENGGUGAT REKONPESI baru diajukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI pada tahun 2022. Itupun setelah TERGUGAT I REKONPENSI yang tidak terima atas tindakan PENGGUGAT REKONPENSI yang melaksanakan tugasnya berdasarkan SOP dengan mengeluarkan Surat Peringatan atas penggunaan fasilitas area fasilitas kolam renang yang tidak sesuai dengan peruntukannya oleh pihak yang menghuni di unit milik PENGGUGAT I. Oleh karena itu, PENGGUGAT REKONPENSI menduga hal inilah yang melatarbelakangi TERGUGAT I REKONPENSI mengumpulkan TERGUGAT II REKONPENSI s/d TERGUGAT V REKONPENSI untuk mengajukan Gugatan tanpa dasar terhadap PENGGUGAT REKONPENSI. Apalagi selama ini TERGUGAT II REKONPENSI s/d TERGUGAT V REKONPENSI saat bertemu dengan



- PENGGUGAT REKONPENSİ baik-baik saja dan tidak pernah menyampaikan keberatan atas tindakan PENGGUGAT REKONPENSİ.
7. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ hanya merupakan salah satu karyawan dari beberapa karyawan Tim Building Management yang bekerja pada Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion, dan pengangkatan mereka sebagai karyawan tidak digugat oleh PARA TERGUGAT REKONPENSİ, sehingga terbukti Gugatan PARA TERGUGAT REKONPENSİ yang hanya diajukan kepada PENGGUGAT REKONPENSİ didasarkan pada itikad buruk. Tujuan PARA TERGUGAT REKONPENSİ mengajukan Gugatan adalah ingin mengeluarkan PENGGUGAT REKONPENSİ dari pekerjaannya dan menghilangkan hak PENGGUGAT REKONPENSİ sebagai karyawan serta menyerang nama baik PENGGUGAT REKONPENSİ, sekalipun terbukti PENGGUGAT REKONPENSİ telah melaksanakan pekerjaannya berdasarkan SOP dan Perjanjian Kerja antara PPRS-Sudirman Mansion dengan PENGGUGAT REKONPENSİ. Untuk itu, atas hal ini PENGGUGAT REKONPENSİ pun mempertanyakan motif PARA TERGUGAT REKONPENSİ, sehingga mengapa hanya PENGGUGAT REKONPENSİ yang diserang dan digugat?
  8. Bahwa sekalipun PARA TERGUGAT REKONPENSİ memiliki hak untuk mengajukan Gugatan, akan tetapi Gugatan tersebut tidak membabi buta dengan mendalilkan sesuatu yang tidak benar dan melanggar hak orang lain (PENGGUGAT REKONPENSİ) serta membawa kerugian bagi orang lain (PENGGUGAT REKONPENSİ). Selain itu pihak yang dapat mengajukan Gugatan adalah pihak yang memiliki kepentingan yang cukup dan benar-benar merasa dirugikan haknya oleh pihak lain. Dengan demikian, tuduhan - tuduhan dan tuntutan PARA TERGUGAT REKONPENSİ yang tidak benar dan fitnah serta mencemarkan nama baik PENGGUGAT REKONPENSİ merupakan tindakan melawan hukum yang melanggar hak PENGGUGAT REKONPENSİ serta bertentangan dengan kepatutan;
  9. Bahwa atas tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSİ, PENGGUGAT REKONPENSİ telah dicemarkan nama baiknya. PENGGUGAT REKONPENSİ juga jatuh sakit dengan adanya tuduhan-tuduhan dan tuntutan dari PARA TERGUGAT REKONPENSİ yang tidak berdasar dan merupakan fitnah terhadap PENGGUGAT REKONPENSİ. PENGGUGAT REKONPENSİ juga menjadi kehilangan penghasilan dan mata pencaharian karena PENGGUGAT REKONPENSİ dihadapkan pada keadaan yang



memaksa PENGGUGAT REKONPENSI harus mengundurkan diri dari pekerjaannya;

10. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSI, sebagaimana yang diuraikan tersebut di atas, merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

*“Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Sehingga PENGGUGAT berhak untuk menuntut ganti rugi baik materiil maupun Immateriil kepada TERGUGAT.

Menurut Arrest 1919 (perkara Lindenbaum Cohen), bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, jika:

- a. melanggar hak orang lain;
- b. bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, atau
- c. bertentangan dengan kesusilaan, atau
- d. bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu-lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

(lihat R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bandung: Binacipta, halaman 82)

Terbukti tuduhan-tuduhan dan tuntutan dari PARA TERGUGAT REKONPENSI yang tidak berdasar dan merupakan fitnah terhadap PENGGUGAT REKONPENSI merupakan tindakan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, telah melanggar hak PENGGUGAT REKONPENSI, mencemarkan nama baik PENGGUGAT REKONPENSI dan bertentangan dengan kepatutan serta membawa kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENSI.

#### **D. GANTI KERUGIAN**

11. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan timbulnya kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENSI, maka PARA TERGUGAT REKONPENSI wajib memberikan ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial kepada PENGGUGAT REKONPENSI, dengan perincian sebagai berikut:

##### Kerugian Materiil:

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI, PENGGUGAT REKONPENSI telah mengalami



kerugian materiil sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) yaitu gaji dan pesangon yang seharusnya diterima oleh PENGGUGAT REKONPENSİ, biaya transportasi yang harus dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSİ akibat adanya tuntutan PARA TERGUGAT REKONPENSİ.

Kerugian Immateriil:

Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ selain mengalami kerugian materiil juga mengalami kerugian immateriil yang menyebabkan nama baik PENGGUGAT REKONPENSİ menjadi tercemar, PENGGUGAT REKONPENSİ jatuh sakit dan kehilangan penghasilan, diusia yang tidak mudah lagi, PENGGUGAT REKONPENSİ pun akan kesulitan untuk mencari pekerjaan, selain itu PENGGUGAT REKONPENSİ juga telah kehilangan waktu, tenaga dan pikiran yang tidak dapat dinilai dengan uang. Dengan demikian, PENGGUGAT REKONPENSİ menentukan kerugian immateriil yang harus ditanggung/dibayarkan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSİ adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

**E. SITA JAMINAN**

12. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka kiranya cukup beralasan hukum bagi PENGGUGAT REKONPENSİ untuk memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (*in casu*) cq. yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana diatur dalam pasal 227 ayat 1 HIR terhadap unit apartemen milik PARA TERGUGAT REKONPENSİ yang berada di Apartemen Sudirman Mansion yakni:
- PRASODJO WINARKO in casu TERGUGAT I REKONPENSİ Unit 18B
  - CARRERA DHARMAWAN in casu TERGUGAT II REKONPENSİ Unit 18G
  - EVIE IRAWAN in casu TERGUGAT III REKONPENSİ Unit 16J
  - BILLY LOHARDJO in casu TERGUGAT IV REKONPENSİ Unit 32DE
  - LILY SUPIANINGSIH in casu TERGUGAT V REKONPENSİ Unit 12E



beralamat di JL Jenderal Sudirman, Kav. 59, RT.5/RW.3, Senayan, Kec. Kby. Baru, Kota Jakarta Selatan;

#### **F. UANG PAKSA (DWANGSOM)**

13. Untuk mencegah PARA TERGUGAT REKONPENSI juga lalai atau menghindari isi putusan dalam perkara *a quo*, PENGGUGAT REKONPENSI mohon agar PARA TERGUGAT REKONPENSI dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan PARA TERGUGAT REKONPENSI melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo*.

#### **G. PUTUSAN SERTA MERTA (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*)**

14. Bahwa gugatan rekonsensi disertai alas bukti otentik, memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, mohon diperintahkan agar putusan segera dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun PARA TERGUGAT REKONPENSI mengajukan upaya hukum yang berlaku;
15. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT REKONPENSI ialah pihak yang dikalahkan, maka harus dihukum membayar biaya perkara (Pasal 181 Ayat (1) HIR).

#### **H. PERMOHONAN**

Berdasarkan fakta tersebut diatas, maka terbukti PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan secara rinci bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka dalil yang diajukan PENGGUGAT merupakan dalil yang tidak beralasan. Sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berkenan memutus sebagai berikut:

#### **M E N G A D I L I**

##### **DALAM KONPENSI**

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima Eksepsi TERGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT KONPENSI tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:





1. Menyatakan menerima dalil-dalil Jawaban TERGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya;
3. Menolak Sita Jaminan terhadap Tanah serta bangunannya, yang terletak di Jalan Pulo Raya VII no. 18 Petogogan Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12170;

#### DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil kepada PENGGUGAT REKONPENSI dengan rincian sebagai berikut:

##### Kerugian Materiil:

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI, PENGGUGAT REKONPENSI telah mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) yaitu gaji dan pesangon yang seharusnya diterima oleh PENGGUGAT REKONPENSI, biaya transportasi yang harus dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI akibat adanya tuntutan PARA TERGUGAT REKONPENSI.

##### Kerugian Immateriil:

Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI selain mengalami kerugian materiil juga mengalami kerugian immateriil yang menyebabkan nama baik PENGGUGAT REKONPENSI menjadi tercemar, PENGGUGAT REKONPENSI jatuh sakit dan kehilangan penghasilan, usia yang tidak muda lagi, PENGGUGAT REKONPENSI pun akan kesulitan untuk mencari pekerjaan, selain itu PENGGUGAT REKONPENSI juga telah kehilangan waktu, tenaga dan pikiran yang tidak dapat dinilai dengan uang. Dengan demikian, PENGGUGAT REKONPENSI menentukan kerugian immateriil yang harus ditanggung/dibayarkan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas unit Apartemen Sudirman Mansion milik PARA TERGUGAT REKONPENSI yakni:
  - a. PRASODJO WINARKO in casu TERGUGAT I REKONPENSI Unit 18B



- b. CARRERA DHARMAWAN in casu TERGUGAT II REKONPENS Unit 18G
- c. EVIE IRAWAN in casu TERGUGAT III REKONPENS Unit 16J
- d. BILLY LOHARDJO in casu TERGUGAT IV REKONPENS Unit 32DE
- e. LILY SUPIANINGSIH in casu TERGUGAT V REKONPENS Unit 12E

beralamat di JL Jenderal Sudirman, Kav. 59, RT.5/RW.3, Senayan, Kec. Kby. Baru, Kota Jakarta Selatan;

- 5. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENS untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan PARA TERGUGAT REKONPENS melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo*;
- 6. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari TERGUGAT (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

DALAM KONPENS DAN REKONPENS

Menghukum PARA PENGGUGAT KONPENS/PARA TERGUGAT REKONPENS untuk membayar biaya perkara.

ATAU, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :

PENDAHULUAN

Bahwa sebelum masuk kedalam Eksepsi dan Jawaban TURUT TERGUGAT II atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, berikut ini TURUT TERGUGAT II menyampaikan fakta-fakta yang menjadi pokok Eksepsi dan Jawaban TURUT TERGUGAT II:

- 1. Gugatan Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Pada intinya Gugatan PARA PENGGUGAT kabur (*Obscuur Libel*) dibuktikan pada fakta:

- a. ) **Mengenai Tidak Jelasnya Dasar Gugatan PARA PENGGUGAT**

PARA PENGGUGAT terbukti secara licik dan menyesatkan menguraikan suatu kutipan pasal sebagai dasar Gugatannya, seolah-olah kutipan tersebut berasal dari suatu pasal ketentuan perundang-undangan yaitu Pergub No. 133 Tahun 2019. Padahal kutipan pasal yang diuraikan oleh PARA PENGGUGAT tersebut BUKANLAH KUTIPAN ISI PASAL 22



PERGUB No. 133 TAHUN 2019, melainkan isi Lampiran I dari Pergub No. 133 Tahun 2019 dan HANYA SEBAGAI CONTOH dari bentuk Akta Pendirian P3SRS. Dengan demikian, terbukti dasar Gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak jelas dan tidak cermat;

Dengan demikian, terbukti tidak jelas apa yang menjadi dasar Gugatan PARA PENGGUGAT.

2. Pengangkatan TERGUGAT Sebagai Karyawan Tetap pada Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion Telah Sesuai Dengan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Saturan Rumah Susun (PPPSRS / P3SRS) Apartemen Sudirman Mansion Dan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

Bahwa berdasarkan ketentuan:

- Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun "Apartemen Sudirman Mansion" (P3SRS Sudirman Mansion) Mukadimah tertanggal 27 Agustus 2006 yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta melalui Keputusan Gubernur Nomor 970/2008 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Sudirman Mansion Kota Administrasi Jakarta Selatan tertanggal 13 Juli 2008, BAB X Penunjukan, Tugas, hak dan Kewenangan Badan Pengelola Pasal 22 ayat (3) menjelaskan sebagai berikut:

*Pasal 22*

*Penunjukan Badan Pengelola*

*"3. Jika P3SRS Sudirman Mansion tidak menunjuk badan Pengelola, P3SRS **Sudirman Mansion dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola Rumah Susun**"*

**(Cetak Tebal oleh TURUT TERGUGAT II)**

- Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun:  
*"P3SRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola."*

Terkait dengan penggunaan kata 'dapat' dalam ketentuan diatas, Mahkamah Konstitusi telah memberikan pendapatnya dalam Putusan No. 85/PUU-XIII/2015 yang menguji UU/2011, dimana dalam putusan itu pada halaman 193 angka (3.14) alinea kedua Majelis menyatakan :



“...Adapun kata ‘dapat’ dalam Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 adalah merujuk pada kebebasan pihak PPPSRS apakah akan mengelola sendiri atau membentuk ataupun menunjuk pengelola....”

Dengan demikian Perhimpunan diberi kebebasan apakah mengelola sendiri Rumah Susun.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, P3SRS dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, Personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun. Dalam hal ini P3SRS, telah membentuk Badan Pengelola sendiri dan TERGUGAT kemudian diangkat sebagai personil Badan Pengelola melalui Surat Keputusan P3SRS Nomor 053/P3SRS-HRD/SKP/III/2020 tentang Pengangkatan Karyawan Tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion.

Dengan demikian terbukti pengangkatan TERGUGAT sebagai Karyawan Tetap pada Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion Telah Sesuai Dengan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Apartemen Sudirman Mansion Dan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

Berdasarkan fakta dan alasan-alasan tersebut diatas, maka mohon agar Majelis Hakim didalam perkara *a quo* agar menolak seluruh Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Selanjutnya dengan ini TURUT TERGUGAT II mengajukan uraian Eksepsi dan Jawaban kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* atas Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

dalam Gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II;

#### A. EKSEPSI PERMOHONAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT KABUR (*OBSCURE LABEL*)

1. Bahwa dalam Gugatannya, PARA PENGGUGAT memperlakukan mengenai pengangkatan yang dilakukan P3SRS terhadap TERGUGAT sebagai *Property Manager Building Management* Sudirman Mansion yang tidak sesuai dengan Pasal 22 Anggaran Dasar P3SRS Sudirman



Mansion dan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 133 Tahun 2019 Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, Bab IX Penunjukan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola Serta Larangan Bagi Pengelola Bagian Kesatu Penunjukan Pengelola, yang berbunyi sebagai berikut:

*Pasal 22*

- (4). Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk pengelola yang berstatus badan hukum, profesional atau membentuk pengelola sendiri yang berbadan hukum di mana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan.*
  - (5). Persyaratan pengelola :*
    - g. Berbadan hukum;*
    - h. Mempunyai izin usaha bidang pengelolaan Rumah Susun dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta;*
    - i. Mempunyai tenaga ahli yang cukup dan kompeten dibidangnya;*
    - j. Sanggup menyediakan semua sarana maupun perlengkapan kerja yang memadai untuk mendukung pelaksanaan tugas pengelolaan yang baik dan profesional;*
    - k. Mempunyai modal yang mencukupi untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan; dan*
    - l. Persyaratan lain yang ditentukan dalam rapat pengurus.*
  - (6). Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b, belum dipenuhi karena belum dapat diterbitkan oleh Gubernur, maka penunjukan pengelola dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.*
2. Bahwa dasar hukum Pasal 22 Bab IX Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pergub No. 133 Tahun 2019 Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT merupakan Lampiran I dalam Peraturan Gubernur tersebut;
  3. Bahwa kedudukan hukum Lampiran I dan Penjelasan adalah sama dalam suatu peraturan perundang-undangan, sehingga berdasarkan hal tersebut maka Lampiran I, BAB IX, Pasal 22 Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pergub No. 133 Tahun 2019



Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT adalah tidak dapat dijadikan dasar gugatan karena di dalam Lampiran tidak boleh memuat suatu norma sehingga Gugatan *a quo* tidak beralasan menurut hukum;

4. Bahwa selanjutnya pada dasarnya dalam perkembangan praktek Hukum Acara Perdata Indonesia, mengenai pengertian Obscuur Libel dapat dikategorikan sebagai berikut:
  - e. *Posita gugatan tidak menjelaskan dasar hukum (Rechtsgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan (Pasal 8 RV);*
  - f. *Objek sengketa tidak jelas, yaitu tidak menyebutkan lokasinya, tidak menyebutkan batas, luas dan juga tidak ditemukan objek sengketa (Putusan MA RI No. 1149K/Sip/1975, tanggal 17 April 1978;*
  - g. *Posita dan Petitum saling bertentangan. (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 492K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970);*
  - h. *Petitum tidak terperinci atau tidak jelas, tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut (Putusan MA RI Nomor: 502/K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975, Putusan MA RI No. : 550K/Sip/1979 tanggal 31 Mei 1980);*
5. Bahwa dasar hukum lainnya dalam Gugatan *a quo* adalah Pasal 22 Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun “Apartemen Sudirman Mansion” (P3SRS Sudirman Mansion) yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta melalui Keputusan Gubernur Nomor 970/2008 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Sudirman Mansion Kota Administrasi Jakarta Selatan tertanggal 13 Juli 2008, BAB X Penunjukan, Tugas, Hak Dan Kewenangan Badan Pengelola, Pasal 22 ayat (3) menjelaskan sebagai berikut:

*Pasal 22*

*Penunjukan Badan Pengelola*

- “3. Jika P3SRS Sudirman Mansion tidak menunjuk badan Pengelola, **P3SRS Sudirman Mansion dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola Rumah Susun**”

**(Cetak Tebal oleh TERGUGAT)**



6. Bahwa berdasarkan Pasal tersebut diatas, P3SRS dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, Personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun yang kemudian dilakukan pembentukan melalui Surat Keputusan P3SRS Nomor 053/P3SRS-HRD/SKP/III/2020 tentang PENGANGKATAN KARYAWAN TETAP BADAN PENGELOLA BADAN PENGELOLA APARTEMEN SUDIRMAN MANSION;
7. Bahwa dalam konsideran Surat Keputusan P3SRS Nomor 053/P3SRS-HRD/SKP/III/2020 tentang Pengangkatan Karyawan Tetap Badan Pengelola Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion menyatakan sebagai berikut:

*“Menimbang: Dalam rangka adanya perubahan struktur organisasi di Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion, maka dipandang perlunya mengangkat orang-orang sesuai dengan kedudukan dan keperluan perusahaan”*
8. Bahwa kemudian dalam Pasal 75 ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang menjelaskan sebagai berikut:

*(4). PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.*
9. Bahwa terkait penggunaan kata “dapat” diatas pun telah ditegaskan maknanya oleh Mahkamah Konstitusi melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015, dimana dalam Putusan tersebut menyatakan:

*“...Adapun kata “dapat” dalam Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 adalah merujuk pada kebebasan pihak PPPSRS apakah akan mengelola sendiri atau membentuk ataupun menunjuk pengelola...”*

**(Cetak Tebal oleh TURUT TERGUGAT II)**
10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka pengangkatan TERGUGAT sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Sudirman Mansion telah berdasar sesuai hukum sebagaimana dengan Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun “Apartemen Sudirman Mansion” (P3SRS Sudirman Mansion) Mukadimah tertanggal 27 Agustus 2006 yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta melalui Keputusan Gubernur Nomor 970/2008 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian





Apartemen Sudirman Mansion Kota Administrasi Jakarta Selatan tertanggal 13 Juli 2008, BAB X Penunjukan, Tugas, Hak dan Kewenangan Badan Pengelola Pasal 22 ayat (3);

11. Bahwa oleh karena TURUT TERGUGAT II telah melakukan pengangkatan terhadap TERGUGAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dalil PARA PENGGUGAT pada poin 3 sampai dengan poin 5 dan Poin 9 dalam Gugatan *a quo* haruslah ditolak;
12. Bahwa berdasarkan hal tersebut, pengangkatan TERGUGAT sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* adalah dalil yang menyesatkan sehingga Gugatan *a quo* mejadi tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*); Oleh karena itu, TURUT TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**B. EKSEPSI MENGENAI PARA PENGGUGAT YANG TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO**

13. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki hak hukum (*legal standing*), serta tidak memiliki kepentingan hukum yang layak dan cukup untuk mengajukan Gugatan *a quo* kepada TERGUGAT;
14. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 163 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) yang berbunyi sebagai berikut:  
*"Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu."*
15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR di atas, PARA PENGGUGAT yang mengaku mempunyai suatu hak harus membuktikan adanya hak itu. Sedangkan, dalam Gugatan *a quo*, PARA PENGGUGAT gagal membuktikan mengenai hak yang dimilikinya dalam mengajukan Gugatan *a quo*;
16. Bahwa dalam hukum acara perdata, terdapat asas *point d'interet point d'action*, yang pada pokoknya mengandung pengertian bahwa suatu gugatan harus didasarkan atas kepentingan yang cukup dan layak.



- Dengan demikian, apabila tidak mempunyai alas hukum atau kepentingan yang cukup dan layak, maka pihak tersebut tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan suatu gugatan;
17. Bahwa terdapat yurisprudensi dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menegaskan apabila tidak terdapat *legal standing* yang dimiliki PARA PENGGUGAT, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 442 K/Sip/1973 tertanggal 8 Oktober 1973 "*Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*"
  - b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 639 K/Sip/1975 tertanggal 28 Mei 1975:  
"*Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*"
18. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Posita Gugatan tidak menguraikan lebih lanjut mengenai kerugian yang dialami oleh seluruh pihak dari PARA PENGGUGAT, melainkan hanya sebagian pihak saja yaitu PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, dan PENGGUGAT III. Kerugian yang didalilkan pun tidak berdasar dan akan dibantah oleh TERGUGAT melalui Jawaban *a quo*;
19. Bahwa oleh karena hal tersebut, PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan mengenai hak yang dimilikinya untuk mengajukan Gugatan *a quo* kepada TERGUGAT;
20. Bahwa PARA PENGGUGAT juga tidak menguraikan mengenai kausalitas yang dialami dirinya dari perbuatan TERGUGAT dan kerugian yang ia alami. Sehingga, PARA PENGGUGAT tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan Gugatan *a quo*;
21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT terbukti tidak memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan Gugatan *a quo*. Dengan demikian, sangat beralasan menurut hukum apabila Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil TURUT TERGUGAT II diatas, maka TURUT TERGUGAT II memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, untuk menolak seluruh Gugatan *a quo*, atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



Bahwa apabila majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain terkait dengan eksepsi yang ajukan TURUT TERGUGAT II, maka melalui jawaban ini TURUT TERGUGAT II akan menjawab Gugatan *a quo* untuk menjawab pokok perkara sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa bagian dalam Pokok Perkara ini adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian Eksepsi dalam Jawaban yang TURUT TERGUGAT ajukan atas Gugatan PARA PENGGUGAT.

Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* kecuali yang TURUT TERGUGAT II akui secara tegas.

**A. BAHWA PENGANGKATAN TERGUGAT SEBAGAI KARYAWAN TETAP BADAN PENGELOLA TELAH SESUAI DENGAN ANGGARAN DASAR PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATURAN RUMAH SUSUN (P3SRS) APARTEMEN SUDIRMAN MANSION DAN PERATURAN YANG BERLAKU**

22. Bahwa dalam Gugatan Perkara *a quo* PARA PENGGUGAT menyatakan Perbuatan TURUT TERGUGAT II melakukan pengangkatan terhadap TERGUGAT sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion bertentangan dengan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Apartemen Sudirman Mansion, padahal pengangkatan tersebut tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) dan peraturan perundang-undangan manapun;

23. Bahwa dalam Gugatan *a quo* poin 2 PARA PENGGUGAT menerangkan sebagai berikut:

*"Bahwa Tergugat adalah Property Manager Building Management Sudirman Mansion, yang seharusnya melakukan tugas-tugas sesuai dengan yang telah diatur dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun "Apartemen Sudirman Mansion" tahun 2006 (P3SRS Sudirman Mansion), yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta tanggal 13 Juli 2008 BAB X tentang Penunjukan, Tugas, Hak dan Kewenangan Badan Pengelola Pasal 23 dst.."*

Bahwa TERGUGAT diangkat sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola P3SRS berdasarkan Surat Keputusan P3SRS Nomor 053/P3SRS-HRD/SKP/III/2020 tentang Pengangkatan Karyawan



Tetap Badan Pengelola Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion tertanggal 31 Maret 2020 dan Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Nomor 275/PPSM-BM/XI/2019 tertanggal 18 November 2019;

24. Bahwa dalam Gugatan *a quo* dalil PARA PENGGUGAT pada poin 3 sampai dengan poin 5 yang pada intinya menjelaskan sebagai berikut:

*"3. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II adalah yang mengangkat TERGUGAT sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion.*

*4. Bahwa Penunjukan Tergugat sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion tidak sesuai dengan Anggaran dasar P3SRS Sudirman Mansion Pasal 22 tentang Penunjukan Badan Pengelola dst..*

*5. ...dst perlu diketahui bahwa TERGUGAT bukan merupakan badan hukum melainkan orang perorangan/pribadi dst.."*

25. Bahwa dalam Pasal 22 ayat (3) Anggaran Dasar P3SRS Sudirman Mansion menjelaskan sebagai berikut:

*Pasal 22*

*Penunjukan Badan Pengelola*

*"3. Jika P3SRS Sudirman Mansion tidak menunjuk badan Pengelola, **P3SRS Sudirman Mansion dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola Rumah Susun**"*

**(Cetak Tebal oleh TERGUGAT)**

26. Bahwa berdasarkan Pasal diatas, maka P3SRS dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, Personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun yang kemudian dilakukan pembentukan melalui Surat Keputusan P3SRS Nomor 053/P3SRS-HRD/SKP/III/2020 tentang Pengangkatan Karyawan Tetap Badan Pengelola Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion;

27. Bahwa dalam konsideran Surat Keputusan P3SRS Nomor 053/P3SRS-HRD/SKP/III/2020 tentang PENGANGKATAN KARYAWAN TETAP BADAN PENGELOLA BADAN PENGELOLA APARTEMEN SUDIRMAN MANSION menyatakan sebagai berikut:

*"Menimbang: Dalam rangka adanya perubahan struktur organisasi di Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion, maka*



*dipandang perlunya mengangkat orang-orang sesuai dengan kedudukan dan keperluan perusahaan”*

28. Bahwa kemudian dalam Pasal 75 ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang menjelaskan sebagai berikut:  
(4). *PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.*
29. Bahwa terkait penggunaan kata “*dapat*” diatas pun telah ditegaskan maknanya oleh Mahkamah Konstitusi melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015, dimana dalam Putusan tersebut menyatakan:  
“...Adapun kata “***dapat***” dalam Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 **adalah merujuk pada kebebasan pihak PPPSRS apakah akan mengelola sendiri atau membentuk ataupun menunjuk pengelola...**”
- (CETAK TEBAL OLEH TURUT TERGUGAT II)**
30. Bahwa oleh karena itu, dalil pada butir 4 Gugatan *a quo* mengenai penunjukkan TERGUGAT sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola yang tidak sesuai dengan Anggaran Dasar P3SRS Sudirman Mansion adalah hal yang keliru dan tidak beralasan menurut hukum karena telah sesuai dengan Anggaran Dasar P3SRS Apartemen Sudirman Mansion;
31. Bahwa selanjutnya dalam butir 5 Gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan penunjukkan TERGUGAT bertentangan dengan Pasal 22 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Bab IX Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik adalah tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum;
32. Bahwa Pasal 22 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Bab IX Peraturan Gubernur Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum dikarenakan pasal tersebut merupakan isi Lampiran I dari Pergub No. 133 Tahun 2019, sehingga Pasal tersebut HANYA SEBAGAI CONTOH dari bentuk Akta Pendirian P3SRS. Dengan demikian, terbukti dasar Gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak jelas dan tidak cermat;
33. Bahwa selain itu, hal itupun didukung oleh Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Nomor e-0117/RR.00.01 yang pada intinya menjawab mengenai pertanyaan sebagai berikut:



*“Mohon penjelasannya mengenai “Perhimpunan membentuk pengelola sendiri yang berbadan hukum dimana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan.”*

34. Bahwa jawaban atas pertanyaan diatas, telah dijawab melalui Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Nomor e-0117/RR.00.01 tertanggal 17 Mei 2022 yang pada intinya menyatakan:

*“...Sehingga, Perhimpunan diberi kebebasan apakah mengelola sendiri Rumah Susun, ataupun membentuk atau menunjuk Pengelola Rumah Susun di luar Perhimpunan yang sudah ada.”*

Bahwa surat tersebut menegaskan bahwa Perhimpunan, termasuk dalam hal ini P3SRS, juga diberi kebebasan untuk mengelola Rumah Susun, dalam hal ini adalah Apartemen Sudirman Mansion. Maka, pengelolaan Apartemen Sudirman Mansion yang dikelola sendiri melalui Struktur Organisasi yang dibentuknya adalah sah dan beralasan menurut hukum.

35. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka pengangkatan TERGUGAT sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola telah berdasar hukum dan sesuai dengan Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun “Apartemen Sudirman Mansion” (P3SRS Sudirman Mansion) Mukadimah tertanggal 27 Agustus 2006 yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta melalui Keputusan Gubernur Nomor 970/2008 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Sudirman Mansion Kota Administrasi Jakarta Selatan tertanggal 13 Juli 2008, BAB X Penunjukan, Tugas, Hak dan Kewenangan Badan Pengelola Pasal 22 ayat (3) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

36. Bahwa oleh karena pengangkatan TERGUGAT sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola telah sesuai dengan peraturan yang berlaku maka dalil PARA PENGGUGAT poin 3 sampai dengan poin 5 dan Poin 9 dalam Gugatan *a quo* haruslah ditolak.

#### PERMOHONAN

Berdasarkan fakta tersebut diatas, maka terbukti PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan secara rinci bahwa pengangkatan TERGUGAT oleh TURUT TERGUGAT II sebagai Karyawan Tetap Badan Pengelola P3SRS adalah tidak sesuai dengan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan



Rumah Susun (P3SRS) Apartemen Sudirman Mansion dan peraturan yang berlaku, sehingga dalil yang diajukan PARA PENGGUGAT merupakan dalil yang tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berkenan memutus sebagai berikut:

#### M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dalil-dalil Jawaban TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat serta Turut Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara ;

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

1. Fotokopi Akta Berita Acara Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Dan Non Hunian Apartemen Sudirman Nomor 185 tanggal 27 Agustus 2006, dibuat dihadapan Notaris Sutjipto, S.H.,M.Kn, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Sudirman Mansion, Nomor 86 tanggal 27 November 2021, dibuat dihadapan Notaris Mahendra Adinegara, S.H.M.Kn, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Sudirman Mansion, Nomor 09 tanggal 11 Juni 2022, dibuat dihadapan Notaris Mahendra Adinegara, S.H.M.Kn, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor : 437/XVIII/C atas nama Prasajo Winarko, diberi tanda P-4;





5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor : 441/XVIII/C atas nama Celica (Celica Dharmawan) dan Carrera (Carrera Dharmawan), diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor : 426/XVI/C atas nama Evie Irawan, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Tinggal No. 131/BMSM-SKT/IX/2022 tanggal 2 September 2022 atas nama Billy Lohardjo, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor : 407/XIV/C atas nama Lily Supianingsih, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Bukti pembayaran atas nama Prasojo Winarko Nomor : PYMT/2201/358 tanggal 26 Januari 2022, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Bukti pembayaran atas nama Carrera Darmawan Nomor : PYTM/2201/069 tanggal 5 Januari 2022, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Bukti pembayaran atas nama Carrera Darmawan Nomor : PYTM/2201/056 tanggal 5 Januari 2022, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Bukti pembayaran atas nama Evie Irawan Nomor : PYTM/2201/044 tanggal 4 Januari 2022, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Bukti pembayaran atas nama Evie Irawan Nomor : PYTM/2201/028 tanggal 4 Januari 2022, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Bukti pembayaran atas nama Lily Supianingsih Nomor : PYTM/2201/297 tanggal 24 Januari 2022, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Bukti pembayaran atas nama Lily Supianingsih Nomor : PYTM/2201/251 tanggal 18 Januari 2022, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Keterangan Kerja No. 151/BMSM-SKJ/HRD/VI/2021 tanggal 30 Juni 2021 atas nama Elsa Oktavia, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat Perintah Tugas No. 152/BMSM-HRD/IX/2020 tanggal 11 September 2020 atas nama Desi Basaria, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat Keputusan No. 038/BMSM-HRD/IV/2021 Tentang Mutasi Jabatan Karyawan tanggal 6 April 2021 atas nama A. Rakhman, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Surat Keputusan No. 039/BMSM-HRD/IV/2021 Tentang Mutasi Jabatan Karyawan tanggal 6 April 2021 atas nama Husain Rosyid, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Surat dari Sudirman Mansion kepada Jason Tan selaku Direktur PT. Toshindo Elevator Utama Nomor : 119/BMSM-TEU/LIFT/IV/2022 tanggal 20 April 2022, diberi tanda P-20;



21. Fotokopi Surat Keterangan tinggal No. 240/BMSM-SKT/X/2021 tanggal 21 Oktober 2021 atas nama Ryo Yamashita, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Surat dari Sudirman Mansion kepada Hornita Siregar tanggal 21 Juni 2021 Nomor : 119/BMSM-TETANT/VI/2021 perihal : Kebocoran pipa air sypply Yamaha Unit 28E, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Surat dari Sudirman Mansion kepada PT. Artha Telekomindo tanggal 15 Maret 2021 Nomor : 026/BMSM-Athatel/III/2020 Perihal Perpanjangan Perjanjian Kerjasama, diberi tanda P-23;
24. Fotokopi Surat dari Coldwell Banker Commercial kepada Didirman Mansion tanggal 9 Mei 2022 Nomor : 022/CBPer/V/2022 perihal : Proposal konsultan management Apartemen Sudirman Mansion, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi Surat Pengurus Perhimpunan Penghuni Perkantoran Plaza Asia tanggal 17 Desember 2020 Perihal : Tanggapan atas surat Nomor : 186/PPSM-PPPA/X/2020 tanggal 7 Oktober 2020 dan surat Nomor : 205/BMSM-PA/XI/2020 tanggal 111 November 2020, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi Surat dari Kantor Hukum Sabang, Handari & Partners kepada Agnes Jocellia sebagai Property Manager Buildinbg Management Sudirman Mansion tanggal 12 April 2022, perihal Somasi, diberi tanda P-26;
27. Fotokopi Surat tertanggal 13 Mei 2022 Nomor : 130/BMSM-HRD/OL/V/2022, diberi tanda P-27;
28. Fotokopi Surat tertanggal 10 Juni 2022 Nomor : 166/BMSM-HRD/OL/VI/2022, diberi tanda P-28;
29. Fotokopi Surat tertanggal 17 Juni 2022 Nomor : 173/BMSM-HRD/OL/V/2022, diberi tanda P-29;
30. Fotokopi Perjanjian Kerja Sama antara P3SRS SM dengan PT. Nusa Abadi Indo Global tentang Pekerjaan Jasa Konsultasi Technical Assistance Property Management Service Apartemen Dusirman mansion No. 262/AGR/NAI/XI/2021 tanggal 29 November 2021, diberi tanda P-30;
31. Fotokopi Artikel tentang Penyakit Sirosis Hati, diberi tanda P-31;
32. Fotokopi Surat dari Tergugat kepada Pengurus P3SRS tertanggal 31 Mei 2022, diberi tanda P-32;
33. Fotokopi Surat Pernyataan Pengunduran Diri Agnes Jocellia Besare, tertanggal 30 Juni 2022, diberi tanda P-33;
34. Fotokopi Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 524 Tahun 2022 tentang Pencatatan Pengeashan Susunan Pengurus Dan Pengawas



- Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kota Administrasi Jakarta Selatan Periode 2022 - 2025, diberi tanda P-34;
35. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang tanggal 30 Agustus 2021 Unit 16J atas nama Vanessa, diberi tanda P-35;
  36. Fotokopi Invoice No 02/X/2021 tanggal 1 Oktober 2021 biaya perbaikan dan pembelian peralatan Unit 16J, diberi tanda P-36;
  37. Fotokopi Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Miliki, diberi tanda P-37;
  38. Fotokopi Akta RUTA PPPSRSM No.9 tanggal 11 Juni 2022, diberi tanda P-38;
  39. Fotokopi Rincian Perbaikan Apartemen Sudirman Mansion atas kejadian kebakaran diatas unit Pak Billy, diberi tanda P-39;
  40. Fotokopi Surat Ijin Kerja No. 04996, diberi tanda P-40;
  41. Fotokopi Surat Ijin Kerja No. 05010, diberi tanda P-41;
  42. Fotokopi Surat Ijin Kerja No. 05012, diberi tanda P-42;
  43. Fotokopi Surat Ijin Kerja No. 05008, diberi tanda P-43;
  44. Fotokopi Surat Ijin Kerja No. 05016, diberi tanda P-44;
  45. Fotokopi Surat Ijin Kerja No. 05018, diberi tanda P-45;
  46. Fotokopi Surat Ijin Kerja No. 05024, diberi tanda P-46;
  47. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008039, diberi tanda P-47;
  48. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008092, diberi tanda P-48;
  49. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008139, diberi tanda P-49;
  50. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008141, diberi tanda P-50;
  51. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008142, diberi tanda P-51;
  52. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008143, diberi tanda P-52;
  53. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008272, diberi tanda P-53;
  54. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008273, diberi tanda P-54;
  55. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008275, diberi tanda P-55;
  56. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008278, diberi tanda P-56;
  57. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008286, diberi tanda P-57;
  58. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008296, diberi tanda P-58;
  59. Fotokopi Surat Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Nomor : 209/PPSM-BM/VII/2016 tanggal 18 Juli 2016 , diberi tanda P-590;
  60. Fotokopi Surat Ijin Keluar/ Masuk Barang No. 0008295, diberi tanda P-60;
  61. Fotokopi Rekapitulasi Gaji Bulan Mei 2021 BMSM, diberi tanda P-61;
  62. Fotokopi Rekapitulasi Gaji Bulan Maret 2021 BMSM diberi tanda P-62;

Halaman 60 dari 77, **PUTUSAN PERDATA Nomor 392/Pdt.G/2022/PN.JKT.SEL**

**Disclaimer**

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



Bahwa surat-surat bukti berupa fotokopi tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata kesemua surat bukti tersebut sesuai aslinya, kecuali surat bukti bertanda P-6, P-24, P-25, P-26, P-30, P-31, P-32, P-33, P-37, P-38 dan P-39 sesuai fotokopi/ print out;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat tidak mengajukan saksi dan/atau ahli ;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Dan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Dudirman Mansion Nomor 76 tanggal 27 Juli 2019, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kerja Untuk Waktu Tertentu No. 275/PPSM-BM/XI/2019 tetanggal 18 November 2019 Turut Tergugat dengan Tergugat, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Keputusan P3SRS No. 053/PPRS-HRD/SDKP/III/2020 tentang Pengangkatan Karyawan Tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion tertanggal 31 Maret 2020, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 970 Tahun 2008 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Dan Non Hunian Apartemen Sudirman Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 13 Juli 2008, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 970 Tahun 2008 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Dan Non Hunian Apartemen Sudirman Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 13 Juli 2008, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Kutipan Pasal 75 ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Satuan Rumah Susun, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Putusan No. 85/PUU-XIII/2015 halaman 193 angka (3,14) alinea kedua, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Para Pengurus P3SRS terkait pengangkatan Tergugat sebagai Property Manager Building Sudirman Mansion, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Sudirman Mansion tertanggal 27 Agustus 2006 Pasal 23, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Kutipan Lampiran I Bab IX Pasal 22 Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 13 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur



Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, diberi tanda T-10;

11. Fotokopi Lampiran I angka 192 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Lampiran I angka 177 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Surat tertanggal 12 April 2022 Perihal : Somasi dari Sabang, Hindari & Partners kepada Agnes Jocellia, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Sudirman Mansion House Ruler 2017, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Sistem dan Prosedur Keadaan Darurat Apartemen Sudirman Mansion tahun 2020, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Minutes of Meeting Rabu 19 Mei 2021 Pukul 9:30 – 10:15 Wib, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi foto-foto terkait dengan penanganan perkara kebakaran pada unit 33 dan dampak kebakaran pada unit 32 DE, diberi tanda T-17a;
18. Fotokopi Tagihan perbaikan Apartemen Penggugat kepada Ibu Jessica, diberi tanda T-17b;
19. Fotokopi Print out chat Whatsapp antara Tergugat, Penggugat IV dengan Jessica pemilik Unit 33 DE, diberi tanda T-18;
20. Fotokopi Surat Izin Keluar Masuk Barang untuk Unit 16 J dan KTP Sopir, diberi tanda T-19a;
21. Fotokopi Meter Reading dilakukan saat berakhir sewa ditanda tangani oleh Pemilik/ Agen, diberi tanda T-19b;
22. Fotokopi Berita Acara Kejadian, diberi tanda T-19c;
23. Fotokopi Penjelasan Management/ Finance, diberi tanda T-19d;
24. Fotokopi Tat Tertib pada House Rules : halaman 20 angka 2.18, diberi tanda T-19e;
25. Fotokopi Print out Email Evie Irawan kepada Pengurus P3SRS Sudirman Mansion, diberi tanda T -20;
26. Fotokopi Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Sudirman Mansion Tahun 2021, diberi tanda T-21;
27. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Unit 18B Apartemen Sudirman Mansion milik Prasodjo Winarno, diberi tanda T-22a;
28. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Unit 18G Apartemen Sudirman Mansion milik Carrerra Dharmawan, diberi tanda T-22b;



29. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Unit 18G Apartemen Sudirman Mansion milik Evie Irawan, diberi tanda T-22c;
30. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Unit 18G Apartemen Sudirman Mansion milik Billy Lohardjo, diberi tanda T-22d;
31. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Unit 18G Apartemen Sudirman Mansion milik Lily Supianingsih, diberi tanda T-22e;
32. Fotokopi Surat pengunduran diri Tergugat sebagai Pengurus Apartemen Sudirman Mansion tanggal 31 Mei 2022, diberi tanda T-23;
33. Fotokopi Surat Diagnosa dokter atas nama pasien Agnes Jodelia Besare, diberi tanda T-24;
34. Fotokopi Surat Perjanjian Kerja Sdr. Felix sebagai Building Manager Nomor : 077/PPSM-BM/V/2019 tanggal 6 Mei 2019, diberi tanda T-25;
35. Fotokopi Standard Operating Procedure (SOP) Apartemen Sudirman Nansion Safety, diberi tanda T-26;
36. Fotokopi Standard Operating Procedure (SOP) Apartemen Sudirman Nansion Tenant Relation, diberi tanda T-27 ;
37. Fotokopi Surat Pernyataan Ellen dan Ryan Setiawan Katnari tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28A;
38. Fotokopi Surat Pernyataan Prima Anugerahanti tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28B ;
39. Fotokopi Surat Pernyataan Rimolda tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28C
40. Fotokopi Surat Pernyataan Alam Wijono tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28D;
41. Fotokopi Surat Pernyataan Karen tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28E;
42. Fotokopi Surat Pernyataan Aprilia Zein tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28F;
43. Fotokopi Surat Pernyataan PT. Quontum Prima Investama tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28G;
44. Fotokopi Surat Pernyataan PT. Metro Prima Indonesia tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28H;
45. Fotokopi Surat Pernyataan Pamina Wimeka tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28I;
46. Fotokopi Surat Pernyataan Wayan Pugeg tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28J;



47. Fotokopi Surat Pernyataan Rayya Makarim tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28K;
48. Fotokopi Surat Pernyataan Maria Sellyana tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28L;
49. Fotokopi Surat Pernyataan Ludwina E. Maks tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28M;
50. Fotokopi Surat Pernyataan Budiman Hambali tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28N;
51. Fotokopi Surat Pernyataan Adi Widjaja tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28O;
52. Fotokopi Surat Pernyataan Reagen tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28P;
53. Fotokopi Surat Pernyataan Hanifah Soeparno tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28Q;
54. Fotokopi Surat Pernyataan Bertha Jasrahja tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28R;
55. Fotokopi Surat Pernyataan Susanto Albert tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28S;
56. Fotokopi Surat Pernyataan Widiyanto Juwonoi tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28T;
57. Fotokopi Surat Pernyataan Jiro Laras tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28U;
58. Fotokopi Surat Pernyataan Antony tanggal 2 Oktober 2022, diberi Tanda T-28V;

Bahwa surat-surat bukti berupa fotokopi tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata surat bukti bertanda T-2, T-3, T-4, T-5, T-8, T-13, T-19,, T-18, T-24, T-26, T-27, T-28A, T-28B, T-28F, T-28G, T-28H, T-28K, T-28M, T-28N, T-28O, T-28P, T-28Q, T-28S, T-28T DAN t-28V sesuai dengan aslinya, sedangkan surat bukti selebihnya sesuai dengan fotokopi/print out;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Berita Acara Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Dan Non Hunian Apartemen Sudirman Nomor 185 tanggal 27 Agustus 2006, dibuat dihadapan Notaris Sutjipto, S.H.,M.Kn, diberi tanda TT.II-1;





2. Fotokopi Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 970 Tahun 2008 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Dan Non Hunian Apartemen Sudirman Kota Administrasi Jakarta Selatan, diberi tanda TT.II-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kerja Untuk Waktu Tertentu No. 275/PPSM-BM/XI/2019 antara Turut Tergugat II dengan Tergugat, diberi tanda TT.II-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Pengurus P3SRS tertanggal 1 Agustus 2022 tentang Pengangkatan Tergugat sebagai Property Manager, diberi tanda TT.II-5;
5. Fotokopi Akta Ruta Tahun 2019 halaman 26 sampai 33, diberi tanda TT.II-6;
6. Fotokopi Akta Ruta Tahun 2021, diberi tanda TT.II-7;
7. Fotokopi Akta Ruta Tahun 2022, diberi tanda TT.II-8;
8. Fotokopi Surat Pengunduran Diri Tergugat sebagai Karyawan tetap Badan Pengelola Apartemen Sudirman Mansion, diberi tanda TT.II-9;

Bahwa surat-surat bukti berupa fotokopi tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata surat bukti TT.II-3 dan TT.II-5 sesuai aslinya, sedangkan surat bukti selebihnya sesuai fotokopi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan saksi Wisnu Hirdan yang Identitas dan keterangannya telah termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti tersebut di atas ;

#### **DALAM KONVENSI :**

Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan Eksepsi, untuk itu terhadap Eksepsi tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :



- A. Eksepsi Error In Persona.
- B. Eksepsi Gugatan Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Kabur (Obscuur Libel)
- C. Eksepsi Para Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan gugatan.
- D. Eksepsi Gugatan diajukan dengan itikad buruk;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- A. Eksepsi Permohonan Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Kabur (Obscuur Libel).
- B. Eksepsi Mengenai Para Penggugat Yang Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan A Quo.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat bahwa gugatan Para Penggugat Error In Persona karena telah menarik Tergugat seolah-olah Tergugat sebagai pihak yang melakukan kesalahan padahal Tergugat pengangkatannya sebagai Karyawan Tetap P3SRS merupakan kewenangan dari Pihak Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Sudirman Mansion, bukan merupakan kewenangan dari Tergugat dan Turut Tergugat II telah melakukan pengangkatan terhadap Tergugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, eksepsi Obscuur Libel karena kerusakan unit Apartemen Penggugat III, eksepsi kerugian yang diderita Para Penggugat dan eksepsi Para Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan serta Eksepsi Gugatan diajukan dengan itikad buruk maka menurut Majelis setelah membaca secara seksama surat gugatan Para Penggugat, adalah menurut Majelis adalah hak Para Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap siapa saja yang dianggap merugikan Para Penggugat dan siapa siapa saja yang ditarik menjadi pihak adalah hak Para penggugat hal ini sesuai dengan Yurisprudensi yang mana pihak Penggugat mempunyai kewenangan untuk menentukan sendiri siapa-siapa saja pihak yang akan dijadikan sebagai pihak Tergugat dan ternyata baik subyek- maupun obyek perkaranya, termasuk posita dan petitumnya telah jelas, dan telah memenuhi syarat formal sebagai suatu surat gugatan, yaitu tentang perbuatan melawan hukum dan telah dituangkan dalam petitumnya bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tentang apakah Para Tergugat dapat dipertanggung jawabkan perbuatan melawan hukumnya terhadap Para Penggugat berkaitan dengan status Tergugat serta adakah kerugian yang diderita



oleh Para Penggugat haruslah memeriksa duduk persoalan yang terdapat pada materi gugatan pokok perkara, yang perlu pembuktian sehingga menurut hemat Majelis eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut telah memasuki materi pokok perkara, oleh karenanya Majelis menyatakan menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar supaya Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat yang diangkat oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion, akan tetapi tidak melakukan tugas – tugas sesuai dengan yang telah diatur dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun “Apartemen Sudirman Mansion” tahun 2006 (PPRS Sudirman Mansion), BAB X tentang Penunjukan, Tugas, Hak Dan Kewenangan Badan Pengelola, Pasal 23.

sehingga terjadi beberapa hal yang merugikan pemilik / penghuni sebagai berikut: Bahwa barang – barang milik PENGGUGAT III didalam unit apartemennya rusak, kemudian diketahui bahwa ada surat ijin keluar masuk barang No. 008271 tertanggal 30 Agustus 2021, jam 15.10. PENGGUGAT III tidak pernah menandatangani surat tersebut. Setelah diteliti dan dikalkulasi, Kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT III adalah sebesar Rp. 42.250.000,- (empatpuluh dua juta duaratus limapuluh ribu rupiah) dan kerugian Rp.238.500.000,-(duaratus tigapuluh delapan juta limaratus ribu rupiah) karena Tergugat sebagai pihak pengelola building manager tidak segera melakukan tindakan tanggap darurat bencana.

Dan Bahwa disamping itu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam mengangkat Tergugat sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion tidak sesuai dengan Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion Pasal 22 tentang Penunjukan Badan Pengelola, Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola), Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik yang mana dalam Penunjukan



Pengelola seharusnya Pengelola berbadan hukum dan oleh karenanya Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat dengan mendalilkan bahwa Tergugat hanyalah Karyawan Tetap Pengelola Apartemen Sudirman yang diangkat oleh Pengurus P3SRS yang sah di hadapan hukum periode 2019-2022 in casu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan pengangkatan Tergugat telah dianggap mampu untuk mengelola rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) Anggaran Dasar P3SRS Sudirman Mansion 2006.

Pasal 22 ayat (3)

"Jika PPRS Sudirman Mansion tidak menunjuk badan Pengelola, PPRS Sudirman Mansion dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola Rumah Susun"

- Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun:

"PPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola." Terkait dengan penggunaan kata 'dapat' dalam ketentuan diatas, Mahkamah Konstitusi telah memberikan pendapatnya dalam Putusan No. 85/PUU-XIII/2015 yang menguji UU/2011, dimana dalam putusan itu pada halaman 193 angka (3.14) alinea kedua Majelis menyatakan :

"...Adapun kata 'dapat' dalam Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 adalah merujuk pada kebebasan pihak PPRS apakah akan mengelola sendiri atau membentuk ataupun menunjuk pengelola...." Dengan demikian Perhimpunan diberi kebebasan apakah mengelola sendiri Rumah Susun dan Tidak Ada Satupun Tindakan Tergugat yang merugikan Para Penggugat terbukti Tergugat tidak pernah mendapatkan teguran atau surat peringatan dari Pengurus PPRS-Sudirman Mansion atas kinerjanya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan apa yang menjadi dalil dalam Petitum gugatan Penggugat apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian sebagaimana yang didalilkan dalam surat gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti berupa bukti tertulis 62 (enam puluh dua ) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-62 ;



Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut dan untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda I-1 dengan T-26 ;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda TT.II-1 sampai dengan T II – 9 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MARI NO. 3609 K/Sip/1985 telah ditegaskan bahwa surat bukti yang diajukan dipersidangan yang hanya berupa foto copy tanpa ada diperlihatkan asli, maka surat bukti yang berupa foto copy tersebut tidak dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah, dan oleh karenanya, maka Majelis tidak akan mempertimbangkan bukti surat tersebut dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan satu orang saksi Wisnu Hirdan yang Identitas dan keterangannya telah termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa atas dasar alat bukti yang diajukan Pihak Para Penggugat dan Para Tergugat Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti surat yang relevan dengan perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1, Para Penggugat meminta Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim haruslah mempertimbangkan terlebih dahulu petitum lainnya, sehingga terhadap petitum angka 1 akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangan petitum lainnya ;

Menimbang, bahwa petitum angka 2 dan angka 3 Para Penggugat meminta Majelis Hakim menyatakan agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, dan Pasal 23 Anggaran dasar PPRS Sudirman Mansion Bab X tentang Penunjukan, Tugas, Hak dan Kewenangan Badan Pengelola ;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan ada tidaknya perbuatan melawan hukum maka Majelis Hakim akan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan: “tiap perbuatan



melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, untuk mengganti kerugian tersebut” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut maka untuk dapat dikabulkannya suatu gugatan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi beberapa syarat/unsur, yaitu:

1. Ada perbuatan yang melanggar/melawan hukum;
2. Ada kerugian;
3. Ada kesalahan;
4. Ada hubungan kausalitas/sebab-akibat antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian yang ditimbulkan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis terhadap Petitum angka 2 dan angka 3 akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam suatu organisasi termasuk perhimpunan Penghuni rumah susun, terdapat aturan yang disepakati oleh anggotanya yang mengatur tentang hak dan kewajiban dan segala sesuatu yang diperlukan organisasi tersebut, yang disebut Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, yang dijadikan dasar bertindak dalam berorganisasi, yang tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH.Perdata serta peraturan perundang undangan lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun “Apartemen Sudirman Mansion”, (PPRS SUDIRMAN MANSION) 2006, tanggal 27 Agustus 2006 ( Bukti P-1 )tersebut merupakan undang-undang bagi mereka, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 KUH.Perdata

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah penunjukkan Tergugat sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion tersebut telah sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka Majelis Hakim pertama-sama Majelsi berpedoman pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Sudirman Mansion” (PPRS Sudirman Mansion) tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dalam BAB X Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Sudirman Mansion” (PPRS Sudirman Mansion) Pasal 22 tentang Penunjukan Badan Pengelola, Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 secara tegas dikatakan bahwa PPRS Sudirman Mansion



berwenang melalui tender terbuka menunjuk Badan Pengelola yang berbadan hukum dan profesional .....demikian pula dalam Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan dan Non Hunian Apartemen Sudirman Mansion” BAB III Pasal 8 Ayat ( 4 ) yang berbunyi Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Pengurus harus berbadan hukum serta mampu secara profesional menangani pengelolaan Rumah Susun ;

Menimbang, bahwa disamping itu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

- Angka 20. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun ;
- Angka 21. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

Selanjutnya dalam Bab VII tentang Pengelolaan dalam

- Pasal 56 (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota.
- (4) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari Gubernur.

Menimbang, bahwa pengelola yang berbadan hukum juga dipertegas dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 dalam angka 21 Pengelola adalah suatu Badan Hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun ;

Menimbang, bahwa Pasal 75 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Ayat (1) PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.





Ayat (2) PPPSRS dalam melakukan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Ayat (3) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS harus berbadan hukum, terdaftar, dan memiliki izin usaha dari bupati/wali kota, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dari gubernur.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Penggugat dapat membuktikan gugatannya bahwa Tergugat telah terbukti melanggar Pasal 22 tentang Penunjukan Badan Pengelola, Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola) serta peraturan perundang-undangan yang berlaku ( Pasal 56 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Pasal 75 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun ) dengan demikian Petitum angka 2 dan 3 Patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti dan saksi dari Tergugat tidak dapat mematahkan bukti-bukti dari Para Penggugat bahwa Tergugat adalah Badan Hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 4 dan 5 oleh karena terbukti Para Penggugat dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat maka Petitum angka 4 dan 5 dikabulkan dengan perbaikan ;

Menimbang bahwa Petitum angka 6 tentang tuntutan sita jaminan (conservatoir beslag), oleh karena selama pemeriksaan perkara ini tidak pernah diletakan sita jaminan atas tanah dan bangunan, maka tuntutan Para Penggugat tersebut menurut Majelis tidak cukup beralasan hukum sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa Petitum angka 7 karena tidak ada alasan hukum yang kuat dan mendesak maka tuntutan tentang uang paksa (Dwangsom) harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum pada petitum angka 2 sampai dengan angka 7 tersebut di atas, maka terhadap petitum angka 1 Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8, Para Penggugat meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini maka Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena terhadap petitum angka 1 dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya yang ditimbulkan dari



perkara ini, sehingga dengan demikian terhadap petitum angka 8 beralasan hukum dan dikabulkan;

#### DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi adalah seperti yang diuraikan dalam gugatan reconvensi;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Pokok Perkara Konvensi sepanjang relevan dianggap telah turut dipertimbangkan dalam pertimbangan gugatan Reconvensi ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya telah mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Reconvensi, menyebabkan Penggugat Reconvensi telah dicemarkan nama baiknya. Penggugat Reconvensi juga jatuh sakit dengan adanya tuduhan-tuduhan dan tuntutan dari Para Tergugat Reconvensi yang tidak berdasar dan merupakan fitnah terhadap Penggugat Reconvensi. Penggugat Reconvensi juga menjadi kehilangan penghasilan dan mata pencaharian karena Penggugat Reconvensi dihadapkan pada keadaan yang memaksa Penggugat Reconvensi harus mengundurkan diri dari pekerjaannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Reconvensi ini Para Tergugat Reconvensi/Para Penggugat Konvensi menolak dengan tegas semua yang disampaikan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Reconvensi dalam gugatan reconvensi aquo.;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan reconvensi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatan reconvensi ini Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan bahwa perbuatan Para Tergugat Reconvensi/Para Penggugat Konvensi menggugat Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini Majelis Hakim berpendapat terhadap suatu perbuatan untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum harus memenuhi syarat perbuatan tersebut haruslah Melawan Hukum, Harus ada Kesalahan pada Pelaku, Harus ada Kerugian, dan Harus ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian;

Menimbang, bahwa Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi mendasarkan telah terjadi kerugian baik materiil maupun immateriil dengan dalil



bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengajukan gugatan aquo, dan dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat mengajukan gugatan terhadap seseorang bukanlah merupakan kesalahan dan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum. Selain itu tidak ada hubungan kausal antara gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, berdasarkan uraian diatas maka Majelis Hakim mendapat kesimpulan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi ditolak maka Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka cukup bagi Majelis untuk mendasarkan bukti-bukti yang telah dipertimbangkan diatas, sedang untuk bukti-bukti surat selebihnya yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, dikesampingkan dan tidak perlu untuk lebih lanjut dipertimbangkan.

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Undang-undang Nomor 4 tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II seluruhnya ;

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



3. Menyatakan Tergugat terbukti melanggar Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, dan Pasal 23 Anggaran dasar PPRS Sudirman Mansion Bab X tentang Penunjukan, Tugas, Hak dan Kewenangan Badan Pengelola;
4. Menghukum Tergugat untuk menuliskan permintaan maafnya kepada Para Penggugat di ½ halaman koran pada 2 koran nasional (Kompas) dan (Bisnis Indonesia) minimal 1 hari secara bersamaan, yang isinya sebagai berikut:
  - Saya Agnes Jocellia Besare Menyatakan bahwa penunjukan saya sebagai Property Manager Building Management Sudirman Mansion tidak sesuai dengan Pasal 22 Ayat 1, 2, dan 3 Bab IX tentang Penunjukkan, Tugas, Hak dan Kewajiban Pengelola serta Larangan Bagi Pengelola (Bagian Kesatu, Penunjukkan Pengelola) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik Dan Pasal 22 Bab X, Anggaran Dasar PPRS Sudirman Mansion.
  - Saya Agnes Jocellia Besare, mohon maaf kepada para penggugat atas kesalahan yang telah saya lakukan, dan berjanji tidak mengulangi kesalahan saya tersebut dikemudian hari.

Bahwa pemuatan permintaan maaf ini dilakukan selambat – lambat nya 14 (empat belas) hari setelah Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

5. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi apabila tidak melaksanakan Petitum angka 4 tersebut di atas, agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan kompensasi kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.500.000.000,- ( Lima ratus juta rupiah ) ;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;-

DALAM REKONVENSI :



- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp.825.000,- ( Delapan Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah );

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 21 November 2022, oleh kami, **Arlandi Triyogo, S.H.MH**, sebagai Hakim Ketua, **Rika Mona Pandegiro, S.H., M.H** dan **Samuel Ginting, S.H.MH**. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 391/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL tanggal 10 Mei 2022, Putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **23 November 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut **Sri Taslihiyah, SH**, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Rika Mona Pandegiro, S.H., M.H**

**Arlandi Triyogo, S.H..MH**

**Samuel Ginting, S.H.MH.**

Panitera Pengganti,

**Sri Taslihiyah, SH**



**Perincian Biaya :**

- Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000,00
- Biaya proses	Rp.	100.000,00
- Penggandaan	Rp.	35.000,00
- Panggilan	Rp.	600.000,00
- PNBP Panggilan	Rp.	40.000,00
- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00 +

-----  
J u m l a h                      Rp.    **825.000,00**  
( Delapan Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah )