



P U T U S A N

Nomor 724/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen

Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) yang beralamat di Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240. Dalam hal ini Penggugat diwakili oleh Kuasanya **M. HOKLI H. LINGGA, S.H, EDISON HUTAPEA, S.H, BIDNEY TIUR SINAGA, S.H, DIAH WARDANI, S.H., M.H** Advokat dari kantor Law Firm “**LINGGA - SAMPURNO & PARTNERS**”, yang beralamat dan berkantor di Gd. Jiwasraya Gondangdia Lt. 2., Jl. R.P. Soeroso No. 41, Menteng Jakarta 10350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

IVONNE ISWORO, Pemilik Unit 16-OE016 dan Unit 16-OE017, lantai 16, Tower 23, Apartemen Gading Resort Residences, Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240 selanjutnya disebut sebagai Tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 24 Oktober 2019 dalam Register Nomor 724/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



1. Bahwa PENGUGAT selaku Pengurus **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR)**, sebuah badan hukum yang diakui berdasarkan Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, berdasarkan Akta Lampiran A, Akta No.23 tanggal 22 November 2012, Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) dan telah didaftarkan dan disahkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 173/2013, Tanggal 12 Februari 2013.
2. Bahwa sesuai Anggaran Dasar PPPSRS GRR Akta Lampiran A, tanggal 22 November 2012 Nomor 23 yang dibuat oleh dan dihadapan P. Sutrisno A. Tampubolon, Notaris di Jakarta, Pasal 8 menyatakan status Perhimpunan adalah sebagai Badan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Juncto Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
Tugas dan Fungsi Perhimpunan tercantum dalam Pasal 9 dan 10 Anggaran Dasar Perhimpunan. Salah satu fungsi Penggugat sebagai Pengurus Perhimpunan adalah: Mengelola rumah susun dan lingkungannya yang menyangkut penghunian, pengelolaan dan kepemilikan bersama.
3. Bahwa Penggugat adalah Pengurus Perhimpunan dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences yang sah untuk periode waktu Tahun 2018 sampai dengan tahun 2021.
Penggugat adalah Pengurus Perhimpunan yang dipilih dari dan oleh Anggota Perhimpunan berdasarkan Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences, dilaksanakan pada tanggal 27 Oktober 2018, bertempat di aBallroom Gading Marina, Jalan Raya Boulevard Barat No. 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara, sesuai Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Komersial Apartemen Gading Resort Residences Nomor 28, Tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT Emilia Retno Trahutami Sushanti, S.H., MKn. Pemilihan Pengurus Perhimpunan dilaksanakan sesuai ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (ART PPPSRS GRR).



4. Sesuai ketentuan Anggaran Dasar Perhimpunan Lampiran A, Akta Nomor 23, tanggal 22 November 2012, mengenai Keanggotaan Perhimpunan :

Pasal 11 ayat (1)

(1) " *Setiap penghuni wajib menjadi anggota.* "

5. Kewajiban Anggota Perhimpunan diatur dalam Pasal 14 Anggaran Dasar Perhimpunan yang berbunyi :

Pasal 14

Kewajiban Anggota

Kewajiban-kewajiban anggota:

- 1) *Memenuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga termasuk peraturan tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya, baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Umum Luar Biasa, atau oleh pengurus, atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus.*
- 2) *Mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mengatur tentang rumah susun.*
- 3) *Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan dengan Pengurus dan Badan Pengelola ataupun berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.*
- 4) *Memelihara, menjaga, mengatur memperbaiki rumah susun dan lingkungannya atas bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama.*
- 5) *Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satuan rumah susun yang dimiliki atau dihuninya.*
- 6) *Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus dan Badan Pengelola.*
- 7) *Membina hubungan antar sesama penghuni berdasarkan azas kekeluargaan dan norma-norma kehidupan bermasyarakat Bangsa Indonesia.*
- 8) *Melaporkan kepada Pengurus atau Badan Pengelola apabila telah dilakukan pemindahan hak termasuk hak sewa/pemanfaatan kepada pihak lain.*

Laporan yang sama juga wajib dilakukan oleh pihak yang menerima pemindahan hak kepemilikan maupun hak pemanfaatan atas Satuan



Rumah Susun yang dilengkapi persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

9) Kewajiban sebagai Pemilik tetap melekat walaupun Satuan Rumah Susun miliknya telah disewakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum tertentu.

6. Kewajiban Anggota juga diatur dalam Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, Lampiran B Akta No. 23, tanggal 22 November 2012, diantaranya Pasal 18 tentang Keuangan, yang berbunyi :

Pasal 18

Kewajiban keuangan Anggota terdiri dari :

1) **Iuran Pokok :**

Besarnya iuran pokok dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (Nilai Perbandingan Proporsional) satuan rumah susun yang dimiliki sesuai yang tercantum dalam sertifikat satuan rumah susun atau dalam bentuk pembobotan atau jumlah lain yang ditetapkan oleh **Rapat Pengurus**.

2) **Iuran Pengelolaan (Service Charge):**

Besarnya Iuran Pengelolaan dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional atau luas satuan rumah susun dikali tarif iuran setiap meter persegi per bulan, yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus, dengan memperlihatkan segi-segi keadilan dan dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan keadaan. Perubahan besarnya iuran pengelolaan ditetapkan dalam rapat umum.

3) **Iuran Dana Cadangan (Sinking Fund):**

Besarnya Dana Cadangan dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda bersama dan bagian bersama, dengan memperhitungkan dari segala aspek. Prinsip penentuan iuran renovasi/dana cadangan per meter per segi per bulan dilakukan dengan cara membagi perkiraan biaya per tahun yang harus dicadangkan terhadap total luas rumah susun sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional satuan rumah susun. Penetapan besarnya iuran cadangan tersebut diputuskan dalam **Rapat Pengurus**.

4) **Iuran Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan):**

Kewajiban pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan



kepemilikan satuan rumah susun harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pemilik.

5) Tagihan pemakaian Listrik dan Air:

Besarnya tagihan Listrik dan Air dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan.

6) Iuran Asuransi Kebakaran dan Asuransi Lainnya yang dianggap perlu akan diatur dalam Peraturan Khusus yang ditetapkan dalam Rapat Pengurus.

7. Bahwa Tergugat adalah Pemilik unit apartemen di Gading Resort Residences yang terletak di Lantai 16, Unit 16-OE016 dan Unit 16-OE017, Tower 23, Apartemen Gading Resort Residences, lantai 23, Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. KelapaGading, Jakarta Utara 14240.
8. Bahwa sebagai Pemilik/Penghuni Apartemen, berarti TERGUGAT adalah Anggota Perhimpunan sehingga wajib patuh pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Gading Resort Residences, termasuk atas seluruh kewajiban pembayaran sebagaimana Pasal 18 ART GRR.
9. Bahwa berdasarkan Pemilik/Penghuni, Tergugat hingga berdasarkan Laporan berkala yang diberikan Badan Pengelola kepada PENGGUGAT diketahui bahwa TERGUGAT selaku Penghuni dan Pemilik atas unit-unit Apartemen ternyata tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar iuran Service Charge, Sinking Fund dan Listrik dan Air serta denda-dendanya sebagai berikut:

a) TERGUGAT Pemilik dan Penghuni Unit 16-OE016 Lantai 16, Tower 23:

TERGUGAT menunggak pembayaran atas:

- Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak adalah sebesar Rp.39.329.113,-(tiga puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus tiga belas rupiah) dengan rincian biaya IPL bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Biaya Sinking Fund (SF) tertunggak adalah sebesarRp. 6.293.300,- (enam juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah) dengan rincian Dana Cadangan bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Agustus 2019;



- Iuran Listrik tertunggak sebesar Rp. 7.187.993,- (*tujuh juta seratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah*)

Dengan rincian biaya bulan Agustus 2017 sampai dengan bulan September 2019;

- Iuran Air tertunggak Rp.317.370,- (*tiga ratus tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah*) bulan September 2019.

Total Tunggakan pembayaran OS pokok (belum termasuk denda) unit 16-OE016 adalah sebesar **Rp. 53.127.776,-** (*lima puluh tiga juta seratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah*).

Denda unit 16-OE016 adalah sebesar **Rp. 94.850.000,-** (*sembilan puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah*).

Total Tunggakan dan Denda Unit 16- OE016 milik Tergugat adalah sebesar Rp. 147.977.776,- (seratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah).

b) TERGUGAT Pemilik dan Penghuni Unit 16-OE017 Lantai 16, Tower 23:

Berdasarkan *Billing Statement* TERGUGAT menunggak pembayaran atas:

- Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak adalah sebesar Rp. 39.675.070,- (*tiga puluh sembilan juta enam ratus tujuh puluh lima ribu tujuh puluh rupiah*) dengan rincian biaya bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Biaya Sinking Fund (SF) tertunggak adalah sebesar Rp. 6.313.900,- (*enam juta tiga ratus tiga belas ribu sembilan ratus rupiah*) dengan rincian Dana Cadangan bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Iuran Listrik tertunggak sebesar Rp. 4.063.553,- (*empat juta enam puluh tiga ribu lima ratus lima puluh tiga rupiah*) dengan rincian biaya bulan September 2017 sampai dengan bulan September 2019;
- Iuran Air tertunggak Rp. 2.169.940,- (*dua juta seratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh rupiah*) dengan rincian biaya bulan Januari 2018 sampai dengan September 2019;



Tunggakan pembayaran OS pokok (belum termasuk denda) unit 16-OE017 adalah sebesar **Rp. 52.222.463,-** (*lima puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu empat ratus enam puluh tiga rupiah*).

Denda unit 16-OE0017 adalah sebesar **Rp. 90.050.000,-** (*sembilan puluh juta lima puluh ribu rupiah*) dengan rincian biaya bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019.

Total Tunggakan dan Denda Unit 16-OE017 milik Tergugat adalah sebesar Rp. 142.272.463,- (*seratus empat puluh dua juta dua ratus tujuh puluh dua ribu empat ratus enam puluh tiga rupiah*).

Total tunggakan dan denda atas 2 (dua) Unit Apartemen Tergugat adalah sebesar Rp. 290.250.239,- (*dua ratus sembilan puluh juta dua ratus lima puluh ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah*).

10. Bahwa terhadap tunggakan pembayaran kewajiban TERGUGAT kepada PENGUGAT atas biaya IPL, *Sinking Fund* beserta denda-dendanya atas unit apartemen yang dimiliki TERGUGAT, Badan Pengelola yang ditunjuk PENGUGAT telah berkali-kali mengirimkan Surat pemberitahuan dan peringatan.
11. Bahwa TERGUGAT tidak menanggapi dan menjawab surat tagihan dan peringatan, PENGUGAT tetap berusaha mengadakan pertemuan dengan TERGUGAT untuk membicarakan solusi pembayaran atas tunggakan-tunggakannya, namun TERGUGAT tetap menolak untuk membayar tunggakannya dengan berbagai alasan;
12. Bahwa TERGUGAT telah melanggar ketentuan Kewajiban bagi Anggota Perhimpunan yang diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS GRR, dan Tata Tertib yang berlaku.
Saksi tegas bagi Anggota Perhimpunan yang melanggar ketentuan yang ditetapkan baginya akan dikenakan Sanksi tegas sesuai Pasal 46 Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Bagi anggota yang melanggar dikenakan sanksi tegas sesuai kadar, antara lain berupa: peringatan secara lisan maupun tertulis, tidak diberikannya layanan, pemutusan aliran utilitas (antara lain listrik, air dan lain-lain), sanksi denda yang ditentukan dalam rapat PENGUGAT, sanksi ditarik haknya dalam Rapat Umum, Sanksi penyegehan oleh pihak berwenang.
13. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya Gugatan Penggugat di kemudian hari, agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*), bernilai dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta benda kekayaannya kepada pihak lain,



maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Consevoir Beslaag*) terhadap harta kekayaan TERGUGAT yaitu Unit Apartemen Milik TERGUGAT yang berlokasi di :

Lantai 23, Unit 16-OE017 dan Unit 16-OE017 Apartemen Gading Resort Residences, lantai 16, Tower 23, Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. KelapaGading, Jakarta Utara 14240,

14. Bahwa terhadap Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan WANPRESTASI;
15. Bahwa karena gugatan ini didukung bukti-bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet.
16. Karena Gugatan ini beralasan secara hukum dan dapat diterima, maka TERGUGAT selaku pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

PETITUM :

Maka berdasarkan hal-hal / alasan-alasan tersebut diatas, maka PENGGUGAT memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara dapat memutus sebagai berikut:

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN/SITA JAMINAN

- Meletakkan Sita Jaminan atas barang milik TERGUGAT yakni Unit 16-OE016 Lantai 16, Tower 23, dan Unit 16-OE017 Lantai 16, Tower 23, Apartemen Gading Resort Residences, lantai 23, Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. KelapaGading, Jakarta Utara 14240.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Unit Apartemen Milik TERGUGAT yang berlokasi di :



Unit 16-OE016 Lantai 23 dan Unit 16-OE017 Lantai 16, Tower 23,
Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel.
Kelapa Gading Barat, Kec. KelapaGading, Jakarta Utara 14240,

3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan WANPRESTASI dengan segala akibat hukumnya kepada PENGGUGAT;
4. Menyatakan TERGUGAT memiliki kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 290.250.239,- (dua ratus sembilan puluh juta dua ratus lima puluh ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah).**
5. Menghukum TERGUGAT Pemilik Unit 16-OE016 dan Unit 16-OE017, Lantai 16, Tower 23, untuk membayar seluruh hutangnya kepada PENGGUGAT sebesar **Total tunggakan dan denda atas 2 (dua) Unit Apartemen Tergugat adalah sebesar Rp. 290.250.239,- (dua ratus sembilan puluh juta dua ratus lima puluh ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah).**

Dengan rincian sebagai berikut :

a) TERGUGAT Pemilik dan Penghuni Unit 16-OE016 Lantai 16, Tower 23:

TERGUGAT menunggak pembayaran atas:

- Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak adalah sebesar Rp. 39.329.113,- (*tiga puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus tiga belas rupiah*) dengan rincian biaya IPL bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Biaya Sinking Fund (SF) tertunggak adalah sebesar Rp. 6.293.300,- (*enam juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah*) dengan rincian Dana Cadangan bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Agustus 2019;
- Iuran Listrik tertunggak sebesar Rp. 7.187.993,- (*tujuh juta seratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah*)
Dengan rincian biaya bulan Agustus 2017 sampai dengan bulan September 2019;
- Iuran Air tertunggak Rp. 317.370,- (*tiga ratus tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah*) bulan September 2019.



Tunggakan pembayaran OS pokok (belum termasuk denda) unit 16-OE016 adalah sebesar **Rp. 53.127.776,-** (*lima puluh tiga juta seratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah*).

Denda unit 16-OE016 adalah sebesar **Rp. 94.850.000,-** (*sembilan puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah*).

Total Tunggakan dan Denda Unit 16- OE016 milik Tergugat adalah sebesar Rp. 147.977.776,- (*seratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah*).

b) TERGUGAT Pemilik dan Penghuni Unit 16-OE017 Lantai 16, Tower 23:

TERGUGAT menunggak pembayaran atas:

- Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak adalah sebesar Rp. 39.675.070,- (*tiga puluh sembilan juta enam ratus tujuh puluh lima ribu tujuh puluh rupiah*) dengan rincian biaya bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Biaya Sinking Fund (SF) tertunggak adalah sebesar Rp. 6.313.900,- (*enam juta tiga ratus tiga belas ribu sembilan ratus rupiah*) dengan rincian Dana Cadangan bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Iuran Listrik tertunggak sebesar Rp. 4.063.553,- (*empat juta enam puluh tiga ribu lima ratus lima puluh tiga rupiah*) dengan rincian biaya bulan September 2017 sampai dengan bulan September 2019;
- Iuran Air tertunggak Rp. 2.169.940,- (*dua juta seratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh rupiah*) dengan rincian biaya bulan Januari 2018 sampai dengan September 2019;

Tunggakan pembayaran O/S pokok (belum termasuk denda) unit 16-OE017 adalah sebesar **Rp. 52.222.463,-** (*lima puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu empat ratus enam puluh tiga rupiah*).

Denda unit 16-OE0017 adalah sebesar **Rp. 90.050.000,-** (*sembilan puluh juta lima puluh ribu rupiah*) dengan rincian biaya bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019.

Total Tunggakan dan Denda Unit 16-OE017 milik Tergugat adalah sebesar Rp. 142.272.463,- (*seratus empat puluh dua juta*



dua ratus tujuh puluh dua ribu empat ratus enam puluh tiga rupiah).

Total tunggakan dan denda atas 2 (dua) Unit Apartemen Tergugat adalah sebesar Rp. 290.250.239,-(dua ratus sembilan puluh juta dua ratus lima puluh ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah).

6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali.
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Hadir Kuasanya, Tergugat Hadir Kuasanya yang bernama DANIEL FAR FAR. SH. MH, JEFRI LUANMASE. SH, ROBERT MANURUNG. SH, RONALDO SEIPATTIRATU. SH, BONY HASWERUS SEDUBUN. SH advokat dan konsultan hukum pada kantor **LAW FIRM DENI FAR FAR & PARTNER** beralamat Jl. Pegangsaan Dua No. 64 KM. 2 Kelurahan Pegangsaan dua, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, dipilih sebagai domisili hukum pemberi kuasa, kuasa dengan hak substitusie, ***bertindak sendiri sendiri maupun bersama sama***, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 November 2019;

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 Agus Darwanta, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut.

I. **DALAM EKSEPSI**



1. Gugatan kabur, Surat kuasa tanggal 08 Oktober 2019 tidak sinkron dengan surat gugat tanggal 24 Oktober 2019

Pada surat kuasa tanggal 08 Oktober 2019, disebut pemberi kuasa **Drs. FAHRIAN & EDWIN SETIADI**, selaku Ketua dan Sekretaris Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences, suatu badan hukum berdasarkan Akta Notaris No. 23 tanggal 22 November 2012 yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta No. 173/ 2013 tanggal 12 Februari 2013 yang ber alamat di Jl. Boulevar Barat Raya No. 1 Kelapa Gading Square Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading Barat Jakarta Utara. Pada surat gugatan tanggal 24 Oktober 2019, registrasi No. 724/ Pdt.G/ 2019 /PN. Jkt.Ut, disebutkan Pemberi kuasa adalah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun komersial Apartemen gading resort residences beralamat di Jl. Boulevar Barat Raya No. 1 Kelapa Gading Square Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading Barat Jakarta Utara

Pasal 35 ayat (1) Pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial Apartemen gading resort residences, badan hukum Akta Notaris No. 23 tanggal 22 November 2012 yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta No. 173/ 2013 tanggal 12 Februari 2013 menyatakan “berdasarkan keputusan rapat umum tanggal 22 November 2012, untuk pertama kalinya diangkat sebagai pengurus adalah : **Ketua adalah AGUS ISKANDAR & Sekretaris NOVI HARI SANTOSO**” **Drs. FAHRIAN & EDWIN SETIADI** bukan Ketua dan Sekretaris Pengurus perhimpunan yang dimaksud pada Akta Notaris No. 23 tanggal 22 November 2012 yang disahkan Gubernur DKI Jakarta No. 173/ 2013 tanggal 12 Februari 2013.

2. Penggugat tidak memiliki legal standing menggugat

a. Melalui dalil posita angka 1 (satu)

Penggugat mendalilkan Pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences berdasarkan akta lampiran A No. 23 tanggal 22 November 2012



Pasal 35 ayat (2) lampiran "A" akta no. 23 tanggal 22 November 2012 Notaris P. SUTRISNO . A. TAMPUBOLON menyatakan " Tanpa menguraingi makna pasal 21 Anggaran Dasar ini, maka bakti pengurus yang pertama kali dipilih / diangkat ini **berakhir tanggal 22 November 2015** .

Berdasarkan lampiran "A" akta no. 23 tanggal 22 November 2012 in cause, kepengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences ketua AGUS ISKANDAR, wakil ketua SETYAWAN, Sekretaris NOVI HARI SANTOSO, Bendahara WIDIARSO BUDI KRISTYONO **berakhir tanggal 22 November 2015**

Oleh karena masa kepengurus Penggugat telah berakhir tanggal 22 November 2015, maka **Penggugat tidak memiliki legal standing menggugat (cacat formil error in persona)**.

b. Melalui dalil posita angka 3 (tiga)

Penggugat mendalilkan pengurus perhimpunan dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS) komersial apartemen gading resort residences yang sah untuk periode tahun 2018 sampai tahun 2021 Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH. Mkn .

Bahwa, Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta, melalui surat No. 4729/-1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019 kepada FAHRIAN dan EDWIN SETIADI menyatakan susunan pengurus PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 tidak dapat dilakukan proses pencatatan sebagaimana ketentuan pasal 28 ayat 3 Peraturan Menti Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 23 / PRT / M/ 2018 tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dan surat kepala Dinas PRKP No. 752 / 1..796.71 tanggal 11 Februari 2019.

Oleh karena susunan kepengurusan PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 belum sesuai dengan pasal 28 Permen Pupera No. 23/ 2018, maka



Penggugat menyatakan adalah pengurus PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 tidak memiliki kekuatan hukum;

Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta, melalui surat No. 5001 /-1.796.32 tanggal 10 September 2019 angka 6 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “DPRKP sampai saat ini belum pernah menerbitkan pencatatan dan pengesahan atau bentuk pengakuan apapun kepada pihak manapun sebagai pengurus atau pengawas PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences periode 2018– 2021”

Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta, melalui surat No. 6421 /-1.796.55 tanggal 26 November 2019 kepada Walikota Kota Administrasi Jakarta Utara perihal Rekomendasi Penerbitan Sanksi Administrasi kepada pengurus perhimpunan dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS) komersial Apartemen gading resort residencesperiode 2018 – 2021.

Oleh karena Penggugat menyatakanadalah pengurus PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021, maka Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan ***Penggugat tidak memiliki legal standing menggugat (cacat formil error in persona)***

3. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Gugatan penggugat kurang pihak karena tidak menarik sebagai pihak Turut TergugatKepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta

Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta, melalui surat No. 4729/ -1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019 menyatakan kepengurusan PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 tidak dapat dicatatkan kerana tidak memenuhi pasal 28 ayat 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 23 / PRT / M/ 2018 tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun

4. Gugatan kabur karena posita dan petitum tidak sinkron



Pada posita Penggugat mendalilkan sebagai sebagai PPPSRS komersial apartemen gading resort residences priode tahun 2018 - 2021 Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH. Mkn,

namun pada petitum, penggugat tidak minta dinyatakan sah sebagai PPP SRS komersial apartemen gading resort residences priode tahun 2018 - 2021 Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH., **Sepatutnya** penggugat, pada petitum lebih dulu minta dinyatakan sah sebagai pengurus PPPSRS komersial apartemen gading resort residences Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH.

Bahwa penggugat pada petitum tidak minta dinyatakan sah sebagai pengurus PPPSRS komersial apartemen gading resort residences periode tahun 2018 - 2021 dan Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH.

Dengan penggugat pada petitum tidak minta dinyatakan sah sebagai pengurus PPPSRS komersial apartemen gading resort residences periode tahun 2018 - 2021 Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH, maka **gugatan kabur**

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan pada eksepsi merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan pada pokok perkara;
2. Bahwa tergugat menolak tegas seluruh dalil dalil Penggugat kecuali terhadap hal hal yang secara tegas diakui kebenrannya;
3. **Tergugat menolak dalil posita penggugat No. 1**

Berdasarkan lampiran A akta No. 23 tanggal 22 November 2012, Notaris P. SUTRISNO. A. TAMPUBOLON tentang Anggaran Dasar Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences, pasal 21 menyatakan “ **masa bakti kepengurusan perhimpunan penghuni adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pengesahan pengurus oleh rapat umum**, pasal 35 ayat (2) menyatakan “ **Tanpa mengurangi makna pasal 21 Anggaran Dasar ini, masa bakti pengurus yang pertama kali dipilih / diangkat ini berakhir tanggal 22 November 2015 .**



Kepengurusan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences in cause berdasarkan lampiran A akta No. 23 tanggal 22 November 2012, Notaris P. SUTRISNO. A. TAMPUBOLON **telah berakhir sejak tanggal 22 November 2015**, karenanya segala tindakan hukum yang dilakukan atas nama pengurus berdasarkan akta No. 23 tanggal 22 November 2012 in cause tidak memiliki kekuatan hukum

4. Tergugat menolak dalil posita penggugat No. 2

Bahwa penggugat bukan pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences, sesuai ketentuan pasal 35 ayat (2) lampiran A akta No. 23 tanggal 22 November 2012 Notaris P. SUTRISNO. A. TAMPUBOLON menyatakan “ *Tanpa mengurangi makna pasal 21 Anggaran Dasar ini, masa bakti pengurus yang pertama kali dipilih / diangkat ini berakhir tanggal 22 November 2015*, maka sejak tanggal 22 November 2015, segala tindakan pengurus tidak memiliki kekuatan hukum

5. Tergugat menolak dalil posita penggugat No. 3

Pada dalil posita No. 1 (satu) penggugat mendalilkan sebagai pengurus perhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences, lampiran A akta No. 23 tanggal 22 November 2012 Notaris P. SUTRISNO. A. TAMPUBOLON

Dan pada dalil posita penggugat No. 3, penggugat mendalilkan pengurus perhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences berdasarkan akta No. 28 tanggal 27 Oktober 2018 Notaris EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. S.H., MKn.

dalil penggugat pada posita No. 1 tidak sinkron dengan dalil posita penggugat no. 3

Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta melalui surat No. 4729/ -1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019 menyatakan kepengurusan perhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences akta No. 28 tanggal 27 Oktober 2018 Notaris EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. S.H., MKn periode 2018 – 2021 tidak dapat dilakukan proses pencatatan, oleh karena susunan



kepengurusan PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 belum sesuai dengan pasal 23 Permen pupera No. 23/2018, maka kepengurusan PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 tidak memiliki kekuatan hukum .

6. Tergugat menolak dalil posita penggugat No. 9, 10, dan No. 11

Bahwa Penggugat bukan pengurusperhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences periode 2018 – 2021, karenanya penggugat tidak memiliki legal standing menagih tergugat.

Bahwa ada konflik antara Pemilik dan Kepengurusan perhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residencesperiode 2015 – 2018, terhadap kenaikan **iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), dikeluarkanya listrik bersama dari IPL (ditagihkan terpisah), Sinking Fund, dan denda-denda** yang diberlakukan secara sepihak, dimana dasar dari ditagihkan terpisah listrik bersama, kenaikan iuran serta dendatersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan, dan tidak ada transparansi informasi dalam pengelolaan anggaran, bahkan kepengurusan periode 2015 – 2018 tidak ingin bertemu dengan tergugat.

Dengan adanya konflik antara Pemilik dan Kepengurusan perhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences periode 2015 – 2018, kepengurusan periode 2015 – 2018 telah memutuskan listrik Terguggat sejak tanggal 27 November 2017 sd tanggal 6 July 2018.

Bahwa untuk kepengurusan periode 2018 – 2021penggugat tidak memiliki lagal standing untuk memberikan surat peringatan, dan tidak benar jika Penggugat berusaha mengadakan pertemuan dengan tergugat untuk mencari solusi pembayaran atas tunggakan tergugat.

7. Tergugat menolak dalil posita penggugat No. 13

Bahwa secara matriil permintaan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang dimintakan penggugat terhadap harta kekayaan Tergugat berupa : lantai 23 unit 16 – OEO17 dan unit 16 – OEO17 apartemen Gading Resort Residences, lantai 16 Tower 23 Jl. Boulevard Barat Raya No. 1 Kelapa gading Square



Kelurahan kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading
Jakarta Utara, **tidak memenuhi ketentuan pasal 227 ayat (1)**

HIR jo

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 121 K / Sip/ 1971 tanggal
15 April 1972 menyatakan “ *Apabila penggugat tidak mempunyai
bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran tergugat akan
mengasingkan barang barangnya, maka sita jaminan tidak dapat
dilakukan*

Pasal 227 ayat (1) HIR menyatakan “ *jika ada persangkaan yang
beralasan, bahwa seorang yang berhutang selagi belum
dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang
mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan
menggelapnkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap
maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu
dari penagihan utang, maka atas surat orang yang
berkepentingan Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan,
supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang
memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus
diberitahukan akan menghadap persidangan Pengadilan Negeri
yang pertama sesudah itu memajukan dan menguatkan
gugatannya;*

8. Tergugat menolak dalil posita penggugat No. 14

Bahwa Penggugat bukan pengurusperhimpunan satuan rumah
susun komersial apartemen gading resort residences periode
2018 – 2021, karenanya penggugat tidak memiliki legal standing
menagih kepada Tergugat, dan Tergugat tidak pernah
mengikatkan diri dengan Penggugat dalam bentuk
penandatanganan perjanjian /perikatan apapun oleh **karenanya
Tergugat tidak ada wanprestasi terhadap penggugat**

9. Tergugat monolak dalil posita penggugat No. 15

Bahwa permohonan penggugat atas putusan serta merta (*Uit
Voorbaar Bij Vooraad*) tidak memenuhi ketentuan pasal 180 ayat
(1) HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 2000
tentang putusan serta merta jo SEMA No. 04 Tahun 2001
tentang permasalahan putusan serta merta (*Uit Voorbaar Bij
Vooraad*)



10. Tergugat menolak dalil posita penggugat No. 16

Bahwa gugatan penggugat ditolak dan / atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, maka secara hukum, penggugat membayar biaya perkara .

III. PERMOHONAN

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa / mengadili perkara aquo menyatakan :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 23 Januari 2020, dan Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 30 Januari 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah diberi meterai cukup berupa:

1. Foto copy Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor: 173 / 2013 tentang PENGESAHAN AKTA PEMBENTUKAN "PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL CAMPURAN GADING RESORT RESIDENCES" (PPPSRS GRR), KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA (diberi tanda P-1);
2. Foto copy Lampiran A Akta tanggal 22 November 2012 Nomor 23 perihal ANGGARAN DASAR PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL APARTEMEN GADING RESORT RESIDENCES (diberi tanda P-2);
3. Foto copy Lampiran B Akta tanggal 22 November 2012 Nomor 23 perihal ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL APARTEMEN GADING RESORT RESIDENCES (diberi tanda P-3);
4. Foto copy BERITA ACARA RAPAT UMUM TAHUNAN (RUTA) APARTEMEN GADING RESORT RESIDENCES NOMOR: 28 TANGGAL 27 OKTOBER 2018 (diberi tanda P-4);
5. BUKU TATA TERTIB KEPENGHUNIAN GADING RESORT RESIDENCES (diberi tanda P-5);
6. Foto copy Billing Statement Tergugat untuk unit 16 - OE016 dengan rincian: Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak sebesar Rp. 39.329.113,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu



seratus tiga belas rupiah) dari bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019, (diberi tanda P-6.a);

7. Foto copy Billing Statement Tergugat untuk unit 16 - OE017 dengan rincian: Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak sebesar Rp. 39.675.070,- (tiga puluh sembilan juta enam ratus tujuh puluh lima ribu tujuh puluh rupiah) dari bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019 (diberi tanda P-6.b);
8. Foto copy Tagihan Listrik bulan Januari 2019 sebesar Rp. 602.345.729,- (diberi tanda P-7a);
9. Foto copy Tagihan Listrik bulan Februari 2019 sebesar Rp. 559.542.593,- (diberi tanda P-7b)
10. Foto copy Tagihan Listrik bulan Maret 2019 sebesar Rp. 606.596.769,- (diberi tanda P-7c)
11. Foto copy Tagihan Listrik bulan April 2019 sebesar Rp. 607.500.433,- Bukti (diberi tanda P-7d)
12. Foto copy Tagihan Listrik bulan Mei 2019 sebesar Rp. 644.817.947,- Bukti (diberi tanda P-7e)
13. Foto copy Tagihan Listrik bulan Juni 2019 sebesar Rp. 578.888.644 - Bukti (diberi tanda P-7f)
14. Foto copy Tagihan Listrik bulan Juli 2019 sebesar Rp. 620.953.574,- Bukti (diberi tanda P-7g)
15. Foto copy Tagihan Listrik bulan Agustus 2019 sebesar Rp. 580.025.649,- (diberi tanda P-7h)
16. Foto copy Tagihan Listrik bulan September 2019 sebesar Rp. 624.390.045,- (diberi tanda P-7i)
17. Foto copy Tagihan Listrik bulan Oktober 2019 sebesar Rp. 672.984.268 (diberi tanda P-7j)
18. Foto copy Tagihan Air bulan Januari 2019 sebesar Rp. 129.431.773,- (diberi tanda P-8.a)
19. Foto copy Tagihan Air bulan Februari 2019 sebesar Rp. 153.038.323,- (diberi tanda P-8.b)
20. Foto copy Tagihan Air bulan Maret 2019 sebesar Rp. 145.156.923,- (diberi tanda P-8.c)
21. Foto copy Tagihan Air bulan April 2019 sebesar Rp. 173.532.473,- (diberi tanda P-8.d)
22. Foto copy Tagihan Air bulan Mei 2019 sebesar Rp. 165.086.323,- (diberi tanda P-8.e)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Foto copy Tagihan Air bulan Juni 2019 sebesar Rp. 125.378.123,- (diberi tanda P-8.f)
24. Foto copy Tagihan Air bulan Juli 2019 sebesar Rp. 134.125.473,- (diberi tanda P-8.g)
25. Foto copy Tagihan Air bulan Agustus 2019 sebesar Rp. 170.959.723,- (diberi tanda P-8.h)
26. Foto copy Tagihan Air bulan September 2019 sebesar Rp. 152.247.673,- (diberi tanda P-8.i)
27. Foto copy Tagihan Air bulan Oktober 2019 sebesar Rp. 152.611.623 (diberi tanda P-8.j)
28. Foto copy Tagihan Security bulan Januari 2019 sebesar Rp. 175.666.666,- (diberi tanda P-9.a)
29. Foto copy Tagihan Security bulan Februari 2019 sebesar Rp. 175.666.666,- (diberi tanda P-9.b)
30. Foto copy Tagihan Security bulan Maret 2019 sebesar Rp. 175.499.365,- (diberi tanda P-9.c)
31. Foto copy Tagihan Security bulan April 2019 sebesar Rp. 190.643.170,- (diberi tanda P-9.d)
32. Foto copy Tagihan Security bulan Mei 2019 sebesar Rp. 190.818.957,- (diberi tanda P-9.e)
33. Foto copy Tagihan Security bulan Juni 2019 sebesar Rp. 190.818.957,- (diberi tanda P-9.f)
34. Foto copy Tagihan Security bulan Juli 2019 sebesar Rp. 190.643.170,- (diberi tanda P-9.g)
35. Foto copy Tagihan Security bulan Agustus 2019 sebesar Rp. 190.959.723,- (diberi tanda P-9.h)
36. Foto copy Tagihan Security bulan September 2019 sebesar Rp. 190.818.957,- (diberi tanda P-9.i)
37. Foto copy Tagihan Security bulan Oktober 2019 sebesar Rp. 190.818.957, (diberi tanda P-9.i)
38. Tagihan Cleaning Service bulan Januari 2019 sebesar Rp. 239.161.571,- (diberi tanda P-10.a)
39. Tagihan Cleaning Service bulan Februari 2019 sebesar Rp. 240.415.571,- (diberi tanda P-10.b)
40. Tagihan Cleaning Service bulan Maret 2019 sebesar Rp. 240 393.571,- (diberi tanda P-10.c)

Halaman 21 dari 62 Putusan Nomor 724/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Tagihan Cleaning Service bulan April 2019 sebesar Rp. 262.944.632,-
(diberi tanda P-10.d)
42. Tagihan Cleaning Service bulan Mei 2019 sebesar Rp. 261.327.632,-
(diberi tanda P-10.e)
43. Tagihan Cleaning Service bulan Juni 2019 sebesar Rp. 260.612.632,-
(diberi tanda P-10.f)
44. Tagihan Cleaning Service bulan Juli 2019 sebesar Rp. 260.612.632,-
(diberi tanda P-10.g)
45. Tagihan Cleaning Service bulan Agustus 2019 sebesar Rp. 264.297.632,-
(diberi tanda P-10.h)
46. Tagihan Cleaning Service bulan September 2019 sebesar Rp. 265.276.632,- (diberi tanda P-10.i)
47. Tagihan Cleaning Service bulan Oktober 2019 sebesar Rp. 265.957.632,-
(diberi tanda P-10.j)
48. Foto copy Tagihan Listrik bulan September 2017 sebesar Rp. 606.264.450,- (diberi tanda P-11.a)
49. Foto copy Tagihan Listrik bulan November 2017 sebesar Rp. 616.612.042,- (diberi tanda P-11.b)
50. Foto copy Tagihan Listrik bulan Desember 2017 sebesar Rp. 570.639.716,- (diberi tanda P-11.c)
51. Foto copy Tagihan Listrik bulan Januari 2018 sebesar Rp. 572.752.509,-
(diberi tanda P-11.d)
52. Foto copy Tagihan Listrik bulan Februari 2018 sebesar Rp. 524.150.686,-
(diberi tanda P-11.e)
53. Foto copy Tagihan Listrik bulan Maret 2018 sebesar Rp. 601.025.780,-
(diberi tanda P-11.f)
54. Foto copy Tagihan Listrik bulan April 2018 sebesar Rp. 610.781.171,-
(diberi tanda P-11.g)
55. Foto copy Tagihan Listrik bulan Mei 2018 sebesar Rp. 643.749.395,-
(diberi tanda P-11.h)
56. Foto copy Tagihan Listrik bulan Juni 2018 sebesar Rp. 564.595.476,-
(diberi tanda P-11.i)
57. Foto copy Tagihan Listrik bulan Juli 2018 sebesar Rp. 606.940.416,-
(diberi tanda P-11.j)
58. Foto copy Tagihan Listrik bulan Agustus 2018 sebesar Rp. 618.089.850,-
(diberi tanda P-11.k)

Halaman 22 dari 62 Putusan Nomor 724/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr

Disclaimer

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



59. Foto copy Tagihan Listrik bulan September 2018 sebesar Rp. 617.708.020,- (diberi tanda P-11.l)
60. Foto copy Tagihan Listrik bulan Oktober 2018 sebesar Rp. 653.116.383,- (diberi tanda P-11.m)
61. Foto copy Tagihan Listrik bulan November 2018 sebesar Rp. 617.943.846,- (diberi tanda P-11.n)
62. Foto copy Tagihan Listrik bulan Desember 2018 sebesar Rp. 604.649.436,- (diberi tanda P-11.o)

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan ternyata isinya sesuai, kecuali bukti yang diberi P-5 yang merupakan asli;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan saksi dalam perkara ini yaitu;

1. Saksi **GANUH ARGO RATOPO**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa setahu saksi permasalahan dalam perkara ini perihal penunggakan bayaran yang dilakukan oleh Tergugat;
 - Bahwa saksi bukan merupakan pengurus Penggugat, namun saksi tahu jika Tergugat menunggak karena saksi merupakan karyawan Badan Pengelola Apartemen tersebut;
 - Bahwa hubungan Badan Pengelola Apartemen dengan Penggugat, kalau Penggugat merupakan pengurus perhimpunan penghuni dan pemilik apartement Gading Resort Residences.
 - Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat ialah saksi ditugaskan oleh Penggugat untuk mengelola Apartement;
 - Bahwa jabatan saksi dalam Badan Pengelola Apartemen ialah Building Manager Pengelola Apartemen;
 - Bahwa kewajiban Tergugat ialah, membayar IPL, membayar Dana Cadangan, membayar Harian Listrik Bersama, membayar air, listrik, individu (ada invoicennya);
 - Bahwa apartemen yang dimiliki oleh Tergugat ialah unit apartemen di Gading Resort Residences yang terletak di Lantai 16, Unit 16-OE016 dan Unit 16-OE017, Tower 23, Apartemen Gading Resort Residences, lantai 23, Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat menunggak iuran sejak bulan Juli 2017 sampai Oktober 2019;
- Bahwa saksi mengetahui bukti yang diberi tanda P-6 tersebut yang merupakan Billing Statement Tergugat untuk unit 16 - OE016 dengan rincian: iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak sebesar Rp. 39.329.113,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus tiga belas rupiah) dari bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Bahwa saksi tidak tahu apa pekerjaan Tergugat;
- Bahwa sudah pernah ada pertemuan antara Penggugat dan Tergugat dan sudah ada somasi sebanyak 2 (dua) kali melalui surat pemberitahuan;
- Bahwa saksi mengetahui bukti yang diberi tanda P-5 tersebut, yang merupakan Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Ruta) Apartemen Gading Resort Residences Nomor: 28 Tanggal 27 Oktober 2018 ;
- Bahwa jika Tergugat tidak membayar iuran tersebut, sudah tertuang didalam Bukti P-5 halaman 20 point ke-13;
- Bahwa pada Februari 2018, tidak ada pemutusan listrik karena ada surat edaran dari Gubernur maka tidak ada pemutusan listrik;
- Bahwa pernah ada pemblokiran akses dan warga sempat protes dan akhirnya dicabut lagi;
- Bahwa total iuran yang belum dibayar oleh Tergugat atas 2 (dua) Unit Apartemen Tergugat adalah sebesar Rp. 290.250.239,- (dua ratus sembilan puluh juta dua ratus lima puluh ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah);
- Bahwa Penggugat membayar gaji karyawannya dari perusahaan PT.Jakarta Internasional bukan dari Penggugat;
- Bahwa data Invoice berdasarkan tagihan air, listrik, sudah tertera dari meteran dan sudah dimengerti oleh Tergugat
- Bahwa saksi dalam melaksanakan penagihan melalui perincian dari Penggugat dan sudah ada dalam ketetapan tahunan Anggota dan udah dimusyawarahkan;
- Bahwa setiap keputusan dari Penggugat ada pemberituannya kepada penghuni unit apartement yaitu melalui majalah dinding di Apartement;

2. Saksi **STEPHEN ENDANG KURNIAWAN**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 24 dari 62 Putusan Nomor 724/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi permasalahan dalam perkara ini ialah perihal penunggakan bayaran yang dilakukan oleh Tergugat;
- Bahwa saksi bukan merupakan pengurus Penggugat;
- Bahwa saksi tahu jika Tergugat menunggak karena saksi merupakan karyawan Badan Pengelola Apartemen tersebut;
- Bahwa hubungan Badan Pengelola Apartemen dengan Penggugat ialah Penggugat merupakan pengurus perhimpunan penghuni dan pemilik apartemen
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat ialah saksi ditugaskan oleh Penggugat untuk mengelola Apartemen;
- Bahwa jabatan saksi dalam Badan Pengelola Apartemen ialah sebagai staf Finance;
- Bahwa kewajiban Tergugat ialah, membayar IPL, membayar Dana Cadangan, membayar Harian Listrik Bersama, membayar air, listrik, individu (ada invoicenya);
- Bahwa apartemen yang dimiliki oleh Tergugat ialah unit apartemen di Gading Resort Residences yang terletak di Lantai 16, Unit 16-OE016 dan Unit 16-OE017, Tower 23, Apartemen Gading Resort Residences, lantai 23, Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240 ;
- Bahwa Tergugat menunggak iuran sejak Juli 2017 sampai Oktober 2019;
- Bahwa saksi mengetahui bukti yang diberi tanda P-6 tersebut yang merupakan Billing Statement Tergugat untuk unit 16 - OE016 dengan rincian: Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak sebesar Rp. 39.329.113,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus tiga belas rupiah) dari bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Bahwa saksi tidak tahu apa pekerjaan Tergugat;
- Bahwa sudah pernah ada pertemuan antara Penggugat dan Tergugat dan sudah ada somasi sebanyak 2 (dua) kali melalui surat pemberitahuan;
- Bahwa saksi mengetahui bukti yang diberi tanda P-5 tersebut, yang merupakan Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Ruta) Apartemen Gading Resort Residences Nomor: 28 Tanggal 27 Oktober 2018 ;
- Bahwa jika Tergugat tidak membayar iuran tersebut, sudah tertuang didalam Bukti P-5 halaman 20 point ke-13;

Halaman 25 dari 62 Putusan Nomor 724/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr

Disclaimer

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



- Bahwa pada Februari 2018, tidak ada pemutusan listrik karena ada surat edaran dari Gubernur maka tidak ada pemutusan listrik;
- Bahwa pernah ada pemblokiran akses dan warga sempat protes dan akhirnya dicabut lagi;
- Bahwa total iuran yang belum dibayar oleh Tergugat atas 2 (dua) Unit Apartemen Tergugat adalah sebesar Rp. 290.250.239,- (dua ratus sembilan puluh juta dua ratus lima puluh ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah);
- Bahwa Penggugat membayar gaji karyawannya dari perusahaan PT.Jakarta Internasional bukan dari Penggugat;
- Bahwa data Invoice berdasarkan tagihan air, listrik, sudah tertera dari meteran dan sudah dimengerti oleh Tergugat
- Bahwa saksi dalam melaksanakan penagihan melalui perincian dari Penggugat dan sudah ada dalam ketetapan tahunan Anggota dan udah dimusyawarahkan;
- Bahwa setiap keputusan dari Penggugat ada pemberituannya kepada penghuni unit apartement yaitu melalui majalah dinding di Apartement;
- Bahwa jika ada keluhan dari para penghuni apartement maka keluhan tersebut akan aksi sampaikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah diberi meterai cukup berupa :

1. INVOICE UNIT 16-0E016 TAHUN 2017

- A. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan tanggal 01 Juli 2017 **dibayar tergugat** tanggal 20 Juli 2017 sebesar Rp. Rp. 4.976.364.- (*empat juta Sembilan ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus enam puluh empat rupiah*), **T – 1**
- B. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan tanggal 01 Agustus 2017 **dibayar tergugat** tanggal 21 Agustus 2017 sebesar Rp. 985.832 (*Sembilan ratus delapan puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah*) **T – 1a;**
- C. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 September 2017 **dibayar tergugat** tanggal 20 September 2017 sebesar Rp. 691.725 (*enam ratus Sembilan puluh satu ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah*) **T – 1b;**
- D. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 November 2017 **dibayar tergugat**



tanggal 20 November 2017 sebesar Rp.1.114.756.(*satu juta seratus empat belas ribu tujuh ratus lima puluh enam rupiah*) **T – 1d**

- E. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Desember 2017 **dibayar tergugat** tanggal 11 Desember 2017 sebesar Rp. 1.073.358 (*satu juta tujuh puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh delapan rupiah*).**T – 1e**

2. INVOICE UNIT 16-0E016 TAHUN 2018

- A. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Januari 2018 **dibayar tergugat** tanggal 10 Januari 2018 sebesar Rp. 5.314.800(*lima juta tiga ratus empat ribu delapan ratus rupiah*) **T – 2**
- B. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Februari 2018 **dibayar tergugat** tanggal 12 Februari 2018 sebesar Rp.84.920 (*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*) **T – 2a**
- C. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Maret 2018 **dibayar tergugat** tanggal 22 Maret 2018 sebesar Rp. 84.920(*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*) .**T – 2b**
- D. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 April 2018 **dibayar tergugat** tanggal 17 April 2018 sebesar Rp. 84.920(*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*) **T – 2c**
- E. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Mei 2018 **dibayar tergugat** tanggal 20 Mei 2018 sebesar Rp. 84.920(*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*) **T – 2d**
- F. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Juni 2018 **dibayar tergugat** tanggal 08 Juni 2018 sebesar Rp. 84.920(*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*) **T – 2e**
- G. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Juli 2018 **dibayar tergugat** tanggal 20 Juli 2018 sebesar Rp. 84.920(*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*).**T – 2f**



- H. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Agustus 2018 **dibayar tergugat** tanggal 12 Agustus 2018 sebesar Rp. 854.433(*delapan ratus lima puluh empat ribu empat ratus tiga puluh tiga rupiah*) **T – 2g**
- I. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 September 2018 **dibayar tergugat** tanggal 16 September 2018 sebesar Rp. 1.771.600(*satu juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus rupiah*) & sebesar Rp. 911.858 (*Sembilan ratus sebelas ribu rupiah delapan ratus delapan ratus lima puluh delapan rupiah*),..... **T – 2h**
- J. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Oktober 2018 **dibayar tergugat** tanggal 22 Oktober 2018 sebesar Rp. 979.099 (*Sembilan ratus tujuh puluh Sembilan ribu Sembilan puluh sembilan rupiah*) **T – 2i**
- K. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 November 2018 **dibayar tergugat** tanggal 19 November 2018 sebesar Rp. 1.139.429 (*satu juta seratus tiga puluh Sembilan ribu empat ratus dua puluh sembilan rupiah*) **T – 2j**
- L. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Desember 2018 **dibayar tergugat** tanggal 21 Desember 2018 sebesar Rp.1.161.690 (*satu juta seratus enam puluh satu ribu enam ratus Sembilan puluh rupiah*) **T – 2k**

3. INVOICE UNIT 16-0E016 TAHUN 2019

- A. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Januari 2019 **dibayar tergugat** tanggal 17 Januari 2019 sebesar Rp.1.103.980 (*satu juta seratus tiga ribu Sembilan ratus delapan puluh rupiah*) **T – 3**
- B. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 februari 2019 **dibayar tergugat** tanggal 21 Februari 2019 sebesar Rp.906.611 (*Sembilan ratus enam ribu enam ratus sebelas rupiah*) **T – 3a**
- C. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Maret 2019 **dibayar tergugat** tanggal 19 Maret 2019 sebesar Rp.831.935 (*delapan ratus tiga puluh satu ribu Sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah*) **T – 3b**



- D. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 April 2019 **dibayar tergugat** tanggal 22 April 2019 sebesar Rp.806.422 (*delapan ratus enam ribu empat ratus dua puluh dua rupiah*) **T – 3c**
- E. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Mei 2019 **dibayar tergugat** tanggal 20 Mei 2019 sebesar Rp.935.446 (*Sembilan ratus tiga puluh lima ribu empat ratus empat puluh enam rupiah*) **T – 3d**
- F. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Juni 2019 **dibayar tergugat** tanggal 20 Juni 2019 sebesar Rp.808.709 (*delapan ratus delapan ribu tujuh ratus sembilan rupiah*) **T – 3e**
- G. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Juli 2019 **dibayar tergugat** tanggal 22 Juli 2019 sebesar Rp.830.058 (*delapan ratus tiga puluh ribu lima puluh delapan rupiah*) **T – 3f**
- H. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan per Agustus 2019 tanggal 01 Agustus 2019 **dibayar tergugat** tanggal 20 Agustus 2019 sebesar Rp.1.023.040 (*satu juta dua puluh tiga ribu empat puluh rupiah*) **T – 3g**
- I. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 September 2019 **dibayar tergugat** tanggal 20 September 2019 sebesar Rp.828.103 (*delapan ratus dua puluh delapan ribu seratus tiga rupiah*) **T – 3h**
- J. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Oktober 2019 **dibayar tergugat** tanggal 19 Oktober 2019 sebesar Rp.997.806 (*Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus enam rupiah*) **T – 3i**
- K. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 November 2019 **dibayar tergugat** tanggal 19 November 2019 sebesar Rp.1.250.485 (*Satu juta dua ratus lima puluh ribu empat ratus delapan puluh lima rupiah*) **T – 3j**
- L. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Desember 2019 **dibayar tergugat** tanggal 26 Januari 2020 sebesar Rp.1.130.483 (*Satu juta seratus tiga puluh ribu empat ratus delapan puluh tiga rupiah*) **T – 3k**



4. INVOICE UNIT 16-0E017TAHUN 2017

- A. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Juli 2017 **dibayar tergugat** tanggal 20 Juli 2017 sebesar Rp. 1.222.530 (*satu juta dua ratus dua puluh ribu lima ratus tiga puluh rupiah*) **T – 4**
- B. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Agustus 2017 **dibayar tergugat** tanggal 21 Agustus 2017 sebesar Rp. 890.094 (*delapan ratus Sembilan puluh ribu Sembilan puluh empat rupiah*) **T – 4a**
- C. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 September 2017 **dibayar tergugat** tanggal 20 September 2017 sebesar Rp. 862.383 (*delapan ratus enam puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh tiga rupiah*) **T – 4b**
- D. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Oktober 2017 **dibayar tergugat** tanggal 20 Oktober 2017 sebesar Rp. 6.091.953(*enam juta Sembilan puluh satu ribu Sembilan ratus lima puluh tiga rupiah*, **T - 4c.**
- E. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 November 2017 **dibayar tergugat** tanggal 20 November 2017 sebesar Rp. 822.411 (*delapan ratus dua puluh dua ribu empat ratus sebelas rupiah*) **T – 4d**
- F. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Desember 2017 **dibayar tergugat** tanggal 11 Desember 2017 sebesar Rp. 780.235 (*tujuh ratus delapan puluh ribu dua ratus tiga puluh lima rupiah*) **T - 4e**

5. INVOICE UNIT 16-0E017TAHUN 2018

- A. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Januari 2018 **dibayar tergugat** tanggal 10 Januari 2018 sebesar Rp. 5.314.800(*lima juta tiga ratus empat ribu delapan ratus rupiah*) **T – 5**
- B. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Februari 2018 **dibayar tergugat** tanggal 12 Februari 2018 sebesar Rp. 84.920 (*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*) **T – 5a**



- C. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Maret 2018 **dibayar tergugat** tanggal 22 Maret 2018 sebesar Rp. 84.920(*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*) **T – 5b**
- D. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 April 2018 **dibayar tergugat** tanggal 17 April 2018 sebesarRp. 84.920(*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*) **T – 5c;**
- E. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Mei 2018 **dibayar tergugat** tanggal 20 Mei 2018 sebesarRp. 84.920(*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*) **T – 5d**
- F. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Juni 2018 **dibayar tergugat** tanggal Juni 08 2018 sebesarRp. 84.920(*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*). **T – 5e**
- G. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Juli 2018 **dibayar tergugat** tanggal 20 Juli 2018 sebesarRp. 84.920(*delapan puluh empat ribu Sembilan ratus dua puluh rupiah*) **T – 5f**
- H. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Agustus 2018 **dibayar tergugat** tanggal 12 Agustus 2018 sebesar Rp. 854.433 (*delapan ratus lima puluh empat ribu empat ratus tiga puluh tiga rupiah*), **T – 5g**
- I. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 September 2018 **dibayar tergugat** tanggal 16 September 2018 sebesar Rp. 1.913.270(*satu juta Sembilan ratus tiga belas ribu dua ratus tujuh puluh rupiah*) **T – 5h**
- J. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Oktober 2018 **dibayar tergugat** tanggal 22 Oktober 2018 sebesar Rp.141.670 (*seratus empat puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh rupiah*) **T – 5i**
- K. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 November 2018 **dibayar tergugat** tanggal 19 November 2018 sebesar Rp. 141.670(*seratus empat puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh rupiah*) **T – 5j**



- L. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Desember 2018 **dibayar tergugat** tanggal 21 Desember 2018 sebesar Rp.179.320 (*seratus tujuh puluh Sembilan ribu tiga ratus dua puluh rupiah*) **T – 5k**

6. INVOICE UNIT 16-0E017TAHUN 2019

- A. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Januari 2019 **dibayar tergugat** tanggal 17 Januari 2019 sebesar Rp.166.770 (*seratus enam puluh enam ribu tujuh puluh tujuh rupiah*) **T – 6**
- B. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 februari 2019 **dibayar tergugat** tanggal 21 Februari 2019 sebesar Rp.216.970 (*dua ratus enam belas ribu Sembilan ratus tujuh puluh rupiah*) **T – 6a**
- C. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Maret 2019 **dibayar tergugat** tanggal 19 Maret 2019 sebesar Rp.166.770 (*seratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah*) **T – 6b**
- D. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 April 2019 **dibayar tergugat** tanggal 22 April 2019 sebesar Rp.141.670 (*seratus empat belas ribu enam ratus tujuh puluh rupiah*) **T – 6c**
- E. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Mei 2019 **dibayar tergugat** tanggal 20 Mei 2019 sebesar Rp.166.770 (*Seratus enam puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah*) **T – 6d**
- F. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Juni 2019 **dibayar tergugat** tanggal 20 Juni 2019 sebesar Rp.129.120 (*seratus dua puluh Sembilan ribu seratus dua puluh rupiah*) **T – 6e**
- G. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Juli 2019 **dibayar tergugat** tanggal 22 Juli 2019 sebesar Rp.830.058 (*delapan ratus tiga puluh ribu lima puluh delapan rupiah*) **T – 6f**
- H. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Agustus 2019 **dibayar tergugat** tanggal 20 Agustus 2019 sebesar Rp.141.670 (*seratus empat puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh rupiah*) **T – 6g**



- I. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 September 2019 **dibayar tergugat** tanggal 20 September 2019 sebesar Rp.129.120 (*seratus dua puluh Sembilan ribu seratus dua puluh rupiah*) **T – 6h**
- J. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Oktober 2019 **dibayar tergugat** tanggal 19 Oktober 2019 sebesar Rp.141.670 (*Seratus empat puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh rupiah*) **T – 6i**
- K. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 November 2019 **dibayar tergugat** tanggal 19 November 2019 sebesar Rp.154.220 (*Seratus lima puluh empat ribu dua ratus dua puluh rupiah*) **T – 6j**
- L. Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Desember 2019 **dibayar tergugat** tanggal 26 Januari 2020 sebesar Rp.141.670 (*seratus empat puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh rupiah*) **T – 6k**
7. Salinan Akta Berita acara rapat umum luar biasa perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun apartemen gading resort residence No. 24 tanggal 22 Desember 2018 NotarisHj. Ofiyati Sobriyah.SH **T – 7**
8. Copy, Surat Plt kepala dinas perumahan rakyat dan kawasan pemukiman propinsi DKI Jakarta No. 3832/ -1.796.71 Hal Penyampaian Notulen Hasil Rapat tanggal 12 September 2018 ditujukan kepada ketua pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun gading Resort residences selaku anggota tim kecil persiapan pemilihan pengurus PPPSRS GRR 2018 – 2021. **asliada pada Penggugat.T – 8**
9. Copy, Surat kepala dinas perumahan rakyat dan kawasan pemukiman propinsi DKI Jakarta No. 3960 /-1.796.71, Hal Teguran tanggal 21 September 2018 ditujukan kepada pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun gading resort residences. **asliada pada Penggugat, T – 9**
10. Surat kepala dinas perumahan rakyat dan kawasan pemukiman propinsi DKI Jakarta No. 4134 /-1.796.71, Hal Teguran tanggal 4 Oktober 2018 ditujukan pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun gading resort residences, **T – 1**
11. Surat kepala dinas perumahan rakyat dan kawasan pemukiman propinsi DKI Jakarta No. 5139 /-1-796.71 Hal Penjelasan tanggal 30 November



2018 ditujukan kepada pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun gading resort residences, **T – 11**

12. Berita Acara Kesepakatan Pelaksanaan RUALB Sesuai Pergub No. 132 Tahun 2018, tanggal 18 Februari 2019, **T – 12**

13. Surat kepala dinas perumahan rakyat dan kawasan pemukiman propinsi DKI Jakarta No. 50001 /-1-796-32 Hal Penjelasan tanggal 10 September 2019 ditujukan kepada Sdr. Drs. Fahrian & Sdr. Edwin Setiadi di Apartemen Gading Resort Residences, **T – 13**

14. Surat kepala dinas perumahan rakyat dan kawasan pemukiman propinsi DKI Jakarta No. 5146 /-1.796.71 tanggal 17 September 2019 Hal Himbauan ditujukan kepada Sdr. Drs. Fahrian & Sdr. Edwin Setiadi di Apartemen Gading Resort Residences, **T – 14**

15. Copy, Surat kepala dinas perumahan rakyat dan kawasan pemukiman propinsi DKI Jakarta No. 5729 / 1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019 Hal penjelasan ditujukan kepada Drs. Fahrian & Sdr. Edwin Setiadi, **asliada pada Penggugat, T – 15**

16. Copy, Surat kepala dinas perumahan rakyat dan kawasan pemukiman propinsi DKI Jakarta No. 6421 / -1.796.55 tanggal 26 November 2019 Hal. Rekomendasi penerbitan sanksi administrasi kepada Walikota Jakarta Utara **asliada pada Penggugat T – 16**

17. Copy, Surat Walikota Jakarta Utara No. 3945 / -1.796.71 tanggal 17 Desember 2019 Hal Teguran ditujukan kepada pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun gading resort residences **asliada pada Penggugat, T– 17**

18. Surat Walikota Jakarta Utara No. 283/ -1.796.55 tanggal 04 Februari 2020 Halun dangan. **T – 18**

19. Bukti tambahan **INVOICE UNIT 16-0E016 TAHUN 2017 untuk bukti bulan Oktober 2017** Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan, tanggal 01 Oktober 2017 **dibayar tergugat** tanggal 17 Oktober 2017 sebesar Rp. 6.676.900(*enam juta enam ratus tujuh puluh enam ribu Sembilan ratus dua puluh lima rupiah*) **T – 1c;**

Menimbang bahwa, disamping bukti surat-surat tersebut, Kuasa Tergugat juga mengajukan 2 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi LEONARD HASTABRATA;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kepengurusan Apartemen yang dikelola oleh Penggugat berdasarkan Peetapan Gubernur, pengurusannya belum sah dan kepengurusan tersebut sudah ada sejak tahun 2019 namun belum dicatatkan;
- Bahwa pada saat peraturan pemerintah sudah ada, kepengurusan tersebut harus didaftarkan akan tetapi saat ini baru di daftarkan kepada Notaris saja;
- Bahwa terbitnya peraturan tersebut pada tahun 2018 dan langsung berlaku peraturannya;
- Bahwa penjelasan dari Dinas ialah ada surat dari kepala Dinas yaitu PP No. 23 tentang PPRS;
- Bahwa dalam surat dinas tersebut tidak dibolehkan mengeluarkan Invoice;
- Bahwa pada saat saksi diberikan Invoice, saksi menolaknya;
- Bahwa saksi menolak untuk diberikan Invoice karena belum ada surat dari kepala dinas, maka harus diterbitkan dulu surat dari Kepala Dinas;
- Bahwa pernah ada pemadaman listrik pada tahun 2018, berarti yang melakukan hal tersebut ialah pengurus lama;
- Bahwa kegiatan pengelolaan seperti cleaning service dan security masih ada;
- Bahwa hingga saat ini listrik dan air masih tetap menyala;

2. Saksi **ARIANTO**;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa kepengurusan Apartemen yang dikelola oleh Penggugat yaitu berdasarkan Penetapan Gubernur dan pengurusannya belum sah, kepengurusan tersebut sudah ada sejak tahun 2019 namun belum dicatatkan;
- Bahwa dalam pengelolaan apartement tidak ada peraturan secara interent;
- Bahwa selama ini tidak pernah ada sosialisasi dari pihak Apartement;
- Bahwa pernah ada mediasi antara pengelola apartemen dengan penghuni apartement mediasi tersebut dari dinas perumahan;
- Bahwa seharusnya tidak ada penagihan karena belum ada pengurus yang sah;
- Bahwa kegiatan pengelolaan seperti cleaning service dan security masih ada;

3. Saksi **FERRY JUARI HIDAYAT**;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;

Halaman 35 dari 62 Putusan Nomor 724/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kepengurusan Apartemen yang dikelola oleh Penggugat berdasarkan Penetapan Gubernur, pengurusannya belum sah, kepengurusan tersebut sudah ada sejak tahun 2019 namun belum dicatatkan;
- Bahwa pada tahun 2013 listrik pernah dimatikan;
- Bahwa saksi mengetahui ada pemutusan listrik dan air kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat tidak berhak mematikan listrik berdasarkan surat dari kepala dinas;
- Bahwa sejak tahun 2017 listrik Tergugat dimatikan;
- Bahwa yang menjadi hambatan terhadap permasalahan tersebut ialah tidak adanya nit baik dari dinas perumahan dan khususnya Penggugat;
- Bahwa setahu saksi alasan Tergugat tidak membayar iuran karena kondisi dari pengurusan belum sah, maka Tergugat belum mau membayar uang iuran;
- Bahwa kepengurusan Penggugat dibentuk sejak 27 Oktober 2018;
- Bahwa kegiatan pengelolaan seperti cleaning service dan security masih ada;

Menimbang, bahwa disamping 2 (dua) orang saksi tersebut, Kuasa Tergugat juga mengajukan 1 (satu) yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Ahli Ir. R.M. BAMBANG SETIAWAN, pada pokoknyamenyatakan :

- Bahwa Ahli adalah Sekjen APERSI;
- Bahwa Ahli menerangkan, keabsahan kepengurusan di suatu rumah susun yang dihuni banyak orang diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai payung hukum untuk rumah susun;
- Bahwa Ahli menerangkan, karena Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tersebut belum ada aturan pelaksanaannya, maka sejak tahun 2018 dikeluarkan Peraturan Menteri PUPR No. 128/2018 selanjutnya keluar Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132/2018 dan No. 133/2019;
- Bahwa Ahli menerangkan, dalam aturan yang baru ada ketentuan:
 - 1) Pengurus yang baru diangkat harus dicatatkan dan disahkan oleh Dinas Perumahan DKI Jakarta.
 - 2) Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) harus disesuaikan.

Halaman 36 dari 62 Putusan Nomor 724/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr



- Bahwa Ahli menerangkan, Peraturan Menteri PUPR No. 128/2018 untuk PPPSRS yang terbentuk sebelum tahun 2018 harus mengadakan RUTA Luar Biasa untuk merubah AD/ART selanjutnya dimohonkan ke Dinas Perumahan untuk mendapat SK AD/ART dan SK Kepengurusan;
- Bahwa Ahli menerangkan, jika pengurus belum disahkan oleh Dinas Perumahan, pengurus tidak boleh membuat invoice;
- Bahwa Ahli menerangkan, sanksi untuk kepengurusan yang belum disahkan adalah kepengurusannya dapat dibekukan dan diambil alih oleh Dinas Perumahan;
- Bahwa Ahli menerangkan, kewajiban pengurus untuk menunjukkan legalitas kepada warga yaitu surat pengesahan dari Dinas Perumahan DKI Jakarta;
- Bahwa Ahli menerangkan, jika ada pengurus tandingan (dua kepengurusan) dalam suatu rumah susun, berdasarkan pengalaman Saksi dianggap tidak sah dan oleh Dinas Perumahan harus dimulai lagi dari dasar (mulai dari nol);
- Bahwa Ahli menerangkan, Badan Hukum Perhimpunan disahkan dan ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta. Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132/2018 disahkan dan berlaku sejak tanggal 5 Desember 2018 dan tidak berlaku surut;
- Bahwa Ahli menerangkan, Undang-Undang Rumah Susun No. 20 Tahun 2011 lahir sebelum berlakunya Peraturan Menteri PUPR No. 128/2018 dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132/2018 dan No. 133/2019. Dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 diatur bahwa PPPSRS disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta dan kepengurusannya tidak perlu dicatatkan oleh Dinas Perumahan DKI Jakarta;
- Bahwa Ahli menerangkan, Peraturan Menteri PUPR No. 128/2018 berlaku sejak tanggal 16 September 2018. Jika perhimpunan dibentuk sebelum tahun 2018, ketentuan AD/ART mengikuti Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 sehingga jika kepengurusan yang dipilih dan diangkat melalui RUTA yang diselenggarakan pengurus yang pertama (yang namanya dicatatkan dalam AD/ART dan disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta) adalah pengurus yang sah;
- Bahwa Ahli menerangkan, apabila ada dua badan hukum bersengketa, maka AD/ART yang awal (yang telah ada) tidak dapat batal seketika. Sambil menunggu hasil sengketa, kewajiban penghuni atas unitnya harus



dibayarkan dan untuk bagian bersama harus dibicarakan dalam RUTA dan besarnya iuran dibayarkan sesuai NPP yang ditetapkan dalam RUTA;

- Bahwa Ahli menerangkan, tidak ada pihak yang dapat menyelenggarakan RUTA selain dari pengurus;
- Bahwa Ahli menerangkan, jika PPSRS ada sebelum ada Peraturan Menteri PUPR dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta, kepengurusan tersebut adalah sah.

Menimbang bahwa pada persidangan tanggal 04 Februari 2020, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada objek tanah yang disengketakan Para Pihak dan sebagai mana tercatat dalam berita acara setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 14 Mei 2020;

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

DALAM EKSEPSI :

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat, Tegugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan kabur.

Bahwa Surat kuasa tanggal 08 Oktober 2019 tidak sinkron dengan surat gugat tanggal 24 Oktober 2019

Pada surat kuasa tanggal 08 Oktober 2019, disebut pemberi kuasa Drs. FAHRIAN & EDWIN SETIADI, selaku Ketua dan Sekretaris Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences, suatu badan hukum berdasarkan Akta Notaris No. 23 tanggal 22 November 2012 yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta No. 173/ 2013 tanggal 12 Februari 2013 yang ber alamat di Jl. Boulevard Barat Raya No. 1 Kelapa Gading Square Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading Barat Jakarta Utara.

Pada surat gugatan tanggal 24 Oktober 2019, registrasi No. 724/ Pdt.G/ 2019 /PN. Jkt.Ut, disebutkan Pemberi kuasa adalah Perhimpunan Pemilik dan



Penghuni satuan rumah susun komersial Apartemen gading resort residences beralamat di Jl. Boulevar Barat Raya No. 1 Kelapa Gading Square Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading Barat Jakarta Utara.

Pasal 35 ayat (1) Pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial Apartemen gading resort residences, badan hukum Akta Notaris No. 23 tanggal 22 November 2012 yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta No. 173/ 2013 tanggal 12 Februari 2013 menyatakan “berdasarkan keputusan rapat umum tanggal 22 November 2012, untuk pertama kalinya diangkat sebagai pengurus adalah : Ketua adalah AGUS ISKANDAR & Sekretaris NOVI HARI SANTOSO”

Bahwa Drs. FAHRIAN & EDWIN SETIADI bukan Ketua dan Sekretaris Pengurus perhimpunan yang dimaksud pada Akta Notaris No. 23 tanggal 22 November 2012 yang disahkan Gubernur DKI Jakarta No. 173/ 2013 tanggal 12 Februari 2013.

2. Penggugat tidak memiliki legal standing menggugat.

a. Penggugat mendalilkan *Pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences berdasarkan akta lampiran A No. 23 tanggal 22 November 2012.*

Pasal 35 ayat (2) lampiran “A” akta no. 23 tanggal 22 November 2012 Notaris P. SUTRISNO . A. TAMPUBOLON menyatakan “ *Tanpa menguraingi makna pasal 21 Anggaran Dasar ini, maka bakti pengurus yang pertama kali dipilih / diangkat ini berakhir tanggal 22 November 2015 .*

Bahwa berdasarkan lampiran “A” akta no. 23 tanggal 22 November 2012 in cause, kepengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences ketua AGUS ISKANDAR, wakil ketua SETYAWAN, Sekretaris NOVI HARI SANTOSO, Bendahara WIDIARSO BUDI KRISTYONO berakhir tanggal 22 November 2015

Oleh karena masa kepengurus Penggugat telah berakhir tanggal 22 November 2015, maka *Penggugat tidak memiliki legal standing menggugat* (cacat formil *error in persona*).

b. Bahwa melalui dalil posita angka 3 (tiga) Penggugat mendalilkan pengurus perhimpunan dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS) komersial apartemen gading resort residences yang sah untuk periode tahun 2018 sampai tahun 2021 Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH. Mkn.

Bahwa, Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta, melalui surat No. 4729/ -1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada FAHRIAN dan EDWIN SETIADI menyatakan susunan pengurus PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 tidak dapat dilakukan proses pencatatan sebagaimana ketentuan pasal 28 ayat 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 23 / PRT / M/ 2018 tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dan surat kepala Dinas PRKP No. 752 / 1..796.71 tanggal 11 Februari 2019.

Oleh karena susunan kepengurusan PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 belum sesuai dengan pasal 28 Permen PUP No. 23/ 2018, maka Penggugat menyatakan adalah pengurus PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 tidak memiliki kekuatan hukum;

Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta, melalui surat No. 5001 /-1.796.32 tanggal 10 September 2019 angka 6 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “DPRKP sampai saat ini belum pernah menerbitkan pencatatan dan pengesahan atau bentuk pengakuan apapun kepada pihak manapun sebagai pengurus atau pengawas PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences periode 2018– 2021”

Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta, melalui surat No. 6421 /-1.796.55 tanggal 26 November 2019 kepada Walikota Kota Administrasi Jakarta Utara perihal Rekomendasi Penerbitan Sanksi Administrasi kepada pengurus perhimpunan dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS) komersial Apartemen gading resort residences periode 2018 – 2021.

Oleh karena Penggugat menyatakan adalah pengurus PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021, maka Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan *Penggugat tidak memiliki legal standing menggugat (cacat formil error in persona)*

3. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Gugatan penggugat kurang pihak karena tidak menarik sebagai pihak Turut Tergugat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta

Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta, melalui surat No. 4729/ -1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019 menyatakan kepengurusan PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 tidak dapat dicatatkan karena tidak memenuhi pasal 28 ayat 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 23 / PRT / M/ 2018 tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun

4. Gugatan kabur karena posita dan petitum tidak sinkron

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada posita Penggugat mendalilkan sebagai sebagai PPPSRS komersial apartemen gading resort residences priode tahun 2018 - 2021 Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH. Mkn, namun padapetitum penggugat tidak minta dinyatakan sah sebagai PPP SRS komersial apartemen gading resort residences priode tahun 2018 - 2021 Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH., Sepatutnya penggugat, pada petitum lebih dulu minta dinyatakan sah sebagai pengurus PPPSRS komersial apartemen gading resort residences Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH.

Bahwa penggugat pada petitum tidak minta dinyatakan sah sebagai pengurus PPPSRS komersial apartemen gading resort residences periode tahun 2018 - 2021 dan Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH.

Dengan penggugat pada petitum tidak minta dinyatakan sah sebagai pengurus PPPSRS komersial apartemen gading resort residences periode tahun 2018 - 2021 Notaris & PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. SH, maka gugatan kabur.

Menimbang bahwa atas Eksepsi tergugat, Penggugat dalam repliknya telah memberikan tanggapan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan kabur, tidak sinkron dengan surat surat kuasa tanggal 8 Oktober 2019 tidak sinkron dengan surat gugat tanggal 24 Oktober 2019

Bahwa Drs Fahrian dan Edwin Setiadi selaku Ketua dan Sekretaris Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) sejak tanggal 22 Nopember 2018 sampai dengan tanggal 22 Nopember 2021 sesuai Berita Acara Raat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences No. 28 tanggal 27 Oktober 2018 dan sesuai Pasal 4 lampiran A Akta No. 23 tanggal 22 Nopember 2012 (Anggaran Dasar). Pasal 4 Anggaran Dasar "Perhimpunan ini didirikan pada tanggal 22-11-2012 untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya", hingga saat ini akta tersebut masih berlaku karena belum ada perubahan atas lampiran A Akta No. 23 tanggal 22 Nopember 2012.

2. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai Legal Standing menggugat.

a. Bahwa dalam lampiran A Akta No. 23 tanggal 22 Nopember 2012 dimana didalam Pasal 4 menyatakan "erhimpunan ini didirikan pada tanggal 22-11-2012 untuk jangka waktu yang tidak ditentukan. Dengan demikian walaupun



masa bakti pengurus lama telah berakhir tanggal 22 Nopember 2015 bukan berarti lampiran A Akta No. 23 tanggal 22 -11-2012 juga berakhir atau tidak berlaku, namun tetap diadakan pemilihan pengurus baru berdasarkan lampiran A Akta No. 23 tanggal 22 Nopember 2012. Dan sesuai dengan Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Aartement Gading Reseort Residences No. 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh dihadapan Notaris dan PPAT Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH. Mkn telah terpilih pengurus perhimpunan untuk masa bakti 22 Nopember 2018 sampai dengan 22 Nopember 2021 dengan ketua Drs. Fahrian dan Sekretaris Edwin Setiadi.

b. Bahwa dengan adanya Surat dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI No. 4729/-1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019, Surat No 5001/-1.796.32 tanggal 10 September 2019 dan Surat No. 6421/-1.796.55 tanggal 26 Nopember 2019, yang dijadikan dasar oleh Tergugat untuk menyimpulkan bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing, menurut Penggugat bahwa surat tersebut hanyalah bersifat himbauan atau penjelasan, yang berarti tidak wajib untuk diikuti atau dilaksanakan.

Bahwa berdasarkan lampiran A Akta No. 23 tanggal 22 Nopember 2012 Pasal 15 menyatakan bahwa "Kedaulatan Perhimpunan berada ditangan Anggota berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya. Dan Pasal 26 yang menyatakan bahwa "Rapat Umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk memilih dan mengesahkan Pengurus, merubah dan mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, memberhentikan Pengurus, mengambil keputusan dan tindakan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangannya yang diberikan oleh peraturan perundang undangan serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, menilai pertanggungjawaban pengurus.

Pasal 32 ayat 1.menyatakan bahwa Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar ini termasuk juga merubah nama perhimpunan, nama rumah susun, hanya dapat terjadi dengan keputusan dari rapat Umum yang sengaja dipanggil dan diselenggarakan untuk itu oleh Pengurus. Harus dihadiri dan disetujui oleh lebih dari 50 persen dari jumlah anggota yang memiliki hak suara pengelolaan dan pemilikan dan menurut ayat 2 pasal tersebut "Jika tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut ditolak.

Bahwa dengan adanya ketentuan tersebut sebagaimana Pasal 15, Pasal 32 ayat 1 lampiran A Akta No. 23 tanggal 22 Nopember 2012, maka yang berhak dan berwenang menentukan segala sesuatu dalam Perhimpunan Pemilik dan



Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences adalah Anggota melalui Rpaat Umum bukan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta.

3. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil tergugat Gugatan Penggugat kabur dengan alasan posita dan petitum tidak sinkron, menurut penggugat bahwa apa yang tertuang dalam posita tidak harus diminta dalam petitum.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa surat gugatan Penggugat kabur dengan alasan bahwa Surat Kuasa tanggal 08 Oktober 2019 tidak sinkron dengan Surat gugatan tanggal 24 Oktober 2019 dengan alasan sebagaimana didalam eksepsinya tersebut, oleh karena alasan ini sudah menyangkut materi pokok perkara dengan mengemukakan alasannya berdasarkan alat bukti berupa Akta Notaris No. 23 tanggal 22 Nopember 2012, yang akan dapat diketahui nanti setelah pembuktian pada pokok perkaranya, maka terhadap eksepsi sepanjang alasan tersebut diatas harus dinyatakan untuk ditolak.

Menimbang bahwa demikian juga terhadap eksepsi dengan alasan Penggugat tidak memiliki legal standing dengan alasan mengacu kepada adanya Akta Notaris No. 23 tanggal 22 Nopember 2012 dan adanya surat No. 4729/1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019 yang ditujukan kepada Fahrian dan Edwin Setiadi, dimana alasan tersebut yang dikemukakan oleh Tergugat sudah memasuki materi pokok perkara.

Menimbang bahwa sedangkan terhadap eksepsi selebihnya yang menyangkut gugatan kurang pihak dengan alasan tidak menarik sebagai pihak Turut Tergugat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta, menurut ajelis Hakim hal tersebut adalah hak dari Penggugat untuk menggugat siapa saja yang dianggap telah merugikan kepentingan hukumnya.

Menimbang bahwa atas dasar alasan tersebut diatas sehingga karenanya terhadap eksepsi Tergugat harusah dinyatakan untuk ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan dari gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang bahwa didalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan :



Bahwa PENGGUGAT selaku Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR), sebuah badan hukum yang diakui berdasarkan Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, berdasarkan Akta Lampiran A, Akta No.23 tanggal 22 November 2012, Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) dan telah didaftarkan dan disahkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 173/2013, Tanggal 12 Februari 2013.

Bahwa sesuai Anggaran Dasar PPPSRS GRR Akta Lampiran A, tanggal 22 November 2012 Nomor 23 yang dibuat oleh dan dihadapan P. Sutrisno A. Tampubolon, Notaris di Jakarta, Pasal 8 menyatakan status Perhimpunan adalah sebagai Badan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Juncto Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dimana mempunyai Tugas dan Fungsi Perhimpunan tercantum dalam Pasal 9 dan 10 Anggaran Dasar Perhimpunan. Salah satu fungsi Penggugat sebagai Pengurus Perhimpunan adalah: Mengelola rumah susun dan lingkungannya yang menyangkut penghunian, pengelolaan dan kepemilikan bersama.

Bahwa Penggugat adalah Pengurus Perhimpunan dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences yang sah untuk periode waktu Tahun 2018 sampai dengan tahun 2021. yang dipilih dari dan oleh Anggota Perhimpunan berdasarkan Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences, dilaksanakan pada tanggal 27 Oktober 2018, bertempat di Ballroom Gading Marina, Jalan Raya Boulevard Barat No. 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara, sesuai Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Komersial Apartemen Gading Resort Residences Nomor 28, Tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT Emilia Retno Trihutami Sushanti, S.H., MKn.

Bahwa pemilihan Pengurus Perhimpunan dilaksanakan sesuai ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (ART PPPSRS GRR).

Bahwa sesuai ketentuan Anggaran Dasar Perhimpunan Lampiran A, Akta Nomor 23, tanggal 22 November 2012, mengenai Keanggotaan Perhimpunan :

Pasal 11 ayat (1)



(2) " *Setiap penghuni wajib menjadi anggota.*"

Bahwa Kewajiban Anggota Perhimpunan diatur dalam Pasal 14 Anggaran Dasar Perhimpunan diantaranya berbunyi :

Pasal 14

Kewajiban Anggota

Kewajiban-kewajiban anggota:

- 10) *Memenuhi dan melaksanakan Anggran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga termasuk peraturan tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya, baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Umum Luar Biasa, atau oleh pengurus, atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus.*
- 11) *Mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mengatur tentang rumah susun.*
- 12) *Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan dengan Pengurus dan Badan Pengelola ataupun berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.*
- 13) *Memelihara, menjaga, mengatur memperbaiki rumah susun dan lingkungannya atas bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama.*
- 14) *Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satuan rumah susun yang dimiliki atau dihuninya.*
- 15) *Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus dan Badan Pengelola.*
- 16) *Membina hubungan antar sesama penghuni berdasarkan azas kekeluargaan dan norma-norma kehidupan bermasyarakat Bangsa Indonesia.*
- 17) *Melaporkan kepada Pengurus atau Badan Pengelola apabila telah dilakukan pemindahan hak termasuk hak sewa/pemanfaatan kepada pihak lain.*
Laporan yang sama juga wajib dilakukan oleh pihak yang menerima pemindahan hak kepemilikan maupun hak pemanfaatan atas Satuan Rumah Susun yang dilengkapi persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.



18) Kewajiban sebagai Pemilik tetap melekat walaupun Satuan Rumah Susun miliknya telah disewakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum tertentu.

17. Kewajiban Anggota juga diatur dalam Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, Lampiran B Akta No. 23, tanggal 22 November 2012, diantaranya Pasal 18 tentang Keuangan, yang berbunyi :

Pasal 18

Kewajiban keuangan Anggota terdiri dari :

7) *Iuran Pokok :*

Besarnya iuran pokok dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (Nilai Perbandingan Proporsional) satuan rumah susun yang dimiliki sesuai yang tercantum dalam sertifikat satuan rumah susun atau dalam bentuk pembobotan atau jumlah lain yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus.

8) *Iuran Pengelolaan (Service Charge):*

Besarnya Iuran Pengelolaan dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional atau luas satuan rumah susun dikali tarif iuran setiap meter persegi per bulan, yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus, dengan memperlihatkan segi-segi keadilan dan dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan keadaan. Perubahan besarnya iuran pengelolaan ditetapkan dalam rapat umum.

9) *Iuran Dana Cadangan (Sinking Fund):*

Besarnya Dana Cadangan dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda bersama dan bagian bersama, dengan memperhitungkan dari segala aspek. Prinsip penentuan iuran renovasi/dana cadangan per meter per segi per bulan dilakukan dengan cara membagi perkiraan biaya per tahun yang harus dicadangkan terhadap total luas rumah susun sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional satuan rumah susun. Penetapan besarnya iuran cadangan tersebut diputuskan dalam Rapat Pengurus.

10) *Iuran Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan):*

Kewajiban pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan satuan rumah susun harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pemilik.



11) Tagihan pemakaian Listrik dan Air:

Besarnya tagihan Listrik dan Air dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan.

12) Iuran Asuransi Kebakaran dan Asuransi Lainnya yang dianggap perlu akan diatur dalam Peraturan Khusus yang ditetapkan dalam Rapat Pengurus.

Bahwa sedangkan Tergugat adalah Pemilik unit apartemen di Gading Resort Residences yang terletak di Lantai 16, Unit 16-OE016 dan Unit 16-OE017, Tower 23, Apartemen Gading Resort Residences, lantai 23, Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. KelapaGading, Jakarta Utara 14240.

Bahwa sebagai Pemilik/Penghuni Apartemen, berarti TERGUGAT adalah Anggota Perhimpunan sehingga wajib patuh pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Gading Resort Residences, termasuk atas seluruh kewajiban pembayaran sebagaimana Pasal 18 ART GRR.

Bahwa berdasarkan Pemilik/Penghuni, Tergugat hingga berdasarkan Laporan berkala yang diberikan Badan Pengelola kepada PENGGUGAT diketahui bahwa TERGUGAT selaku Penghuni dan Pemilik atas unit-unit Apartemen ternyata tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar iuran Service Charge, Sinking Fund dan Listrik dan Air serta denda-dendanya sebagai berikut:

TERGUGAT Pemilik dan Penghuni Unit 16-OE016 Lantai 16, Tower 23:

TERGUGAT menunggak pembayaran atas:

- Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak adalah sebesar Rp. 39.329.113,- (*tiga puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus tiga belas rupiah*) dengan rincian biaya IPL bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Biaya Sinking Fund (SF) tertunggak adalah sebesar Rp. 6.293.300,- (*enam juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah*) dengan rincian Dana Cadangan bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Agustus 2019;
- Iuran Listrik tertunggak sebesar Rp. 7.187.993,- (*tujuh juta seratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah*)

Dengan rincian biaya bulan Agustus 2017 sampai dengan bulan September 2019;



- Iuran Air tertunggak Rp.317.370,- (*tiga ratus tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah*) bulan September 2019.

Total Tunggakan pembayaran OS pokok (belum termasuk denda) unit 16-OE016 adalah sebesar Rp. 53.127.776,- (*lima puluh tiga juta seratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah*).

Denda unit 16-OE016 adalah sebesar Rp. 94.850.000,- (*sembilan puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah*).

Total Tunggakan dan Denda Unit 16- OE016 milik Tergugat adalah sebesar Rp. 147.977.776,- (*seratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah*).

TERGUGAT Pemilik dan Penghuni Unit 16-OE017 Lantai 16, Tower 23:

Berdasarkan *Billing Statement* TERGUGAT menunggak pembayaran atas:

- Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak adalah sebesar Rp. 39.675.070,- (*tiga puluh sembilan juta enam ratus tujuh puluh lima ribu tujuh puluh rupiah*) dengan rincian biaya bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Biaya Sinking Fund (SF) tertunggak adalah sebesar Rp. 6.313.900,- (*enam juta tiga ratus tiga belas ribu sembilan ratus rupiah*) dengan rincian Dana Cadangan bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Iuran Listrik tertunggak sebesar Rp. 4.063.553,- (*empat juta enam puluh tiga ribu lima ratus lima puluh tiga rupiah*) dengan rincian biaya bulan September 2017 sampai dengan bulan September 2019;
- Iuran Air tertunggak Rp. 2.169.940,- (*dua juta seratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh rupiah*) dengan rincian biaya bulan Januari 2018 sampai dengan September 2019;

Tunggakan pembayaran OS pokok (belum termasuk denda) unit 16-OE017 adalah sebesar Rp. 52.222.463,- (*lima puluh dua juta dua ratus dua puluh dua ribu empat ratus enam puluh tiga rupiah*).

Denda unit 16-OE0017 adalah sebesar Rp. 90.050.000,- (*sembilan puluh juta lima puluh ribu rupiah*) dengan rincian biaya bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Oktober 2019.



Total Tunggakan dan Denda Unit 16-OE017 milik Tergugat adalah sebesar Rp. 142.272.463,- (*seratus empat puluh dua juta dua ratus tujuh puluh dua ribu empat ratus enam puluh tiga rupiah*).

Total tunggakan dan denda atas 2 (dua) Unit Apartemen Tergugat adalah sebesar Rp. 290.250.239,- (*dua ratus sembilan puluh juta dua ratus lima puluh ribu dua ratus tiga puluh sembilan rupiah*).

Bahwa Terhadap kewajiban TERGUGAT untuk membayar tagihan tagihan tersebut kepada Penggugat, Tergugat tidak menanggapi, sehingga menurut Penggugat Tergugat telah melakukan wanprestasi atas kewajibannya tersebut.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan lampiran A akta No. 23 tanggal 22 November 2012, Notaris P. SUTRISNO. A. TAMPUBOLON tentang Anggaran Dasar Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences, pasal 21 menyatakan "*masa bakti kepengurusan perhimpunan penghuni adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pengesahan pengurus oleh rapat umum, pasal 35 ayat (2) menyatakan " Tanpa mengurangi makna pasal 21 Anggaran Dasar ini, masa bakti pengurus yang pertama kali dipilih / diangkat ini berakhir tanggal 22 November 2015 .*

Bahwa Kepengurusan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences in cause berdasarkan lampiran A akta No. 23 tanggal 22 November 2012, Notaris P. SUTRISNO. A. TAMPUBOLON telah berakhir sejak tanggal 22 November 2015, karenanya segala tindakan hukum yang dilakukan atas nama pengurus berdasarkan akta No. 23 tanggal 22 November 2012 in cause tidak memiliki kekuatan hukum

Bahwa penggugat bukan pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences, sesuai ketentuan pasal 35 ayat (2) lampiran A akta No. 23 tanggal 22 November 2012 Notaris P. SUTRISNO. A. TAMPUBOLON menyatakan "*Tanpa mengurangi makna pasal 21 Anggaran Dasar ini, masa bakti pengurus yang pertama kali dipilih / diangkat ini berakhir tanggal 22 November 2015, maka sejak tanggal 22 November 2015, segala tindakan pengurus tidak memiliki kekuatan hukum*

Bahwa Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta melalui surat No. 4729/ -1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019



menyatakan kepengurusan perhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences akta No. 28 tanggal 27 Oktober 2018 Notaris EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI. S.H.,MKn periode 2018 – 2021 tidak dapat dilakukan proses pencatatan, oleh karena susunan kepengurusan PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 belum sesuai dengan pasal 23 Permen pupera No. 23/ 2018, maka kepengurusan PPPSRS Gading Resost Residence periode 2018 – 2021 tidak memiliki kekuatan hukum.

Bahwa Penggugat bukan pengurus perhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences periode 2018 – 2021, karenanya penggugat tidak memiliki legal standing menagih tergugat.

Bahwa ada konflik antara Pemilik dan Kepengurusan perhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences periode 2015 – 2018, terhadap kenaikan iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), dikeluarkannya listrik bersama dari IPL (ditagihkan terpisah), *Sinking Fund*, dan denda-denda yang diberlakukan secara sepihak, dimana dasar dari ditagihkan terpisah listrik bersama, kenaikan iuran serta denda tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan, dan tidak ada transparansi informasi dalam pengelolaan anggaran, bahkan kepengurusan periode 2015 – 2018 tidak ingin bertemu dengan tergugat.

Dengan adanya konflik antara Pemilik dan Kepengurusan perhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences periode 2015 – 2018, kepengurusan periode 2015 – 2018 telah memutuskan listrik Tergugat sejak tanggal 27 November 2017 sd tanggal 6 July 2018.

Bahwa untuk kepengurusan periode 2018 – 2021 penggugat tidak memiliki legal standing untuk memberikan surat peringatan, dan tidak benar jika Penggugat berusaha mengadakan pertemuan dengan tergugat untuk mencari solusi pembayaran atas tunggakan tergugat.

Bahwa Penggugat bukan pengurus perhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences periode 2018 – 2021, karenanya penggugat tidak memiliki legal standing menagih kepada Tergugat, dan Tergugat tidak pernah mengikatkan diri dengan Penggugat dalam bentuk penandatanganan perjanjian /perikatan apapun oleh karenanya Tergugat tidak ada wanprestasi terhadap penggugat

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan kedua belah pihak yang berperkara, Majelis dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok persoalan dari gugatan Penggugat terhadap Tergugat adalah masalah gugatan



wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat sebagai Pengurus Perhimpunan dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences untuk periode Tahun 2018 sampai dengan 2021, berdasarkan Akta No. 23 tanggal 22 Nopember 2012, Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) Khusus Ibukota Jakarta No. 173/2013, tanggal 12 Februari 2013, dimana menurut Penggugat, Penggugat adalah sebagai Pengurus yang dipilih dari dan oleh anggota Perhimpunan berdasarkan Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences, yang dilaksanakan pada tanggal 27 Oktober 2018, sesuai dengan Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences No. 28, tanggal 27 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Emilia Retno Trihahutami Sushanti, SH. Mkn.

Bahwa gugatan Penggugat tersebut menuntut tergugat atas tunggakan pembayaran kewajiban dari Tergugat sebagai Pemilik dan Penghuni dari 2 (dua) Unit apartemen yitu, 1. Unit 16-OE016 Lantai 6 Tower 23 dan 2. Unit 16-OE017 Lantai 16, Tower 23, yang adalah 2 (dua) Unit Apartemen milik Tergugat yang terletak di Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, atas biaya biaya IPL, Sinking Fund, iuran listrik dan iuran air yang tertunggak yang masih belum dibayarkan sebesar Rp. 290.250.239,- (dua ratus Sembilan puluh juta dua ratus lim puluh ribu dua ratus tiga puluh Sembilan rupiah)

Menimbang bahwa akan tetapi Tegugat menolak keberadaan Penggugat sebagai Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) dengan alasan kepengurusannya tersebut telah berakhir sejak tanggal 22 nopember 2015 berdasarkan ketentuan pasal 35 ayat (2) lampiran A akta tersebut dan berdasarkan Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Profinsi DKI Jakarta No. 47.29/-1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019, yang menyatakan kepengurusan perhimpunan satuan rumah susun komersial apartemen gading resort residences akta no. 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat Notaris EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH., Mkn periode 2018- 2021, tidak dapat dilakukan proses pencatatan. Sehingga menurut Tergugat oleh karena itu Kepengurusan PPSRS Gading Resort Residences Periode 1018 – 2021 tidak sesuai dengan Pasal 23 Permen Pupera No.



23/2018, tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga menurut Tergugat, Penggugat tidak mempunyai Legal Standing

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya mempersoalkan masalah legal standing Penggugat, maka sebelum mempersoalkan apakah benar tidaknya Tergugat telah melakukan wanprestasi atas kewajibannya sebagai pemilik dan penghuni apartemen perlu dipertimbangkan terlebih dahulu persoalan legal standing/kedudukan hukum dari Penggugat.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan surat bukti berupa P-1 sampai dengan P-5, P-6a dan 6b, P-7a sampai dengan P-7j, P-8a sampai dengan 8j, P-9.a sampai dengan 9.j, P-10.a sampai dengan P-10.j, P-11.a sampai dengan P-11.0 serta dua orang saksi masing masing GANUH ARGO RATOPO dan STEPHEN ENDANG KURNIAWAN. Sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan surat bukti T-1, T-1a sampai dengan T-1e, T-2, T-2a sampai dengan T-2.k, T-3, T-3a sampai dengan T-3.k, T-4. T-4.a sampai dengan T-4.e, T-5.T-5.a sampai dengan T-5.k, T-6.T-6.a sampai dengan T-6.k, T-7 sampai dengan T-18 serta dua orang saksi masing masing LEONARD HASTABRATA dan ARIANTO.

Menimbang bahwa terhadap surat bukti dari kedua belah pihak apabila ada persamaan dan saling bersesuaian maka Majelis akan mempertimbangkan sekaligus terhadap bukti tersebut.

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat ada mendalilkan bahwa penggugat adalah sebagai PPPRSR GRR dan tergugat adalah sebagai anggota perhimpunan yang mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur didalam Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Gading Resort Residences atas seluruh kewajiban sebagaimana Pasal 18 ART GRR sehingga Penggugat sebagai pengurus berdasarkan Berita Acara RUTA Apartemen Gading Resort Residences No 28 tanggal 27 oktober 2018 sehingga perlu dipertimbangkan terlebih dahulu terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 173/2013 tentang Pengesahan Akta Pembentukan PPPSRS GRR, Kota Administrasi Jakarta Utara, telah menunjukkan bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Rumah Apartemen Gading Resort Residences (PPPRS GRR) secara Badan Hukum



sebagaimana tertuang dalam Akta no. 23 tanggal 22 Nopember 2012, telah disyahkan pada tanggal 12 Februari 2013 oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta.

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti P-2 berupa Lampiran A Akta tanggal 22 Nopember 2012 No. 23 perihal Anggaran Dasar PPPSRS GRR, telah menunjukkan bahwa Anggaran Dasar PPPSRS GRR Apartemen Gading Resort Residences telah disyahkan dan ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta sehingga pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) mempunyai tugas pokok dan fungsi perhimpunan sebagaimana tercantum dalam Pasal 9 dan Pasal 10 Anggaran dasar tersebut dimana fungsi Penggugat adalah sebagai Pengurus Perhimpunan adalah mengelola rumah susun dan lingkungannya yang menyangkut penghunian, pengelolaan dan kepemilikan Bersama.

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti P – 3 berupa Lampiran B Akta tanggal 22 November 2012 Nomor 23 perihal Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences, telah menunjukkan bahwa Anggaran Rumah Tangga ini sebagai Pedoman pokok Penggugat sebagai Pengurus Perhimpunan dalam pengelolaan rumah susun GRR.

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti P-4 berupa Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences No. 28 tanggal 27 Oktober 2018, telah menunjukkan bahwa berdasarkan RUTA tersebut telah ditetapkan bahwa Penggugat adalah sebagai Pengurus PPPSRS GRR untuk periode tahun 2018 sampai dengan tahun 2021.

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti P-5 berupa Buku Tata Tertib Kepenghunian Gading Resort Residences, yang menerangkan bahwa segala hal mengenai Pengelolaan dan Tata tertib hunian bagi seluruh pemilik dan/atau Penghuni Satuan Rumah Susun yang merupakan dasar kegiatan di Gedung GRR.

Menimbang bahwa berdasarkan surat surat bukti P-1, 2, 3 dan 4 telah terbukti adanya fakta bahwa benar Penggugat mempunyai kedudukan sebagai Badan Hukum berdasarkan Akta No. 23 tanggal 22 Nopember 2012, yang disyahkan pada tanggal 12 Februari 2013 oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta, mempunyai tugas pokok dan fungsinya sebagai pengurus perhimpunan/PPPSRS GRR dengan berpedoman kepada ADART berdasarkan Akta No. 23 tersebut dan berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Resort Residences no. 28 tanggal 27



Oktober 2018, telah ditetapkan Penggugat sebagai Pengurus PPPSRS GRR untuk periode waktu dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2021.

Menimbang bahwa akan tetapi berdasarkan fakta tersebut apakah sebagai Pengurus PPPSRS GRR, yang telah ditetapkan berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) berdasarkan Akta No. 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trihutami Sushanti, SH., MKn, yang telah dibentuk susunan kepengurusan PPPSRS Gading Resort Residence untuk periode 2018 – 2021 tersebut secara hukum adalah syah, hal ini sehubungan dalam dalil jawaban Tergugat tersebut diatas yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing dan dasar hukum untuk menggugat Tergugat dengan alasan ada menolak keberadaan Penggugat sebagai pengurus karena kepengurusan tersebut telah berakhir sejak tanggal 22 Nopember 2015 berdasarkan Pasal 25 ayat (2) lampiran akta tersebut dan sesuai dengan Surat No. 4729/-1.796.36, tanggal 18 Oktober 2019 kepada Fahrian dan Edwin Setiadi, yang menyatakan bahwa susunan Pengurus PPPSRS gading resort Residence periode 2018-2021 tidak dapat dilakukan pencatatan sebagaimana ketentuan Pasal 28 ayat 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 23 /PRT/M/tahun 2018, tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

Menimbang bahwa berdasarkan persoalan tersebut diatas menurut Majelis Hakim telah terjadi konplik persoalan kepengurusan antara Penggugat dengan tergugat yang sebelumnya ada terjalin dalam suatu hubungan hukum dimana Penggugat sebagai Pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun komersial Apartemen Gading Resort Residences yang mempunyai tugas pokok dan fungsinya sesuai dengan Anggaran Dasar dan berpedoman kepada Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dalam lampiran A dan B akta No. 23 tertanggal 22 nopember 2012, sedangkan Tergugat adalah sebagai pemilik dan penghuni dua unit apartement Gading Resort Residences yang tergabung dalam suatu wadah sebagai anggota perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun di apartemen tersebut, yang keduanya mempunyai hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam akta tersebut, maka untuk dapat menentukan kedudukan hukum adanya kepengurusan baru yang telah dibentuk tersebut sah tidaknya, Majelis Hakim harus berpedoman kepada peraturan Tentang Rumah Susun dan peraturan tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, serta peraturan yang terkait lainnya seperti yang mengatur masalah pembinaan



dan pengelolaannya atas PPPSRS sebagaimana yang tertuang dalam PERGUB DKI.

Menimbang bahwa tentang aturan Rumah Susun telah diatur menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, sedangkan tentang PPPSRS telah diatur berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 23/PRT/M/2018 dan tentang pembinaan pengelolaannya telah diatur dalam Peraturan Gubernur No. 132 tahun 2018, dimana ada mengatur tugas dan kewajiban pengurus dan pengawas PPPSRS sebagai kepala daerah yang mengesahkan keberadaan sebagai badan hukum PPPSRS

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan perumahan Rakyat No. 23/PRT/M/2018 telah diatur tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dengan tujuan sebagaimana menurut ketentuan Pasal 2 Permen tersebut adalah memberikan kepastian hukum dalam pembentukannya dan menjamin hak dan kewajiban pemangku kepentingan dalam tata kelola PPPSRS.

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 28 Permen PUPR No. 23/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) memerintahkan agar akta pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran rumah Tangga PPPSRS dicatatkan pada instansi teknis pemerintah dibidang perumahan, termasuk bila terjadi perubahan pengurus dan pengawas harus dicatatkan.

Menimbang bahwa sebagaimana fakta tersebut diatas bahwa Penggugat selaku Pengurus PPPSRS GRR berdasarkan Akta Lampiran A, Akta No. 23 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan P. Sutrisno A. Tampubolon Notaris, yang telah didaftarkan dan disahkan oleh Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 12 Februari 2012 dan kemudian telah ditetapkan sebagai pengurus GPPPSR GRR untuk periode 2018 sampai dengan 2013 berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences No. 28 tanggal 27 Oktober 2018, telah ditetapkan adanya penggantian pengurus baru.

Menimbang bahwa akan tetapi ternyata berdasarkan fakta hukum tersebut telah membuktikan pada saat itu sebagai Ketua dan sekretaris Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PPPSRS Apartemen Gading Resor Residences yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta cq Kepala Dinas dan Gedung Pemerintah DKI Jakarta pada tanggal 12 Februari 2013 adalah Ketua AGUS ISKANDAR dan Sekretaris NOVI HARI SANTOSO, sedangkan Ketua dan sekretaris FAHRIAN dan EDWIN SETIADI,



yang ditetapkan berdasarkan hasil Rapat Umum Tahunan tanggal 27 Oktober 2018, sehingga apakah dengan adanya penggantian pengurus tersebut syah. Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan surat bukti yang diajukan oleh Tergugat, apakah dengan surat bukti tersebut dapat membuktikan dalil sangkalannya sebagaimana tersebut diatas

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti T-8 berupa Surat Plt Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Profinsi DKI Jakarta No. 3832/-1.796.71 Perihal penyampaian Notulen Hasil Rapat Rapat tanggal 12 September 2018 yang ditujukan kepada Ketua Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Recidences selaku anggota tim kecil persiapan pemilihan pengurus GPPPRS GRR periode 2018-2021 yang menerangkan tentang penyampaian hasil rapat tanggal 12 september 2018 sesuai undangan tanggal 7 september 2018 kepada team kecil persiapan pemilihan pengurus PPPSRS GRR 2018-2021 yang tidak hadir sekaligus diminta kepada pengurus PPPSRS yang menjadi anggota tim kecil untuk mempersiapkan pelaksanaan tahapan kegiatan sebelum pemilihan pengurus.

Menimbang bahwa surat bukti T-9 berupa Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Profinsi DKI Jakarta No. 3960/-1.796.71 perihal teguran tanggal 30 Nopember 2018 yang ditujukan kepada Pengurus Perhimpunan Pemilik dan penghuni satuan rumah susun gading resort residences, telah menunjukkan bahwa teguran tersebut disampaikan kepada PPPSRS Gading Resort Residences untuk melaksanakan sosialisasi pada tanggal 12 Septeber 2018.

Menimbang bahwa T-10 adalah berupa Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta No. 413/-1-796.71, perihal teguran tanggal 4 Oktober 2018 yang ditujukan kepada pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun gading resort residences. Yang menerangkan bahwa adanya larangan dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Penggugat untuk tidak melaksanakan acara sehubungan dengan surat PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences tanggal 27 september perihal undangan RUTA PPPSRS GRR yang akan dilaksanakan tanggal 13 oktober 2018 dengan agenda rapat, akan menyelenggarakan RULB dengan pembahasan dan pengesahan penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) perhimpunan yang mengacu kepada Kepmenpera No. 06/KPTs/BPK4N/1995, terutama menyangkut persyaratan



pengurus dan penggunaan surat kuasa, oleh karena dengan alasan dianggap dalam pelaksanaannya berpotensi tidak sesuai dengan ketentuan perundang undangan yang berlaku dan sampai saat itu tentang penyesuaian AD dan ART belum dilaksanakan.

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti T-8, T-9 dan T-10, telah membuktikan bahwa sebelum diadakan pemilihan kepengurusan PPPSRS-GRR untuk periode 2018-2021 yang akan dibentuk oleh team kecil....

Menimbang bahwa surat bukti T-11 berupa Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta No. 5139/-1-796.71, tertanggal 30 Nopember 2018, yang ditujukan kepada PPPSRS Gading Resort Residence Periode 2015-2018. perihal penjelasan atas surat dari PPPSRS Gading Residences Periode 2015-2018 tanggal 30 Oktober 2018 tentang PPPSRS GRR periode 22 Nopember 2018 sampai 2021, yang menerangkan:

- Bahwa PPPSRS GRR Gading Resort Residences 2015-2018 tidak mengindahkan hasil rapat dan surat Kepala Dinas PRKP dan tetap melaksanakan rapat pada tanggal 13 oktober dan 27 oktober dengan telah memilih pengurus PPPSRS GRR untuk periode 2018-2021 dengan susunan pengurus ketua Drs Fahrian, Wakil Tony Wardoyo Dipl KFM, Sekertaris Edwin Setiadi.
- Bahwa susunan pengurus terpilih tidak sesuai dengan peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang secara mutatis mutandis telah berlaku sejak diundangkan pada tanggal 18 oktober 2018.
- Sehingga berdasarkan hal tersebut bahwa susunan terpilih periode 2018-2021 tidak dapat dilakukan pencatatan sebagaimana amanat Pasal 28 ayat 3 Peraturan Menteri No. 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Menimbang bahwa T-12 adalah berupa Berita Acara Kesepakatan Pelaksanaan RUALB sesuai Pergub No. 132 tahun 2018 tanggal 18 pebruari 2019, yang menerangkan hasil rapat mediasi permasalahan para pihak yaitu pengurus terpilih antara pengurus terpilih tanggal 27 oktober 2018 yaitu sdr Fahrian, Andjar Firmansyah, Usin F dengan Pegurus terpilih tanggal 10 Nopember 2018 sdr. Fery Hidayat dan Jefri Karnadi dengan adanya kesepakatan sebagaimana dalam berita acara tersebut diantaranya kesepakatan selama masa transisi sampai dengan terbentuknya kepengurusan



yang baru sesuai dengan PERGUB No. 132 Tahun 2018, pengelola agar tidak melakukan tindakan yang merugikan pemilik dan penghuni sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Menimbang bahwa T-13 adalah berupa Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi DKI Jakarta No. 50001/-1-796-32, perihal penjelasan tanggal 10 september 2019 yang ditujukan kepada Sdr. Drs Fahrian dan Sdr Edwin Setiadi di Apartemen Gading Resort Residences yang menerangkan bahwa DPRKP belum pernah menerbitkan pencatatan dan pengesahan atau bentuk pengakuan apapun kepada pihak manapun sebagai pengurus atau pengawas PPPSRS Apartemen Gading Resort residences periode 2019-2022 sebagaimana amanat Pergub 132/2018

Bahwa amanat Pasal 103 PERGUB No. 132 tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, diwajibkan kepada PPPSRS yang telah terbentuk sebelum PERGUB 132/2018 BERLAKU UNTUK MELAKUKAN PENYESUAIAN TERHADAP Struktur Organisasi Anggaran Dasar dan Anggaran rumah Tangga, pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS serta tata tertib PPPSRS.

Menimbang bahwa T-14 adalah berupa Surat kepala dinas perumahan rakyat dan Kawasan pemukiman propinsi DKI Jakarta No. 5146/-1.796.71 tanggal 17 september 2019, yang menerangkan perihal himbauan kepada Sdr Fahrian dan Edwin Setiadi di Apartemen Gading Resort Residences tentang larangan supaya yang bersangkutan dilarang untuk menyelenggarakan RUTA yang direncanakan akan dilaksanakan pada 21 September 2019 sehubungan dengan adanya keresahan warga dari beberapa perwakilan pemilik apartemen Gading Resort Residences terhadap rencana RUTA tersebut.

Bahwa himbauan larangan adanya RUTA tersebut disampaikan selain adanya keresahan warga juga dengan alasan karena sampai saat ini PPPSRS Gading Resort Residences masih belum melakukan penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana diamanatkan Pasal 103 PERGUB Propinsi DKI Jakarta Tahun 2018 dan karenanya terdapat potensi pelanggaran terhadap peraturan perundang undangan yang berlaku apabila RUTA tersebut dilaksanakan dengan menggunakan Anggaran Dasar dan Anggraan Rumah Tangga yang berpedoman pada peraturan yang sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Menimbang bahwa T-15 adalah berupa Surat Kepala dinas perumahan rakyat dan Kawasan pemukiman Propinsi DKI Jakarta No.5729/1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019 perihal penjelasan yang ditujukan kepaa Drs. Fahrian



dan sdr Edwin Setiadi, yang menerangkan bahwa permohonan pencatatan susunan pengurus PPPSRS Gading Resort Residences periode 2019-2021 tidak dapat dipertimbangkan karena tidak sesuai dengan PERGUB No. 132 tahun 2018, untuk itu diminta agar Bersama-sama membentuk kelompok kerja dalam rangka pembentukan panitia musyawarah untuk menyiapkan penyesuaian yang akan difasilitasi oleh d kepada Walikota Jakarta Utara Rinas PRKP sebagaimana disepakati.

Menimbang bahwa T-16 adalah berupa Surat kepala dinas perumahan rakyat dan Kawasan pemukiman propinsi DKI Jakarta No. 5729/ 1.796.35 tanggal 26 Nopember 2019 hal rekomendasi penertiban sanksi administratif, yang menerangkan permintaan dari kepala dinas DPRKP Propinsi Daerah Khusus ibukota Jakarta kepada walikota agar dapat menerbitkan teguran kepada KPPSRS GRR dengan ditembuskan kepada warga apartemen Gading Resort Residences Sdr Fahrian, Sdr Edwin Setiadi dll sesuai dengan peraturan perundang undangan.

Menimbang bahwa T-17 adalah berupa Surat walikora Jakarta Utara No. 3945/-1.796.71 tanggal 17 Desember 2019 perihal teguran kepada Pengurus PPPSR GRR, yang menerangkan adanya teguran walikota kepada Pengurus PPPRS GRR untuk melakukan sosialisasi atas PERGUB No. 132 tahun 2018 dengan toleransi sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 dengan melaksanakan Pembentukan Panitia Musyawarah (Panmus) sebagai tahapan selanjutnya.

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti T-8, T-9, T-10 dan T-14 telah dapat dibuktikan adanya fakta hukum bahwa pemilihan Kepengurusan PPPSRS-GRR periode 2018-2021 dengan Ketuanya Drs. Fahrian dan sekretaris Edwin Setiadi telah ternyata tidak sesuai dengan ketentuan perundang undangan yang berlaku oleh karena Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yang digunakan oleh PPPSRS-GRR (Penggugat) masih menggunakan AD/ART tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat oleh Notaris P. Sutrisno A Tampubolon yang masih mengacu kepada Kepmenpera Nomor 6/KPTS/BPK4N/1995 yang menyangkut dalam pemenuhan persyaratan sebagai pengurus dan penggunaan surat kuasa Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga (AD/ART) PPPSRS-GRR tanggal 22 Nopember 2012 yang dijadikan sebagai landasan PPPSRS-GRR, tidak sesuai dengan ketentuan yang seharusnya menyesuaikan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sesuai dengan ketentuan Pasal 103 PERGUB Propinsi DKI Jakarta Tahun 2018 tentang Pembinaan, Pengelolaan Rumah Susun Milik, yang menyatakan



bahwa dalam hal PPSRS sudah terbentuk dan jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat peraturan gubernur ini berlaku, maka penyesuaian struktur organisasi, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, serta tata tertib PPSRS paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak peraturan gubernur ini mulai berlaku.

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Edaran Gubernur DKI No. 16 Tahun 2018 tanggal 24 Agustus 2018 tentang Optimalisasi Pembinaan Pengelolaan Rumah susun Milik memerintahkan untuk melaksanakan penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART).

Menimbang bahwa yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk Anggaran Dasar dan Anggran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun PPSRS-GRR tanggal 22 November 2012 dengan Akta P. Sutrisno A Tampubolon yang masih mengacu kepada Kepmenpera No. 6/KPTS/BPK4N/1995, sehingga dengan berlakunya Peraturan Menteri PUPR No. 23 / 2018 yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku terhadap pembentukan pengurus PPSR GRR periode 2018-1021 tidak sesuai dengan ketentuan.

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti T-11 dan surat bukti T-16, telah membuktikan bahwa terhadap pelaksanaan pemilihan pengurus baru PPSR GRR 2018-2021 dengan terpilihnya Drs. Fahren dan Edwin Setiadi tidak sesuai dengan PERMEN Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 23 /2018 yang mulai berlaku pada tanggal 18 Oktober 2018 sebagaimana ketentuan pasal 28 ayat 3, sehingga terhadap susunan pengurus yang terpilih tidak dapat dilakukan pencatatan .

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti T-12, 13 dan 15, telah membuktikan adanya dua kepengurusan, yaitu kepengurusan yang terpilih tanggal 27 Oktober 2018 dengan ketua Fahrian dan Andjar Firmansyah dan pengurus yang terpilih tanggal 10 Nopember 2018 dengan ketua Ferry Hidayat dan Jeffry Karnadi, sehingga oleh karena itu terhadap pengurus terpilih telah direkomendasikan oleh DPRKP kepada Walikota Administrasi Jakarta Utara untuk diterbitkan sanksi administrasi dan berdasarkan surat walikota Jakarta Utara no. 3945/-1-796-71 tertnggal 17 Desember telah menegur Penggugat dengan memberikan kesempatan sampai tanggal 31 desember 2019 untuk melaksanakan implementasi Peraturan Gubernur yang apabila tidak dilaksanakan akan diberikan sangsi sesuai ketentuan PERGUB No. 132 tahun 2018.



Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas telah dapat dibuktikan adanya fakta bahwa kepengurusan PPPSRS-GRR dengan ketua Drs Fahrian dan Edwin Setiadi untuk periode 2018-2021 yang dibentuk berdasarkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPPSRS-GRR anggal 22 Nopember 2012 yang dibuat oleh Notaris P. Sutrisno A Tampubolon, tidak sesuai dengan Surat Edaran Gubernur DKI No. 16 tahun 2018 tentang Optimalisasi Pembinaan Pengeolaan Rumah Susun dan Permen PUPR No. 23/2018 serta PERGUB DKI No. 132 tahun 2018, demikian juga terhadap adanya Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) PPPSR-GRR tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emelia Retno Trahutami, SH, Mkn, yang dijadikan landasan terpilihnya pengurus baru PPPSR-GRR periode 2018-2021 dalam perkara a quo Penggugat tidak dicatatkan/tidak mendapat pengesahan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan implementasi Permen PUPR No. 23/2018 sebagaimana ketentuan pasal 28 permen tersebut, oleh karena itu kedudukan Penggugat dalam perkara a quo tidak mempunyai legal standing atau tidak mempunyai kewenangan yang syah untuk bertindak sebagai pengurus PPPSR-GRR periode 2018-2021, hal tersebut sebagaimana keterangan saksi RM Bambang Setyawan sebagai Sekjen Apersi, jika pengurus belum disahkan oleh Dinas Perumahan maka pengurus tidak boleh membuat invoice.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas sehingga oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka kepada penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 309.750,- (tiga ratus Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Mengingat peraturan perundang udangan yang bersangkutan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 309.750,- (tiga ratus Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada Hari Selasa Tanggal 9 Juni 2020 oleh kami DODONG IMAN RUSDANI, SH. MH sebagai Ketua Majelis, SARWONO, SH. MH dan RIAN TO ADAM PONTOH, SH. MHum. masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan, dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari Selasa Tanggal 23 Juni 2020, oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota didampingi Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh ISNAENI, SH. Sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat dengan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum dari Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

SARWONO, SH. MHum

DODONG IMAN RUSDANI, SH MH

RIAN TO ADAM PONTOH, SH. MHum

Panitera Pengganti

ISNAENI BUDI ASTUTI, SH.

Perincian biaya :

1. PNB..... Rp. 30.000,-
2. ATK Rp. 75.000,-
3. Panggilan Rp. 150.000,-
4. PNB Panggilan T.....Rp. 10.000,-
5. Redaksi Rp. 10.000,-
6. Materai Rp. 12.000,-
7. Penggandaan berkasRp. 22.750
- Jumlah Rp.309.750,-

(tiga ratus Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)

Halaman 62 dari 62 Putusan Nomor 724/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr