



P U T U S A N

Nomor : **391 / PDT / 2014 / PT-MDN.**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

PENGADILAN TINGGI MEDAN, yang mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

1. **PT. GLOBAL MEDAN TOWN SQUARE**, yang beralamat di Jalan.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S.Parman No. 217 – Medan ; -----
2. **ROOSMIDAR, S.H.**, pekerjaan Notaris berdasarkan SK. Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Nomor C-1049.HT.03.01.Th.2002 tanggal 14 Agustus 2002, Warganegara Indonesia yang beralamat di Jalan Veteran No. 19 (Simpang Timor Baru II) – Medan ;yang diwakili oleh kuasa hukumnya 1. H.Refman Basri, SH.MBA, 2. Zulchairi, SH ,3. Elidawati Harahap , SH ,masing –masing Advocat berkantor di Jalan Kejaksaan No.7 Medan , dahulu sebagai **TERGUGAT** dan **Turut TERGUGAT** , sekarang sebagai ; **PARA PEMBANDING** ;-----

M e l a w a n

1. **HENRY LIANG**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit-D2, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217–Kotamadya Medan ;-
2. **WILMAN SURASTIO**, Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit-D16, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **SUGITO**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Mozart, Lantai 16, Blok M 16-B2, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;-----
4. **TAN BUN HOCK**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit-D21, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;-----
5. **HERMAN WIJAYA**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit – D9, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;-----
6. **FREDDY NG**, Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Newton - 17D, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;-----
7. **WILLIAM JAPARDY**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit-C19 - Medan ;-----
8. **TJOEA ENG HOA**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Condominium Cambridge Tower Mozzart, Lantai 16 Unit-C16, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;-----
9. **LILY SUGIARTY**, Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit-B16, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **JUN CAI, S.H., M.Hum., DENIS, SH., EVAN S. SURBAKTI, SH., dan JUNA KARO-KARO, SH.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum dari “**JF & P Counsellor at Law**”, berkantor di Jalan Insinyur H. Juanda, Komplek Taman Juanda No. 16 J, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Baru, Medan, berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2013, dahulu sebagai **para Penggugat**, sekarang sebagai **para TERBANDING** ;-----

10. **PEMERINTAH KOTA MEDAN**, yang beralamat di Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2-Medan, dahulu sebagai TURUT Tergugat, sekarang sebagai **TURUT TERBANDING** ;-----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca dan memperhatikan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini :-

TENTANG DUDUKNYA PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 18 Oktober 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah register Nomor : 597/Pdt.G/2013/PN.Mdn, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah Pemilik dan Penghuni Unit di Apartemen Cambridge Condominium yang beralamat di Jalan Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217-Kotamadya Medan, sebagaimana sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Sarusun ;
2. Bahwa Para Penggugat merupakan Pemilik dan Penghuni Unit di Apartemen Cambridge Condominium yang telah dirugikan haknya oleh Tergugat selaku pelaku pembangunan yang mana perbuatan tersebut dilakukan dengan cara melakukan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dengan tidak melibatkan Para Penggugat selaku Pemilik dan Penghuni ;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Para Penggugat memiliki hak untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas perbuatan Tergugat yang telah merugikan hak dari Para Penggugat ;

II. FAKTA HUKUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat mengirimkan surat undangan kepada Para Penggugat dengan maksud untuk membicarakan mengenai Rapat Umum Anggota (RUA), sebagaimana sesuai dengan Surat Undangan No. Ref. COR-038 GMTS/GM/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 ;
2. Bahwa dalam Surat Undangan No. Ref. COR-038 GMTS/GM/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 tersebut, tertulis Tergugat mengundang Para Penggugat untuk hadir pada tanggal 01 Juni 2013 di Auditorium Cambridge Condominium untuk membicarakan tentang pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), Pengesahan Anggaran Dasar & Anggaran Rumah Tangga Cambridge Medan ;
3. Bahwa kemudian Para Penggugat menghadiri undangan tersebut namun Rapat Umum Anggota (RUA) yang seyogianya membicarakan tentang pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Condominium tidak berjalan dengan baik sehingga Para Penggugat memutuskan untuk Walk Out (WO) karena :
 - a. **Undangan yang hadir pada Rapat Umum Anggota (RUA) kebanyakan adalah orang-orang yang tidak mempunyai legal standing yang sah untuk memberikan** keputusan sebab orang-orang tersebut bukan merupakan Pemilik dan hanya merupakan Penyewa ;
 - b. *Penyusunan draft Anggaran Dasar & Anggaran Rumah Tangga (AD & ART) terkait dengan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Condominium tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Tergugat tanpa adanya musyawarah dan/atau koordinasi dengan Para Penggugat selaku Pemilik dan Penghuni yang sah ;*
 - c. *Tergugat selaku pihak yang memfasilitasi terjadinya pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Condominium tersebut, telah melakukan tindakan yang semena-mena terhadap Para Penggugat yang mana setiap usulan-usulan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak pernah mendapat respon dari Tergugat selaku pihak yang memfasilitasi ;*

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

4. Bahwa setelah Para Penggugat memutuskan untuk Walk Out (WO) dalam Rapat Umum Anggota (RUA) tersebut, kemudian secara sepihak Tergugat mengambil keputusan mengesahkan kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Medan dan juga mengesahkan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga yang telah dipersiapkannya tersebut ;
5. Bahwa kemudian Para Penggugat membuat Pengaduan ke Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Medan khususnya pada Komisi D, terkait dengan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge yang secara sepihak dilakukan oleh Tergugat dan Pengaduan tersebut diterima serta ditindaklanjuti oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Medan ;
6. Bahwa Pengaduan yang ditindaklanjuti oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Medan tersebut dilakukan dengan cara mengundang Para Penggugat, Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan, Bagian Hukum Pemko Medan, dan Tergugat, untuk menghadiri Rapat Dengar Pendapat (RDP) di ruang Komisi D DPRD pada tanggal 20 Juni 2013, sebagaimana sesuai dengan Surat Undangan No. 005/5511 tertanggal 18 Juni 2013 ;
7. Bahwa Rapat Dengar Pendapat (RDP) yang dilakukan di ruang Komisi D Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) antara Para Penggugat, Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan, Bagian Hukum Pemko Medan, dan Tergugat tersebut, kemudian dituangkan dalam hasil surat Komisi D DPRD Kota Medan No. 458/Kom-D/DPRD-M/VI/2013 tanggal 26 Juni 2013 yang mana menghasilkan suatu rekomendasi, sebagaimana sesuai dengan Surat Rekomendasi No. 640/5806 yang isinya antara lain :
 - a. *Pembentukan P3SRS di Cambridge Medan diserahkan sepenuhnya ke APERSSI (Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia) dan Dinas Perumahan Pemukiman Kota Medan ;*
 - b. *Pengurus P3SRS yang dibentuk oleh APERSI dan Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan menyusun AD/ART P3SRS Cambridge Medan dengan ketentuan: Dalam salah satu pasalnya yakni menyangkut Komposisi tercantum bidang-bidang komponen di Cambridge Medan ;*

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

8. Bahwa Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan maupun menaati hasil rekomendasi yang dikeluarkan oleh Komisi D DPRD dalam Rapat Dengar Pendapat (RDP), yang mana Tergugat masih bertahan pada keputusan pengesahannya yang secara sepihak dan kemudian menuangkan keputusan pengesahan tersebut dalam suatu akta notaril yang dibuat oleh Tergugat II selaku pejabat yang ditunjuk oleh Negara yaitu ;
 - a. Akta Nomor 51 tertanggal 08 Juni 2013 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan ;
 - b. Akta Nomor 107 tertanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge ;
 - c. Akta Nomor 108 tertanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge ;
9. Bahwa Tergugat II tidak melaksanakan tugas dan fungsinya dengan baik dan benar sesuai dengan jabatannya selaku pejabat yang ditunjuk oleh negara, karena ;
 - a. Pada saat Rapat Umum Anggota (RUA) tentang pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Condominium banyak pendapat/usulan yang diajukan oleh Para Penggugat sebelum Walk Out (WO) dalam Rapat Umum namun pendapat/usulan tersebut tidak pernah dicatat dan/atau dituangkan oleh Tergugat II pada notulen rapat maupun dalam Akta Nomor 51 tertanggal 08 Juni 2013 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan ;
 - b. Tergugat II masih tetap membuat Akta-Akta Notaril tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan, Akta tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge, Akta tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge padahal Dewan Perwakilan Rakyat

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

Daerah (DPRD) Kota Medan telah mengeluarkan Rekomendasi tentang pembentukan dan/atau penyusunan AD/ART P3SRS ;

10. Bahwa Akta–Akta Notaril tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan, Akta tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge, dan Akta tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge yang dibuat oleh Tergugat II tersebut, telah dikirimkan oleh Tergugat untuk mendapat pengesahan dari Turut Tergugat ;
11. Bahwa Turut Tergugat adalah instansi pemerintah yang berwenang untuk melakukan pengawasan, pembinaan maupun pengesahan terhadap pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang dalam hal ini Rumah Susun Cambridge Medan ;
12. Bahwa Tergugat dan Tergugat II melakukan pembentukan PPPSRS Cambridge Medan dan dituangkan dalam bentuk Akta Notaril secara sepihak tanpa melibatkan Para Penggugat selaku Pemilik dan Penghuni yang sah, yang mana hal tersebut bertentangan dengan Peraturan Menteri No.15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik ;
13. Bahwa pada BAB III Persiapan Pembentukan PPRS yang diatur dalam Pasal 4 Permen No.15/PERMEN/M/2007 menyatakan: “Persiapan pembentukan PPRS dilakukan melalui tahapan :
 - a. Sosialisasi kepenghunan ;
 - b. Pendataan pemilik dan/atau penghuni ;
 - c. Pembentukan Panitia Musyawarah ;
 - d. Tugas panitia musyawarah ;
 - e. Kegiatan panitia musyawarah ;
14. Bahwa pada BAB III Persiapan Pembentukan PPRS yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Permen No. No.15/PERMEN/ M/2007 menyatakan: “ Pelaku pembangunan memfasilitasi penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah” ;

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

15. Bahwa Pasal 74 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menyatakan : ayat (1) : Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS :

ayat (2) : PPPSRS sebagaimana dimaksud ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun ;

ayat (3) : PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini ;

16. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan Tergugat II juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigdaad*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengakibatkan kerugian bagi kepentingan hukum Para Penggugat ;

17. Bahwa oleh karena Akta Notaril Akta Nomor 51 tertanggal 08 Juni 2013 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan; Akta Nomor 107 tertanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge; dan Akta Nomor 108 tertanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge yang dibuat oleh Tergugat II telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat, yang mana Tergugat telah bersekongkol dengan Tergugat II untuk membentuk PPPSRS yang defenitif tanpa melibatkan Para Penggugat sebagai Pemilik dan Penghuni yang sah ;

18. Bahwa Gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 180 HIR / 191 RBG sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi (*uit voerbar bij voorraad*) atau peninjauan kembali ;

III. TUNTUTAN

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Para Penggugat dengan ini memohon (Majelis Hakim) Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah Akta-Akta Notaris yang dibuat oleh Tergugat II dengan segala akibat hukumnya yakni :
 - a. Akta Nomor 51 tertanggal 08 Juni 2013 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan ;
 - b. Akta Nomor 107 tertanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge ;
 - c. Akta Nomor 108 tertanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge ;
3. Menyatakan perbuatan pembentukan PPPSRS yang dilakukan oleh Tergugat secara sepihak merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan bertentangan dengan Permen No.15/PERMEN/ M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik ;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar segera melaksanakan isi Rekomendasi, yang tertuang dalam surat Komisi D DPRD Kota Medan Nomor 458/Kom-D/DPRD-M/VI/2013 tanggal 26 Juni 2013 ;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar tidak memberikan Pengesahan PPPSRS yang telah dibentuk secara sepihak oleh Tergugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya **ex aequo et bono** ;

JAWABAN TERGUGAT DAN TERGUGAT – II:

I. Tentang Eksepsi.

Disclaimer

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



• **Gugatan Penggugat Pihak.**

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan sebagai pemilik dan penghuni Unit Apartemen Cambridge Condominium yang dirugikan haknya oleh Tergugat selaku pelaku pembangunan dengan cara melakukan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dengan tidak melibatkan Para Penggugat selaku Pemilik dan Penghuni ;
2. Bahwa Rapat pada point (1) diatas telah berhasil membentuk kepengurusan PPPSRS Cambridge sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No.51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan Jo.Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Tergugat-II ;
3. Bahwa seharusnya menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku guna menguatkan dalil posita gugatan Para Penggugat agar terang peristiwa hukumnya, Para Penggugat **wajib mengikutsertakan PPPSRS Definitif** sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo ;
4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan PPPSRS Defenitif sebagai pihak Tergugat, maka gugatan Para Penggugat kurang pihak, **sehingga patut kiranya menurut hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;**

II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa apa yang telah didalilkan dalam Eksepsi juga merupakan dalil-dalil dalam Pokok Perkara, sehingga tidak perlu diulang kembali karena merupakan satu kesatuan dalam dalil Pokok Perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat dan Tergugat-II **menolak** seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali sepanjang yang diakui secara tegas dalam Jawaban dalam Pokok Perkara ini ;

Tentang Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat.

1. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan sebagai pemilik dan penghuni Unit Apartemen Cambridge Condominium yang dirugikan haknya oleh Tergugat selaku pelaku pembangunan dengan cara melakukan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dengan tidak melibatkan Para Penggugat selaku Pemilik dan Penghuni ;
2. Bahwa Apartemen Cambridge Condominium adalah termasuk kategori rumah susun komersial sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Jo. Pasal 59 ayat (1) UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS, maka pelaku pembangunan yang wajib mengelola rumah susun ;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 74 UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun telah ditentukan bahwa **hanya Pemilik** sarusun yang wajib membentuk PPPSRS, sedangkan Para Penggugat sebagai Pemilik dan Penghuni, dengan demikian Para Penggugat **tidak berhak dan tidak berkwalitas mengajukan gugatan dalam perkara ini dengan mengatasnamakan sebagai Pemilik dan Penghuni yang dirugikan dalam terbentuknya PPPSRS Cambridge Condominium ;**

Tentang Fakta Hukum.

1. Bahwa **benar** Tergugat ada mengirimkan Surat Undangan tertanggal 16 Mei 2013 No.Ref.COR-038 GMTS/GM/V/2013 ditujukan kepada Penghuni Unit di Apartemen Cambridge Condominium untuk membicarakan Rapat Umum Anggota (RUA) pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Condominium ;
2. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat **point (3) huruf a,b dan c** yang secara panjang lebar menguraikan adanya Rapat Umum Anggota (RUA) dan tidak berjalan baik, karena kebanyakan yang hadir adalah orang yang tidak mempunyai Legal Standing yang sah....dst, dapat ditanggapi sebagai berikut :



2.1. Bahwa Para Penggugat telah **mengakui telah menghadiri Rapat Umum**

Anggota, akan tetapi kemudian meninggalkan jalannya rapat (Walk Out/ WO) dan tidak mau menggunakan haknya dalam Rapat tersebut, sehingga rapat tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Para Penggugat dan saat itu quorum telah terpenuhi dan walk out Para Penggugat adalah hak pribadinya, namun konsekwensinya tidak dapat mempengaruhi segala putusan Rapat Umum Anggota yang telah diputuskan secara sah, karena sebelumnya seluruh peserta rapat telah menyetujui Tata Tertib (Tatib) rapat sebagaimana isi Notulen Rapat Umum Anggota tanggal 01 Juni 2013 halaman (4) alinea pertama, dan didalam **Pasal 11 ayat (3)** Tata Tertib telah ditentukan :

- **Bagi para anggota yang tidak hadir dalam rapat, tidak memberikan suara dan/atau yang keluar dari ruang rapat sebelum suatu keputusan ditentukan, maka Hak suaranya dianggap menyetujui semua hasil keputusan rapat ;**

2.1. Bahwa **tidak benar** dalil Para Penggugat yang menyatakan kebanyakan peserta rapat adalah orang yang tidak mempunyai Legal Standing, karena peserta rapat adalah orang yang berhak hadir dalam rapat, baik inperson Pemilik dan Penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun dan dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan 1 suara (Vide Pasal 74 ayat 2 Jo.Pasal 77 ayat 2 UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun) ;

2.2. Bahwa **tidak ada larangan** pembuatan **draft/rancangan** Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD & ART) pembentukan PPPSRS tersebut karena draft tersebut sifat dan tujuannya demi kelancaran rapat dan kenyataannya masih dapat direvisi apabila ada kekurangannya ;

2.3. Bahwa faktanya Rapat dilaksanakan tanggal 01 Juni 2013 dengan pemilihan calon formatur, kemudian dari calon formatur telah memilih 5 (lima) orang anggota formatur. Selanjutnya Tim Formatur yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbentuk telah menyusun dan menetapkan kepengurusan PPPSRS Cambridge untuk tahun 2013 s/d.2018 yakni sebagai berikut :

1. Ketua Umum : Marno als Ming Wi
Sekretaris Umum : Sutiono Sadeli
Bendahara : Lisa Yusuf
2. Ketua I (Condo) : Ir.Sunarlim Satio
Sekretaris I (Condo) : Williem
Bendahara I (Condo) : Susan Teguh
3. Ketua II (Mall) : Ellyna Tantri, SE.,
Sekretaris II (Mall) : Edy Susanto
Bendahara II (Mall) : Ely Surya Fenny, SE.,
4. Ketua III (Hotel) : Nelly Lim
Sekretaris III (Hotel) : Sherly Wijaya
Bendahara III (Hotel) : Erni
5. Pengawas :
Mall : Rico Wilson Siagian
Hotel : Julfan Rimbun Saragih
Condominium : Ir.Handy Wijaya Nusalim

2.1. Bahwa sedangkan pembentukan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Cambridge dilaksanakan tanggal 18 Juni 2013, diperbuat dihadapan di Tergugat-II dan hal ini telah sesuai dengan kewajibannya selaku Pejabat Notaris ;

2.2. Bahwa pembuatan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Cambridge mengacu kepada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakanaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ;

2.3. Bahwa **tidak benar** Tergugat telah bertindak semena-mena terhadap Para Penggugat, karena maksud dan tujuan diadakannya Rapat adalah untuk membentuk Perhimpunan PPPSRS, dan karena pada saat diadakan



rapat baik perhimpunan maupun kepengurusannya belum terbentuk, sehingga oleh karena itu sesuai dengan UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Jo.PP No.4 Tahun 1988, maka Pengembang selaku PPPSRS Sementara, berhak dan berkewajiban untuk memfasilitasi terbentuknya perhimpunan tersebut (Vide Pasal 75 UU No.20 Tahun 2011) ;

3. Bahwa **tidak benar** dalil Gugatan Para Penggugat **point (4)** yang menyatakan Tergugat secara sepihak mengambil Keputusan mengesahkan kepengurusan PPPSRS Cambridge Medan dan mengesahkan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga, karena faktanya yang mengesahkan kepengurusan PPPSRS Cambridge adalah Hasil Keputusan Rapat sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No. 51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan Jo.Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Tergugat-II ;
4. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat **point (5) s/d (7)** yang menyatakan telah membuat pengaduan kepada Komisi D DPRD Kota Medan dan telah ditindaklanjuti dengan dengar pendapat dan Komisi D DPRD Kota Medan telah memberikan rekomendasi No.640/5806, dapat ditanggapi bahwa rekomendasi tersebut **tidak mengikat kepada Tergugat**, karena Rekomendasi dari DPRD Kota Medan **sama sekali tidak sama** dengan **Putusan Pengadilan** yang mempunyai kekuatan eksekusi untuk dilaksanakan oleh Tergugat, apalagi Rekomendasi DPRD tersebut keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum ;
5. Bahwa Akta-Akta Notaris yang didalilkan Para Penggugat dalam Gugatannya **point (8)** telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu dimohonkan agar Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Susun Cambridge Medan No.51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan Jo.Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Tergugat-II ;

6. Bahwa Tergugat-II telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur yang berlaku dalam membuat Akta-Akta Notaris yang didalilkan Para Penggugat dalam Gugatannya **point (9)**, karena tugas dan fungsi Tergugat-II adalah selaku Notaris dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1 UU No.30/2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam UU ini” dan dalam pembuatan Akte-Akte tersebut juga telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam UU Tentang Jabatan Notaris tersebut, sehingga tidak ada alasan hukum Para Penggugat menyatakan tidak sah ;
7. Bahwa Tergugat-II telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur yang berlaku dan jalannya sidang telah dicatat oleh Notulis Rapat Ic.Teddy Sinaga dan kemudian Notulen tersebut dilegalisasi oleh Tergugat-II sesuai dengan kejadian yang sebenarnya, dan untuk itu dimohonkan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata ini menyatakan sah dan berkekuatan hukum Notulen Rapat Umum Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Cambridge Medan yang dibuat oleh Notulis Teddy Sinaga tanggal 1 Juni 2013 dan Legalisasi Tergugat-II atas Notulen Rapat Umum Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Cambridge Medan ;
8. Bahwa **sudah tepat dan benar** tindakan Tergugat untuk meminta pengesahan Akta-Akta Notaris tentang Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Cambridge Medan kepada Turut Tergugat sebagaimana dalil-dalil Para Penggugat **pada point (10) dan (11)**, karena Turut Tergugat adalah Instansi yang berwenang untuk melakukan pengawasan, pembinaan dan pengesahan terhadap PPSRS Cambridge Medan tersebut ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa **tidak benar** dalil Gugatan Para Penggugat **point (12) s/d. (15)** yang menyatakan pembentukan PPPSRS Cambridge Medan bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.15/PERMEN/M/2007 tanggal 27 Desember 2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik dan UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, karena faktanya Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.15/PERMEN/M/2007 tanggal 27 Desember 2007 hanya berlaku terhadap rumah susun umum yang diselenggarakan untuk kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak berlaku terhadap Condominium Cambridge yang tergolong sebagai rumah susun komersial, yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan dimana disamping ada hunian juga terdapat pertokoan dan perkantoran ;
10. Bahwa terhadap rumah susun komersial yang dapat diberlakukan adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ;
11. Bahwa Tergugat bertindak memfasilitasi terbentuknya PPPSRS sesuai dengan ketentuan Pasal 75 UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, maka Pengembang selaku PPPSRS Sementara, berhak dan berkewajiban untuk memfasilitasi terbentuknya perhimpunan tersebut dan rapat pembentukan kepengurusan PPPSRS tersebut telah berjalan dengan baik, dan **merupakan kesalahan Para Penggugat yang tidak mau menggunakan haknya dalam rapat tersebut** ;
12. Bahwa PPRS defenitif telah terbentuk dan yang membentuknya/memilihnya adalah Forum tertinggi dalam PPRS yaitu Rapat Umum Anggota dan sejak terbentuknya Rapat Umum Anggota, maka kewajiban kepengurusan Tergugat selaku PPPSRS Sementara telah beralih kepada PPPSRS defenitif ;
13. Bahwa oleh karena Para Penggugat **tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum** yang dilakukan oleh Tergugat dan Tergugat-II sehingga merugikan Para Penggugat, demikian juga Akta Pernyataan Keputusan Rapat

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)



Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No.51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Tergugat-II Jo.Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Tergugat-II telah diperbuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dan Tergugat-II menolak petitum No.2 dan 3 Gugatan Penggugat ;

14. Bahwa oleh karena dalil Posita dan Petitum Gugatan Para Penggugat Tentang Perbuatan Melawan Hukum tidak berdasar dan tidak didasarkan alasan yang kuat menurut ketentuan hukum, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk **menolak** Gugatan Para Penggugat untuk keseluruhannya dan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk **dapat menerima dalil Jawaban Tergugat dan Tergugat-II untuk keseluruhannya dan menolak putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad)** selanjutnya menghukum Para Penggugat untuk **membayar biaya yang timbul dalam Perkara Perdata ini ;**

III. DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa keseluruhan dalil yang telah dipaparkan dalam Konpensi terdahulu merupakan dalil-dalil dalam Gugatan Rekonpensi ini ;
2. Bahwa Penggugat-I,II d.r./Tergugat dan Tergugat-II d.k. membantah keseluruhan dalil dari Para Tergugat d.r./Para Penggugat d.k. yang terdapat didalam Gugatan Konpensi, kecuali sepanjang yang diakui secara tegas dalam Gugatan Rekonpensi ini ;
3. Bahwa pembentukan kepengurusan PPPSRS Cambridge Medan telah dilaksanakan dengan baik sesuai dengan Notulen Rapat Umum Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Cambridge Medan yang dibuat oleh Notulis Teddy Sinaga tanggal 1 Juni 2013 dan Legalisasi Penggugat-II d.r./Tergugat-II d.k atas Notulen Rapat Umum Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Cambridge Medan Jo.Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No.51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Roosmidar,SH, Notaris di Medan Jo.Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k ;

4. Bahwa oleh karena pembentukan PPPSRS telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, maka Para Tergugat d.r/Penggugat d.k selaku penghuni wajib mematuhi dan mentaati isi Akte Notaris yang telah diperbuat dihadapan Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k ;
5. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini dimajukan oleh Penggugat-I,II d.r/Tergugat dan Tergugat-II d.k berdasarkan bukti-bukti yang autentik sebagaimana yang disebutkan didalam ketentuan Pasal 285 RBg/165 HIR dan telah memenuhi syarat-syarat agar putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada perlawanan Banding ataupun Kasasi (Uit voerbar bij voorrad) sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 maka cukup **alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan Banding maupun Kasasi (Uit Voerbar Bij Voorrad) ;**
6. Bahwa oleh karena itu Penggugat-I,II d.r/Tergugat dan Tergugat-II d.k dapat membuktikan dalil-dalil Gugatan Rekonpensinya maka cukup **alasan bagi Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat d.r/Para Penggugat d.k untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam Rekonpensi ini ;**

Berdasarkan dalil-dalil hukum tersebut diatas mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata dalam Konpensi dan Rekonpensi ini agar dapat menerima Gugatan Rekopensi Penggugat-I,II d.r/Tergugat dan Tergugat-II d.k dalam Rekonpensi untuk keseluruhannya dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. **Mengabulkan** Gugatan Rekonpensi Penggugat-I,II d.r/Tergugat dan Tergugat-II d.k dalam Rekonpensi untuk keseluruhannya ;

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)



2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum :

- 2.1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No.51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan/Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k ;
- 2.2. Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan/Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k ;
- 2.3. Akta Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH/Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k ;

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum :

- Notulen Rapat Umum Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Camridge Medan yang dibuat oleh Notulis Teddy Sinaga tanggal 1 Juni 2013 dan Legalisasi Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k atas Notulen Rapat Umum Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Camridge Medan ;
4. **Menyatakan** putusan dalam perkara Gugatan Rekopensi ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada perlawanan Banding maupun Kasasi (*Uit Voorbar Bij Voorrad*) ;
 5. **Menghukum** Para Tergugat d.r/Para Penggugat d.k untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara Perdata ini ;
 6. Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

JAWABAN TURUT TERGUGAT :

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Para Penggugat telah salah dan keliru menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo sebab Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan Perselisihan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat, apalagi terkait adanya perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam pemilihan kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Satuan Rumah Susun (PPPSRS) pada Tergugat I dimaksud. Dalam hal ini permasalahan / perselisihan hukum tersebut adalah lebih merupakan permasalahan internal yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat I, apalagi yang dipermasalahkan adalah terkait pembentukan Anggaran Dasar/ Anggaran Rumah Tangga Cambrigde.

Bahwa justru Turut Tergugat mendorong / mengharapkan agar terjadi solusi yang terbaik antara Para Penggugat dengan Para Tergugat terkait pembentukan kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Satuan Rumah Susun (PPPSRS) pada Tergugat I tersebut, agar dapat membangun suatu iklim usaha dan kerjasama yang baik dan salingmendukung serta saling memberikan keuntungan timbal balik.

- Bahwa terkait adanya permohonan pengesahan

Terhadap Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang secara hukum pengesahannya ditetapkan oleh kepada daerah (ic. vide. PP No.4 Tahun 1988, berikut Perda Kota Medan No. 11/2009), maka tentunya sepanjang suatu pengajuan permohonan tersebut telah memenuhi segala persyaratan-persyaratan berkait unsur yuridis dari ketentuan hukum yang berlaku untuk itu, maka Turut Tergugat dapat memberikan suatu pengesahan. Namun sebaliknya sepanjang / apabila tidak / belum terpenuhinya persyaratan untuk pengesahan dimaksud maka Turut Tergugat dapat saja menunda pengesahan kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Satuan Rumah Susun (PPPSRS) hingga segala persyaratan yang ditentukan untuk itu terpenuhi.

----- Mengutip serta memperhatikan uraian – uraian yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 21 Agustus 2014, Nomor : 597 / Pdt.G/2013/PN-Mdn, yang amar selengkapny berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat-II ;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan tidak sah Akta Notaris yang dibuat oleh Tergugat II yakni :
 - 2.1. Akta Notaris No.51 tanggal 08 Juni 2013 Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan.
 - 2.2. Akta Notaris No. 107 tanggal 18 Juni 2013 Tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Medan.
 - 2.3. Akta Notaris No. 108 tanggal 18 Juni 2013 Tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Medan.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Medan adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar tidak memberikan Pengesahan PPPSRS yang telah dibentuk secara sepihak oleh Tergugat;
5. Menolak petitum gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan balik/Rekonvensi para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya dari perkara ini sebesar Rp. .761.000.. (Tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

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

- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan perkara ini;

I. Membaca relas pemberitahuan isi putusan :

- kepada Turut Tergugat , diterima oleh Bag. Hukumnya Iskandar tanggal 18 september 2014 ; -----

II Membaca Akte Permohonan Banding yang dibuat oleh : SUGENG WAHYUDI,SH.MM
Nip. 1959.03.01.1985.03.1.006.Panitera /Sekretaris Pengadilan Negeri Medan No.
108 / 2014 yang menerangkan bahwa Kuasa hukum Tergugat dan Tergugat – II
ZULCHAIRI , SH telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan
Pengadilan Negeri Medan .tanggal 21 Agustus 2014 No. 597/Pdt.G/ 2013/PN.Mdn
tanggal 01 September 2014 , permohonan banding mana telah dengan sempurna
diberitahukan kepada :

- Kuasa Hukum Para Penggugat / para Terbanding tanggal 16 Oktober 2014 ; ----
- Turut tergugat / Turut terbanding tanggal 16 Oktober 2014 ;

III. Membaca Memori banding yang diajukan oleh kuasa para Tergugat
tanggal 06 Oktober 2014, yang diterima diKepaniteraan Pengadilan
Negeri Medan tanggal 06 Oktober
2014 ;-----

IV. Membaca Relas Penyerahan Memori banding kepada :

- Kuasa Hukum Para Penggugat / para Terbanding tanggal 16 Oktober 2014 ;

- Turut tergugat / Turut terbanding tanggal 16 Oktober 2014 ;

V. Membaca Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa hukum para Penggugat
/ para Terbanding tanggal 28 Oktober 2014, yang diterima diKepaniteraan
Pengadilan Negeri Medan tanggal 29 Oktober 2014 ; -----

VI . Membaca Relas Penyerahan Kontra Memori banding kepada :

- Kuasa Para Tergugat / Para Pembanding tanggal 14 Nopember 2014 ; -----
- Turut Tergugat / Turut Terbanding tanggal 17 Nopember 2014 ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VII . Membaca Relas Pemberitahuan mempelajari berkas kepada :

1. Kuasa Hukum para Tergugat / para Pembanding tanggal 20 Oktober 2014 ;
2. Kuasa Hukum Para Penggugat / para Terbanding tanggal 16 Oktober 2014 ;
3. Turut tergugat / Turut terbanding tanggal 16 Oktober 2014 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

-----Menimbang, bahwa permohonan banding dari semula para Tergugat / sekarang para Pembanding yang diajukan oleh kuasanya ZULCHAIRI,SH ,sesuai Akta Banding tanggal 01 September 2014 No. 108 / 2014 , ternyata diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara Yuridis formal dapat

diterima ;-----

-----Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Pembanding /para Tergugat dan Tergugat – II telah mengajukan memori banding tanggal 6 Oktober 2014 yang pada pokoknya menyatakan :

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding ;

- Menerima dalil – dalil memori banding Pembanding dan Pembanding – II ;

- Menolak dalil – dalil Kontra Memori banding para Terbanding ;

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 597/Pdt.G/2013/PN.MDN tanggal 21 Agustus 2014 ;

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan eksepsi Pembanding dan Pembanding – II ;-----
- Menyatakan gugatan Para Terbanding tidak dapat diterima (NO) ;-----

Dalam Kompensi :

- Menolak gugatan Para Terbanding untuk seluruhnya ;-----

Dalam Rekompensi :

- Mengabulkan gugatan Rekompensi Penggugat Rekompensi /Tergugat dan Tergugat II dalam kompensi /Pembanding dan Pembanding – II seluruhnya ;-----

Dalam Kompensi dan rekompensi :

- Menghukum para Terbanding untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;-----
- Menghukum Turut Terbanding untuk tunduk dan mematuhi isi putusan dalam perkara ini ;-----

----- Menimbang , bahwa para Terbanding / para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 29 Oktober 2014 yang pada pokoknya menyatakan :

- Agar majelis Hakim Tinggi Medan yang memeriksa perkara aquo untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 597/Pdt.G/2013/PN.Mdn tanggal 21 Agustus 2014 dan menolak memori banding yang diajukan Pembanding dan Pembanding – II / Tergugat dan Tergugat – II ;-----

-----Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca dan meneliti dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat,dan Tergugat - II , ternyata tidak terdapat alasan – alasan hukum untuk membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama dan keberatan – keberatan yang dikemukakan dalam memori banding tersebut hanyalah ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama secara tepat dan benar didalam putusannya , oleh karena itu Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkannya lebih lanjut ;

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

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama keseluruhan berkas perkara , berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 597 / Pdt.G/2013/PN.Mdn , tanggal 21 Agustus 2014 dan surat – surat bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara , maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum serta putusan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar , oleh karena itu dapat disetujui dan dipertahankan ;-----

-

----- Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan semua keadaan serta alasan – alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya , oleh karena itu pertimbangan – pertimbangan hukum tingkat pertama tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini ditingkat banding ;-----

----- Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut , maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 597/Pdt.G/2013/PN.Mdn , tanggal 21 Agustus 2014 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding , oleh karena itu harus dikuatkan ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat dan Tergugat – II tetap dipihak yang kalah , maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya , yang jumlahnya disebut dalam amar putusan dibawah ini ;-----

Memperhatikan pasal 1365 KUHPdata , dan peraturan – peraturan dalam Rbg. Serta Perundang – undang yang bersangkutan ;-----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 21 Agustus 2014 No. 597/Pdt.G/2013/PN.Mdn yang dimohonkan banding tersebut ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ini, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari : RABU tanggal 25 FEBRUARI 2015, oleh Kami. **SAUT . H . PASARIBU ,SH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, **SAMA RAJA MARPAUNG , SH** dan **ABDUL FATTAH , SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal **11 DESEMBER 2014 No. 391/PDT/2014/PT-MDN**, putusan tersebut telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **RABU TANGGAL 11 MARET 2015** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas serta dibantu oleh : **M. SIMARMATA, SH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasa Hukumnya.-----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

SAMA RAJA MARPAUNG , SH

SAUT . H . PASARIBU, SH

- TTD -

ABDUL FATTAH , SH.M.H.

PANITERA PENGGANTI :

- TTD -

M . SIMARMATA, SH.

Biaya-Biaya :

- | | |
|----------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Pemberkasan | Rp. 139.000,- |

□



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

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)