



**PUTUSAN**  
Nomor 1465 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **Prof. DR. H.R. ABDUSSALAM**, bertempat tinggal di Jalan Joe, Gang H. Salam Nomor 34 RT. 01, RW. 03. Jagakarsa, Jakarta Selatan;
2. **SANDY THEDIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Kubis I Nomor 39 A RT. 007, RW. 006, Kelurahan Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II/Para Pembanding;

**L a w a n**

1.  **DIAH RETNO MINARTI**, bertempat tinggal di Apartemen Kebagusan City, Jalan Baung Raya, Kelurahan Pasar Minggu, Jakarta Selatan.
2. **HONNY MAITIMU**, bertempat tinggal di Tower A Apartemen Kebagusan City, Jalan Baung Raya, Kelurahan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
3. **ACHMARUDDIN alias DEDI**, bertempat tinggal di Tower A Apartemen Kebagusan City, Jalan Baung Raya, Kel. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Petrus Bala Pattyona, S.H., M.H., CLA dan kawan-kawan, Para Advokat-Pengacara berkantor di Gedung Fuyinto Sentra Mampang, Jalan Mampang Prapatan Raya Nomor 28, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2017 dan tanggal 3 Februari 2017;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I, II/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

*Halaman 1 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Ketentuan-Ketentuan Hukum Yang Dilanggar Oleh Tergugat 1, Tergugat 2;

Sebelum Penggugat menjelaskan alasan-alasan mengajukan gugatan perkara perdata ini, maka menjelaskan ketentuan-ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sebagai berikut:

a. Dalam Akta Notaris Nomor 04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City, Halaman 65-67, angka 3. Menetapkan dan menyetujui pengangkatan pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016 dengan susunan selengkapnya sebagai berikut:

Ketua Dewan Pembina : Tuan Professor Doktor Haji Raden Abdussalam;

Sekretaris Dewan Pembina : Tuan Doktor Eggi Sudjana, Sarjana Hukum, Master Sains;

Dewan Pengawas Tower A : Nyonya Kunthi Tridewiyanti;

Dewan Pengawas Tower C : Agung Usadi;

Ketua Dewan Pengurus : Honny Maitimu;

Sekretaris : Insinyur Leanika Tanjung;

Bendahara : Didik Mulyo Adhie Prabowo, Master of Business Administration;  
(mengundurkan diri secara tertulis);

Sampai saat ini jabatan tersebut belum diganti. Kalau Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) mengganti pejabat tersebut berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) buat sendiri;

b. Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Hunian Apartemen Kebagusan City PPPSRS Kebagusan City:

1). Halaman 9: a). Pasal 12, Kedaulatan, Kedaulatan PPPSRS Kebagusan City berada di tangan anggota berdasarkan hak suara kepemilikan dengan nilai perbandingan proporsional (NPP) hak suara yang dimilikinya serta hak suara kepenghunan dan dilaksanakan melalui forum-forum rapat yang diadakan untuk itu, b). Pasal 13, hak suara dan hak Bicara, (1). Hak suara kepemilikan, yaitu hak suara setiap anggota pemilik dalam rangka mengatur hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun

Halaman 2 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



Kebagusan City, antara lain yang menyangkut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama serta fasilitas bersama, maka setiap anggota pemilik mempunyai hak suara sesuai NPP yang dimilikinya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik satuan rumah susun. (2). Hak suara kepemilikan, yaitu hak suara setiap anggota Penghuni untuk memutuskan sesuatu yang terkait dengan kepentingan penghuni, seperti : (a). Hak untuk menetapkan Anggaran Dasar dan Anggaran rumah Tangga Kebagusan City beserta perubahannya dan atau penambahan dari waktu ke waktu. (2). Hak untuk memilih pengurus PPPSRS Kebagusan City. (3). Hak menetapkan sanksi-sanksi. (4). Hak mengambil keputusan untuk perubahan. (5). Hak pemeliharaan, penambahan, perbaikan dan pemanfaatan fasilitas-fasilitas serta pengoperasiannya. (6). Menetapkan besarnya dana cadangan dan penggunaannya. (3). Hak bicara, yaitu hak bicara yang dimiliki oleh anggota penghuni untuk mengajukan usul dan atau pendapat dalam rangka perbaikan pengelolaan rumah susun, baik dari segi teknis maupun hubungan kemasyarakatan antar penghuni rumah susun;

- 2). Halaman 10, Pasal 14 (1). Anggota PPPSRS Kebagusan City dapat dipilih sebagai Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City sesuai dengan jabatannya dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dengan susunan organisasi sebagai berikut : Ketua, Sekretaris dan Bendahara. (2). Yang dapat dipilih menjadi Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah para anggota yang sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Anggaran Dasar ini yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut : (a). WNI, (b). Berstatus sebagai pemilik dan atau pemilik kuasa yang sah yang nyata-nyata berdomisili di satuan rumah susun Kebagusan City. (c). Berdomisili di salah satu Tower satuan rumah susun Kebagusan City. (d). Sudah di anggap dewasa. (e). Sehat Jasmani dan rohani. (f). Tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu tindak kriminal. (g). Bebas narkoba dan obat-obat sejenisnya. (h). Mempunyai kepribadian yang jujur, bertanggung jawab, kreatif dan tanggap dalam menyelesaikan segala permasalahan yang timbul. (i). Menyatakan kesediaan untuk tidak KKN. (j). Tidak pernah tersangkut dengan organisasi yang dilarang oleh Pemerintah Indonesia. (k). Mampu bekerja sama dengan sesama pengurus lainnya. (l).

Halaman 3 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik;

- 3). Halaman 11, Pasal 15 (1). Dewan Pembina melaksanakan pembinaan baik terhadap Dewan Pengurus dan atau badan Pengelola maupun terhadap penghuni satuan rumah susun. (2). Dewan Pengawas melaksanakan pengawasan terhadap penyelenggaraan pengurusan dan atau pengelola yang dilakukan oleh pengurus/dewan pengurus atau badan pengelola;
- 4). Halaman 14, Pasal 22, Rapat umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk: (1). Memilih, menetapkan dan mengesahkan Pengurus PPPSRS Kebagusan City. (2). Memberhentikan atau mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. (3). Merubah dan mengesahkan anggaran Dasar dan rumah tangga. (4). Menyetujui program kerja PPPSRS Kebagusan City dan mengambil keputusan atas tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS Kebagusan City. (5). Menilai/ menerima/menolak pertanggungjawaban Pengurus PPPSRS Kebagusan City. (6). Menetapkan besarnya iuran pengelolaan termasuk penyesuaiannya apabila diperlukan sesuai dengan usulan dari Pengurus PPPSRS Kebagusan City;
- 5). Halaman 20, Pasal 4, dalam ayat (11). Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota;
- 6). Halaman 21, Pasal 7 (1). Pengurus berhenti atau diberhentikan karena: (a). Atas permintaan sendiri. (b). meninggal dunia. (c). tidak lagi memiliki hak dalam satuan rumah susun sebab akibat hukum lainnya. (d). Diberhentikan karena tindakan *Indisipliner*. (e). Menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. (f). Menjadi tidak cakap menurut hukum dan/atau ditempatkan dibawah pengampunan. (g). Mengalami sakit yang berkepanjangan atau cacat fisik permanen sehingga terbukti tidak mampu untuk melaksanakan tugas dan kewajiban sebagai pengurus. (2). Kecuali Dewan Pembina, tindakan *indipliner* sebagai dimaksud dalam ayat 1 huruf d Pasal ini adalah: (a). Melanggar ketentuan anggaran dasar , anggaran rumah tangga maupun tata tertib serta larangan lain yang berlaku.

Halaman 4 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



- (b). tidak hadir dalam rapat-rapat pengurus tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah;
- 7). Halaman 32, Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum;
- 8). Halaman 19 dan 20 butir 13. tentang Tata Tertib Keterlambatan Pembayaran: keterlambatan-pembayaran iuran pengelolaan dan dana cadangan akan dikenakan surat peringatan dan denda apabila: a). Pembayaran tagihan yang dilakukan setelah masa toleransi akan dikenakan denda sebesar 5 %/keterlambatan/bulan, b). Surat peringatan pertama disertai denda akan diberikan bila sampai dengan tanggal 16 bulan berikutnya penghuni masih belum melakukan pembayaran, c). Peringatan kedua (terakhir) disertai denda akan diberikan apabila penghuni masih tidak mengindahkan sampai tanggal 16 dua bulan berikutnya atau telah menunggak selama 3 (tiga) bulan, d). 2 (dua) hari setelah surat peringatan terakhir diberikan, penghuni masih belum melakukan pembayaran/pelunasan semua tunggaknya, maka akan dikenakan pengurangan fasilitas berupa pemutusan listrik dan air. Untuk menyambungkan kembali, seluruh tagihan *service charge/sinking fund* dan denda keterlambatan harus dilunasi terlebih dahulu dan dikenakan biaya administrasi penyambungan kembali. Besarnya biaya penyambungan kembali akan ditentukan oleh Badan Pengelola Penyambungan kembali listrik dan air dilakukan dalam waktu paling lama 2X24 jam;
- 9). Halaman 25, Angka 4. Tata Tertib Penggunaan Lobby-koridor-jalan setapak trotoar-teras-tangga darurat- awning/canopy, huruf a). Trotoar, teras, jalan setapak, lobby, tangga dan koridor awning/kanopi tidak dibenarkan untuk dirusak atau digunakan untuk tujuan lain dan atau untuk kepentingan pribadi;
- c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartement Kebagusan City Lantai Dasar, Nomor 033/PGP-KC/Twr-B/X/11, Rabu, 12 Oktober 2011, Ditandatangani Oleh Dan Antara: Ir. Arief Aryanto, MBA, Direktur PT. Perdana Gapura Prima Tbk Selaku Penjual Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama Dengan Drs.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R. Abdussalam Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua, dengan perjanjian antara lain:

Pasal 9. Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan: antara lain: ayat (6).

Pihak kedua harus membayar biaya-biaya kepada Badan Pengelola selama masa pengelolaan sebagaimana dimaksud ayat 5 Pasal ini, yang terdiri dari: a. Biaya pengelolaan (*maintenance fee/service charge*), b. cadangan renovasi (*sinking fund*), c. Biaya penggunaan listrik dan air setiap bulan, d. Biaya-biaya pada ayat 6 (a, b, dan c) akan diatur kemudian setelah terbentuknya Badan Pengelola dan/atau Perhimpunan Penghuni rumah susun. (7). Pihak kedua setuju bahwa untuk menjaga kelangsungan berfungsinya Kebagusan City, maka apabila pihak kedua lalai melaksanakan kewajiban membayar salah satu biaya-biaya yang disebut dalam ayat 6 Pasal ini, maka pihak kedua akan dikenakan; a). Denda 3 % perbulan dari kewajiban keuangan yang terutang, b). Pemutusan aliran listrik dan penyegelan unit jika utang terhadap kewajiban dimaksud telah berlangsung selama 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak jatuh temponya pembayaran kewajiban, untuk keperluan tersebut pihak kedua dengan ini sehingga untuk nantinya memberi kuasa kepada pihak pertama untuk dan atas nama pihak kedua melakukan pemutusan aliran listrik dan pihak pertama berhak untuk melakukan penyegelan unit. (8). Ketentuan ayat 7 Pasal ini akan dilakukan jika perhimpunan penghuni telah memberikan 3 (tiga) teguran secara tertulis dengan selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari kalender dan pihak kedua tetap tidak memberikan penyelesaian positif atas kewajibannya. (9). Dalam hal terjadi seperti yang tersebut di dalam Pasal 7 ayat b, maka untuk pengaktifan kembali fasilitas-fasilitas tersebut, menjadi beban dan tanggung jawab pihak kedua;

d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartement Kebagusan City Nomor 406/PGP-Kebagusan/Lgl/VIII/08, tanggal 11 Agustus 2008, ditandatangani oleh dan antara: Ir. Arief Aryanto, MBA, Direksi PT. Perdana Gapura Prima Tbk selaku Penjual untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama, Dengan Erma Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua, dengan perjanjian antara lain:

Pasal 9. Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan: antara lain: ayat (6).

Pihak kedua harus membayar biaya-biaya kepada Badan Pengelola

Halaman 6 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



selama masa pengelolaan sebagaimana dimaksud ayat 5 Pasal ini, yang terdiri dari: a. Biaya pengelolaan (*maintenance fee/service charge*), b. cadangan renovasi (*sinking fund*), c. Biaya penggunaan listrik dan air setiap bulan, d. Biaya-biaya pada ayat 6 (a, b, dan c) akan diatur kemudian setelah terbentuknya Badan Pengelola dan/atau Perhimpunan Penghuni rumah susun. (7). Pihak kedua setuju bahwa untuk menjaga kelangsungan berfungsinya Kebagusan City, maka apabila pihak kedua lalai melaksanakan kewajiban membayar salah satu biaya-biaya yang disebut dalam ayat 6 Pasal ini, maka pihak kedua akan dikenakan; a). Denda 3 % perbulan dari kewajiban keuangan yang terutang, b). Pemutusan aliran listrik dan penyegekan unit jika utang terhadap kewajiban dimaksud telah berlangsung selama 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak jatuh emponya pembayaran kewajiban, untuk keperluan tersebut pihak kedua dengan ini sehingga untuk nantinya memberi kuasa kepada pihak pertama untuk dan atas nama pihak kedua melakukan pemutusan aliran listrik dan pihak pertama berhak untuk melakukan npenyegekan unit. (8). Ketentuan ayat 7 Pasal ini akan dilakukan jika perhimpunan penghuni telah memberikan 3 (tiga) teguran secara tertulis dengan selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari kalender dan pihak kedua tetap tidak memberikan penyelesaian positif atas kewajibannya. (9). Dalam hal terjadi seperti yang tersebut di dalam Pasal 7 ayat b, maka untuk pengaktifan kembali fasilitas-fasilitas tersebut, menjadi beban dan tanggung jawab pihak kedua;

e. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)/BW:

- 1). Pasal 1338, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- 2). Pasal 1339, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang;
- 3). Pasal 1342, jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran;
- 4). Pasal 1365, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;
- 5). Pasal 1366, Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya atas

Halaman 7 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronohannya;

- 6). Pasal 1367, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya;

## II. Alasan-Alasan Penggugat 1, Dan Penggugat 2, Penggugat 3 Mengajukan Gugatan Perkara Perdata:

Adapun Alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan perkara perdata ini, adalah sebagai berikut:

### 1. Asal Mula:

#### Penggugat 1:

a. Pada hari Kamis, 12 September 2013, Penggugat 1 selaku pembeli sebagai Pihak Kedua telah menerima serah terima satuan rumah susun lantai dasar, Unit Nomor 20, luas 22 m<sup>2</sup> Tower B Kebagusan City dari Ir. Arief Aryanto, MBA, Direksi PT. Perdana Gapura Prima, Tbk sebagai pihak pertama selaku Penjual. Pada tanggal 11 Desember 2013 sampai dengan tanggal 11 Juni 2014, Kios Kr 20 Tower B milik Penggugat 1 menyewakan harian kepada Bu Rini, penghuni Tower C, per hari Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dengan kewajiban bayar iuran Billing statement/rekening tagihan tiap bulan dan pengugat memberitahukan kepada Penyewa (Bu Rini) bahwa iuran tersebut jangan sampai tidak bayar berturut-turut tiga bulan, karena pemutusan listrik dan air akan dilakukan oleh pengelola. Penyewaan Kios tersebut tidak dibuatkan perjanjian sewa, hanya berdasarkan saling percaya. Ternyata selama Kios Kr 20 tersebut disewa oleh Bu Rini tidak pernah terjadi pemutusan listrik dan air seperti yang telah ditetapkan dalam ADART dan PPJB berarti Bu Rini dalam melakukan pembayaran iuran tiap bulan selalu tepat waktu dan selama disewa oleh Bu Rini dan Penggugat 1 sebagai pemilik kios tidak pernah menerima surat peringatan dari Pengelola dan pada tanggal 5 Juli 2014 Bu Rini memberitahukan kepada Penggugat 1 sebagai pemilik kios tidak melanjutkan sewa harian, karena unitnya telah laku dan pindah alamat. Dengan demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Rini, Penggugat 1 sebagai pemilik Kios Kr 20 Tower B tidak pernah mendapat surat

Halaman 8 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

peringatan , pemutusan listrik dan air dari pengelola berarti Bu Rini telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City;

b. Pada tanggal 5 Juli 2014 sampai dengan 6 Januari 2015, kios Kr 20 tower B, selanjutnya disewa harian dilanjutkan oleh Bu Deni, Penghuni Tower C dengan ketentuan yang sama pada waktu disewakan kepada Bu Rini tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya. Pada tanggal 5 Januari 2015 Bu Deni memberitahukan kepada Penggugat 1 selaku pemilik Kios tidak melanjutkan sewa harian kios , karena pindah keluar daerah dan Unit miliknya di tower C telah laku. Juga demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Deni , Penggugat sebagai pemilik Kios Kr 20 Tower B tidak pernah mendapat surat peringatan, pemutusan listrik dan air dari Pengelola berarti Bu Deni juga telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City;

c. Pada tanggal 10 Januari 2015 sampai dengan tanggal 7 Juni 2015, Kios Kr 20 tower B selanjutnya di sewa harian dilanjutkan oleh Bu Yani, warga kelurahan Kebagusan dekat dengan Apartemen Kebagusan City tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya. Pada tanggal 4 Juni 2015 Bu Yani memberitahukan kepada Penggugat 1 sebagai pemilik Kios tidak melanjutkan sewa harian kios, karena orang tuanya sakit dan diopname di rumah sakit Purwokerto. Juga demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Yani, Penggugat sebagai pemilik Kios Kr 20 Tower B tidak pernah mendapat surat peringatan, pemutusan listrik dan air dari Pengelola berarti Bu Yani juga telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City;

d. Pada tanggal 10 Juni 2015, Kios Kr 20 Tower B milik Penggugat 1, selanjutnya disewa harian dilanjutkan oleh Bu Enny, alamat: Kelapa Tiga Depok dengan ketentuan yang sama pada waktu disewa baik oleh Bu Rini, Bu Deni maupun oleh Bu Yani tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya. Bu Enny telah membayar iuran tiap bulan, yaitu:

Halaman 9 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

- 1). Kwitansi, Nomor SP KB 20, Nomor OR 10022808, diterima dari:  
Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 13 Juli 2015 sebesar Rp958.112,00 (sembilan ratus lima puluh delapan ribu seratus dua belas rupiah) di atas materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan (foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir);
- 2). Kwitansi, Nomor SP KB 20, Nomor OR10023049, di terima dari:  
Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 11 Aug 2015 sebesar Rp600.460,00 (enam ratus ribu empat ratus enam puluh rupiah) tanpa materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan (foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir);
- 3). Kwitansi, Nomor SP KB20, Nomor OR10023425, diterima dari  
Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 11 Sept 2015 sebesar Rp1.016.189,00 (satu juta enam belas ribu seratus delapan puluh sembilan rupiah) tanpa materai sesuai dengan *Billing statement/rekening tagihan* (foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir);
- 4). Kwitansi, Nomor SP KB 20, Nomor OR 10024222, di terima dari  
Drs. R. Abdussalam, untuk pembayaran billing Januari 2014 s/d Juni 2015 unit KB 20 sebesar Rp17.000.000,00 dengan materai (copi kwitansi terlampir);
- 5). Kwitansi, Nomor SP KB 20, Nomor OR 10024234 di terima dari  
Drs. R. Abdussalam untuk pembayaran billing bulan Oktober 15 & Nov 15 unit KB 20 sebesar Rp1.965.499,00 dengan materai sesuai dengan Billing (copi kwitansi terlampir);  
Berdasarkan kwitansi 1) s/d 3) tersebut di atas, bahwa Bu Enny telah membayar iuran tiap bulan berturut-turut tiga bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City. Ternyata Pengelola apartemen Kebagusan City telah melakukan pemutusan listrik dan air sejak tanggal 14 September 2015 sampai saat ini sudah berlangsung selama tiga bulan lebih yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat 1;  
Penggugat 1 untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios lantai dasar Kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 membayar kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk pembayaran Billing bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp17 juta,- pada

Halaman 10 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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

tanggal 12 November 2015 (untuk memenuhi unsur pemerasan dan ancaman yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2) dan dan pembayaran Billing bulan Oktober 15 s/d November 15 sebesar Rp1.965.499,00, maka aliran listrik dan air pada lantai dasar Kios KB 20 milik Penggugat 1 dihidupkan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2;

Penggugat 2:

Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2015 sekitar jam 08.15 di lobby Tower A Kebagusan City, Penggugat 2 mengamankan *Booth* dan banner dengan memberitahukan kepada sdr. Abdussalam selaku Ketua Dewan Pembina dan Ketua Dewan Pembina meminta kepada security untuk disimpan dan diamankan karena dalam BAB IV Peraturan Tata Tertib, Nomor 4. Tata tertib penggunaan lobby-koridor-jalan setapak trotoar-teras-tangga darurat-awning/kanopi huruf a). Trotoar-teras, jalan setapak, lobby, tangga dan koridor, awning/kanopi tidak dibenarkan untuk dirusak atau digunakan untuk tujuan lain dan atau untuk kepentingan pribadi;

Tergugat 2 (Sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS dan Sdr. Ahmaruddin Koordinator Keamanan PPPSRS Kebagusan City) dengan mengirimkan tiga surat peringatan kepada Penggugat 2, yaitu:

- 1). Surat, Nomor KHUSUS/01/10/2015, tanggal 27 Oktober 2015, perihal: Peringatan, dengan materi, antara lain: Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2015 sekitar jam 08.15 WIB di Lobby Tower A, Kebagusan City, saudara dengan arogan mengambil booth dan banner dan disimpan oleh saudara, tanpa pemberitahuan dan tanpa diketahui oleh PPPSRS sebagai pemilik sah kedua barang tersebut. Diminta kepada sdr untuk mengembalikan kedua barang tersebut, tetapi saudara tidak bersedia bahkan dengan arogan saudara menantang petugas yang mendatangi unit hunian milik saudara untuk melaporkan ke Polisi. Bahwa perbuatan saudara tersebut sebagai tindakan pencurian yang merupakan pelanggaran Pidana Pasal 362 KUHP serta melanggar ketentuan dalam anggaran Dasar Pasal 11 angka 4, dalam halmana tidak memenuhi kewajiban sebagai seorang penghuni. Melalui surat ini kami sampaikan Peringatan sebagai berikut: a. Saudari harus mengembalikan dan meletakkan pada tempat semula saat mana saudara mengambilnya, b. Bila saudara tidak mengindahkan, kami akan melaporkan saudara ke pihak yang berwajib karena telah melakukan perbuatan melawan hukum Pencurian dan atau kami akan melakukan

Halaman 11 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan lain sesuai ketentuan Tata Tertib Hunian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Anggaran Dasar dan Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, dalam Bab VII angka 2 Tata tertib Hunian: setiap pelanggaran dari ketentuan-ketentuan dalam tata tertib ini dapat mengakibatkan antara lain diberikan Surat Peringatan dan dihentikannyapelayanan ke unit yang bersangkutan bahkan tidak hanya terbatas pada pemutusan aliran listrik atau air. Yang ditandatangani oleh sdr. Ahmaruddin Koordinator Keamanan dan Ketertiban dan sdr. Honny Maitimu Ketua PPPSRS Kebagusan City, dengan tembusan kepada: Kapolres Metro Jakarta Selatan, Kapolsek Metro Pasar Minggu, DR. H. Eggy Sudjana, S.H., M.H., Penasehat Hukum PPPSRS, sdr. Petrus Bala Pattyona, SH,MH sebagai Bagian Legalitas dan Hukum PPPSRS, Dewan Pembina PPPSRS, Direktur PT. Perdana Property Management dan Badan Pengelola Kebagusan City. (copi surat terlampir). 2). Surat, Nomor KHUSUS/02/11/201S, tanggal 2 November 201S, Perihal: Peringatan Kedua, dengan materi antara lain: Bahwa apabila sampai waktu yang ditentukan saudari tidak mengindahkan Peringatan ini, kami akan melaporkan saudari ke pihak yang berwajib karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dan atau kami akan melakukan tindakan lain sesuai ketentuan Tata Tertib Hunian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Anggaran Dasar dan Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, ditandatangani oleh sdr. Honny Maitimu Ketua PPPSRS Kebagusan City dan Ahmaruddin, Koordinator Keamanan dan Ketertiban, dengan tembusan kepada: Kapolres Metro Jakarta Selatan, Kapolsek Metro Pasar Minggu, Dr. H. Eggy Sudjana SH, Msi, Petrus Bala Pattayona, S.H., M.H., Dewan Pembina PPPSRS, Dewan Pengawas PPPSRS, Direktur PT.Perdana Property Management, Badan Pengelola Kebagusan City. (copi surat terlampir). 3). Surat, Nomor KHUSUS/03/11/2015, tanggal 6 November 2015, perih: Peringatan Ketiga (terakhir), dengan materi antara lain: Bahwa apabila sampai waktu yang ditentukan saudari tidak mengindahkan Peringatan terakhir ini, kami akan melaporkan saudari ke pihak yang berwajib karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dan atau kami akan melakukan tindakan lain sesuai ketentuan tata tertib hunian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari anggaran dasar dan rumah tangga PPPSRS Kebagusan City;

Halaman 12 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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)



Penggugat 3:

Bahwa Penggugat 3, selama menyewa kios selama tahun 2015 sampai 2015 masih dibawah pengelolaan langsung oleh developer belum pernah ada peringatan apapun, karena dalam Pasal 1 angka 3, unit adalah satuan dari bangunan dalam hal ini bangunan kios beserta fasilitas-fasilitasnya dalam apartemen Kebagusan City yang dibeli oleh pihak kedua. Angka 4, "Hak milik atas Kios" adalah haki milik atas unit yang dapat dimiliki oleh pihak kedua secara terpisah yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama"apartemen Kebagusan City". PPJB yang ditanda tangani oleh pihak pertama sebagai penjual dengan pihak kedua sebagai pembeli. Begitu PPPSRS Kebagusan City terbentuk dengan pengurusnya, maka dikeluarkan dua surat peringatan tersebut yang bertentangan dengan ketentuan PPJB yang telah disepakai oleh kedua belah pihak. Dengan melalui Tergugat 1 (Diah Retno Minarti, Building Management) membuat dua surat peringatan kepada Penggugat 3, yaitu:

- a. Surat tanggal 25 Mei 2015, peringatan 1 yang ditujukan kepada Bapak/ibu/Penyewa Kios 1 KA 21 A Apartemen Kebagusan City, dengan materi ancaman, antara lain: menindak lanjuti surat kami tertanggal 1 April 2015, 6 April 2015 dan tanggal 19 Mei 2015, perihal: Restibusi Billbord/Papan Nama Kios-Ruko/spanduk/ brosur/media cetak lainnya, sampai saat ini belum menerima pembayaran dari pihak bapak/ibu mengenai perihal tersebut di atas dan kami peringatkan kembali kepada bapak/ibu mengenai pembayaran tersebut sampai dengan tanggal 30 Mei 2015 (copi surat terlampir);
- b. Surat tanggal 03 Juni 2015, perihal: Peringatan II yang ditujukan kepada Bapak/ibu pemilik/Penyewa Kios 1 KA 21 A apartemen Kebagusan City, dengan materi ancaman, antara lain: Surat peringatan I tanggal 25 Mei 2015, sampai saat ini kami belum menerima pembayaran dari pihak bapak/ibu, kami peringatkan kembali kepada bapak/ibu mengenai pembayaran tersebut kami tunggu sampai dengan tanggal 05 Juni 2015. Apabila lewat dari tanggal tersebut belum ada pembayaran dari pihak bapak/ibu, maka permasalahan ini selanjutnya kami limpahkan/serahkan kepada pengurus PPPSRS Kebagusan City (copi surat terlampir);

Penggugat 1, Penggugat 2 Dan Penggugat 3:

Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3 sebagai penghuni menyampaikan gugatan perdata, sebagai berikut:

Halaman 13 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) selama menjabat sampai saat ini telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADART) Kebagusan City yang dibuat sendiri, pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu), sebagai berikut:

- 1). Telah menghentikan Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City tidak melalui rapat Umum anggota dengan dibuatkan Berita Acara rapat umum Penghentian Jabatan Ketua Dewan Pembina sesuai dengan Pasal 22, Rapat umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk: angka 2. Memberhentikan atau menggantikan anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah memberhentikan dan mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City tanpa melalui Rapat umum tersebut dengan tidak dibuatkan Berita acara Rapat Umum, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Pasal 22 Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City. Dengan demikian Surat Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) pada tanggal 12 Juni 2014, Nomor 06/P/6/2014, hal: pengunduran diri yang ditujukan kepada Penggugat 1 bukan Keputusan tapi surat (terlampir) dan Surat Badan Pengurus Nomor 010/KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 Juni 2015 sampai saat ini tidak pernah Penggugat 1 terima, berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat bohong, maka surat dan Surat Keputusan tersebut tidak sah dan melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City Pasal 22 angka 2. Dan sampai saat ini tidak ada Berita acara rapat umum mengenai memberhentikan atau menggantikan anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. Sedangkan Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah diberhentikan dalam Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) pada tanggal 09 maret 2014 dan Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) beserta pengurus lainnya diundang tapi tidak menghadirinya dengan dibuatkan Berita acara Rapat Umum anggota Luar biasa yang dikirim kepada Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), pelaku Pembangunan dan Pemerintah. Ternyata Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak mengakui hasil Rapat umum anggota luar biasa, walaupun telah dibuat Berita acara rapat umum anggota Luar biasa. Oleh karena itu Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) masih berpegang pada kepengurusan PPPSRS Kebagusan City yang

Halaman 14 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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

ditetapkan dalam Akta Notaris Nomor 04 tanggal 09 Juli 2013, maka Penggugat 1 juga tetap berpegang pada kepengurusan PPPSRS kebagusan City yang ditetapkan dalam akta notaris Nomor 04 tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City, halaman 65-67, angka 3. Menetapkan dan menyetujui pengangkatan pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016 dengan susunan selengkapnya sebagai berikut:

- a) Ketua Dewan Pembina: Tuan Professor Doktor Haji Raden Abdussalam;
- b) Sekretaris Dewan Pembina: Tuan Doktor Eggi Sudjana, Sarjana Hukum, Master Sains;
- c) Dewan Pengawas Tower A : nyonya Kunthi Tridewiyanti;
- d) Dewan Pengawas Tower C : Agung Usadi;
- e) Ketua Dewan Pengurus : Honny Maitimu;
- f) Sekretaris : Insinyur Leanika Tanjung;
- g) Bendahara : Didik Mulyo Adhie Prabowo, Master of Business Administration (mengundurkan diri secara tertulis);

Sampai saat ini jabatan tersebut belum diganti. Kalau Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) mengganti pejabat tersebut berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang Tergugat 2(sdr. Honny Maitimu) buat sendiri;

- 2). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah menghentikan Penggugat 1 sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City hanya dengan surat, Nomor 06/P/2014, tanggal 12 Juni 2014 dengan ditanda tangan oleh Dewan Pembina Eggi Sudjana, Dewan Pengawas Kunthi Tridewiyanti dan Dewan Pengurus, Honny Maitimu tanpa melalui Rapat Umum anggota, dengan alasan: pengunduran diri tanpa adanya surat tertulis dari Penggugat 1;
- 3). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melakukan penghentian dan pengangkatan pengurus PPPSRS Kebagusan City tanpa melalui rapat umum anggota dan tanpa memberitahukan kepada para pemilik dan Penghuni melanggar Pasal 22 angka 2 Anggaran Dasar dan Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City;

Halaman 15 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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



- 4). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selalu mengatakan bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pelayan penghuni, setiap para penghuni mengeluh mengenai hak-haknya dalam pemeliharaan dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sehingga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tidak terpelihara dan terawat, antara lain: sampah, kolam renang, saluran air kotor yang selalu bocor dan selalu banjir di koridor terutama koridor lantai dua tower A, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum;
- 5). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah menetapkan honour/gaji sendiri dan pengurus lainnya tanpa memberitahukan dan tanpa meminta persetujuan penghuni melalui rapat umum, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) melanggar Pasal 4, dalam ayat (11) Anggaran Dasar, Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota;
- 6). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit, hanya sebagai penghuni, karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas nama: Dian Palupi, tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 14 (1). Anggota PPPSRS Kebagusan City dapat dipilih sebagai Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City sesuai dengan jabatannya dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dengan susunan organisasi sebagai berikut: Ketua, Sekretaris dan Bendahara.  
(2). Yang dapat dipilih menjadi Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah para anggota yang sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Anggaran Dasar ini yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat, antara lain: b). Berstatus sebagai pemilik dan atau pemilik kuasa yang sah yang nyata-nyata berdomisili di satuan rumah susun. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit hanya sebagai penghuni, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS Kebagusan City, m). Diutamakan Pemilik sekaligus penghuni satuan rumah susun Kebagusan City;



7). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tanggal 17 November 2015 mengirim surat kepada Penggugat 1 dengan menyampaikan Peringatan kepada Penggugat 1 sebagai berikut:

- a). Saudara harus mengembalikan *booth* dan *banner* yang diambil oleh sdr. Erma atas suruhan saudara, dalam waktu selambat-lambatnya 3 X 24 jam terhitung tanggal surat ini;
- b). Apabila sampai waktu yang ditentukan Penggugat 1 dan Penggugat 2 tidak mengindahkan Peringatan ini, kami akan melaporkan Penggugat 1 dan Penggugat 2 ke pihak yang berwajib karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dan atau kami akan melakukan tindakan lain sesuai dengan ketentuan tata tertib hunian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Kebagusan City, sebagaimana tercantum dalam: Bab VII angka 3 Pelanggaran tata tertib hunian, setiap pelanggaran dari ketentuan-ketentuan dalam tata tertib ini dapat mengakibatkan antara lain diberikan surat peringatan dan dihentikannya pelayanan ke unit yang bersangkutan bahkan tidak hanya terbatas pada pemutusan aliran listrik dan air;

Sedangkan berdasarkan hasil penelitian Penggugat 1 dan sdr. Erma pada tanggal 18 November 2015 jam 10.00-10.30 WIB ke PT. Kreasi Sumber Daya di Gedung Triguna yang diterima oleh Bapak Ferby dan Bapak Noval dan berdasarkan hasil rekaman kami Bahwa Bapak Ferby tidak dapat memberi pernyataan tertulis bahwa *Booth* dan *Banner* tersebut telah diambil oleh pihaknya dengan alasan bahwa pihaknya tidak mau terlibat dengan masalah yang ruwet, pihaknya telah bayar uang kepada bu Retno langsung dan Pak Honny Maitimu menyampaikan kepada pihaknya bahwa bisnisnya milik PPPSRS, maka *Booth* dan *Banner* menggunakan stiker PPPSRS Kebagusan City. Dalam tanya jawab dengan kami: Jadi Bapak Ferbi mengatakan bahwa *Banner* dan booth itu milik PPPSRS dan semua banner dan booth tersebut sudah di serahkan ke PPPSRS. Kami menanyakan siapa yang mengambil *Banner* dan *Booth* dan ditempatkan dimana ? dijawab oleh Bapak Ferbi: iya, yang menyerahkan adalah team lapangan/karyawan PT. Kreasi Sumber Daya), hanya penerima di PPPSRS, Pak Ferbi tidak dapat menyebutkan namanya. Selanjutnya Pak Ferbi untuk menolak terus di rekam karena ini bukan interogasi Polisi. Dengan hasil penelitian kami tersebut berarti *Booth* dan *Banner*



tersebut telah berada di tangan PPPSRS, mengapa saudara memaksakan Penggugat 1 dan Penggugat 2 untuk mengembalikan banner dan *Booth* tersebut ditempatkan pada posisi semula, karena *Banner* dan *Booth* tersebut telah berada di PPPSRS sesuai dengan keterangan Pak Ferbi PT. Kreasi Sumber Daya bahwa *Banner* dan booth tersebut telah diserahkan kepada pihak PPPSRS, hanya sayang Pak Ferbi tidak mau menyebutkan siapa yang menerimanya. Dengan demikian saudara Honny Maitimu telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat yang tidak benar, yang memaksakan kepada Penggugat 1 dan Penggugat 2 untuk mengembalikan *Banner* dan *Booth* pada posisi semula, sedangkan *Banner* dan *Booth* tersebut berada di PPPSRS sendiri bukan ada pada Penggugat 1 dan Penggugat 2, sampai kapanpun Penggugat 1 dan Penggugat 2 tidak dapat mengembalikan *Banner* dan booth tersebut, karena kedua barang tersebut telah berada di PPPSRS sesuai jawaban Pak Ferbi dalam rekaman;

8). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selama menjadi Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City memiliki kepribadian tidak jujur, melakukan tindakan arogansi, tidak bertanggung jawab dan lebih banyak menguntungkan pribadi dan kelompoknya bukan untuk kepentingan para penghuni yang telah memenuhi kewajiban membayar iuran setiap bulan, sehingga selalu menimbulkan konflik dengan kepentingan para penghuni serta menghambat program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat;

b. Bahwa Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3 dan sebagian para penghuni menyelenggarakan Rapat Umum Anggota luar biasa dan Hasil Rapat umum anggota luar biasa (RUALB) Apartemen Kebagusan City Jakarta pada tanggal 9 Maret 2014 dibuatkan Berita Acara RUALB sesuai dengan dasar Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24 dan Pasal 25 ADART PPPSRS Kebagusan City. Semua Pengurus PPPSRS Kebagusan City diundang dan dibuka pada jam 10.00 WIB, sayang Ketua pengurus sdr. Honny Maitimu dan pengurus lain tidak hadir. Pada jam 11,30 WIB menerima berita bahwa sdr. Honny Maitimu sedang mengadakan pertemuan dengan Ibu Kunthi selaku pengawas Tower A di ruang kerja Tower C. Kemudian sebagian besar peserta rapat RUALB yang kedua mendatangi dan mengajak Bapak Honny Maitimu dan Ibu Kunthi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk hadir pada RUALB kedua yang sedang berlangsung di aula tower A. Namun jawaban dari Bapak Honny Maitimu bahwa ia tidak pernah menerima undangan RUALB kedua dengan tidak ada tanda terima dan pada saat itu juga undangan tertulis diberikan sekali lagi langsung kepadanya dan diterima dengan disaksikan sebagian besar para penghuni. Beliau menjawab akan membicarakan undangan kepada pengurus PPPSRS lainnya dan akan memberikan jawaban tertulis dalam waktu satu minggu. Sebagian besar para penghuni mendesaknya untuk hadir pada RUALB kedua tersebut. Dengan tegas Bapak Honny menjawab tetap tidak mau hadir dengan alasan harus segera berangkat ke Bandara untuk mengejar pesawat. Akhirnya sebagian besar para penghuni kembali ke aula tower A untuk menjelaskan ketiga jawaban Bapak Honny tersebut kepada penghuni peserta RUALB kedua yang masih menunggu. Hasil RUALB adalah: keluar kesepakatan untuk menurunkan Ketua dan pengurus PPPSRS yang lama dan langsung memilih Ketua dan pengurus PPPSRS yang baru. Adapun Ketua dan pengurus lama yang dimaksud adalah: Ketua: Honny Maitimu, Sekretaris: Ir. Leanika Tanjung, Bendahara: Didik Mulyo Adhie Prabowo, MBA. Salah satu alasan penurunan tersebut dikarenakan telah dilakukannya pelanggaran hukum dan pelanggaran ADART PPPSRS Kebagusan City. Pelanggaran hukum tersebut telah dilaporkan ke Polri dengan bukti surat tanda penerimaan laporan/pengaduan dengan Nomor 188/K/II/2014/Polsek PSM, tanggal 25 Februari 2014. Selanjutnya memilih pimpinan dan sekretaris rapat, yang terdiri dari: Pimpinan rapat: Erma, pemilik dan penghuni 5 A/8. Sekretaris rapat: Kurnianti Yanuarti, pemilik dan penghuni 17 A 12 A. Dengan agenda acara: 1).Pemberhentian Bapak Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS, Ibu Ir. Leanika Tanjung selaku sekretaris PPPSPS dan Bapak Didik Mulyo Adhie Prabowo MBA selaku Bendahara PPPSRS. Karena melakukan pelanggaran hukum dan pelanggaran ADART PPPSRS Kebagusan City. 2). Pemilihan dan pengangkatan pengurus PPPSRS Kebagusan City yang baru, yang bersedia untuk mengurus dan melayani hak-hak pemilik dan penghuni. 3).Menerima pengunduran diri Bapak Prof.DR.H.R.Abdussalam selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS secara tertulis.

Halaman 19 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

Mengajukan pemberhentian Bapak DR. Eggy Sudjana, SH,MSI selaku sekretaris Dewan Pembina, Ibu Kunthi Tridewiyanti selaku dewan pengawas Tower A dan Bapak Agung Usadi selaku dewan pengawas tower C dengan alasan jarang mengikuti rapat-rapat PPPSRS yang diadakan. Keputusan hasil RUALB kedua tersebut didasarkan pada suara pemilik dan penghuni apartemen Kebagusan City yang hadir sebanyak 40 orang, maka Pimpinan rapat mengambil keputusan: 1). Pemberhentian Bapak Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS, Ibu Ir. Leanika Tanjung selaku Sekretaris PPPSRS, Bapak Didik Mulyo Adhie Prabowo, MBA selaku Bendahara PPPSRS, dengan kewajiban menyerahkan semua dokumen-dokumen baik yang berupa tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama serta dokumen hasil pekerjaannya termasuk pertanggungjawaban anggaran PPPSRS Kebagusan city yang telah diterima dari pelaku pembangunan (PT. Perdana Gapuraprima) kepada Pengurus PPPSRS yang baru dipilih dalam RUALB kedua. 2). Pemberhentian Bapak Prof.DR.H.R. Abdussalam selaku Ketua dewan Pembina, Bapak DR. Eggy Sudjana, SH, Msi selaku Sekretaris Dewan Pembina, Ibu Kunthi Tridewiyanti selaku Dewan Pengawas tower A dan Bapak Agung Usadi selaku Dewan Pengawas tower C;

Dalam acara kedua adalah pemilihan pengurus PPPSRS Kebagusan City yang baru, maka dalam RUALB kedua berdasarkan permintaan dan saran pemilik dan penghuni yang hadir dalam RUALB kedua, maka terpilih: 1). Ketua Pengurus: Erma (5A8), 2). Wakil Ketua Pengurus: Sandy Thedianto (1K A 12), 3).Sekretaris Pengurus: Rini Syamsiah Ratnawati (23 C 55), 4). Bendahara Pengurus: Tehuteru Annemarie J. (23 A 38). Yang merupakan satu kesatuan untuk mengurus dan melayani hak-hak pemilik dan penghuni. Bahwa pengurus yang ditunjuk menyatakan di depan RUALB kedua bersedia melaksanakan apa yang menjadi kehendak para pemilik dan penghuni sesuai dengan kesepakatan dalam RUALB kedua tersebut. (copi Berita acara RUALB tersebut terlampir);

Para Inisiator penghuni yang menyelenggarakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) dan pengurus yang dipilih dalam rapat umum anggota Luar Biasa (RUALB) diteror, diancam dan dilaporkan satu per satu kepada Polisi oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu).

Halaman 20 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

Karena para inisiator penyelenggara RUALB dan Pengurus hasil RUALB yaitu Sekretaris pengurus: Rini Syamsiah Ratnawati (23 C 55) dan bendahara pengurus: Tehuteru Annemarie (23 a 38) tidak tahan dengan teror dan ancaman Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dan Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin), maka mereka menjual unitnya dan pindah ke apartemen lain yang lebih nyaman, tertib dan aman. Sedang Penggugat 1 (inisiator penyelenggara RUALB), Penggugat 2 (Ketua Pengurus hasil RUALB) dan Penggugat 3 (Wakil Ketua Pengurus Hasil RUALB) yang belum pindah, Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dan Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin) tetap melakukan teror dengan melakukan pemutusan aliran listrik dan air oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) yang bertentangan dengan PPJB dan ADART PPPSRS Kebagusan City;

c. Dengan demikian Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) selama menjabat sampai saat ini telah melakukan Pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga (ADART) PPPSRS Kebagusan City dengan bukti-bukti dalam huruf a angka 1) sampai dengan angka 6) dan huruf b yang merupakan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;

II. Perbuatan Melawan Hukum Melanggar Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* PPJB *juncto* ADART Kebagusan City Dengan Perbuatan-Perbuatan Sebagai Berikut:

Penggugat 1:

a. Pada tanggal 3 September 2015, Penggugat 1 menerima dua Surat dari Tergugat 1 Diah Retno Minarti selaku Building Manager PT. Perdana Property Management (PT.PPM), yaitu:

- 1). Surat, Nomor 030/BM/KBC/VIII/2015, tanggal 19 Agustus 2015, ditujukan kepada Pemilik/Penghuni Unit Apartement & Kios/Ruko Kebagusan City, Perihal: Tata Tertib Keterlambatan pembayaran, dengan Tembusan kepada PPPSRS, dengan materi antara lain yaitu Anggaran Dasar Rumah Tangga & Tata tertib Hunian Apartement Kebagusan City BAB III.13. Tentang Tata Tertib keterlambatan pembayaran menyebutkan: "Keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan dan dana cadangan akan dikenakan surat peringatan dan denda, apabila: a). Pembayaran tagihan yang dilakukan setelah masa toleransi akan dikenakan denda sebesar 5 persen/

Halaman 21 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



keterlambatan/bulan, b). Surat peringatan pertama disertai denda akan diberikan bila sampai dengan tanggal 16 bulan berikutnya penghuni masih belum melakukan pembayaran, c). Peringatan kedua (terakhir) disertai denda akan diberikan apabila penghuni masih tidak mengindahkan sampai tanggal 16 dua bulan berikutnya atau telah menunggu selama 3 (tiga) bulan, d). 2 (dua) hari setelah surat peringatan terakhir diberikan, penghuni masih belum melakukan pembayaran/pelunasan semua tunggaknya, maka akan dikenakan pengurangan fasilitas berupa pemutusan listrik dan air, untuk penyambungan kembali seluruh tagihan service charge/sinking fund dan denda keterlambatan harus dilunasi terlebih dahulu dan dikenakan biaya administrasi penyambungan kembali. Besarnya biaya penyambungan kembali akan ditentukan oleh Badan Pengelola Penyambungan kembali listrik dan air dilakukan dalam waktu paling lama 2X24 jam". (kopi surat terlampir);

- 2). Surat Nomor KB20/PPM-SP/IX/2015, tanggal 3 September 2015, Hal: surat peringatan Pembayaran, ditujukan kepada Drs. R. Abdussalam (KB20) sebagai Penggugat 1, dengan tembusan kepada PPPSRS, dengan materi ancaman dan pemerasan antara lain, yaitu: "Berdasarkan pencatatan pembayaran yang kami terima, dengan ini kami informasikan kepada Bapak/ibu, bahwa kami belum menerima pembayaran dari bapak/ibu sampai dengan tanggal 3 September 2015 atas tagihan service charge, listrik, air dll sebesar Rp17.254.673.99 (tujuh belas juta dua ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah), kami mohon kesediaan bapak/ibu untuk menyelesaikan pembayaran yang tertera di atas, paling lambat hari Jumat tanggal 18 September 2015 pada jam kerja, pembayaran dapat dilakukan dengan mentransfer ke rekening PT.Perdana Property Management, BCA Permata Hijau A/C 5050.3460.40. Apabila sampai dengan tanggal 18 September 2015 kami masih belum menerima pembayaran dari Bapak/ibu, kami mohon maaf akan melakukan pemutusan aliran listrik dan air di unit Bapak/ibu yang merujuk kepada PPJB Pasal 10 ayat 6 dan 7 yang sudah bapak/ibu tandatangani dan kami tidak bertanggungjawab atas segala resiko dan akibat dari pemadaman listrik dan air tersebut baik langsung maupun tidak langsung."(kopi surat terlampir);

Halaman 22 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Dengan menerima kedua surat tersebut huruf a butir 1) dan butir 2) Tergugat 1 tersebut di atas, maka Penggugat 1 mengirimkan surat tertulis pada tanggal 11 September 2015, perihal: Tanggapan tata tertib keterlambatan pembayaran dan surat peringatan pembayaran yang ditujukan kepada Building Manager PT.PPM sebagai Tergugat 1, dengan materi antara lain: "Building Managemnet PT.PPM dalam pengelolaan keuangan apartemen Kebagusan City tidak tertib administrasi merupakan bukti konkrit dalam laporan keuangan dari bulan Januari s/d September 2014 yang saya terima secara informal, hasil audit investigasi bahwa laporan keuangan yang disusun sangat menyesatkan dan tidak mengikuti prinsip-prinsip ETAB Indonesia. Bila sdr. Building management PT.PPM melaksanakan tertib administrasi sesuai dengan Tata Tertib keterlambatan pembayaran tersebut, maka tagihan tidak mungkin sampai mencapai jumlah tujuh belasan juta, karena sdr. Building management kalau tidak bayar secara berturut-turut tiga bulan, maka kios saya telah diputus listrik dan air. Ternyata selama ini Kios KB 20 milik saya, aliran listrik dan air sampai saat ini belum pernah di putus dan baru tanggal 3 September 2015 ini mendapat surat peringatan, dan saya telah melakukan pembayaran sesuai dengan tagihan dari bulan Juli sampai bulan September 2015 berturut-turut dengan kopi kwitansi terlampir. Bila sdr. Building Management tetap melakukan tindakan yang bertentangan dengahn tata tertib baik dalam Anggaran Dasar maupun PPJB tersebut dalam rujukan butir 1, maka sdr telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dan saya akan melakukan upaya hukum baik perdata maupun pidana. Untuk realisasinya, hal tersebut tergantung saudara dalam melaksanakan tata tertib berdasarkan Anggaran Dasar dan PPJB tersebut." Surat Penggugat 1 tersebut sampai saat ini tidak pernah ditanggapi dan dibalas oleh Tergugat I;
- c. Pada tanggal 14 September 2015, Tergugat I Diah Retno Minarti Building Manager PT.PPM telah melakukan pemutusan aliran listrik dan air. Pada tanggal 16 September 2016, jam 10.00, Penggugat 1 menemui Tergugat I dengan tujuan melakukan musyawarah mengenai tagihan iuran yang bertentangan dengan Anggaran Dasar dan PPJB. Penggugat 1 bertemu langsung dengan Tergugat 1 sdr. Diah Retno Minarti, sdr. Yani staf Building Management (yang membuat rekayasa laporan Invoice per bulan) dan sdr. Achmaruddin/Dedi, Pengurus PPPSRS sebagai Tergugat 2. Penggugat I mengadakan musyawarah dengan Tergugat I dan

Halaman 23 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II mengenai pemutusan aliran listrik dan air di kios KB 20 yang bertentangan dengan ADART dan PPJB Kebagusan City, dengan permintaan kepada Tergugat I dan Tergugat 2 untuk menghidupkan aliran listrik dan air, karena Penggugat 1 telah membayar iuran 3 (tiga) bulan berturut-turut tepat waktu, sedangkan tagihan yang meliputi sampai tujuhbelasan juta kita harus meneliti dokumen-dokumen bersama sesuai dengan bukti-bukti tersebut dan Penggugat 1 akan melunasi tagihan yang belum dibayar tersebut. Tetapi Tergugat I dan Tergugat 2 tidak bersedia karena bukan wewenang Tergugat I dan Tergugat II untuk menghidupkan aliran listrik dan air, bila Penggugat belum membayar tagihan iuran sebesar Rp 17 jutaan lebih, maka listrik dan air tetap mati. Penggugat 1 menanyakan kedua surat yang disampaikan kepada Penggugat 1 adalah ditandatangani oleh Tergugat I artinya merupakan wewenang Tergugat I untuk menghidupkan dan memutuskan aliran listrik dan air tersebut. Tergugat I dan Tergugat 2 menjawab bukan wewenangnya, tetapi merupakan wewenang atasannya. Penggugat 1 menanyakan siapa atasan Tergugat I dan Tergugat 2 yang memiliki wewenang tersebut. Tergugat I dan Tergugat 2 menjawab atasan yang memiliki wewenang untuk menghidupkan dan memutuskan aliran listrik dan air adalah Bapak Honny, Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City sebagai Tergugat 2. Tergugat I dan Tergugat 2 melakukan penekanan kepada Penggugat hanya melunasi saja tagihan iuran tersebut dan nanti akan dihidupkan aliran listrik dan air. Pada tanggal 1 November 2015 jam 14.30 WIB Penggugat mencari Pak Sandy K pemilik kios Tower A yang dapat informasi bahwa kiosnya juga diputus listrik dan air di kiosnya oleh sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City (Tergugat 2) dan karyawannya memberi tahu bahwa Pak Sandy ada di kantor PPPSRS Kebagusan City, maka Penggugat 1 ke kantor PPPSRS. Penggugat langsung ke ruang rapat PPPSRS Kebagusan City dan bertemu dengan Pak Sandy yang sedang bicara dengan Kolonel Sinaga dengan disaksikan oleh sdr. Achmaruddin (Tergugat II), Hasbullah (chief Security). Penggugat menanyakan kepada Kolonel Sinaga identitasnya, apakah ia penghuni, dijawab bukan tetapi sebagai pengawas keamanan yang diangkat oleh sdr. Honny Maitimu (Tergugat II) dan dari TNI dengan Pangkat Kolonel, ia mendapat tugas untuk menyelesaikan masalah Pak Sandy K yang diputus listrik dan air oleh sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City (Tergugat 2). Kemudian Tergugat 2

Halaman 24 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



(sdr. Honny Maitimu) masuk ke ruang rapat dengan menanyakan masalah apa yang dibicarakan dan dijawab oleh sdr. Sandy K bahwa ia minta agar kiosnya dihidupkan kembali listrik dan air karena ia membayar iuran berturut-turut tiga bulan. Sdr. Honny Maitimu menjelaskan bahwa sdr. Sandy melanggar tata tertib dan meminta kepada sdr. Sandy mencabut papan reklame baru aliran listrik dan air akan dihidupkan sekarang juga, juga kepada Penggugat 1 harus bayar hutang sebesar Rp17 juta,- dan aliran listrik dan air akan dihidupkan juga dan Penggugat menjawab bahwa Penggugat melalui jalur hukum. Pada saat itu juga terjadi emosional sdr. Honny Maitimu (Tergugat 2) dengan mengajak sdr. Sandy berkelahi di luar, tapi Penggugat katakan kepada sdr. Honny Maitimu tidak perlu keluar, kalau sdr. Honny Maitimu (Tergugat 2) berani pukul saja sekarang ini, jangan hanya di mulut saja. Ternyata sdr. Honny Maitimu tidak memiliki keberanian untuk memukul Penggugat 1, hanya teriak-teriak bapak punya hutang tujuh belasan juta harus bayar, kan Penggugat 1 akan melalui jalur hukum. Pada tanggal 1 November 2015 dan tanggal 2 November 2015 bahwa saluran air kotor di kios Penggugat 1 berlimpah air kotor berbau yang mengalir tidak berhenti sampai mengalir keluar melalui koridor-koridor, maka saya meminta kepada *engineering* agar saluran air kotor tersebut segera diperbaiki, maka saluran air tersebut diperbaiki, tapi semua karyawan dilarang untuk memperbaiki kios milik Penggugat dengan ancaman bahwa mereka akan dipecat, bila ada yang memperbaikinya. Penggugat 1 menyampaikan bahwa perbuatan Tergugat I (yang melaksanakan pemutusan aliran listrik dan air) dan Tergugat 2 (yang memerintah Tergugat I untuk melakukan pemutusan aliran listrik dan air kepada Tergugat I) melawan hukum dengan melakukan pemaksaan kepada Penggugat 1 tersebut, menimbulkan kerugian bagi Penggugat 1 baik materiil maupun non materiil. Untuk itu Penggugat mengajukan gugatan perdata;

d. Dengan berdasarkan Perbuatan melawan Hukum Tergugat I (yang melakukan pemutusan aliran listrik dan air), dan Tergugat 2 (yang memerintah Tergugat I untuk memutus aliran listrik dan air) yang dilakukan dengan sengaja, maka Penggugat 1 mengalami penderitaan:

- 1). Kerugian materiil meliputi: a). Kerusakan peralatan elektrik, yaitu: Kulkas empat pintu seharga Rp25 juta,-, AC seharga Rp3.500.000,00, Dispencer seharga Rp2.500.000,-, Televisi seharga Rp2.500.000,00, fan dan kipas angin seharga Rp1 juta,-. Seluruh



kerusakan peralatan listrik seharga Rp32.500.000,00 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), b). kerusakan bahan-bahan berupa daging, ayam, ikan sayuran dan buah-buahan yang disimpan dalam kulkas menjadi busuk seharga Rp7.500.000,00, c). Kios milik Penggugat banjir air kotor yang keluar dari pipa saluran air kotor sampai mengalir keluar melalui koridor-koridor kerugian sebesar Rp5.000.000,00 untuk membersihkan selama dua hari. d). Tidak menerima sewa harian selama 120 hari X Rp300.000,-/hari = Rp36.000.000,00, d). Tiga karyawan masak tidak bekerja selama 120 hari tidak menerima gaji sebesar Rp50.000,-X 120 hari X 3 karyawan = Rp18.000.000,00. e). Pembayaran Billing bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp17 juta dan Pembayaran billing bulan oktober dan november sebesar Rp1.965.499,00 (copi kwitansi terlampir) Seluruh kerugian materiil yang diderita Penggugat 1 sebesar = Rp 32.500.000,- + Rp7.500.000,- + Rp5.000.000,- + Rp36.000.000,- + Rp18.000.000,- + Rp17 juta + Rp1.965.499,- = Rp117.965.499,- (seratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

2). Kerugian non materiil: nama baik Penggugat dimata masyarakat terutama para penghuni apartemen Kebagusan City tercemar dengan mengetahui bahwa Penggugat tidak bayar iuran bulan sampai Rp17 jutaan lebih sampai saat ini. Bila dinilai dengan uang kerugian non materiil yang diderita Penggugat sebesar **Rp200 juta (seratus juta rupiah)**;

3). Dengan demikian Penggugat 1 mengalami kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp117.965.499,00 + Rp200 juta,- = Rp317.965.499,00 (tiga ratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

## Penggugat 2:

a. Bahwa Penggugat 2 menerima Surat keempat dari Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS dan sdr. Ahmarudin, Seksi Keamanan dan Ketertiban Pengurus PPPSRS Kebagusan City), Nomor 001/XI/KTB/2015, Hal: Perintah Pemutusan listrik unit 5 A 8 Tower A, kepada YTH: 1. Badan Pengelola Kebagusan City, Kepala Bagian Engineering, dengan materi antara lain: bahwa kami perintahkan saudara untuk melakukan pemutusan aliran listrik ke unit tersebut, mulai terhitung tanggal 12 November 2015 pukul 12,00 wib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai yang bersangkutan mengembalikan banner dan both yang diambilnya dan atau yang bersangkutan mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada pengurus PPPSRS, tanpa tembusan;

b. Dengan keempat surat Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu, Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan sdr Ahmarudin, seksi Kemanan) tersebut di atas kepada Penggugat 2 merupakan perbuatan melawan hukum, terganggunya jadwal kerja yang mengakibatkan mundurnya jadwal kerja saya dalam menangani customer. Saya bekerja di Logistik yang sangat memperiotaskan ketepatan waktu. Hidup saya sebagai korban pelapor sangat tergantung pada fee yang didapat dari para pelanggan (*customers*). Yang pada sebelum, saat dan setelah mendapat empat surat peringatan tersebut di atas telah mendapat customer sebanyak delapan customers, yaitu:

- 1). PT. Tsujikawa, tanggal 1 Oktober 2015, volume: 14470 kg, job Titel: Unloading+ unpacking Machining Center, commodity dengan total amount IDR sebesar = Rp25.736.456.40. dengan mendapat fee 10 % = Rp2.573.645,64,
- 2). PT. CTI Karawang Timur, tanggal 1 Oktober 2015, Volume 2 cases/ 14.470 kg/60.64 cbm, shipment: Breakbulk, dengan amount IDR sebesar = Rp27.350.000.00, dengan mendapat fee 10 % sebesar = Rp 2.735.000,00;
- 3). PT. CTI Karawang, tanggal 1 Oktober 2015, volume: 11 Cases/31.500 kg, Job Titel: unloading + unpacking + Installs, dengan total amount sebesar = Rp45.450.000,00, dengan mendapat fee 10 % sebesar = Rp4.545.000,00;
- 4). PT. CTI Karawang, tanggal 1 Oktober 2015, Volume: 1 cases/33.000 kg/13 cbm, shipment: breakbulk, dengan amount sebesar = Rp28.350.000,00 dengan mendapat fee 10 % sebesar + Rp2.835.000,00;
- 5). PT. Fujitara Oenshi, tanggal 13 Oktober 2015, volume: 1 set/11900 kg, job Titel: Unloading+unpacking + Positioning Machining Center, dengan total amount sebesar = Rp23.840.000,00 dengan mendapat fee 10 % sebesar = Rp2.384.000,00;
- 6). PT. Fujitaba Oenshi Cikarang, tanggal 13 Oktober 2015, Shipment: PCL, 20 Ft/20 fiat, dengan unit price/20 fiat IDR sebesar = Rp10.100.000,00 dengan mendapat fee 10 %sebesar = Rp1.010.000,00;

Halaman 27 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



- 7). PT. Hashimoto Engineering Indonesia, tanggal 26 Oktober 2015, Volume: 9 unit/80.500 kg, shipment: Relacotiuon, dengan total amount IDR sebesar = RP 122.847.500.00, dengan mendapat fee 10 % sebesar = Rp12.284.750,00;
- 8). Messe FRA, Frankfurt Germany, tanggal 27 Oktober 2015, Term of shipment: Permanent Export, commodity: Furniture (made of wooden and or combined), lump sump Handling charge charge for seafeight shipment for one time spotted delivery sebesar = USO \$ 24. 375 = IDR = Rp341.250.000,00dengan mendapat fee 10 % sebesar = Rp34. 125.000,00;
- 9). Seluruh fee yang harus didapat oleh Penggugat sebesar = Rp2.573.645,64 + Rp2.735.000,00 + Rp4.735.000,00, Rp2.835.000,00 + Rp2.384.000,00 + Rp1.010.000,00 + Rp12.284.750,00 + Rp34.125.000,00 = Rp54.492.395,64. Dengan adanya empat surat peringatan tersebut saya selaku Penggugat 2 sudah tidak dipercaya lagi oleh customer dan menderita kerugian materiil dari fee yang akan didapat sebesar = Rp 54.492.395, 64 dengan diputus aliran listrik dan air sejak tanggal 12 november 2015, maka alat-alat elektronika rusak berupa Kulkas, AC, Komputer dan Televisi bila dinilai dengan uang menderita kerugian sebesar Rp 10. Juta,-serta kerugian non materiil sebesar Rp200 juta,- Dengan demikian kerugian korban pelapor baik kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar Rp264.492.395,64 (dua ratus lima puluh empat juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah enam puluh empat sen);

**Penggugat 3;**

Ternyata pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini kios lantai 1 KA 21 A aliran listrik dan air diputus oleh Tergugat 2 yang disaksikan oleh teknisi sdr. Wari, sdr. Komar security Internal sdr. Kusmayadi dan Tentara TNI sdr. Adrian tanpa memberitahukan kepada Penggugat 3 kalau aliran listrik dan air akan dimatikan dan tidak menerima surat pemutusan aliran listrik dan air. Padahal Penggugat 3 telah memenuhi dan membayar segala kewajiban baik listrik dan air tanpa nunggak. Pada tanggal itu juga (tanggal 31 Oktober 2015), Penggugat 3 mengajukan komplain tenant (copi surat terlampir) serta meminta untuk dihidupkan kembali listrik dan air yang tidak ada kaitannya dengan pemasangan papan nama/spanduk/brosur/ media cetak lainnya, dan Penggugat 3 complain ke Tergugat 1 dan

*Halaman 28 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.*





Tergugat 1 tidak bisa berbuat apa-apa, karena kunci panel semua diambil oleh Tergugat 2 dan Penggugat 3 meminta meminta Tergugat 1 untuk tanda tangan di surat complain tenant (copi surat terlampir). Keesokan hari tanggal 1 November 2015, Penggugat 3 ke kantor PPPSRS dan minta kepada Tergugat 2 untuk menghidupkan listrik dan air pada kios 1 KA 21 A yang disewa oleh Penggugat 3. Tetapi Tergugat 2 tidak bersedia dan menekankan kepada Penggugat 3 untuk bayar dulu/bongkar dulu papan nama/spanduk/brosur. Karena dalam PPJB yang telah disepakati antara pihak pertama sebagai penjual dan Pihak kedua sebagai Pembeli dapat menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang berada di kios tersebut (copi surat terlampir). Dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2, maka Penggugat 3 menderita kerugian materiil maupun kerugian non materiil, sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil yang diderita Penggugat 3, meliputi pelanggan laundry danh sewa unit tip per hari = Rp7 juta, sejak diputus pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini (dua puluh empat hari) = Rp7juta,- X 24 = Rp98.000.000,00. Pekerja sebanyak 4 orang @ Rp200.000,00 per hari = Rp200.000,00 X 24 hari Rp4.800.000,00. Dengan demikian kerugian materiil yang diderita Penggugat 3 sebesar = Rp98.000.000,00 + Rp4.800.000,00 = Rp140.600.000,00 (seratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah);
- b. Kerugian non materiil yang diderita Penggugat 3, (sudah tidak diperaya oleh pelanggan baik laundry maupun sewa unit, bahkan kunci telah diambil kembali oleh pemilik, dan nama baik Penggugat 3 tercemar sebesar = Rp200.000.000,00;
- c. Kerugian keseluruhan yang di derita Penggugat 3 baik materiil maupun non materiil sebesar Rp140.600.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp340.600.000,00 (tiga ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah);

Penggugat 1, Penggugat 2 Dan Penggugat 3:

- a. Bahwa Pengurus PPPSRS Kebagusan City telah dipilih dalam rapat umum anggota pada hari Minggu tanggal 23 Juni 2013 yang dihadiri oleh 49 (empat puluh sembilan) anggota penghuni. Pengurus yang dipilih terdiri dari: 1). Prof. DR. H. R. Abdussalam sebagai Ketua Dewan Pembina, 2). H. Eggy Sudjana sebagai Sekretaris Dewan Pembina, 3). Kunti Dewitri selaku Dewan Pengawas dan Agung Usadi sebagai Dewan Pengawas, 4). Honny Maitimu sebagai Ketua Pengurus, 5). Leanika Tanjung sebagai Sekretaris, 6). Adhie Prabowo

Halaman 29 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Bendera untuk masa jabatan tahun 2013-2016, yang telah disahkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADART) PPPSRS Kebagusan City oleh Notaris pada tanggal 04 Oktober 2013 termasuk PPPSRS oleh Gubernur DKI Jakarta;

b. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), telah melanggar Pasal 8 ayat (2), huruf b Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit, sedang pemilik unit yang tercantum dalam PPJB adalah atas nama sdr. Dian Palupi bukan sdr. Honny Maitimu. Jadi Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) hanya sebagai Penghuni saja bukan pemilik Unit;

c. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 22, angka 2, memberhentikan atau mengganti anggota Pengurus PPPSRS Kebagusan City, tanpa melalui rapat umum anggota dan tidak dibuatkan Berita Acara rapat umum anggota;

d. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum. Karena tidak bersedia menjadi pelayan penghuni untuk memenuhi keluhan-keluhan mengenai hak-haknya, padahal para penghuni telah memenuhi kewajiban membayar iuran tiap bulan sesuai dengan yang ditetapkan;

e. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 4, dalam ayat (11) Anggaran Dasar, Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS Kebagusan City) telah menetapkan gaji/honor pengurus dan staf PPPSRS Kebagusan City sendiri tanpa meminta persetujuan rapat umum anggota, sehingga sampai saat ini para penghuni tidak tahu berapa gaji/honor staf dan pengurus PPPSRS Kebagusan City;

f. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), telah melanggar Pasal 14 ayat (2) huruf h. karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) memiliki kepribadian yang tidak jujur,

Halaman 30 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

bertindak arogansi dalam menyelesaikan setia masalah, dan lebih mengutamakan kepentingan pribadi/ kelompoknya dari kepentingan Para Penghuni dan menghambat program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat;

### III. Pembahasan;

Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II serta alasan-alasan Penggugat 1, dan Penggugat 2 dan Penggugat 3 mengajukan gugatan perkara perdata tersebut di atas, maka Penggugat melakukan pembahasan sebagai berikut:

#### Penggugat 1:

1. Bahwa Tergugat I Diah Retno Minarti Building manager PT.PPM membuat surat Peringatan pembayaran pada tanggal 3 September 2015 kepada Penggugat 1 Pemilik Kios KB 20 Tower B, Nomor KB20/PPM-SP/IX/2015 bahwa Penggugat 1 belum membayar tagihan service charge, listrik, air dll sebesar Rp17.254.673.99 ( tujuh belas juta dua ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah sembilan puluh sembilan sen) dan harus membayar selambat-lambatnya pada tanggal 18 September 2015 dan melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B pemilik Penggugat 1 serta tidak mempedulikan surat komplain Penggugat 1 tentang surat peringatan pembayaran dan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B, dengan menunjukan bukti-bukti kwitansi pembayaran tagihan secara berturut-turut dari bulan Juli, Agustus dan September 2015. Sedangkan Tergugat I sdri. Yani membuat rekayasa laporan *invoice* per bulan yang dijadikan dasar jumlah tagihan yang belum dibayar oleh Penggugat 1 sebesar Rp17.254.673.99 bertentangan dengan kenyataan karena selama kios KB 20 Tower B milik Penggugat selama 1 ½ tahun di sewa harian sampai saat ini Penggugat 1 tidak pernah menerima surat peringatan pembayaran dan tidak pernah dilakukan pemutusan aliran listrik dan air. Dengan demikian selama 1 ½ tahun tersebut Tergugat 1 telah membayar iuran tagihan tiap bulan tepat waktu. Oleh karena itu Tergugat I (Diah Retno Minarti dan sdr. Yani) telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPdata *juncto* Butir 13 tentang tata tertib keterlambatan pembayaran ayat (1), (2) dan (3) Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Apartemen Kebagusan City Ppsrs Kebagusan City *juncto* Pasal 9, Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan Ayat (6), (7)

Halaman 31 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

Dan (8) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Nomor 033/PGP-KC/Twr/x/11, Tanggal 12 Oktober 2011;

2. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City yang memberi perintah langsung kepada Tergugat I untuk melakukan penagihan pembayaran sebesar Rp17.254.673.99 dan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 dan Tergugat 2 Achmaruddin/Dedi pengurus PPPSRS) yang melakukan pemaksaan dan penekanan agar Penggugat 1 membayar tagihan sebesar Rp17.254.673.99 untuk dapat menghidupkan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B tanpa memperhatikan komplain Penggugat 1. Dengan demikian Tergugat II bersama dengan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdata *juncto* Butir 13 tentang tata tertib keterlambatan pembayaran ayat (1), (2) dan (3) Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Apartemen Kebagusan City Ppsrs Kebagusan City *juncto* Pasal 9, Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan Ayat (6), (7) Dan (8) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Nomor 033/PGP-KC/Twr/x/11, tanggal 12 Oktober 2011;

3. Bahwa Akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II tersebut butir 1 dan 2 di atas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat 1 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil meliputi: 1). Kerusakan peralatan elektrik, yaitu: Kulkas empat Pintu seharga Rp25 juta,-, AC seharga Rp3.500.000,- Dispencer seharga Rp 2.500.000,-, Televisi seharga Rp2.500.000,-, fan dan kipas angin seharga Rp1 juta,-. Seluruh kerusakan peralatan listrik seharga Rp32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), 2). Kerusakan bahan-bahan berupa daging, ayam, ikan sayuran dan buah-buahan yang disimpan dalam kulkas menjadi busuk seharga Rp7.500.000,-. 3). Biaya perbaikan air kotor melalui saluran pipa air kotor membantiri kios pemilik Penggugat sebesar Rp5. Juta. 4). Tidak menerima sewa harian selama 120 hari X Rp300.000,-/hari = Rp36 juta,- 5). Tiga karyawan masak tidak bekerja selama 120 hari tidak menerima gaji sebesar Rp50.000,- X 120 hari X 3 karyawan = Rp18.000.000,- 6). Pembayaran Billing bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp17 juta,- dan Pembayaran billing bulan Oktober dan November sebesar Rp1.965.499,- (copi kwitansi terlampir) seluruh kerugian materiil yang

Halaman 32 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

diderita Penggugat 1 sebesar = Rp32.500.000,- + Rp7.500.000,- + Rp5.000.000,- + Rp36.000.000,- + Rp18.000.000,- + Rp17 juta,- + Rp1.965.499,- = Rp117.965.499,- (seratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

b. kerugian non materiil: nama baik Penggugat dimata masyarakat terutama para penghuni apartemen Kebagusan City menjadi tercemar dengan mengetahui bahwa Penggugat tidak bayar iuran bulan sampai Rp 17 jutaan lebih sampai saat ini. Bila dinilai dengan uang kerugian non materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp200 juta, (dua ratus juta rupiah);

c. Dengan demikian Penggugat 1 mengalami kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp117.965.499,- + Rp200 juta = Rp317.965.449 (tiga ratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

d. Kerugian yang di derita oleh Penggugat 1 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil sebesar Rp317.965.449 (tiga ratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah) tersebut harus diganti secara tanggung bersama (tanggung renteng) oleh Tergugat I, dan Tergugat 2;

Penggugat 2:

a. Bahwa Tergugat 2 dibantu oleh Tergugat 1 dengan telah memutus aliran listrik dan air pada unit 5 A 8 milik Penggugat 2, pada tanggal 12 November 2015 merupakan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara. Karena Penggugat 2 telah melaksanakan kewajiban membayar kewajiban iuran tiga bulan berturut-turut tepat waktu. Sedangkan pengamanan Booth dan Banner di lobby tower A telah memberitahukan kepada Bapak R. Abdussalam selaku Ketua Dewan Pembina dan dibenarkan, karena penempatan booth dan banner tersebut melanggar angka 4. Tata Tertib Penggunaan Lobby-koridor-jalan setapak trotoar-teras-tangga darurat-awning/canopy, huruf a). Trotoar, teras, jalan setapak, lobby, tangga dan koridor awning/ kanopi tidak dibenarkan untuk dirusak atau digunakan untuk tujuan lain dan atau untuk kepentingan pribadi, halaman 25. Tata Tertib hunian. Selain itu juga Booth dan banner yang mengambil adalah Pemilik PT. Kreasi

Halaman 33 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

## 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

Sumber Daya, jalan Hang Lekiu 3 Nomor 17 Kebayoran baru Jakarta selatan dan diserahkan kepada PPPSRS, bukan Penggugat 2 dengan saksi adalah security yang bertugas pada saat itu. Juga berdasarkan hasil penelitian Penggugat 1 dan Penggugat 2 pada tanggal 18 November 2015 jam 10.00-10.30 WIB ke PT. Kreasi Sumber Daya di Gedung Triguna yang diterima oleh Bapak Ferby dan Bapak Noval dan berdasarkan hasil rekaman kami Bahwa Bapak Ferby tidak dapat memberi pernyataan tertulis bahwa Booth dan Banner tersebut telah diambil oleh pihaknya dengan alasan bahwa pihaknya tidak mau terlibat dengan masalah yang ruwet pihaknya telah bayar uang kepada bu Retno langsung dan Pak Honny Maitimu menyampaikan kepada pihaknya bahwa bisnisnya milik PPPSRS, maka Booth dan Banner menggunakan stiker PPPSRS Kebagusan City. Dalam tanya jawab dengan kami: Jadi Bapak Ferby mengatakan bahwa Banner dan booth itu milik PPPSRS dan semua banner dan booth tersebut sudah di serahkan ke PPPSRS. Kami menanyakan siapa yang mengambil Banner dan Booth dan ditempatkan dimana ? dijawab oleh Bapak Ferby: iya, yang menyerahkan adalah team lapangan/ karyawan PT. Kreasi Sumber Daya), hanya penerima di PPPSRS, Pak Ferby tidak dapat menyebutkan namanya. Selanjutnya Pak Ferby untuk terus di rekam karena ini bukan interogasi Polisi. Dengan hasil penelitian kami tersebut berarti Booth dan Banner tersebut telah beroda di tangan PPPSRS, mengapa saudara memaksakan Penggugat 1 dan Penggugat 2 untuk mengembalikan banner dan Booth tersebut ditempatkan pada posisi semula, karena Banner dan Booth tersebut telah berada di PPPSRS sesuai dengan keterangan Pak Ferby PT. Kreasi Sumber Daya bahwa Banner dan booth tersebut telah diserahkan kepada pihak PPPSRS, hanya sayang Pak Ferby tidak mau menyebutkan siapa yang menerimanya. Dengan demikian saudara Honny Maitimu telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat yang tidak benar, yang memaksakan kepada saya dan sdri Irma untuk mengembalikan Banner dan Booth pada posisi semula, sedangkan Banner dan Booth tersebut berada di PPPSRS sendiri bukan ada pada saya dan sdri Erma, sampaikan kapanpun saya dan sdri Erma tidak dapat mengembalikan Banner dan booth tersebut,

Halaman 34 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



karena kedua barang tersebut telah berada di PPPSRS sesuai jawaban Pak Ferbi dalam rekaman;

b. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut di atas, dengan adanya empat surat peringatan tersebut saya selaku Penggugat 2 sudah tidak dipercaya lagi oleh customer dan menderita kerugian materiil dari fee yang akan didapat sebesar = Rp54.492.395, 64 dengan diputus aliran listrik dan air sejak tanggal 12 November 2015, maka alat-alat elektronika rusak berupa Kulkas, AC, Komputer dan Televisi bila dinilai dengan uang menderita keru lan sebesar Rp10 Juta, serta kerugian non materiil sebesar Rp200 juta,- Dengan demikian kerugian Penggugat 2 baik kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar Rp264.492.395,64 (dua ratus lima puluh empat juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah enam puluh empat sen) tersebut harus diganti secara tanggung bersama (tanggung renteng) oleh Tergugat I, dan Tergugat II, karena melanggar Pasal1365 KUHPerdata;

Penggugat 3:

a. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada lantai 1 KA 21 yang disewa oleh Pengugat 3 tanpa memberi peringatan dan memberitahukan akan dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini telah berlangsung selama 25 hari;

b. Akibat perbuatan melawan hukum Tergugat 1, Tergugat 2 tersebut di atas, maka Penggugat 3 menimbulkan kerugian baik materiil maupun non materiil sebagai berikut:

1) Kerugian materiil yang diderita Penggugat 3, meliputi pelanggan laundry dan sewa unit tip per hari = Rp7. Juta,- sejak diputus pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini (dua puluh empat hari) = Rp7juta,- X 24 = Rp98.000.000,00. Pekerja sebanyak 4 orang @ Rp200.000,00 per hari = Rp200.000,00 X 24 hari Rp4.800.000,00. Dengan demikian kerugian materiil yang diderita Penggugat 3 sebesar = Rp98.000.000,00 + Rp4.800.000,00 = Rp140.600.000,00 (seratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah);

2) Kerugian non materiil yang diderita Penggugat 3, (sudah tidak diperaya oleh pelanggan baik laundry maupun sewa unit,



bahkan kunci telah diambil kembali oleh pemilik, dan nama baik Penggugat 3 tercemar sebesar = Rp200.000.000,00;

3) Kerugian keseluruhan yang di derita Penggugat 3 baik materiil maupun non materiil sebesar Rp140.600.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp340.600.000,00 (tiga ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah);

c. Dengan demikian kerugian Penggugat 3 baik kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar Rp340.600.000,00 (tiga ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah) tersebut harus diganti secara tanggung bersama (tanggung renteng) oleh Tergugat I, dan Tergugat II, karena melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;

Penggugat 1, Penggugat 2 Dan Penggugat 3:

a. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) selama menjabat sampai saat ini, ternyata terdapat bukti: 1). Tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik hanya sebagai penghuni saja, karena sebagai pemilik unit sesuai dengan PPJB adalah atas nama sdr. Dian Palupi. Sesuai ketentuan Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 14 ayat (2) huruf m, diutamakan Pemilik sekaligus penghuni satuan rumah susun Kebagusan City. Untuk itu Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak sah menjadi Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik dan sekaligus penghuni satuan rumah susun;

b. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selama menjabat Ketua pengurus PPPSRS Kebagusan City telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City yang dibuat sendiri, yaitu Pelanggaran Pasal 12, Kedaulatan, Pasal 13. Hak suara dan hak Bicara, Pasal 14 ayat (2). syarat-syarat, Pasal 15. Kewenangan Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Pasal 22. Rapat umum merupakan forum kewenangan tertinggi. Juga telah melanggar Anggaran Rumah Tangga yang dibuat sendiri, yaitu Pelanggaran Pasal 4 ayat( 11), Pasal 7, Pasal 40 ayat (1). Selain itu juga telah melanggar tata tertib Penghuni apartemen Kebagusan City yang dibuat sendiri tentang tata tertib keterlambatan Pembayaran dan tata tertib penggunaan Lobby-koridor dll;

Halaman 36 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa Tergugat 2 tidak dapat semua pelanggaran tata tertib lainnya dilakukan dengan pemutusan aliran listrik dan air. Karena pemutusan aliran listrik dan air hanya dapat dilakukan kepada pemilik dan penghuni yang tidak bayar kewajiban iuran tiga bulan berturut-turut sesuai dengan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART PPPSRS Kebagusan City. Sedangkan para pemilik/penghuni yang disiplin bayar kewajiban iuran tepat waktu, bila diputus aliran listrik dan air, maka ia tidak akan bersedia bayar lagi kewajiban iuran tersebut. Pemilik dan penghuni memutuskan untuk tidak sewa kios dan unit serta pindah usaha ke tempat lain. Hal tersebut sangat merugikan bagi badan pengelola dalam mengumpulkan uang iuran semakin berkurang dengan sendirinya dalam merawat, memelihara dan membayar karyawan, *cleaning service* dan Satpam akan semakin berkurang, maka Tergugat 1, Tergugat 2 yang bertanggung jawab mengenai berkurangnya kewajiban iuran tiap bulan, karena tindakan Tergugat 1, Tergugat 2 dalam memberikan sanksi pada pelanggaran tata tertib lainnya yang tidak ada kaitan dengan kewajiban iuran tiap bulan. Seharusnya hak menetapkan sanksi-sanksi tersebut merupakan hak pemilik dan penghuni yang telah ditetapkan dalam Pasal 13 ayat 2 huruf c. Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, hak menetapkan sanksi-sanksi. Jadi bukan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang menetapkan sanksi-sanksi bagi pelanggaran tata tertib lainnya yang tidak ada kaitan dengan kewajiban pembayaran iuran tiap bulan. Bila Tergugat 1 dan Tergugat 2 memaksakan tindakan pemutusan aliran listrik dan air akan dikenakan kepada pemilik dan penghuni yang tidak ada kaitan dengan kewajiban pembayaran iuran tiap bulan, maka Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah menghambat program enam kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan meningkatkan daya beli masyarakat. Akibat tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut, maka banyak karyawan yang bekerja di kios-kios berhenti bekerja, karena kios dan unitnya telah diputus aliran listrik dan airnya serta pemilik dan penghuni tidak akan mampu lagi bayar iuran tiap bulan dan bayar gaji karyawannya. Bila Tergugat 1 dan Tergugat 2 masih tetap melakukan tindakan arogansi tanpa kompromi dan komunikasi dalam kepengurusan PPPSRS Kebagusan City

Halaman 37 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama pemilik dan penghuni berarti Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah salah satu penghambat utama dalam mendukung program-program enam kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dalam semua bidang dan meningkatkan daya beli masyarakat;

d. Dengan demikian Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan pelanggaran baik PPJB, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga maupun Tata Tertib penghunian PPPSRS Kebagusan City yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun non materiil bagi Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3. Untuk itu, Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dinyatakan tidak sah sebagai Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City. Yang sah adalah hasil Rapat Umum anggota Luar Biasa yang diselenggarakan pada tanggal 09 Maret 2014 berdasarkan Berita Acara rapat Umum anggota Luar Biasa (RUALB) yaitu sdr. Erma selaku Ketua dan Penggugat 2 (sdr. Sandy Thediyanto) selaku wakil Ketua PPPSRS Kebagusan City;

e. Untuk memberi jaminan atas kerugian yang diderita Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil atas perbuatan melawan hukum Tergugat 1, dan Tergugat 2, maka kepada Tergugat 1 (Diah Retno Minarti) dilakukan sita jaminan atas Rumah di Tebet Jakarta Selatan. Kepada Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dilakukan sita jaminan atas unit lantai 20 A 7 A tower A yang ditempati saat ini, Mobil merk Nissan X - Trail , 2,5 Xt, XTRONIC CUT, Nomor Polisi: B 1292 PZD dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi B 3373 SPQ. Kepada Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin) dilakukan sita Jaminan atas unit lantai 2 A 25 yang ditempati saat ini dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi F 6336 CZ;

4. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan tata tertib Penghunian serta Rapat Umum anggota Luar Biasa (RUALB) merupakan persetujuan tersebut berdasarkan: a. Pasal 1338 KUHPerdara, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, b. Pasal 1339 KUHPerdara, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan didalamnya melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut

Halaman 38 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang, c. Pasal 1342 KUHPerdata, Jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tiidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran, d. Pasal 1348 KUHPerdata, semua janji yang diberikan dalam satu persetujuan harus diartikan dalam hubungannya dengan seluruh persetujuan, e. Pasal 1366 KUHPerdata, setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya, f. Pasal 1367 KUHPerdata, seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawa pengawasannya. Ketentuan-ketentuan hukum tersebut sangat mengikat dan harus ditaati baik oleh Tergugat I, Tergugat II, maupun Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios 1 A 21 yang disewa oleh Penggugat 2 dan unit lantai 5 A 8 milik Penggugat 3, karena bertentangan dengan ADART Kebagusan City dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
2. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari bila lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini kepada masing-masing Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3, karena merupakan pendapatan Penggugat rata-rata setiap hari sebelum dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B oleh Tergugat I, Tergugat II, ditanggung secara bersama (tanggung renteng) kepada Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak-hak Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3;

Halaman 39 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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



3. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil yang diderita oleh:

- Penggugat 1: kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp117.965.499,- + Rp200 juta = Rp317.965.449 (tiga ratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);
- Penggugat 2: kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar Rp264.492.395,64 (dua ratus lima puluh empat juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah enam puluh empat sen);
- Penggugat 3: Kerugian Penggugat 3 baik kerugian materiil maupun non materiil sebesar Rp340.600.000,00 (tiga ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah) tersebut;
- Kerugian seluruhnya yang diderita oleh Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3 sebesar Rp923.057.894,64 (sembilan ratus dua puluh tiga juta lima puluh tujuh ribu delapan ratus sembilan puluh empat rupiah enam puluh empat sen) tersebut harus dibayar ganti rugi oleh Tergugat Tergugat 2 dan Tergugat 3 ditanggung secara bersama (tanggung renteng), karena melanggar Pasal 1365 KUHPdata;

4. Melakukan sita jaminan (*conservator beslag*) atas Rumah Tergugat 1 di Tebet Jakarta Selatan, Unit lantai 20 A 7 A tower A yang ditempati Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) saat ini, Mobil merk Nissan, X-TRAIL, 2,5 Xt, XTRONIC CUT, Nomor Polisi: B 1292 PZD dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, Nomor Polisi B 4473 SPQ milik Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dan Unit lantai 2 A 25 Tower A yang ditempati Tergugat 2 (sdr. Ahmarudin) saat ini dan sepeda Motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi F 6336 CZ milik Tergugat 2 (sdr. Ahmarudin);

5. Menyatakan bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah tidak sah, karena bukan pemilik unit, hanya sebagai penghuni unit saja dan selama menjabat telah melakukan Pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, sehingga selalu menimbulkan konflik dengan para penghuni serta Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) adalah salah satu penghambat utama program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatnya daya beli masyarakat;

6. Menyatakan bahwa Penggugat 2 (sdr. Erma) selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Penggugat 3 (Sdr. Sandy Thedianto) selaku



Wakil Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City berdasarkan hasil rapat umum anggota luar biasa adalah sah sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADRT) PPPSRS Kebagusan City;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;

8. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar uang paksa sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kepada masing-masing Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3, bila lalai melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3;

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya perkara dalam perkara ini;

Atau:

Jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut yang mulia majelis Hakim dalam peradilan yang baik adalah adil dan Patut;

**Perbaikan Gugatan:**

I. Ketentuan-Ketentuan Hukum Yang Dilanggar Oleh Tergugat 1, Tergugat 2 Dan Tergugat 3;

Sebelum Penggugat menjelaskan alasan-alasan mengajukan gugatan perkara perdata ini, maka Penggugat menjelaskan ketentuan-ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sebagai berikut:

a. Dalam Akta Notaris Nomor 04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City, halaman 65-67 angka 3. Menetapkan dan menyetujui pengangkatan pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016 dengan susunan selengkapnya sebagai berikut:

Ketua Dewan Pembina	: Tuan Professor Doktor Haji Raden Abdussalam;
Sekretaris Dewan Pembina	: Tuan Doktor Eggi Sudjana, Sarjana Hukum, Master Sains;
Dewan Pengawas Tower A	: nyonya Kunthi Tridewiyanti;
Dewan Pengawas Tower C	: Agung Usadi;
Ketua Dewan Pengurus	: Honny Maitimu;
Sekretaris	: Insinyur Leanika Tanjung;

Halaman 41 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bendahara : Didik Mulyo Adhie Prabowo, Master  
of Business Administration  
(mengundurkan diri secara tertilis);

Sampai saat ini jabatan tersebut belum diganti. Kalau Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) mengganti pejabat tersebut berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Pasal 22 Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga bahwa Rapat Umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk, antara lain: a. Memilih, menetapkan dan mengesahkan pengurus PPPSRS Kebagusan City dan b. Memberhentikan atau mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City;

b. Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Hunian Apartemen Kebagusan City PPPSRS Kebagusan City:

- 1). Halaman 9: a). Pasal 12, Kedaulatan, Kedaulatan PPPSRS Kebagusan City berada di tangan anggota berdasarkan hak suara kepemilikan dengan nilai perbandingan proporsional (NPP) hak suara yang dimilikinya serta hak suara kepenghunian dan dilaksanakan melalui forum-forum rapat yang diadakan untuk itu, b). Pasal 13, hak suara dan hak Bicara, (1). Hak suara kepemilikan, yaitu hak suara setiap anggota pemilik dalam rangka mengatur hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun Kebagusan City, antara lain yang menyangkut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama serta fasilitas bersama, maka setiap anggota pemilik mempunyai hak suara sesuai NPP yang dimilikinya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik satuan rumah susun. (2). Hak suara kepenghunian, yaitu hak suara setiap anggota Penghuni untuk memutuskan sesuatu yang terkait dengan kepentingan penghunian, seperti : (a). Hak untuk menetapkan Anggaran Dasar dan Anggaran rumah Tangga kebangusan City beserta perubahannya dan atau penambahan dari waktu ke waktu. (2). Hak untuk memilih pengurus PPPSRS Kebagusan City. (3). Hak menetapkan sanksi-sanksi. (4). Hak mengambil keputusan untuk perubahan. (5). Hak pemeliharaan, penambahan, perbaikan dan pemanfaatan fasilitas-fasilitas serta pengoperasiannya. (6). Menetapkan besarnya dana cadangan dan penggunaannya. (3). Hak bicara, yaitu hak bicara

Halaman 42 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



- yang dimiliki oleh anggota penghuni untuk mengajukan usul dan atau pendapat dalam rangka perbaikan pengelolaan rumah susun, baik dari segi teknis maupun hubungan kemasyarakatan antar penghuni rumah susun;
- 2). Halaman 10, Pasal 14 (1). Anggota PPPSRS Kebagusan City dapat dipilih sebagai Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City sesuai dengan jabatannya dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dengan susunan organisasi sebagai berikut: Ketua, Sekretaris dan Bendahara. (2). Yang dapat dipilih menjadi Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah para anggota yang sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Anggaran Dasar ini yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut : (a). WNI, (b). Berstatus sebagai pemilik dan atau pemilik kuasa yang sah yang nyata-nyata berdomisili di satuan rumah susun Kebagusan City. (c). Berdomisili di salah satu Tower satuan rumah susun Kebagusan City. (d). Sudah di anggap dewasa. (e). Sehat Jasmani dan rohani. (f). Tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu tindak kriminal. (g). Bebas narkoba dan obat-obat sejenisnya. (h). Mempunyai kepribadian yang jujur, bertanggung jawab, kreatif dan tanggap dalam menyelesaikan segala permasalahan yang timbul. (i). menyatakan kesediaan untuk tidak KKN. (j). Tidak pernah tersangkut dengan organisasi yang dilarang oleh Pemerintah Indonesia. (k). Mampu bekerja sama dengan sesama pengurus lainnya. (l). Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik. (m). Diutamakan Pemilik sekaligus penghuni satuan rumah susun;
- 3). Halaman 11, Pasal 15 (1). Dewan Pembina melaksanakan pembinaan baik terhadap Dewan Pengurus dan atau badan Pengelola maupun terhadap penghuni satuan rumah susun. (2). Dewan Pengawas melaksanakan pengawasan terhadap penyelenggaraan pengurusan dan atau pengelola yang dilakukan oleh pengurus/dewan pengurus atau badan pengelola;
- 4). Halaman 14, Pasal 22, Rapat umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk: (1). Memilih, menetapkan dan mengesahkan Pengurus PPPSRS Kebagusan City. (2). Memberhentikan atau mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. (3). Merubah dan mengesahkan anggaran

Halaman 43 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.





- Dasar dan rumah tangga. (4). Menyetujui program kerja PPPSRS Kebagusan City dan mengambil keputusan atas tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS Kebagusan City. (5). Menilai/ menerima/menolak pertanggungjawaban Pengurus PPPSRS Kebagusan City. (6). Menetapkan besarnya iuran pengelolaan termasuk penyesuaiannya apabila diperlukan sesuai dengan usulan dari Pengurus PPPSRS Kebagusan City;
- 5). Halaman 20, Pasal 4, dalam ayat (11). Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota;
- 6). Halaman 21, Pasal 7 (1). Pengurus berhenti atau diberhentikan karena: (a). Atas permintaan sendiri. (b). meninggal dunia. (c). tidak lagi memiliki hak dalam satuan rumah susun sebab akibat hukum lainnya. (d). Diberhentikan karena tindakan Indisipliner. (e). Menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. (f). Menjadi tidak cakap menurut hukum dan/atau ditempatkan dibawah pengampunan . (g). Mengalami sakit yang berkepanjangan atau cacat fisik permanen sehingga terbukti tidak mampu untuk melaksanakan tugas dan kewajiban sebagai pengurus. (2). Kecuali Dewan Pembina, tindakan *indipliner* sebagai dimaksud dalam ayat 1 huruf d Pasal ini adalah: (a). Melanggar ketentuan anggaran dasar , anggaran rumah tangga maupun tata tertib serta larangan lain yang berlaku. (b). tidak hadir dalam rapat-rapat pengurus tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah;
- 7). Halaman 32, Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum;
- 8). Halaman 19 dan 20 butir 13. Tentang Tata Tertib Keterlambatan Pembayaran: keterlambatan-pembayaran iuran pengelolaan dan dana cadangan akan dikenakan surat peringatan dan denda apabila: a). Pembayaran tagihan yang dilakukan setelah masa toleransi akan dikenakan denda sebesar 5 %/keterlambatan/ bulan, b). Surat peringatan pertama disertai denda akan diberikan

Halaman 44 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



bila sampai dengan tanggal 16 bulan berikutnya penghuni masih belum melakukan pembayaran, c). Peringatan kedua (terakhir) disertai denda akan diberikan apabila penghuni masih tidak mengindahkan sampai tanggal 16 dua bulan berikutnya atau telah menunggak selama 3 (tiga) bulan, d). 2 (dua) hari setelah surat peringatan terakhir diberikan, penghuni masih belum melakukan pembayaran/pelunasan semua tunggaknya, maka akan dikenakan pengurangan fasilitas berupa pemutusan listrik dan air. Untuk menyambungkan kembali, seluruh tagihan service charge/sinking fund dan denda keterlambatan harus dilunasi terlebih dahulu dan dikenakan biaya administrasi penyambungan kembali. Besarnya biaya penyambungan kembali akan ditentukan oleh Badan Pengelola Penyambungan kembali listrik dan air dilakukan dalam waktu paling lama 2X24 jam;

- 9). Halaman 25, Angka 4. Tata Tertib Penggunaan Lobby-koridor-jalan setapak trotoar-teras-tangga darurat – awning/canopy, huruf a). Trotoar, teras, jalan setapak, lobby, tangga dan koridor awning/kanopi tidak dibenarkan untuk dirusak atau digunakan untuk tujuan lain dan atau untuk kepentingan pribadi;

c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartement Kebagusan City Lantai Dasar, Nomor 033/PGP-KC/Twr-B/X/11, Rabu, 12 Oktober 2011, Ditandatangani Oleh Dan Antara: Ir. Arief Aryanto, MBA, Direktur PT. Perdana Gapura Prima Tbk Selaku Penjual Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama Dengan Drs. R. Abdussalam Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua, dengan perjanjian antara lain:

Pasal 9. Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan: antara lain :Ayat (6). Pihak kedua harus membayar biaya-biaya kepada Badan Pengelola selama masa pengelolaan sebagaimana dimaksud ayat 5 Pasal ini, yang terdiri dari: a. Biaya pengelolaan (*maintenance fee/service charge*), b. cadangan renovasi (*sinking fund*), c. Biaya penggunaan listrik dan air setiap bulan, d. Biaya-biaya pada ayat 6 (a, b, dan c) akan diatur kemudian setelah terbentuknya Badan Pengelola dan/atau Perhimpunan Penghuni rumah susun. (7). Pihak kedua setuju bahwa untuk menjaga kelangsungan berfungsinya Kebagusan City, maka apabila pihak kedua lalai melaksanakan kewajiban membayar salah satu biaya-biaya yang disebut dalam ayat 6 Pasal ini, maka pihak

Halaman 45 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



kedua akan dikenakan; a). Denda 3 % perbulan dari kewajiban keuangan yang terutang, b). Pemutusan aliran listrik dan penyegelan unit jika utang terhadap kewajiban dimaksud telah berlangsung selama 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak jatuh emponya pembayaran kewajiban, untuk keperluan tersebut pihak kedua dengan ini sehingga untuk nantinya memberi kuasa kepada pihak pertama untuk dan atas nama pihak kedua melakukan pemutusan aliran listrik dan pihak pertama berhak untuk melakukan npenyegelan unit . (8). Ketentuan ayat 7 Pasal ini akan dilakukan jika perhimpunan penghuni telah memberikan 3 (tiga) teguran secara tertulis dengan selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari kalender dan pihak kedua tetap tidak memberikan penyelesaian positif atas kewajibannya. (9). Dalam hal terjadi seperti yang tersebut di dalam Pasal 7 ayat b, maka untuk pengaktifan kembali fasilitas-fasilitas tersebut, menjadi beban dan tanggung jawab pihak kedua;

d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartement Kebagusan City Nomor 406/PGP-Kebagusan/Lgl/VIII/08, tanggal 11 Agustus 2008, ditandatangani oleh dan antara: Ir. Arief Aryanto,MBA, Direksi PT. Perdana Gapura Prima Tbk selaku Penjual untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama, Dengan Erma Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua, dengan perjanjian antara lain: Pasal 9. Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan: antara lain: ayat (6). Pihak kedua harus membayar biaya-biaya kepada Badan Pengelola selama masa pengelolaan sebagaimana dimaksud ayat 5 Pasal ini, yang terdiri dari: a. Biaya pengelolaan (*maintenance fee/service charge*), b. cadangan renovasi (*sinking fund*), c. Biaya penggunaan listrik dan air setiap bulan, d. Biaya-biaya pada ayat 6 (a, b, dan c) akan diatur kemudian setelah terbentuknya Badan Pengelola dan/atau Perhimpunan Penghuni rumah susun. (7). Pihak kedua setuju bahwa untuk menjaga kelangsungan berfungsinya Kebagusan City, maka apabila pihak kedua lalai melaksanakan kewajiban membayar salah satu biaya-biaya yang disebut dalam ayat 6 Pasal ini,maka pihak kedua akan dikenakan; a). Denda 3 % perbulan dari kewajiban keuangan yang terutang, b). Pemutusan aliran listrik dan penyegelan unit jika utang terhadap kewajiban dimaksud telah berlangsung selama 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak jatuh emponya pembayaran kewajiban, untuk keperluan tersebut pihak kedua dengan ini sehingga untuk nantinya

Halaman 46 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



memberi kuasa kepada pihak pertama untuk dan atas nama pihak kedua melakukan pemutusan aliran listrik dan pihak pertama berhak untuk melakukan penyegelan unit. (8). Ketentuan ayat 7 Pasal ini akan dilakukan jika perhimpunan penghuni telah memberikan 3 (tiga) teguran secara tertulis dengan selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari kalender dan pihak kedua tetap tidak memberikan penyelesaian positif atas kewajibannya. (9). Dalam hal terjadi seperti yang tersebut di dalam Pasal 7 ayat b, maka untuk pengaktifan kembali fasilitas-fasilitas tersebut, menjadi beban dan tanggung jawab pihak kedua;

e. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)/BW:

- 1). Pasal 1338, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- 2). Pasal 1339, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang;
- 3). Pasal 1342, jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran;
- 4). Pasal 1365, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;
- 5). Pasal 1366, Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronohannya;
- 6). Pasal 1367, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya;

II. Alasan-Alasan Penggugat 1, Dan Penggugat 2 Mengajukan Gugatan Perkara Perdata:

Adapun Alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan perkara perdata ini, adalah sebagai berikut:

1. Asal Mula:

Penggugat 1:

Halaman 47 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Pada hari Kamis, 12 September 2013, Penggugat 1 selaku pembeli sebagai pihak kedua telah menerima serah terima satuan rumah susun lantai dasar, unit Nomor 20, luas 22 m<sup>2</sup> Tower B Kebagusan City dari Ir. Arief Aryanto, MBA, Direksi PT. Perdana Gapura Prima, Tbk sebagai pihak pertama selaku Penjual. Pada tanggal 11 Desember 2013 sampai dengan tanggal 11 Juni 2014, Kios Kr 20 Tower B milik Penggugat 1 menyewakan harian kepada Bu Rini, penghuni Tower C, per hari Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dengan kewajiban bayar iuran Billing statement/rekening tagihan tiap bulan dan pengugat memberitahukan kepada Penyewa (Bu Rini) bahwa iuran tersebut jangan sampai tidak bayar berturut-turut tiga bulan, karena pemutusan listrik dan air akan dilakukan oleh pengelola. Penyewaan Kios tersebut tidak dibuatkan perjanjian sewa, hanya berdasarkan saling percaya. Ternyata selama Kios Kr 20 tersebut disewa oleh Bu Rini tidak pernah terjadi pemutusan listrik dan air seperti yang telah ditetapkan dalam ADART dan PPJB berarti Bu Rini dalam melakukan pembayaran iuran tiap bulan selalu tepat waktu dan selama disewa oleh Bu Rini dan Penggugat 1 sebagai pemilik kios tidak pernah menerima surat peringatan dari Pengelola dan pada tanggal 5 Juli 2014 Bu Rini memberitahukan kepada Penggugat 1 sebagai pemilik kios tidak melanjutkan sewa harian, karena unitnya telah laku dan pindah alamat. Dengan demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Rini, Penggugat 1 sebagai pemilik Kios Kr 20 Tower B tidak pernah mendapat surat peringatan, pemutusan listrik dan air dari pengelola berarti Bu Rini telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City;

b. Pada tanggal 5 Juli 2014 sampai dengan 6 Januari 2015, kios Kr 20 tower B, selanjutnya disewa harian dilanjutkan oleh Bu Deni, Penghuni Tower C dengan ketentuan yang sama pada waktu disewakan kepada Bu Rini tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya. Pada tanggal 5 Januari 2015 Bu Deni memberitahukan kepada Penggugat 1 selaku pemilik Kios tidak melanjutkan sewa harian kios, karena pindah keluar daerah dan Unit miliknya di tower C telah laku. Juga demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Deni, Penggugat sebagai pemilik Kios Kr 20

Halaman 48 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)





Tower B tidak pernah mendapat surat peringatan, pemutusan listrik dan air dari Pengelola berarti Bu Deni juga telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City;

c. Pada tanggal 10 Januari 2015 sampai dengan tanggal 7 Juni 2015, Kios Kr 20 tower B selanjutnya di sewa harian dilanjutkan oleh Bu Yani, warga kelurahan Kebagusan dekat dengan Apartemen Kebagusan City tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya. Pada tanggal 4 Juni 2015 Bu Yani memberitahukan kepada Penggugat 1 sebagai pemilik Kios tidak melanjutkan sewa harian kios, karena orang tuanya sakit dan diopname di rumah sakit Purwokerto. Juga demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Yani, Penggugat sebagai pemilik Kios Kr 20 Tower B tidak pernah mendapat surat peringatan, pemutusan listrik dan air dari Pengelola berarti Bu Yani juga telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City;

d. Pada tanggal 10 Juni 2015, Kios Kr 20 Tower B milik Penggugat 1, selanjutnya disewa harian dilanjutkan oleh Bu Enny, alamat: Kelapa Tiga Depok dengan ketentuan yang sama pada waktu disewa baik oleh Bu Rini, Bu Deni maupun oleh Bu Yani tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya. Bu Enny telah membayar iuran tiap bulan, yaitu:

- 1). Kwitansi, Nomor SP: KB 20, Nomor OR 10022808, diterima dari: Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 13 Juli 2015 sebesar Rp958.112,00 (sembilan ratus lima puluh delapan ribu seratus duabelas rupiah) di atas materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan yang terdapat catatan pada kolom Previous Balance = IDR 16.238.484, kolom New Balance = IDR 17.196.596,- (foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir);
- 2). Kwitansi, Nomor SP: KB 20, Nomor OR10023049, di terima dari: Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 11 Aug 2015 sebesar Rp600.460,00 (enam ratus ribu empat ratus enam puluh rupiah) tanpa materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan yang terdapat catatan pada kolom previous Balance = IDR 17.196.596,-kolom new Balance = IDR 17.797.056,-(foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3). Kwitansi, Nomor SP: KB20, NomorOR10023425, diterima dari Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 11 sept 2015 sebesar Rp1.016.189,00 (satu juta enam belas ribu seratus delapan puluh sembilan rupiah) tanpa materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan yang terdapat catatan pada kolom previous Balance = IDR 16.838.944,-, kolom New Balance-IDR 17.254.673,- (foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir);
- 4). Kwitansi, Nomor SP: KB 20, Nomor OR 10024222, di terima dari: Drs. R. Abdussalam, untuk pembayaran billing Januari 2014 s/d juni 2015 unit KB 20 sebesar Rp17.000.000,00 dengan materai tanpa Billing Statement/rekening tagihan.(copi kwitansi terlampir);
- 5). Kwitansi, Nomor SP: KB 20, Nomor OR 10024234 di terima dari Drs. R. Abdussalam untuk pembayaran billing bulan Oktober 15 & Nov 15 unit KB 20 sebesar Rp1.965.499,00 dengan materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan untuk tanggal 15 Oktober 2015 yang terdapat catatan pada kolom Previous Balance = IDR 17.254.673,-, kolom New Balance= IDR 17.635.863,- dan Billing Statement/rekening tagihan untuk tanggal 15 November 2015 yang terdapat catatan pada kolom previous Balance = IDR 17.635.863,-, kolom New Balance = IDR 18.203.983,- (copi kwitansi terlampir);

Berdasarkan kwitansi 1) s/d 3) tersebut di atas, bahwa Bu Enny telah membayar iuran tiap bulan berturut-turut tiga bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City. Ternyata Pengelola apartemen Kebagusan City telah melakukan pemutusan listrik dan air sejak tanggal 14 September 2015 sampai saat ini sudah berlangsung selama tiga bulan lebih yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat 1;

Penggugat 1 untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios lantai dasar Kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 membayar kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk pembayaran Biling bulan januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp17 juta,- pada tanggal 12 November 2015 (untuk memenuhi unsur pemerasan dan ancaman yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3) dan pembayaran Billing bulan okt 15 s/d Nov 15 sebesar Rp1.965.499,-, maka aliran listrik dan air pada lantai

Halaman 50 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



dasar Kios KB 20 milik Penggugat 1 dihidupkan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3. Tetapi dalam catatan kolom New Balance pada Billing Statement/ rekening Tagihan semakin meningkat menjadi Rp18.203.983,- bukan dihapus tagihannya, karena sudah dibayar lunas tagihannya dengan tanda bukti kwitansi pembayarannya;

- 6). Surat Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City mengirim kepada Tergugat 2 ( sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), tanggal 13 November 2015, Perihal: Pemutusan aliran listrik dan air hanya berkaitan dengan kewajiban iuran dengan materi antara lain bahwa: Tergugat 2 memutuskan aliran listrik dan air pada 1 KA 21 yang di sewa oleh penghuni sdr. Sandy pada tanggal 31 Oktober 2015 dan pada unit lantai 5 A 8 milik sdr. Erma pada tanggal 12 November 2015 tidak ada kaitan dengan kewajiban iuran yaitu sdr. Sandy karena memasang papan reklame di atas kiosnya yang di sewa, sedangkan sdr Erma mengamankan *Banner* yang bersifat untuk kepentingan pribadi yang dilarang di tempatkan di Lobby, padahal yang mengamankan banner tersebut adalah saya selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS, karena mengganggu para penghuni dan tamu. Bahwa Perbuatan Tergugat 2 dan Tergugat 3 merupakan perbuatan penyalahgunaan kewenangan. Untuk itu Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS memohon kepada Tergugat 2 segera menghidupkan aliran listrik dan air pada 1 KA 21 yang disewa oleh sdr. Sandy dan unit 5 A 8 Tower A milik sdr. Erma;
- 7). Surat Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Tergugat 3, sdr. Ahmarudin selaku koordinator keamanan PPPSRS) kepada Penggugat 1, tanggal 17 November 2015, Nomor KHUSUS/01/XI/2015, Perihal: Peringatan, dengan materi ancaman, antara lain: bahwa Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina telah diberhentikan atas permintaan sendiri yang disampaikan secara lisan dalam rapat pengurus lengkap tanggal 26 oktober 2013. Pada tanggal 6 juni 2014, telah diputuskan secara aklamasi untuk menerima pengunduran diri. Bahwa tanggal 26 Oktober 2015 jam 08.15

Halaman 51 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



WIB di lobby Tower A, Kebagusan City telah terjadi pengambilan satu buah *Banner* dan *Booth*, yang diduga dilakukan oleh sdri Erma Penghuni 5 A 8 atas suruhan Penggugat 1, dengan hilangnya kedua barang yang dimaksud, masih dikuasai oleh sdri Erma atas suruhan Penggugat 1 dan meminta untuk dikembalikan dan ditempatkan pada posisi semula, maka Tergugat 2 Memberi Peringatan, harus mengembalikan *Booth* dan *Banner*, dalam waktu selambat-lambatnya 3 X 24 Hari. Bila tidak akan dilaporkan kepada yang berwajib;

- 8). Surat Penggugat 1 kepada Tergugat 2, tanggal 19 November 2015, perihal: Tanggapan surat Nomor KHUSUS/01/XI/2015, tanggal 17 November 2015, dengan Materi, antara lain: Pemberhentian Penggugat 1 sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City adalah tidak sah karena sampai saat ini tidak didukung dengan Berita Acara rapat pengurus lengkap tentang pemberhentian Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina, karena dalam Pasal 22 angka 2 Anggaran Dasar, memberhentikan atau menggantikan anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City harus melalui rapat umum yang merupakan forum kewenangan tertinggi. Bahwa sdri Erma bukan mengambil hanya mengamankan dan Penggugat 1 tidak menyuruh sdri Erma untuk mengambil *Banner* dan *Booth* tersebut. Bahwa hasil penelitian Penggugat 1 dan Penggugat 2 pada tanggal 18 November 2015, ternyata *Banner* dan *Booth* tersebut diambil oleh team lapangan PT Kreasi Sumber daya dan telah diserahkan kepada PPPSRS;
- 9). Surat Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada Penggugat 1, tanggal 23 November 2015, Nomor KHUSUS/002/XI/2015, Perihal: Peringatan kedua, dengan materi ancaman antara lain: sama dengan materi peringatan pertama, tanpa menanggapi surat Penggugat 1 pada tanggal 19 November 2015;
- 10). Surat Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada Penggugat 1, Nomor: KHUSUS/003/IX/2015, tanggal 28 November 2015, perihal: Peringatan ketiga atau terakhir, dengan materi ancaman yang sama dengan Peringatan Kedua dengan penambahan materi demi menghindari tuntutan hukum maupun tindakan lain yang akan dilakukan;



11).Himbauan Tertulis Tergugat 2 sdr. Honny Maitimu selaku Dewan Pengurus, Nomor Khusus/XI/2015, tanggal 27 November 2015, kepada yang terhormat: Penghuni Kebagusan City di Jakarta, dengan materi,antara lain: bahwa beredarnya undangan rapat atas nama Ketua Dewan Pembina yang illegal, menghimbau seluruh penghuni Kebagusan City supaya tidak mengindahkan surat tersebut, yang ditanda tangan oleh Dewan Pengawas Kunthi Dewitri dan Dewan Pengurus Honny Maitimu (kopi himbauan tertulis terlampir). Himbauan tertulis Tergugat 2 tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, karena melanggar Pasal 22 ADART PPPSRS Kebagusan City;

Penggugat 2:

Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2015 sekitar jam 08.15 di lobby Tower A Kebagusan City, Penggugat 2 mengamankan *Booth* dan banner dengan memberitahukan kepada sdr. Abdussalam selaku Ketua Dewan Pembina dan Ketua Dewan Pembina meminta kepada security untuk disimpan dan diamankan karena dalam BAB IV Peraturan Tata Tertib, Nomor 4. Tata tertib penggunaan lobby-koridor-jalan setapak trotoar-teras-tangga darurat-awning/kanopi huruf a). Trotoar-teras, jalan setapak, lobby, tangga dan koridor, awning/kanopi tidak dibenarkan untuk dirusak atau digunakan untuk tujuan lain dan atau untuk kepentingan pribadi;

Tergugat 2 (Sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS dan Sdr. Ahmaruddin Koordinator Keamanan PPPSRS Kebagusan City) dengan mengirikan tiga surat peringatan kepada Penggugat 2, yaitu:

1). Surat, Nomor KHUSUS/01/I0/2015, tanggal 27 Oktober 2015, perihal: Peringatan, dengan materi, antara lain: Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2015 sekitar jam 08.15 WIB di Lobby Tower A, Kebagusan City, saudari dengan arogan mengambil booth dan banner dan disimpan oleh saudari, tanpa pemberitahuan dan tanpa diketahui oleh PPPSRS sebagai pemilik sah kedua barang tersebut. Diminta kepada sdri untuk mengembalikan kedua barang tersebut, tetapi saudari tidak bersedia bahkan dengan arogan saudari menantang petugas yang mendatangi unit hunian milik saudari untuk melaporkan ke Polisi. Bahwa perbuatan saudari tersebut sebagai tindakan pencurian yang merupakan pelanggaran Pidana Pasal 362 KUHP serta melanggar ketentuan dalam

Halaman 53 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggaran Dasar Pasal 11 angka 4, dalam halmana tidak memenuhi kewajiban sebagai seorang penghuni. Melalui surat ini kami sampaikan Peringatan sebagai berikut: a. Saudari harus mengembalikan dan meletakkan pada tempat semula saat mana saudara mengambilnya, b. Bila saudara tidak mengindahkan, kami akan melaporkan saudara ke pihak yang berwajib karena telah melakukan perbuatan melawan hukum Pencurian dan atau kami akan melakukan tindakan lain sesuai ketentuan Tata Tertib Hunian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Anggaran Dasar dan Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, dalam Bab VII angka 2 Tata tertib Hunian: setiap pelanggaran dari ketentuan-ketentuan dalam tata tertib ini dapat mengakibatkan antara lain diberikan Surat Peringatan dan dihentikannyapelayanan ke unit yang bersangkutan bahkan tidak hanya terbatas pada pemutusan aliran listrik atau air. Yang ditandatangani oleh sdr. Ahmaruddin Koordinator Keamanan dan Ketertiban dan sdr. Honny Maitimu Ketua PPPSRS Kebagusan City, dengan tembusan kepada: Kapolres Metro Jakarta Selatan, Kapolsek Metro Pasar Minggu, DR. H. Eggy Sudjana, S.H., M.H., Penasehat Hukum PPPSRS, sdr. Petrus Bala Pattyona, S.H,M.H., sebagai Bagian Legalitas dan Hukum PPPSRS, Dewan Pembina PPPSRS, Direktur PT. Perdana Property Management dan Badan Pengelola Kebagusan City. (copi surat terlampir). 2). Surat, Nomor KHUSUS/02/11/201S, tanggal 2 November 201S, Perihal: Peringatan Kedua, dengan materi antara lain: Bahwa apabila sampai waktu yang ditentukan saudara tidak mengindahkan Peringatan ini, kami akan melaporkan saudara ke pihak yang berwajib karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dan atau kami akan melakukan tindakan lain sesuai ketentuan Tata Tertib Hunian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Anggaran Dasar dan Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, ditandatangani oleh sdr. Honny Maitimu Ketua PPPSRS Kebagusan City dan Ahmaruddin, Koordinator Keamanan dan Ketertiban, dengan tembusan kepada: Kapolres Metro Jakarta Selatan, Kapolsek Metro Pasar Minggu, Dr. H. Eggy Sudjana SH, Msi, Petrus Bala Pattayona, S.H., M.H., Dewan Pembina PPPSRS, Dewan Pengawas PPPSRS, Direktur PT.Perdana Property Management, Badan Pengelola Kebagusan

Halaman 54 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



City. (copi surat terlampir). 3). Surat, Nomor KHUSUS/ 03/11/2015, tanggal 6 November 2015, perihal: Peringatan Ketiga (terakhir), dengan materi antara lain: Bahwa apabila sampai waktu yang ditentukan saudara tidak mengindahkan Peringatan terakhir ini, kami akan melaporkan saudara ke pihak yang berwajib karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dan atau kami akan melakukan tindakan lain sesuai ketentuan tata tertib hunian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari anggaran dasar dan rumah tangga PPPSRS Kebagusan City;

Penggugat 3:

Bahwa Penggugat 3, selama menyewa kios selama tahun 2010 sampai tahun 2015 masih dibawah pengelolaan langsung oleh developer belum pernah ada peringatan apapun, karena dalam Pasal 1 angka 3, unit adalah satuan dari bangunan dalam hal ini bangunan kios beserta fasilitas-fasilitasnya dalam “apartemen Kebagusan City yang dibeli oleh pihak kedua. Angka 4, “Hak milik atas Kios” adalah haki milik atas unit yang dapat dimiliki oleh pihak kedua secara terpisah yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”apartemen Kebagusan City”. PPJB yang ditanda tangani oleh pihak pertama sebagai penjual dengan pihak kedua sebagai pembeli. Begitu PPPSRS Kebagusan City terbentuk dengan pengurusnya, maka dikeluarkan dua surat peringatan tersebut yang bertentangan dengan ketentuan PPJB yang telah disepakai oleh kedua belah pihak. Dengan melalui Tergugat 1 (Diah Retno Minarti, Building Management) membuat dua surat peringatan kepada Penggugat 2, yaitu:

- a. Surat Tergugat 1, tanggal 25 Mei 2015, peringatan 1 yang ditujukan kepada Bapak/ibu/Penyewa Kios 1 KA 21 A Apartemen Kebagusan City, dengan materi ancaman ,antara lain: menindak lanjuti surat kami tertanggal 1 April 2015, 6 April 2015 dan tanggal 19 Mei 2015, perihal: Restibusi Billbord/Papan Nama Kios-Ruko/spanduk/ brosur/ media cetak lainnya, sampai saat ini belum menerima pembayaran dari pihak bapak/ibu mengenai perihal tersebut di atas dan kami mengingatkan kembali kepada bapak/ibu mengenai pembayaran tersebut sampai dengan tanggal 30 mei 2015 (copi surat terlampir);
- b. Surat Tergugat 1, tanggal 03 Juni 2015, perihal: Peringatan II yang ditujukan kepada Bapak/ibu pemilik/Penyewa Kios 1 KA 21

Halaman 55 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A apartemen Kebagusan City, dengan materi ancaman, antara lain: Surat peringatan I tanggal 25 mei 2015, sampai saat ini kami belum menerima pembayaran dari pihak bapak/ibu, kami peringatkan kembali kepada bapak/ibu mengenai pembayaran tersebut kami tunggu sampai dengan tanggal 05 juni 2015. Apabila lewat dari tanggal tersebut belum ada pembayaran dari pihak bapak/ibu, maka permasalahan ini selanjutnya kami limpahkan/serahkan kepada pengurus PPPSRS Kebagusan City (copi surat terlampir);

Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3:

Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3 dan sebagai penghuni menyampaikan gugatan perdata, sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) selama menjabat sampai saat ini telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADART) Kebagusan City yang dibuat sendiri, pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu), sebagai berikut:

- 1). Telah menghentikan Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City tidak melalui rapat Umum anggota dengan dibuatkan Berita Acara rapat umum Penghentian Jabatan Ketua Dewan Pembina sesuai dengan Pasal 22 , Rapat umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk: angka 2. Memberhentikan atau menggantikan anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah memberhentikan dan mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City tanpa melalui Rapat umum tersebut dengan tidak dibuatkan Berita acara Rapat Umum, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Pasal 22 Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City. Dengan demikian Surat Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) pada tanggal 12 Juni 2014, Nomor 06/P/6/2014, hal: pengunduran diri yang ditujukan kepada Penggugat 1 bukan Keputusan tapi surat (terlampir) dan Surat Badan Pengurus Nomor 010/KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 juni 2015 sampai saat ini tidak pernah Penggugat 1 terima, berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat bohong, maka surat dan Surat

Halaman 56 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan tersebut tidak sah dan melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City Pasal 22 angka 2. Dan sampai saat ini tidak ada Berita acara rapat umum mengenai memberhentikan atau menggantikan anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. Sedangkan Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah diberhentikan dalam Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) pada tanggal 09 Maret 2014 dan Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) beserta pengurus lainnya diundang tapi tidak menghadirinya dengan dibuatkan Berita acara Rapat Umum anggota Luar biasa yang dikirim kepada Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), pelaku Pembangunan dan Pemerintah. Ternyata Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak mengakui hasil Rapat umum anggota luar biasa, walaupun telah dibuat Berita acara rapat umum anggota Luar biasa. Oleh karena itu Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) masih berpegang pada kepengurusan PPPSRS Kebagusan City yang ditetapkan dalam Akta Notaris Nomor 04 tanggal 09 Juli 2013, maka Penggugat 1 juga tetap berpegang pada kepengurusan PPPSRS kebangusan City yang ditetapkan dalam akta notaris Nomor 04 tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City, halaman 65-67, angka 3. Menetapkan dan menyetujui pengangkatan pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016 dengan susunan selengkapannya sebagai berikut:

- a) Ketua Dewan Pembina: Tuan Professor Doktor Haji Raden Abdussalam;
- b) Sekretaris Dewan Pembina: Tuan Doktor Eggi Sudjana, Sarjana Hukum, Master Sains;
- c) Dewan Pengawas Tower A : nyonya Kunthi Tridewiyanti.
- d) Dewan Pengawas Tower C : Agung Usadi.
- e) Ketua Dewan Pengurus : Honny Maitimu.
- f) Sekretaris : Insinyur Leanika Tanjung.

Halaman 57 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

g) Bendahara : Didik Mulyo Adhie  
Prabowo, Master of Business Administration  
(mengundurkan diri secara tertulis);

Sampai saat ini jabatan tersebut belum diganti. Kalau Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) mengganti pejabat tersebut berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Pasal 22 Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang Tergugat 2(sdr. Honny Maitimu) buat sendiri;

- 2). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah menghentikan Penggugat 1 sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City hanya dengan surat, Nomor 06/P/2014, tanggal 12 Juni 2014 dengan ditanda tangan oleh Dewan Pembina Eggy Sudjana, Dewan Pengawas Kunthi Tridewiyanti dan Dewan Pengurus, Honny Maitimu tanpa melalui Rapat Umum anggota, dengan alasan: pengunduran diri tanpa adanya surat tertulis dari Penggugat 1;
- 3). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melakukan penghentian dan pengangkatan pengurus PPPSRS Kebagusan City tanpa melalui rapat umum anggota dan tanpa memberitahukan kepada para pemilik dan Penghuni melanggar Pasal 22 angka 2 Anggaran Dasar dan Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City;
- 4). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selalu mengatakan bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pelayan penghuni, setiap para penghuni mengeluh mengenai hak-haknya dalam pemeliharaan dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sehingga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tidak terpelihara dan terawat, antara lain: sampah, kolam renang, saluran air kotor yang selalu bocor dan selalu banjir di koridor terutama koridor lantai dua tower A, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum;

Halaman 58 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

- 5). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah menetapkan honour/gaji sendiri dan pengurus lainnya tanpa memberitahukan dan tanpa meminta persetujuan penghuni melalui rapat umum, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) melanggar Pasal 4, dalam ayat (11) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota;
- 6). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit, hanya sebagai penghuni, karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas nama: Dian Palupi, tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 14 (1). Anggota PPPSRS Kebagusan City dapat dipilih sebagai Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City sesuai dengan jabatannya dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dengan susunan organisasi sebagai berikut: Ketua, Sekretaris dan Bendahara. (2). Yang dapat dipilih menjadi Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah para anggota yang sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Anggaran Dasar ini yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat, antara lain: b). Berstatus sebagai pemilik dan atau pemilik kuasa yang sah yang nyata-nyata berdomisili di satuan rumah susun. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit hanya sebagai penghuni, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS Kebagusan City, m). Diutamakan Pemilik sekaligus penghuni satuan rumah susun Kebagusan City;
- 7). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tanggal 17 November 2015 mengirim surat kepada Penggugat 1 dengan menyampaikan Peringatan kepada Penggugat 1 sebagai berikut : a). Saudara harus mengembalikan booth dan banner yang diambil oleh sdr. Erma atas suruhan saudara, dalam waktu selambat-lambatnya 3 X 24 jam terhitung tanggal surat ini; b). Apabila sampai waktu yang ditentukan Penggugat 1 dan Penggugat 2 tidak mengindahkan Peringatan ini, kami akan melaporkan Penggugat 1 dan Penggugat 2 ke pihak yang berwajib karena telah melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 59 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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



dan atau kami akan melakukan tindakan lain sesuai dengan ketentuan tata tertib hunian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Kebagusan City, sebagaimana tercantum dalam: Bab VII angka 3 Pelanggaran tata tertib hunian, setiap pelanggaran dari ketentuan-ketentuan dalam tata tertib ini dapat mengakibatkan antara lain diberikan surat peringatan dan dihentikannya pelayanan ke unit yang bersangkutan bahkan tidak hanya terbatas pada pemutusan aliran listrik dan air;

Sedangkan berdasarkan hasil penelitian Penggugat 1 dan sdr. Erma pada tanggal 18 November 2015 jam 10.00-10.30 WIB ke PT. Kreasi Sumber Daya di Gedung Triguna yang diterima oleh Bapak Ferby dan Bapak Noval dan berdasarkan hasil rekaman kami Bahwa Bapak Ferby tidak dapat memberi pernyataan tertulis bahwa *Booth* dan *Banner* tersebut telah diambil oleh pihaknya dengan alasan bahwa pihaknya tidak mau terlibat dengan masalah yang ruwet, pihaknya telah bayar uang kepada bu Retno langsung dan Pak Honny Maitimu menyampaikan kepada pihaknya bahwa bisnisnya milik PPPSRS, maka *Booth* dan *Banner* menggunakan stiker PPPSRS Kebagusan City. Dalam tanya jawab dengan kami: Jadi Bapak Ferbi mengatakan bahwa *Banner* dan booth itu milik PPPSRS dan semua banner dan booth tersebut sudah di serahkan ke PPPSRS. Kami menanyakan siapa yang mengambil *Banner* dan *Booth* dan ditempatkan dimana? dijawab oleh Bapak Ferbi: iya, yang menyerahkan adalah team lapangan/karyawan PT. Kreasi Sumber Daya), hanya penerima di PPPSRS, Pak Ferbi tidak dapat menyebutkan namanya. Selanjutnya Pak Ferbi untuk menolak terus di rekam karena ini bukan interogasi Polisi. Dengan hasil penelitian kami tersebut berarti *Booth* dan *Banner* tersebut telah berada di tangan PPPSRS, mengapa saudara memaksakan Penggugat 1 untuk mengembalikan banner dan *Booth* tersebut ditempatkan pada posisi semula, karena *Banner* dan *Booth* tersebut telah berada di PPPSRS sesuai dengan keterangan Pak Ferbi PT. Kreasi Sumber Daya bahwa *Banner* dan booth tersebut telah diserahkan kepada pihak PPPSRS, hanya sayang Pak Ferbi tidak mau menyebutkan siapa yang

Halaman 60 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



menerimanya. Dengan demikian saudara Honny Maitimu telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat yang tidak benar, yang memaksakan kepada Penggugat 1 untuk mengembalikan *Banner* dan *Booth* pada posisi semula, sedangkan *Banner* dan *Booth* tersebut berada di PPPSRS sendiri bukan ada pada Penggugat 1, sampai kapanpun Penggugat 1 tidak dapat mengembalikan *Banner* dan booth tersebut, karena kedua barang tersebut telah berada di PPPSRS sesuai jawaban Pak Ferbi dalam rekaman;

- 8). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selama menjadi Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City memiliki kepribadian tidak jujur, melakukan tindakan arogansi, tidak bertanggung jawab dan lebih banyak menguntungkan pribadi dan kelompoknya bukan untuk kepentingan para penghuni yang telah memenuhi kewajiban membayar iuran setiap bulan, sehingga selalu menimbulkan konflik dengan kepentingan para penghuni serta menghambat program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat;
- 9). Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 melakukan tindakan diskriminatif, antara lain: a). Ada sebagian penghuni memasang parabola pada bagian bersama ,tetapi tidak diputus aliran listrik dan air(kopi pemasangan parabola terlampir), b. ada sebagian penghuni tidak bayar pajak *service charge*, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air,c). Pemasangan Plank Gentasari pada kios tower A sampai saat ini tidak dibongkar, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air(copi plank Gentari terlampir), d). Pelanggaran oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 melakukan penutupan dengan pagar pada jalan- jalan setapak yang dibuat permanen menuju ke kolam renang, kamar bilas dan kamar ganti pakaian serta menggembong tangga permanen lantai dasar Tower B yang menuju pada kios yang merupakan bagian bersama (kopi foto terlampir), sehingga akses penghuni menuju ke tower-tower tertutup dan para penghuni yang ke tower-tower harus menggunakan jalan memutar/melambung, sehingga para penghuni dan tamu enggan dan merasa tidak nyaman serta

Halaman 61 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



sebagian pemilik dan penghuni tidak tinggal lagi di unitnya, ada sebagian yang dijual dan ada sebagian disewakan serta harga unit sangat rendah bila dibanding sebelum jalan-jalan tersebut dipagar;

b. Bahwa Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3 dan sebagian para penghuni menyelenggarakan Rapat Umum Anggota luar biasa dan Hasil Rapat umum anggota luar biasa (RUALB) apartemen kebagusan city jakarta pada tanggal 9 Maret 2014 dibuatkan Berita Acara RUALB sesuai dengan dasar Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24 dan Pasal 25 ADART PPPSRS Kebagusan City. Semua Pengurus PPPSRS Kebagusan City diundang dan dibuka pada jam 10.00 WIB, sayang Ketua pengurus sdr. Honny Maitimu dan pengurus lain tidak hadir. Pada jam 11,30 WIB menerima berita bahwa sdr. Honny Maitimu sedang mengadakan pertemuan dengan Ibu Kunthi selaku pengawas Tower A di ruang kerja Tower C. Kemudian sebagian besar peserta rapat RUALB yang kedua mendatangi dan mengajak Bapak Honny Maitimu dan Ibu Kunthi untuk hadir pada RUALB kedua yang sedang berlangsung di aula tower A. Namun jawaban dari Bapak Honny Maitimu bahwa ia tidak pernah menerima undangan RUALB kedua dengan tidak ada tanda terima dan pada saat itu juga undangan tertulis diberikan sekali lagi langsung kepadanya dan diterima dengan disaksikan sebagian besar para penghuni. Beliau menjawab akan membicarakan undangan kepada pengurus PPPSRS lainnya dan akan memberikan jawaban tertulis dalam waktu satu minggu. Sebagian besar para penghuni mendesaknya untuk hadir pada RUALB kedua tersebut. Dengan tegas Bapak Honny menjawab tetap tidak mau hadir dengan alasan harus segera berangkat ke Bandara untuk mengejar pesawat. Akhirnya sebagian besar para penghuni kembali ke aula tower A untuk menjelaskan ketiga jawaban Bapak Honny tersebut kepada penghuni peserta RUALB kedua yang masih menunggu. Hasil RUALB adalah: keluar kesepakatan untuk menurunkan Ketua dan pengurus PPPSRS yang lama dan langsung memilih Ketua dan pengurus PPPSRS yang baru. Adapun Ketua dan pengurus lama yang dimaksud adalah: Ketua: Honny Maitimu, Sekretaris: Ir. Leanika Tanjung, Bendahara: Didik Mulyo Adhie Prabowo, MBA. Salah satu alasan penurunan tersebut

Halaman 62 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan telah dilakukannya pelanggaran hukum dan pelanggaran ADART PPPSRS Kebagusan City. Pelanggaran hukum tersebut telah dilaporkan ke Polri dengan bukti surat tanda penerimaan laporan/pengaduan dengan Nomor 188/K/II/2014/Polsek PSM, tanggal 25 Februari 2014. Selanjutnya memilih pimpinan dan sekretaris rapat, yang terdiri dari: Pimpinan rapat: Erma, pemilik dan penghuni 5 A/8. Sekretaris rapat: Kurnianti Yanuarti, pemilik dan penghuni 17 A 12 A. Dengan agenda acara: 1).Pemberhentian Bapak Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS, Ibu Ir. Leanika Tanjung selaku sekretaris PPPSPS dan Bapak Didik Mulyo Adhie Prabowo MBA selaku Bendahara PPPSRS. Karena melakukan pelanggaran hukum dan pelanggaran ADART PPPSRS Kebagusan City. 2). Pemilihan dan pengangkatan pengurus PPPSRS Kebagusan City yang baru, yang bersedia untuk mengurus dan melayani hak-hak pemilik dan penghuni. 3).Menerima pengunduran diri Bapak Prof.DR.H.R.Abdussalam selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS secara tertulis. Mengajukan pemberhentian Bapak DR. Eggy Sudjana, SH,MSI selaku sekretaris Dewan Pembina, Ibu Kunthi Tridewiyanti selaku dewan pengawas Tower A dan Bapak Agung Usadi selaku dewan pengawas tower C dengan alasan jarang mengikuti rapat-rapat PPPSRS yang diadakan. Keputusan hasil RUALB kedua tersebut didasarkan pada suara pemilik dan penghuni apartemen Kebagusan City yang hadir sebanyak 40 orang, maka Pimpinan rapat mengambil keputusan: 1). Pemberhentian Bapak Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS, Ibu Ir. Leanika Tanjung selaku Sekretaris PPPSRS, Bapak Didik Mulyo Adhie Prabowo, MBA selaku Bendahara PPPSRS, dengan kewajiban menyerahkan semua dokumen-dokumen baik yang berupa tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama serta dokumen hasil pekerjaannya termasuk pertanggungjawaban anggaran PPPSRS Kebagusan city yang telah diterima dari pelaku pembangunan (PT. Perdana Gapuraprima) kepada Pengurus PPPSRS yang baru dipilih dalam RUALB kedua. 2). Pemberhentian Bapak Prof.DR.H.R. Abdussalam selaku Ketua dewan Pembina, Bapak DR. Eggy Sudjana, SH, Msi selaku Sekretaris Dewan Pembina, Ibu Kunthi Tridewiyanti selaku Dewan Pengawas tower A dan Bapak Agung Usadi selaku Dewan Pengawas tower C;

Halaman 63 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)





Dalam acara kedua adalah pemilihan pengurus PPPSRS Kebagusan City yang baru, maka dalam RUALB kedua berdasarkan permintaan dan saran pemilik dan penghuni yang hadir dalam RUALB kedua, maka terpilih: 1). Ketua Pengurus: Erma (5A8), 2). Wakil Ketua Pengurus: Sandy Thedianto (1K A 12), 3). Sekretaris Pengurus: Rini Syamsiah Ratnawati (23 C 55), 4). Bendahara Pengurus: Tehuteru Annemarie J. (23 A 38). Yang merupakan satu kesatuan untuk mengurus dan melayani hak-hak pemilik dan penghuni. Bahwa pengurus yang ditunjuk menyatakan di depan RUALB kedua bersedia melaksanakan apa yang menjadi kehendak para pemilik dan penghuni sesuai dengan kesepakatan dalam RUALB kedua tersebut. (copi Berita acara RUALB tersebut terlampir);

Para Inisiator penghuni yang menyelenggarakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) dan pengurus yang dipilih dalam rapat umum anggota Luar Biasa (RUALB) diteror, diancam dan dilaporkan satu per satu kepada Polisi oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu). Karena para inisiator penyelenggara RUALB dan Pengurus hasil RUALB yaitu Sekretaris pengurus: Rini Syamsiah Ratnawati (23 C 55) dan bendahara pengurus: Tehuteru Annemarie (23 a 38) tidak tahan dengan teror dan ancaman Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dan Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin), maka mereka menjual unitnya dan pindah ke apartemen lain yang lebih nyaman, tertib dan aman. Sedangkan Penggugat 1 (inisiator penyelenggara RUALB), Penggugat 2 (Ketua Pengurus hasil RUALB) dan Penggugat 3 (Wakil Ketua Pengurus Hasil RUALB) yang belum pindah, Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dan Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin) tetap melakukan teror dengan melakukan pemutusan aliran listrik dan air oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) yang bertentangan dengan PPJB dan ADART PPPSRS Kebagusan City;

c. Dengan demikian Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) dan Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin) selama menjabat sampai saat ini telah melakukan Pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga (ADART) PPPSRS Kebagusan City dengan bukti-bukti dalam huruf a angka 1) sampai dengan angka 9) dan huruf b yang merupakan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Perbuatan Melawan Hukum Melanggar Pasal 1365 KUHPdata  
*juncto* PPJB *juncto* ADART Kebagusan City Dengan Perbuatan-  
Perbuatan Sebagai Berikut:

Penggugat 1:

a. Pada tanggal 3 September 2015, Penggugat 1 menerima dua Surat dari Tergugat 1 Diah Retno Minarti selaku Building Manager PT. Perdana Property Management (PT.PPM), yaitu:

- 1). Surat, Nomor 030/BM/KBC/VIII/2015, tanggal 19 Agustus 2015, ditujukan kepada Pemilik/Penghuni Unit Apartement & Kios/ Ruko Kebagusan City, Perihal: Tata Tertib Keterlambatan pembayaran, dengan Tembusan kepada PPPSRS, dengan materi antara lain yaitu, Anggaran Dasar Rumah Tangga & Tata tertib Hunian Apartement Kebagusan City BAB III.13. Tentang Tata Tertib keterlambatan pembayaran menyebutkan: “Keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan dan dana cadangan akan dikenakan surat peringatan dan denda, apabila:  
a). Pembayaran tagihan yang dilakukan setelah masa toleransi akan dikenakan denda sebesar 5 persen/ keterlambatan/bulan, b). Surat peringatan pertama disertai denda akan diberikan bila sampai dengan tanggal 16 bulan berikutnya penghuni masih belum melakukan pembayaran, c). Peringatan kedua (terakhir) disertai denda akan diberikan apabila penghuni masih tidak mengindahkan sampai tanggal 16 dua bulan berikutnya atau telah menunggak selama 3 (tiga) bulan, d). 2 (dua) hari setelah surat peringatan terakhir diberikan, penghuni masih belum melakukan pembayaran/ pelunasan semua tunggaknya, maka akan dikenakan pengurangan fasilitas berupa pemutusan listrik dan air, untuk penyambungan kembali seluruh tagihan service charge/sinking fund dan denda keterlambatan harus dilunasi terlebih dahulu dan dikenakan biaya administrasi penyambungan kembali. Besarnya biaya penyambungan kembali akan ditentukan oleh Badan Pengelola Penyambungan kembali listril dan air dilakukan dalam waktu paling lama 2X24 jam”. (kopi surat terlampir);
- 2). Surat Tergugat 1, Nomor KB20/PPM-SP/IX/2015, tanggal 3 September 2015, Hal: surat peringatan Pembayaran, ditujukan kepada Drs. R. Abdussalam (KB20) sebagai Penggugat 1,

Halaman 65 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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

dengan tembusan kepada PPPSRS, dengan materi ancaman dan pemerasan antara lain, yaitu: “Berdasarkan pencatatan pembayaran yang kami terima, dengan ini kami informasikan kepada Bapak/ibu, bahwa kami belum menerima pembayaran pembayaran dari bapak/ibu sampai dengan tanggal 3 September 2015 atas tagihan service charge, listrik, air dll sebesar Rp17.254.673.99 (tujuh belas juta dua ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah), kami mohon kesediaan bapak/ibu untuk menyelesaikan pembayaran yang tertera di atas, paling lambat hari jumat tanggal 18 September 2015 pada jam kerja, pembayaran dapat dilakukan dengan mentransfer ke rekening PT.Perdana Property Management, BCA Permata Hijau A/C 5050.3460.40. Apabila samapai dengan tanggal 18 September 2015 kami masih belum menerima pembayaran dari Bapak/ibu, kami mohon maaf akan melakukan pemutusan aliran listrik dan air di unit Bapak/ibu yang merujuk kepada PPJB Pasal 10 ayat 6 dan 7 yang sudah bapak/ibu tandatangani dan kami tidak bertanggungjawab atas segala resiko dan akibat dari pemadaman listrik dan air tersebut baik langsung maupun tidak langsung.”(kopi surat terlampir);

b. Dengan menerima kedua surat tersebut huruf a butir 1) dan butir 2) Tergugat 1 tersebut di atas, maka Penggugat 1 mengirimkan surat tertulis pada tanggal 11 September 2015, perihal: Tanggapan tata tertib keterlambatan pembayaran dan surat peringatan pembayaran yang ditujukan kepada Building Manager PT.PPM sebagai Tergugat 1, dengan materi antara lain: “Building Managemnet PT.PPM dalam pengelolaan keuangan apartemen Kebagusan City tidak tertib administrasi merupakan bukti konkrit dalam laporan keuangan dari bulan Januari s/d September 2014 yang saya terima secara informal, hasil audit investigasi bahwa laporan keuangan yang disusun sangat menyesatkan dan tidak mengikuti prinsip-prinsip ETAB Indonesia. Bila sdr. Building management PT.PPM melaksanakan tertib administrasi sesuai dengan Tata Tertib keterlambatan pembayaran tersebut, maka tagihan tidak mungkin sampai mencapai jumlah tujuh belasan juta, karena sdr. Building management kalau tidak bayar secara berturut-

Halaman 66 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

turut tiga bulan, maka kios saya telah diputus listrik dan air. Ternyata selama ini Kios KB 20 milik saya, aliran listrik dan air sampai saat ini belum pernah di putus dan baru tanggal 3 September 2015 ini mendapat surat peringatan, dan saya telah melakukan pembayaran sesuai dengan tagihan dari bulan Juli sampai bulan September 2015 berturut-turut dengan kopi kwitansi terlampir. Bila sdr. Building Management tetap melakukan tindakan yang bertentangan dengahn tata tertib baik dalam Anggaran Dasar maupun PPJB tersebut dalam rujukan butir 1, maka sdr telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dan saya akan melakukan upaya hukum baik perdata maupun pidana. Untuk realisasinya, hal tersebut tergantung saudara dalam melaksanakan tata tertib berdasarkan Anggaran Dasar dan PPJB tersebut.” Surat Penggugat 1 tersebut sampai saat ini tidak pernah ditanggapi dan dibalas oleh Tergugat I;

c. Pada tanggal 14 September 2015, Tergugat I Diah Retno Minarti Building Manager PT.PPM telah melakukan pemutusan aliran listrik dan air. Pada tanggal 16 September 2016, jam 10.00, Penggugat 1 menemui Tergugat I dengan tujuan melakukan musyawarah mengenai tagihan iuran yang bertentangan dengan Anggaran Dasar dan PPJB. Penggugat 1 bertemu langsung dengan Tergugat 1 sdr. Diah Retno Minarti, sdr. Yani staf Building Management (yang membuat rekayasa laporan *Invoice* per bulan tanpa ada lampiran arsip rekening tagihan/billing staytement) dan Tergugat 3 (sdr. Achmaruddin/Dedi, pengurus PPPSRS). Penggugat 1 mengadakan musyawarah dengan Tergugat I dan Tergugat 3 mengenai pemutusan aliran listrik dan air di kios KB 20 yang bertentangan dengan ADART dan PPJB Kebagusan City, dengan permintaan kepada Tergugat I dan Tergugat 3 untuk menghidupkan aliran listrik dan air, karena Penggugat 1 telah membayar iuran 3 (tiga) bulan berturut-turut tepat waktu, sedangkan tagihan yang meliputi sampai tujuhbelasan juta kita harus meneliti dokumen-dokumen bersama sesuai dengan bukti-bukti tersebut dan Penggugat 1 akan melunasi tagihan yang belum dibayar tersebut. Tetapi Tergugat I dan Tergugat 3 tidak bersedia karena bukan wewenang Tergugat I dan Tergugat 3 untuk menghidupkan aliran listrik dan air, bila Penggugat belum membayar tagihan iuran sebesar Rp 17 jutaan

Halaman 67 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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

lebih, maka listrik dan air teyap mati. Penggugat 1 menanyakan kan kedua surat yang disampaikan kepada Penggugat 1 adalah ditandatangani oleh Tergugat I artinya merupakan wewenang Tergugat I untuk menghidupkan dan memutuskan aliran listrik dan air tersebut. Tergugat I dan Tergugat 3 menjawab bukan wewenangnya, tetapi merupakan wewenang atasannya. Penggugat 1 menanyakan siapa atasan Tergugat I dan Tergugat 2 yang memiliki wewenang tersebut. Tergugat I dan Tergugat 3 menjawab atasan yang memiliki wewenang untuk menghidupkan dan memutuskan aliran listrik dan air adalah Bapak Honny, Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City sebagai Tergugat 2. Tergugat I dan Tergugat 3 melakukan penekanan kepada Penggugat hanya melunasi saja tagihan iuran tersebut dan nanti akan dihidupkan aliran listrik dan air. Pada tanggal 1 November 2015 jam 14.30 WIB Penggugat mencari Pak Sandy K pemilik kios Tower A yang dapat informasi bahwa kiosnya juga diputus listrik dan air di kiosnya oleh sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City (Tergugat 2) dan karyawanannya memberi tahu bahwa Pak Sandy ada di kantor PPPSRS Kebagusan City, maka Penggugat 1 ke kantor PPPSRS. Penggugat 1 langsung ke ruang rapat PPPSRS Kebagusan City dan ketemu dengan Pak Sandy yang sedang bicara dengan Kolonel Sinaga dengan disaksikan oleh sdr. Achmaruddin (Tergugat 3), Hasbullah (chief Security). Penggugat 1 menanyakan kepada Kolonel Sinaga identitasnya, apakah ia penghuni, dijawab bukan tetapi sebagai pengawas keamanan yang diangkat oleh sdr. Honny Maitimu (Tergugat 2) dan dari TNI dengan Pangkat Kolonel, ia mendapat tugas untuk menyelesaikan masalah Pak Sandy K yang diputus listrik dan air oleh sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City (Tergugat 2). Kemudian Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) masuk ke ruang rapat dengan menanyakan masalah apa yang dibicarakan dan dijawab oleh sdr. Sandy K bahwa Penggugat 2 minta agar kiosnya dihidupkan kembali listrik dan air karena ia membayar iuran berturut-turut tiga bulan. Tergugat 2 (Sdr. Honny Maitimu) menjelaskan bahwa Penggugat 2 (sdr. Sandy) melanggar tata tertib dan meminta kepada Penggugat 2 (sdr. Sandy) mencabut papan reklame baru aliran listrik dan air akan dihidupkan sekarang juga, juga kepada Penggugat 1 harus bayar hutang sebesar Rp17

Halaman 68 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)





jutan, dan aliran listrik dan air akan dihidupkan juga dan Penggugat 1 dan Penggugat 2 menjawab bahwa Penggugat 1 dan Penggugat 2 melalui jalur hukum. Pada saat itu juga terjadi emosional sdr. Honny Maitimu (Tergugat 2) dengan mengajak sdr. Sandy berkelahi di luar, tapi Penggugat 1 katakan kepada Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak perlu keluar, kalau sdr. Honny Maitimu (Tergugat 2) berani pukul saja sekarang ini, jangan hanya di mulut saja. Ternyata Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak memiliki keberanian untuk memukul Penggugat 1, hanya teriak-teriak bapak punya hutang tujuh belasan juta harus bayar, kan Penggugat 1 akan melalui jalur hukum. Pada tanggal 1 November 2015 dan tanggal 2 November 2015 bahwa saluran air kotoran di kios Penggugat 1 berlimpah air kotoran berbau yang mengalir tidak berhenti sampai mengalir keluar melalui koridor-koridor, maka saya meminta kepada engineering agar saluran air kotoran tersebut segera diperbaiki, maka saluran air tersebut diperbaiki, tapi semua karyawan dilarang untuk memperbaiki kios milik Penggugat dengan ancaman bahwa mereka akan dipecat, bila ada yang memperbaikinya. Pada tanggal 02 Desember 2015, Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Tergugat 3 sdr. Ahmaruddin selaku koordinator Keamanan) telah buat surat, Nomor 001/XII/KTB/2015, Hal: Perintah memutuskan aliran listrik unit milik sdr. Abdussalam, Kepada: Badan Pengelola Kebagusan City dan Kepala Bagian Engineering, dengan materi antara lain: bahwa penghuni unit tersebut (sdr. Abdussalam) tidak menunjukkan itikad baiknya untuk mengembalikan banner maupun booth yang telah diambilnya, disimpan dan dikuasanya tanpa hak. Penggugat 1 menyampaikan bahwa perbuatan Tergugat I (yang melaksanakan keputusan aliran listrik dan air) dan Tergugat 2 (yang memerintah Tergugat I untuk melakukan keputusan aliran listrik dan air kepada Tergugat I) melawan hukum dengan melakukan pemaksaan kepada Penggugat 1 tersebut, menimbulkan kerugian bagi Penggugat 1 baik materiil maupun non materiil. Untuk itu Penggugat 1 mengajukan gugatan perdata;

d. Dengan berdasarkan Perbuatan melawan Hukum Tergugat I (yang melakukan keputusan aliran listrik dan air), Tergugat 2 dan Tergugat 3 (yang memerintah Tergugat I untuk memutuskan aliran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

listrik dan air) yang dilakukan dengan sengaja, maka Penggugat 1 mengalami penderitaan:

- 1). Kerugian materiil untuk lantai dasar Kios KB 20 Tower B meliputi:
  - a). Kerusakan peralatan elektrik, yaitu : Kulkas empat Pintu seharga Rp25 juta,-, AC seharga Rp3.500.000,-, Dispencer seharga Rp2.500.000,-, Televisi seharga Rp2.500.000,-, fan dan kipas angin seharga Rp 1 Juta,-. Seluruh kerusakan peralatan listrik seharga Rp32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), b). kerusakan bahan-bahan berupa daging, ayam, ikan sayuran dan buah-buahan yang disimpan dalam kulkas menjadi busuk seharga Rp7.500.000,-c).Kios milik Penggugat banjir air kotor yang keluar dari pipa saluran air kotor sampai mengalir keluar melalui koridor-koridor kerugian sebesar Rp5.000.000,- untuk membersihkan selama dua hari. d). Tidak menerima sewa harian selama 120 hari X Rp 300.000,-/hari = Rp36.000.000,- d). Tiga karyawan masak tidak bekerja selama 120 hari tidak menerima gaji sebesar Rp 50.000,- X 120 hari X 3 karyawan = Rp18.000.000,- e). Pembayaran Biling bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp17 juta dan Pembayaran billing bulan oktober dan november sebesar Rp1.965.499,- (copi kwitansi terlampir) Seluruh kerugian materiil yang diderita Penggugat 1 sebesar = Rp 32.500.000,- + Rp7.500.000,- + Rp5.000.000,- + Rp36.000.000,- + Rp18.000.000,- + Rp17 juta + Rp1.965.499,- = Rp117.965.499,- (seratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);
- 2). Kerugian non materiil: nama baik Penggugat dimata masyarakat terutama para penghuni apartemen Kebagusan City menjadi tercemar dengan mengetahui bahwa Penggugat tidak bayar iuran bulan sampai Rp 17 jutaan lebih sampai saat ini. Bila dinilai dengan uang kerugian non materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp200 juta (seratus juta rupiah);
- 3). Dengan demikian Penggugat 1 mengalami kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp117.965.499,- + Rp200 juta,- = Rp317.965.499,- (tiga ratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

Halaman 70 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



## Penggugat 2:

- a. Bahwa Penggugat 2 menerima Surat keempat dari Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS dan sdr. Ahmarudin, Seksi Keamanan dan Ketertiban Pengurus PPPSRS Kebagusan City), Nomor 001/XI/KTB/2015, Hal: Perintah Pemutusan listrik unit 5 A 8 Tower A, kepada YTH: 1. Badan Pengelola Kebagusan City, Kepala Bagian Engineering, dengan materi antara lain: bahwa kami perintahkan saudara untuk melakukan pemutusan aliran listrik ke unit tersebut, mulai terhitung tanggal 12 November 2015 pukul 12,00 wib sampai yang bersangkutan mengembalikan banner dan both yang diambilnya dan atau yang bersangkutan mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada pengurus PPPSRS, tanpa tembusan;
- b. Dengan keempat surat Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu, Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin, Koordinator seksi Kemanan) tersebut di atas kepada Penggugat 2 merupakan perbuatan melawan hukum, terganggunya jadwal kerja yang mengakibatkan mundurnya jadwal kerja saya dalam menangani customer. Saya bekerja di Logistik yang sangat memperioritaskan ketepatan waktu. Hidup saya sebagai korban pelapor sangat tergantung pada fee yang didapat dari para pelanggan (*customers*). Yang pada sebelum, saat dan setelah mendapat empat surat peringatan tersebut di atas telah mendapat customer sebanyak delapan customers, yaitu:
  - 1). PT. Tsujikawa, tanggal 1 Oktober 2015, volume: 14470 kg, job Titel: Unloading+ unpacking Machining Center, commodity dengan total amount IDR sebesar = Rp25.736.456.40. dengan mendapat fee 10 % = Rp2.573.645,64;
  - 2). PT. CTI Karawang Timur, tanggal 1 Oktober 2015, Volume 2 cases/ 14.470 kg/60.64 cbm, shipment: Breakbulk, dengan amount IDR sebesar = Rp27.350.000.00, dengan mendapat fee 10 % sebesar = Rp 2.735.000,00;
  - 3). PT. CTI Karawang, tanggal 1 Oktober 2015, volume: 11 Cases/31.500 kg, Job Titel: unloading + unpacking + Installs, dengan total amount sebesar = Rp45.450.000,00, dengan mendapat fee 10 % sebesar = Rp4.545.000,00;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4). PT. CTI Karawang, tanggal 1 Oktober 2015, Volume: 1 cases/33.000 kg/13 cbm, shipment: breakbulk, dengan amount sebesar = Rp28.350.000,00 dengan mendapat fee 10 % sebesar + Rp2.835.000,00;
- 5). PT. Fujitara Oenshi, tanggal 13 Oktober 2015, volume: 1 set/11900 kg, job Titel: Unloading+unpacking + Positioning Machining Center, dengan total amount sebesar = Rp23.840.000,00 dengan mendapat fee 10 % sebesar = Rp2.384.000,00;
- 6). PT. Fujitaba Oenshi Cikarang, tanggal 13 Oktober 2015, Shipment: PCL, 20 Ft/20 fiat, dengan unit price/20 fiat IDR sebesar = Rp10.100.000,00 dengan mendapat fee 10 %sebesar = Rp1.010.000,00;
- 7). PT. Hashimoto Engineering Indonesia, tanggal 26 Oktober 2015, Volume: 9 unit/80.500 kg, shipment: Relacotioun, dengan total amount IDR sebesar = Rp122.847.500.00, dengan mendapat fee 10 % sebesar = Rp12.284.750,00;
- 8). Messe FRA, Frankfurt Germany, tanggal 27 Oktober 2015, Term of shipment: Permanent Export, commodity: Furniture (made of wooden and or combined), lump sump Handling charge charge for seafight shipment for one time spotted delivery sebesar = USO \$ 24. 375 = IDR = Rp341.250.000,00dengan mendapat fee 10 % sebesar = Rp34.125.000,00;
- 9). Seluruh fee yang harus didapat oleh Penggugat sebesar = Rp2.573.645,64 + Rp2.735.000,00 + Rp4.735.000,00, Rp2.835.000,00 + Rp2.384.000,00 + Rp1.010.000,00 + Rp12.284.750,00 + Rp34.125.000,00 = Rp54.492.395,64. Dengan adanya empat surat peringatan tersebut saya selaku Penggugat 2 sudah tidak dipercaya lagi oleh customer dan menderita kerugian materiil dari fee yang akan didapat sebesar = Rp 54.492.395, 64 dengan diputus aliran listrik dan air sejak tanggal 12 november 2015, maka alat-alat elektronika rusak berupa Kulkas, AC, Komputer dan Televisi bila dinilai dengan uang menderita kerugian sebesar Rp 10. Juta,-serta kerugian non materiil sebesar Rp200 juta,. Dengan demikian kerugian korban pelapor baik kerugian materiil dan kerugian non materiil

Halaman 72 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

sebesar Rp264.492.395,64 (dua ratus lima puluh empat juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah enam puluh empat sen);

c. Penggugat 2 (sdri Erma), pada tanggal 23 November 2015 mendatangi kantor PPPSRS Kebagusan City dengan maksud menemui Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk meminta agar aliran listrik dan air dihidupkan, karena Penggugat 2 hidupnya di unit sangat tergantung pada listrik dan air untuk menyelesaikan pekerjaan kantor. Di kantor hanya diterima oleh Pak AR Sinaga dan Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin) dan Penggugat 2 menyampaikan maksud tersebut di atas, yaitu meminta dihidupkan aliran listrik dan air pada unit 5 A8 Tower A milik Penggugat 2, karena telah membayar iuran tiap bulan tanpa ada tunggakan. Dijawab oleh Pak AR Sinaga dan Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin) bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) meminta kepada Penggugat 2 (sdri. Erma) untuk menandatangani surat Pernyataan yang telah disiapkan oleh Tergugat 2 dan Tergugat 3 secara sepihak dengan cara pemaksaan dan penekanan, bila Penggugat 2 menandatangani surat pernyataan tersebut, maka aliran listrik dan air akan dihidupkan. Hanya Penggugat 2 mengubah kata "mengambil" menjadi "mengamankan dan menyerahkan kepada Pak Salam, yang ditandatangani pada tanggal 23 November 2015 (kopi surat pernyataan terlampir). Hal tersebut dilakukan oleh Penggugat 2, karena hidup dan pekerjaannya di unit sangat tergantung pada listrik dan air tersebut, maka dengan terpaksa dalam keadaan dipaksa dan ditekan oleh pihak Tergugat 2 dan tergugat 3, maka surat pernyataan tersebut ditandatangani oleh Penggugat, Karena Penggugat 2 telah membayar iuran tiap bulan tanpa ada tunggakan, Sedangkan aliran listrik dan air baru dihidupkan pada tanggal 27 November 2015;

Penggugat 3;

Ternyata pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini kios lantai 1 KA 21 A aliran listrik dan air diputus oleh Tergugat 2 yang disaksikan oleh teknisi sdr. Wari, sdr. Komar security Internal sdr. Kusmayadi dan Tentara TNI sdr. Adrian tanpa memberitahukan kepada Penggugat 3 kalau aliran listrik dan air akan dimatikan dan tidak

Halaman 73 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

menerima surat pemutusan aliran listrik dan air. Padahal Penggugat 3 telah memenuhi dan membayar segala kewajiban baik listrik dan air tanpa nunggak. Pada tanggal itu juga (tanggal 31 Oktober 2015), Penggugat 3 mengajukan komplain tenant (copi surat terlampir) serta meminta untuk dihidupkan kembali listrik dan air yang tidak ada kaitannya dengan pemasangan papan nama/spanduk/ brosur/media cetak lainnya, dan Penggugat 3 complain ke Tergugat 1 dan Tergugat 1 tidak bisa berbuat apa-apa, karena kunci panel semua diambil oleh Tergugat 2 dan Penggugat 3 meminta meminta Tergugat 1 untuk tanda tangan di surat *complain tenant* (copi surat terlampir). Keesokan hari tanggal 1 November 2015, Penggugat 3 ke kantor PPSRS dan minta kepada Tergugat 2 untuk menghidupkan listrik dan air pada kios 1 KA 21 A yang disewa oleh Penggugat 3. Tetapi Tergugat 2 tidak bersedia dan menekankan kepada Penggugat 3 untuk bayar dulu/bongkar dulu papan nama/spanduk/brosur. Karena dalam PPJB yang telah disepakati antara pihak pertama sebagai penjual dan Pihak kedua sebagai Pembeli dapat menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang berada di kios tersebut (copi surat terlampir). Dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, maka Penggugat 3 menderita kerugian materiil maupun kerugian non materiil, sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil yang diderita Penggugat 3, meliputi pelanggan laundry dan sewa unit tip per hari = Rp7. Juta, sejak diputus pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini (enam puluh enam hari) =  $Rp7 \text{ juta,} \times 66 = Rp462.000.000,00$ . Pekerja sebanyak 4 orang @ Rp250.000,00 per hari =  $Rp200.000,00 \times 66 \text{ hari} = Rp13.200.000,00$ . Dengan demikian kerugian materiil yang diderita Penggugat 3 sebesar =  $Rp462.000.000,00 + Rp13.200.000,00 = Rp475.200.000,00$  (empat ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);
- b. Kerugian non materiil yang diderita Penggugat 3, (sudah tidak dipercaya oleh pelanggan baik laundry maupun sewa unit, bahkan kunci telah diambil kembali oleh pemilik, dan nama baik Penggugat 3 tercemar sebesar =  $Rp200.000.000,00$ ;
- c. Kerugian keseluruhan yang di derita Penggugat 3 baik materiil maupun non materiil sebesar  $Rp475.200.000,00 +$

Halaman 74 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### Disclaimer

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



Rp200.000.000,00 = Rp675.200.000,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

Penggugat 1, Penggugat 2 Dan Penggugat 3:

- a. Bahwa Pengurus PPPSRS Kebagusan City telah dipilih dalam rapat umum anggota pada hari Minggu tanggal 23 Juni 2013 yang dihadiri oleh 49 (empat puluh sembilan) anggota penghuni. Pengurus yang dipilih terdiri dari: 1). Prof. DR. H. R. Abdussalam sebagai Ketua Dewan Pembina, 2). H. Eggy Sudjana sebagai Sekretaris Dewan Pembina, 3). Kunti Dewitri selaku Dewan Pengawas dan Agung Usadi sebagai Dewan Pengawas, 4). Honny Maitimu sebagai Ketua Pengurus, 5). Leanika Tanjung sebagai Sekretaris, 6). Adhie Prabowo sebagai Bendara untuk masa jabatan tahun 2013 -2016, yang telah disahkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADART) PPPSRS Kebagusan City oleh Notaris pada tanggal 04 Oktober 2013 termasuk PPPSRS oleh Gubernur DKI Jakarta;
- b. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), telah melanggar Pasal 8 ayat (2), huruf b Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit, sedang pemilik unit yang tercantum dalam PPJB adalah atas nama sdr Dian Palupi bukan sdr. Honny Maitimu. Jadi Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) hanya sebagai Penghuni saja bukan pemilik Unit;
- c. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 22, angka 2, memberhentikan atau mengganti anggota Pengurus PPPSRS Kebagusan City, tanpa melalui rapat umum anggota dan tidak dibuatkan Berita Acara rapat umum anggota, yang ditandatangani oleh anggota yang hadir;
- d. Tergugat 2 (sdr Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum. Karena tidak bersedia menjadi pelayan penghuni untuk memenuhi keluhan-keluhan mengenai hak-haknya, padahal para penghuni telah memenuhi

Halaman 75 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



kewajiban membayar iuran tiap bulan sesuai dengan yang ditetapkan;

e. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 4, dalam ayat (11) Anggaran Dasar, Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS Kebagusan City) telah menetapkan gaji/honor pengurus dan staf PPPSRS Kebagusan City sendiri tanpa meminta persetujuan rapat umum anggota, sehingga sampai saat ini para penghuni tidak tahu berapa gaji/honor staf dan pengurus PPPSRS Kebagusan City;

f. Tergugat 2 dan Tergugat 3, telah menutup jalan-jalan setapak yang menunjuk ke tower-tower, kamar bilas dan kamar ganti pakaian yang berhubungan dengan kolam renang dan menutup serta menggembok tangga yang menuju ke lantai dasar tower B yang menunjuk ke kolam renang yang merupakan bagian bersama dan benda bersama milik pemilik dan penghuni sehingga para Penghuni yang menuju ke tower-tower dan kekolam renang selalu memutar dan melambung. Hal tersebut menimbulkan ketidaknyamanan bagi para Pemilik, penghuni dan tamu akibat sebagian pemilik banyak yang menjual/menyewakan unitnya dengan harga yang sangat rendah;

g. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bertindak diskriminatif dengan tidak melakukan pemutusan aliran listrik dan air kepada penghuni yang telah menggunakan bagian bersama dan benda bersama, hanya diputus aliran listrik dan air kepada Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3 saja;

h. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), telah melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 14 ayat (2) huruf h. karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) memiliki kepribadian yang tidak jujur, bertindak arogansi dalam menyelesaikan setia masalah, dan lebih mengutamakan kepentingan pribadi/kelompoknya dari kepentingan Para Penghuni dan menghambat program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat;

Halaman 76 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



### III. Pembahasan;

Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II serta alasan-alasan Penggugat 1, dan Penggugat 2 dan Penggugat 3 mengajukan gugatan perkara perdata tersebut di atas, maka Penggugat melakukan pembahasan sebagai berikut:

#### Penggugat 1:

1. Bahwa Tergugat I Diah Retno Minarti Building manager PT.PPM membuat surat Peringatan pembayaran pada tanggal 3 September 2015 kepada Penggugat 1 Pemilik Kios KB 20 Tower B, Nomor KB20/PPM-SP/IX/2015 bahwa Penggugat 1 belum membayar tagihan service charge, listrik, air dll sebesar Rp17.254.673.99 (tujuh belas juta dua ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah sembilan puluh sembilan sen) dan harus membayar selambat-lambatnya pada tanggal 18 September 2015 dan melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B pemilik Penggugat 1 serta tidak mempedulikan surat komplain Penggugat 1 tentang surat peringatan pembayaran dan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B, dengan menunjukan bukti-bukti kwitansi pembayaran tagihan secara berturut-turut dari bulan Juli, Agustus dan September 2015. Sedangkan Tergugat I sdri. Yani Tergugat 1 (Sdr Diah Retno Minarti) membuat rekayasa laporan *invoice* per bulan yang dijadikan dasar jumlah tagihan yang belum dibayar oleh Penggugat 1 sebesar Rp17.254.673.99 bertentangan dengan kenyataan karena selama kios KB 20 Tower B milik Penggugat selama 1 ½ tahun di sewa harian sampai saat ini Penggugat 1 tidak pernah menerima surat peringatan pembayaran dan tidak pernah dilakukan pemutusan aliran listrik dan air. Dengan demikian selama 1 ½ tahun tersebut Tergugat 1 telah membayar iuran tagihan tiap bulan tepat waktu, juga unit 2 A 3 Tower telah membayar tiga kali berturut turut tepat waktu, tetapi diputus aliran listrik pada tanggal 02 November 2016. Pengggat I untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios lantai dasar Kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 membayar kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk pembayaran Biling bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp17 juta, pada tanggal 12 November 2015 (untuk memenuhi unsur pemerasan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat 2) dan pembayaran Billing bulan Oktober 15 s/d November 15 sebesar Rp1.065.499,- maka aliran listrik dan air pada lantai dasar kios KB 20 milik Penggugat 1 dihidupkan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3.

Halaman 77 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tetapi dalam catatan kolm New Balance pada Billing Statement/rekening Tagihan semakin meningkat menjadi Rp18.203.983,- bukan dihapus tagihannya, karena sudah dibayar lunas tagihannya dengan tanda bukti kwitansi pembayarannya. Oleh karena itu Tergugat I (Diah Retno Minarti dan sdr. Yani) telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPdata *juncto* Butir 13 tentang tata tertib keterlambatan pembayaran ayat (1), (2) dan (3) Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Apartemen Kebagusan City Ppsrs Kebagusan City *juncto* Pasal 9, Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan Ayat (6), (7) Dan (8) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Nomor 033/PGP-KC/Twr/x/11, Tanggal 12 Oktober 2011;

2. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City yang memberi perintah langsung kepada Tergugat I untuk melakukan penagihan pembayaran sebesar Rp17.254.673.99 dan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 dan Tergugat 3 Achmaruddin/Dedi Koordinator keamanan pengurus PPPSRS) yang melakukan pemaksaan dan penekanan agar Penggugat 1 membayar tagihan sebesar Rp17.254.673.99 untuk dapat menghidupkan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B tanpa memperhatikan komplain Penggugat 1. Dengan demikian Tergugat 2 bersama dengan Tergugat I dan Tergugat 3 telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPdata *juncto* Butir 13 tentang tata tertib keterlambatan pembayaran ayat (1), (2) dan (3) Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Apartemen Kebagusan City Ppsrs Kebagusan City *juncto* Pasal 9, Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan Ayat (6), (7) Dan (8) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Nomor 033/PGP-KC/Twr/x/11, tanggal 12 Oktober 2011;

3. Bahwa Akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tersebut butir 1 dan 2 di atas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat 1 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil meliputi: 1). Kerusakan peralatan elektrik, yaitu: Kulkas empat Pintu seharga Rp25 juta,-, AC seharga Rp3.500.000,- Dispencer seharga Rp 2.500.000,-, Televisi seharga Rp2.500.000,-, fan dan kipas angin seharga Rp1 juta,-. Seluruh kerusakan peralatan listrik seharga Rp32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), 2).kerusakan bahan-bahan berupa

Halaman 78 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)





daging, ayam, ikan sayuran dan buah-buahan yang disimpan dalam kulkas menjadi busuk seharga Rp7.500.000,-3). Biaya perbaikan air kotor melalui saluran pipa air kotor membanting kiosk pemilik Penggugat sebesar Rp5. Juta. -4). Tidak menerima sewa harian selama 120 hari X Rp300.000,-/hari = Rp36 juta,- 5). Tiga karyawan masak tidak bekerja selama 120 hari tidak menerima gaji sebesar Rp50.000,- X 120 hari X 3 karyawan = Rp18.000.000,- 6). Pembayaran Billing bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp17 juta,- dan Pembayaran billing bulan Oktober dan November sebesar Rp1.965.499,- (copi kwitansi terlampir) seluruh kerugian materiil yang diderita Penggugat 1 sebesar = Rp32.500.000,- + Rp7.500.000,- + Rp5.000.000,- + Rp36.000.000,- + Rp18.000.000,- + Rp17 juta,- + Rp1.965.499,- = Rp117.965.499,- (seratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

b. kerugian non materiil: nama baik Penggugat dimata masyarakat terutama para penghuni apartemen Kebagusan City menjadi tercemar dengan mengetahui bahwa Penggugat tidak bayar iuran bulan sampai Rp 17 jutaan lebih sampai saat ini. Bila dinilai dengan uang kerugian non materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp200 juta,- (dua ratus juta rupiah);

c. Dengan demikian Penggugat 1 mengalami kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp117.965.499,- + Rp200 juta = Rp317.965.449 (tiga ratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

d. Kerugian yang di derita oleh Penggugat 1 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil sebesar Rp317.965.449 (tiga ratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah) tersebut harus diganti secara tanggung bersama (tanggung renteng) oleh Tergugat I, Tergugat 2 dan Tergugat 3;

Penggugat 2:

a. Bahwa Tergugat 2 dan Tergugat 3 dibantu oleh Tergugat 1 dengan telah memutuskan aliran listrik dan air pada unit 5 A 8 milik Penggugat 2, pada tanggal 12 November 2015 merupakan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPdata. Karena Penggugat 2 telah melaksanakan kewajiban membayar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban iuran tiga bulan berturut-turut tepat waktu. Sedangkan pengamanan Booth dan Banner di lobby tower A telah memberitahukan kepada Bapak R. Abdussalam selaku Ketua Dewan Pembina dan dibenarkan, karena penempatan booth dan banner tersebut melanggar angka 4. Tata Tertib Penggunaan Lobby-koridor-jalan setapak trotoar-teras-tangga darurat- awning/ canopy, huruf a). Trotoar, teras, jalan setapak, lobby,tangga dan koridor awning/ kanopi tidak dibenarkan untuk dirusak atau digunakan untuk tujuan lain dan atau untuk kepentingan pribadi, halaman 25. Tata Tertib hunian. Selain itu juga Booth dan banner yang mengambil adalah Pemilik PT. Kreasi Sumber Daya, Jalan Hang Lekiu 3 Nomor 17 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan diserahkan kepada PPPSRS, bukan Penggugat 2 dengan saksi adalah security yang bertugas pada saat itu. Juga berdasarkan hasil penelitian Penggugat 1 dan Penggugat 2 pada tanggal 18 November 2015 jam 10.00-10.30 WIB ke PT. Kreasi Sumber Daya di Gedung Triguna yang diterima oleh Bapak Ferby dan Bapak Noval dan berdasarkan hasil rekaman kami Bahwa Bapak Ferby tidak dapat memberi pernyataan tertulis bahwa Booth dan Banner tersebut telah diambil oleh pihaknya dengan alasan bahwa pihaknya tidak mau terlibat dengan masalah yang ruwet pihaknya telah bayar uang kepada bu Retno langsung dan Pak Honny Maitimu menyampaikan kepada pihaknya bahwa bisnisnya milik PPPSRS, maka Booth dan Banner menggunakan stiker PPPSRS Kebagusan City. Dalam tanya jawab dengan kami: Jadi Bapak Ferbi mengatakan bahwa Banner dan booth itu milik PPPSRS dan semua banner dan booth tersebut sudah di serahkan ke PPPSRS. Kami menanyakan siapa yang mengambil Banner dan Booth dan ditempatkan dimana ? dijawab oleh Bapak Ferbi: iya, yang menyerahkan adalah team lapangan/karyawan PT. Kreasi Sumber Daya), hanya penerima di PPPSRS, Pak Ferbi tidak dapat menyebutkan namanya. Selanjutnya Pak Ferbi untuk terus di rekam karena ini bukan interogasi Polisi. Dengan hasil penelitian kami tersebut berarti Booth dan Banner tersebut telah berada di tangan PPPSRS, mengapa saudara memaksakan Penggugat 1 dan Penggugat 2 untuk mengembalikan banner dan Booth tersebut ditempatkan pada posisi semula, karena Banner dan Booth

Halaman 80 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah berada di PPPSRS sesuai dengan keterangan Pak Ferbi PT. Kreasi Sumber Daya bahwa Banner dan booth tersebut telah diserahkan kepada pihak PPPSRS, hanya sayang Pak Ferbi tidak mau menyebutkan siapa yang menerimanya. Dengan demikian saudara Honny Maitimu telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat yang tidak benar, yang memaksakan kepada saya dan sdr Irma untuk mengembalikan Banner dan Booth pada posisi semula, sedangkan Banner dan Booth tersebut berada di PPPSRS sendiri bukan ada pada saya dan sdr Erma, sampai kapanpun Penggugat 1 dan Penggugat 2 sdr Erma tidak dapat mengembalikan Banner dan booth tersebut, karena kedua barang tersebut telah berada di PPPSRS sesuai jawaban Pak Ferbi dalam rekaman. Aliran listrik dan air baru dihidupkan pada tanggal 27 November 2015, dengan tindakan Tergugat 2 untuk menandatangani surat pernyataan secara sepihak, karena Penggugat 2 hidup dan pekerjaan di unit sangat tergantung listrik dan air, maka dengan terpaksa dan tertekan menandatangani surat pernyataan tersebut, karena pemutusan listrik dan air tidak ada kaitan dengan iuran tipa bulan yang telah dipenuhi kewajiban Penggugat tanpa tunggakan setiap bulannya;

b. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat 1, Tergugat 2 Tergugat 3 tersebut di atas, dengan adanya empat surat peringatan tersebut saya selaku Penggugat 2 sudah tidak dipercaya lagi oleh customer dan menderita kerugian materiil dari fee yang akan didapat sebesar = Rp54.492.395,64 dengan diputus aliran listrik dan air sejak tanggal 12 November 2015, maka alat-alat elektronika rusak berupa Kulkas, AC, Komputer dan Televisi bila dinilai dengan uang menderita kerugian sebesar Rp10 juta, serta kerugian non materiil sebesar Rp200 juta,. Dengan demikian kerugian Penggugat 2 baik kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar Rp264.492.395,64 (dua ratus lima puluh empat juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah enam puluh empat sen) tersebut harus diganti secara tanggung bersama (tanggung renteng) oleh Tergugat 1 Tergugat 2 dan Tergugat 3 karena melanggar Pasal 1365 KUHPdata;

Penggugat 3:

Halaman 81 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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

a. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada lantai 1 KA 21 yang disewa oleh Pengugat 3 tanpa memberi peringatan dan memberitahukan akan dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini telah berlangsung selama 66 hari;

b. Akibat perbuatan melawan hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tersebut di atas, maka Penggugat 3 menimbulkan kerugian baik materiil maupun non materiil sebagai berikut:

1) Kerugian materiil yang diderita Penggugat 3, meliputi pelanggan laundry dan sewa unit tip per hari = Rp7. Juta,- sejak diputus pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini (dua puluh empat hari) = Rp7 juta,- X 66 hari = Rp462.000.000,00. Pekerja sebanyak 4 orang @ Rp200.000,00 per hari = Rp200.000,00 X 66 hari Rp13.200.000,00. Dengan demikian kerugian materiil yang diderita Penggugat 3 sebesar = Rp462.000.000,00 + Rp13.200.000,00 = Rp475.200.000,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

2) Kerugian non materiil yang diderita Penggugat 3, (sudah tidak diperaya oleh pelanggan baik laundry maupun sewa unit, bahkan kunci telah diambil kembali oleh pemilik, dan nama baik Penggugat 3 tercemar sebesar = Rp200.000.000,00;

3) Kerugian keseluruhan yang di derita Penggugat 3 baik materiil maupun non materiil sebesar Rp475.200.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp675.200.000,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

c. Dengan demikian kerugian Penggugat 3 baik kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar Rp340.600.000,00 (tiga ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah) tersebut harus diganti secara tanggung bersama (tanggung renteng) oleh Tergugat I, dan Tergugat II, karena melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;

Penggugat 1, Penggugat 2 Dan Penggugat 3:

a. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) selama menjabat sampai saat ini, ternyata terdapat bukti: 1). Tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik hanya sebagai penghuni saja, karena sebagai pemilik unit sesuai dengan PPJB adalah atas nama sdr. Dian Palupi. Sesuai ketentuan

Halaman 82 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 14 ayat (2) huruf m, diutamakan Pemilik sekaligus penghuni satuan rumah susun Kebagusan City. Untuk itu Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak sah menjadi Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik dan sekaligus penghuni satuan rumah susun;

**b.** Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selama menjabat Ketua pengurus PPPSRS Kebagusan City telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City yang dibuat sendiri, yaitu Pelanggaran Pasal 12, Kedaulatan, Pasal 13. Hak suara dan hak Bicara, Pasal 14 ayat (2). syarat-syarat, Pasal 15. Kewenangan Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Pasal 22. Rapat umum merupakan forum kewenangan tertinggi. Juga telah melanggar Anggaran Rumah Tangga yang dibuat sendiri, yaitu Pelanggaran Pasal 4 ayat (11), Pasal 7, Pasal 40 ayat (1). Selain itu juga telah melanggar tata tertib Penghuni apartemen Kebagusan City yang dibuat sendiri tentang tata tertib keterlambatan Pembayaran dan tata tertib penggunaan Lobby-koridor dan lain-lain;

**c.** Bahwa Tergugat 2 tidak dapat semua pelanggaran tata tertib lainnya dilakukan dengan pemutusan aliran listrik dan air. Karena pemutusan aliran listrik dan air hanya dapat dilakukan kepada pemilik dan penghuni yang tidak bayar kewajiban iuran tiga bulan berturut-turut sesuai dengan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART PPPSRS Kebagusan City. Sedangkan para pemilik/penghuni yang disiplin bayar kewajiban iuran tepat waktu, bila diputus aliran listrik dan air, maka ia tidak akan bersedia bayar lagi kewajiban iuran tersebut. Pemilik dan penghuni memutuskan untuk tidak sewa kios dan unit serta pindah usaha ke tempat lain. Hal tersebut sangat merugikan bagi badan pengelola dalam mengumpulkan uang iuran semakin berkurang dengan sendirinya dalam merawat, memelihara dan membayar karyawan, *cleaning service* dan Satpam akan semakin berkurang, maka Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 yang bertanggung jawab mengenai berkurangnya kewajiban iuran tiap bulan, karena tindakan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 dalam memberikan sanksi pada pelanggaran tata tertib lainnya yang tidak ada kaitan dengan kewajiban iuran tiap bulan. Seharusnya hak menetapkan sanksi-





sanksi tersebut merupakan hak pemilik dan penghuni yang telah ditetapkan dalam Pasal 13 ayat 2 huruf c. Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, hak menetapkan sanksi-sanksi. Jadi bukan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 yang menetapkan sanksi-sanksi bagi pelanggaran tata tertib lainnya yang tidak ada kaitan dengan kewajiban pembayaran iuran tiap bulan. Bila Tergugat 1 dan Tergugat 2 memaksakan tindakan pemutusan aliran listrik dan air akan dikenakan kepada pemilik dan penghuni yang tidak ada kaitan dengan kewajiban pembayaran iuran tiap bulan, maka Tergugat 1 Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah menghambat program enam kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan meningkatkan daya beli masyarakat. Akibat tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut, maka banyak karyawan yang bekerja di kios-kios berhenti bekerja, karena kios dan unitnya telah diputus aliran listrik dan airnya serta pemilik dan penghuni tidak akan mampu lagi bayar iuran tiap bulan dan bayar gaji karyawannya. Bila Tergugat 1 Tergugat 2 dan Tergugat 3 masih tetap melakukan tindakan arogansi tanpa kompromi dan komunikasi dalam kepengurusan PPPSRS Kebagusan City bersama pemilik dan penghuni berarti Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah salah satu penghambat utama dalam mendukung program-program enam kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dalam semua bidang dan meningkatkan daya beli masyarakat;

d. Dengan demikian Tergugat 1 Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah melakukan pelanggaran baik PPJB, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga maupun Tata Tertib penghunian PPPSRS Kebagusan City yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun non materiil bagi Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3. Untuk itu, Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dinyatakan tidak sah sebagai Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City. Yang sah adalah hasil Rapat Umum anggota Luar Biasa yang diselenggarakan pada tanggal 09 Maret 2014 berdasarkan Berita Acara rapat Umum anggota Luar Biasa (RUALB) yaitu sdr. Erma selaku Ketua dan Penggugat 2 (sdr. Sandy Thediyanto) selaku wakil Ketua PPPSRS Kebagusan City;

e. Untuk memberi jaminan atas kerugian yang diderita



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil atas perbuatan melawan hukum Tergugat 1, dan Tergugat 2, maka kepada Tergugat 1 (Diah Retno Minarti) dilakukan sita jaminan atas Rumah di Tebet Jakarta Selatan. Kepada Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dilakukan sita jaminan atas unit lantai 20 A 7 A tower A yang ditempati saat ini, Mobil merk Nissan X - Trail , 2,5 Xt, XTRONIC CUT, Nomor Polisi: B 1292 PZD dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi B 3373 SPQ. Kepada Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin) dilakukan sita Jaminan atas unit lantai 2 A 25 yang ditempati saat ini dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi F 6336 CZ;

4. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan tata tertib Penghunian sera Rapat Umum anggota Luar Biasa (RUALB) merupakan persetujuan tersebut berdasarkan: a. Pasal 1338 KUHPdata, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, b. Pasal 1339 KUHPdata, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan didalamnya melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang, c. Pasal 1342 KUHPdata, Jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tiidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran, d. Pasal 1348 KUHPdata, semua janji yang diberikan dalam satu persetujuan harus diartikan dalam hubungannya dengan seluruh persetujuan, e. Pasal 1366 KUHPdata, setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya, f. Pasal 1367 KUHPdata, seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawa pengawasannya. Ketentuan-ketentuan hukum tersebut sangat mengikat dan harus ditaati baik oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 maupun Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 85 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan kepada Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios 1 A 21 yang disewa oleh Penggugat 3, karena bertentangan dengan ADART Kebagusan City dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena Penggugat 3 telah bayar iuran tiap bulan tanpa ada tunggakan;
2. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari bila lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini kepada masing-masing Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3, karena merupakan pendapatan Penggugat rata-rata setiap hari sebelum dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B oleh Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 ditanggung secara bersama (tanggung renteng) kepada Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak-hak Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3;
3. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil yang diderita oleh:
  - Penggugat 1: kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp117.965.499,- + Rp200 juta,- = Rp317.965.499,00 (tiga ratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);
  - Penggugat 2: kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar Rp264.492.395,64 (dua ratus enam puluh empat juta empat ratus sembilan puluh dua ribu tiga ratus sembilan puluh lima koma enam puluh empat sen);
  - Penggugat 3 : kerugian Penggugat 3 baik kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar Rp475.200.000,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) tersebut;
  - Kerugian seluruhnya yang diderita oleh Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3 sebesar = Rp317.965.499,00 + Rp264.492.395,64 + Rp475.200.000,00 = Rp1.057.894,64 (satu miliar lima puluh tujuh juta

Halaman 86 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus sembilan puluh empat ribu koma rupiah enam puluh empat sen) tersebut harus dibayar ganti rugi oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 ditanggung secara bersama (tanggung renteng), karena melanggar Pasal 1365 KUHPdata;

4. Melakukan sita jaminan (*conservator beslag*) atas Rumah Tergugat 1 di Tebet Jakarta Selatan, Unit lantai 20 A 7 A tower A yang ditempati Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) saat ini, Mobil merk Nissan, X-TRAIL, 2,5 Xt, XTRONIC CUT, nomor Polisi: B 1292 PZD dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi B 4473 SPQ milik Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dan Unit lantai 2 A 25 Tower A yang ditempati Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin) saat ini dan sepeda Motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi F 6336 CZ milik Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin);

5. Menyatakan bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah tidak sah, karena bukan pemilik unit, hanya sebagai penghuni unit saja dan selama menjabat telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, sehingga selalu menimbulkan konflik dengan para penghuni serta Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) adalah salah satu penghambat utama program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat;

6. Menyatakan bahwa Penggugat 2 (sdri. Erma) selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Penggugat 3 (sdr. Sandy Thedianto) selaku Wakil Pengurus PPPSRS Kebagusan City berdasarkan hasil rapat umum anggota luar biasa adalah sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADART) PPPSRS Kebagusan City;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;

8. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar uang paksa sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kepada masing-masing Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3, bila lalai melaksanakan putusan pengadilan negeri dalam perkara ini kepada Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3;

9. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar semua biaya perkara dalam perkara ini;

Atau:

Jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut yang mulia majelis Hakim dalam

Halaman 87 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peradilan yang baik adalah adil dan Patut;

## Perbaikan Gugatan;

I. Ketentuan-Ketentuan Hukum Yang Dilanggar Oleh Tergugat 1, Tergugat 2 Dan Tergugat 3;

Sebelum Penggugat menjelaskan alasan-alasan mengajukan gugatan perkara perdata ini, maka Penggugat mengemukakan prinsip "Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) bukan perusahaan dan bukan milik satu/dua orang penghuni, tetapi milik semua penghuni yang tinggal di apartement Kebagusan City" dan menjelaskan ketentuan-ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, sebagai berikut:

a. Dalam Akta Notaris Nomor 04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City yaitu:

- 1) Halaman 39, Pasal 6 sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum akhir masa bakti kepengurusan. Pengurus berkewajiban untuk : a) memberitahukan secara tertulis kepada Anggota PPPSRS Kebagusan City mengenai berakhirnya masa bakti tersebut, serta mempersiapkan laporan pertanggungjawaban yang akan disampaikan kepada rapat umum anggota PPPSRS Kebagusan City, b). Membentuk panitia penyelenggaraan untuk mempersiapkan pemilihan pengurus berikutnya, c). Membuka pendaftaran bagi anggota PPPSRS Kebagusan City untuk mencalonkan diri sebagai pengurus periode berikutnya, melalui panitia penyelenggara dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar;
- 2) halaman 65-67 Pasal 45 angka 3. Menetapkan dan menyetujui pengangkatan pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016 dengan susunan selengkapny sebagai berikut:

Ketua Dewan Pembina : Tuan Professor Doktor Haji Raden Abdussalam;

Sekretaris Dewan Pembina : Tuan Doktor Eggi Sudjana, Sarjana Hukum, Master Sains;

Dewan Pengawas Tower A : nyonya Kunthi Tridewiyanti;

Dewan Pengawas Tower C : Agung Usadi;

Ketua Dewan Pengurus : Honny Maitimu;

Sekretaris : Insinyur Leanika Tanjung;

Bendahara : Didik Mulyo Adhie Prabowo, Master

Halaman 88 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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)





of Business Administration;

Sampai saat ini jabatan tersebut belum diganti. Kalau Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) mengganti pejabat tersebut berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Pasal 22 Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga bahwa Rapat Umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk, antara lain: a. Memilih, menetapkan dan mengesahkan pengurus PPPSRS Kebagusan City dan b. Memberhentikan atau mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City;

b. Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Hunian Apartemen Kebagusan City PPPSRS Kebagusan City:

- 1). Halaman 9: a). Pasal 12, Kedaulatan, Kedaulatan PPPSRS Kebagusan City berada di tangan anggota berdasarkan hak suara kepemilikan dengan nilai perbandingan proporsional (NPP) hak suara yang dimilikinya serta hak suara kepenghunian dan dilaksanakan melalui forum-forum rapat yang diadakan untuk itu, b). Pasal 13, hak suara dan hak Bicara, (1). Hak suara kepemilikan, yaitu hak suara setiap anggota pemilik dalam rangka mengatur hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun Kebagusan City, antara lain yang menyangkut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama serta fasilitas bersama, maka setiap anggota pemilik mempunyai hak suara sesuai NPP yang dimilikinya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik satuan rumah susun. (2). Hak suara kepenghunian, yaitu hak suara setiap anggota Penghuni untuk memutuskan sesuatu yang terkait dengan kepentingan penghunian, seperti: (a). Hak untuk menetapkan Anggaran Dasar dan Anggaran rumah Tangga kebagusan City beserta perubahannya dan atau penambahan dari waktu ke waktu. (2). Hak untuk memilih pengurus PPPSRS Kebagusan City. (3). Hak menetapkan sanksi-sanksi. (4). Hak mengambil keputusan untuk perubahan. (5). Hak pemeliharaan, penambahan, perbaikan dan pemanfaatan fasilitas-fasilitas serta pengoperasiannya. (6). Menetapkan besarnya dana cadangan dan penggunaannya. (3). Hak bicara, yaitu hak bicara yang dimiliki oleh anggota penghuni untuk mengajukan usul dan atau pendapat dalam rangka perbaikan pengelolaan rumah susun, baik dari segi teknis maupun hubungan kemasyarakatan antar penghuni rumah susun;

- 2). Halaman 10, Pasal 14 (1). Anggota PPPSRS Kebagusan City dapat

Halaman 89 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



- dipilih sebagai Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City sesuai dengan jabatannya dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dengan susunan organisasi sebagai berikut: Ketua, Sekretaris dan Bendahara. (2). Yang dapat dipilih menjadi Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah para anggota yang sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Anggaran Dasar ini yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: (a). WNI, (b). Berstatus sebagai pemilik dan atau pemilik kuasa yang sah yang nyata-nyata berdomisili di satuan rumah susun Kebagusan City. (c). Berdomisili di salah satu Tower satuan rumah susun Kebagusan City. (d). Sudah di anggap dewasa. (e). Sehat Jasmani dan rohani. (f). Tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu tindak kriminal. (g). Bebas narkoba dan obat-obat sejenisnya. (h). Mempunyai kepribadian yang jujur, bertanggung jawab, kreatif dan tanggap dalam menyelesaikan segala permasalahan yang timbul. (i). menyatakan kesediaan untuk tidak KKN. (j). Tidak pernah tersangkut dengan organisasi yang dilarang oleh Pemerintah Indonesia. (k). Mampu bekerja sama dengan sesama pengurus lainnya. (l). Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik. (m). Diutamakan Pemilik sekaligus penghuni satuan rumah susun;
- 3). Halaman 11, Pasal 15 (1). Dewan Pembina melaksanakan pembinaan baik terhadap Dewan Pengurus dan atau badan Pengelola maupun terhadap penghuni satuan rumah susun. (2). Dewan Pengawas melaksanakan pengawasan terhadap penyelenggaraan pengurusan dan atau pengelola yang dilakukan oleh pengurus/dewan pengurus atau badan pengelola;
- 4). Halaman 14, Pasal 22, Rapat umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk: (1). Memilih, menetapkan dan mengesahkan Pengurus PPPSRS Kebagusan City. (2). Memberhentikan atau mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. (3). Merubah dan mengesahkan anggaran Dasar dan rumah tangga. (4). Menyetujui program kerja PPPSRS Kebagusan City dan mengambil keputusan atas tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS Kebagusan City.



- (5). Menilai/menerima/menolak pertanggungjawaban Pengurus PPPSRS Kebagusan City. (6). Menetapkan besarnya iuran pengelolaan termasuk penyesuaiannya apabila diperlukan sesuai dengan usulan dari Pengurus PPPSRS Kebagusan City;
- 5). Halaman 20, Pasal 4, dalam ayat (11). Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota;
- 6). Halaman 21, Pasal 7 (1). Pengurus berhenti atau diberhentikan karena: (a). Atas permintaan sendiri. (b). meninggal dunia. (c). tidak lagi memiliki hak dalam satuan rumah susun sebab akibat hukum lainnya. (d). Diberhentikan karena tindakan Indisipliner. (e). Menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. (f). Menjadi tidak cakap menurut hukum dan/atau ditempatkan dibawah pengampunan . (g). Mengalami sakit yang berkepanjangan atau cacat fisik permanen sehingga terbukti tidak mampu untuk melaksanakan tugas dan kewajiban sebagai pengurus. (2). Kecuali Dewan Pembina, tindakan *indipliner* sebagai dimaksud dalam ayat 1 huruf d Pasal ini adalah: (a). Melanggar ketentuan anggaran dasar , anggaran rumah tangga maupun tata tertib serta larangan lain yang berlaku. (b). tidak hadir dalam rapat-rapat pengurus tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah;
- 7). Halaman 32, Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum;
- 8). Halaman 19 dan 20 butir 13. Tentang Tata Tertib Keterlambatan Pembayaran: keterlambatan-pembayaran iuran pengelolaan dan dana cadangan akan dikenakan surat peringatan dan denda apabila: a). Pembayaran tagihan yang dilakukan setelah masa toleransi akan dikenakan denda sebesar 5 %/keterlambatan/bulan, b). Surat peringatan pertama disertai denda akan diberikan bila sampai dengan tanggal 16 bulan berikutnya penghuni masih belum melakukan pembayaran, c). Peringatan kedua (terakhir) disertai denda akan diberikan apabila penghuni masih tidak mengindahkan sampai tanggal 16 dua bulan berikutnya atau telah menunggak selama 3 (tiga) bulan, d). 2 (dua) hari setelah surat

Halaman 91 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peringatan terakhir diberikan, penghuni masih belum melakukan pembayaran/pelunasan semua tunggaknya, maka akan dikenakan pengurangan fasilitas berupa pemutusan listrik dan air. Untuk menyambungkan kembali, seluruh tagihan service charge/sinking fund dan denda keterlambatan harus dilunasi terlebih dahulu dan dikenakan biaya administrasi penyambungan kembali. Besarnya biaya penyambungan kembali akan ditentukan oleh Badan Pengelola Penyambungan kembali listrik dan air dilakukan dalam waktu paling lama 2X24 jam;

- 9). Halaman 25, Angka 4. Tata Tertib Penggunaan Lobby-koridor-jalan setapak trotoar-teras-tangga darurat - awning/canopy, huruf a). Trotoar, teras, jalan setapak, lobby, tangga dan koridor awning/kanopi tidak dibenarkan untuk dirusak atau digunakan untuk tujuan lain dan atau untuk kepentingan pribadi;

c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartement Kebagusan City Lantai Dasar, Nomor 033/PGP-KC/Twr-B/X/11, Rabu, 12 Oktober 2011, Ditandatangani Oleh Dan Antara: Ir. Arief Aryanto, MBA, Direktur PT. Perdana Gapura Prima Tbk Selaku Penjual Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama Dengan Drs. R. Abdussalam Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua, dengan perjanjian antara lain:

Pasal 9. Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan: antara lain :Ayat (6). Pihak kedua harus membayar biaya-biaya kepada Badan Pengelola selama masa pengelolaan sebagaimana dimaksud ayat 5 Pasal ini, yang terdiri dari: a. Biaya pengelolaan (*maintenance fee/service charge*), b. cadangan renovasi (*sinking fund*), c. Biaya penggunaan listrik dan air setiap bulan, d. Biaya-biaya pada ayat 6 (a, b, dan c) akan diatur kemudian setelah terbentuknya Badan Pengelola dan/atau Perhimpunan Penghuni rumah susun. (7). Pihak kedua setuju bahwa untuk menjaga kelangsungan berfungsinya Kebagusan City, maka apabila pihak kedua lalai melaksanakan kewajiban membayar salah satu biaya-biaya yang disebut dalam ayat 6 Pasal ini, maka pihak kedua akan dikenakan; a). Denda 3 % perbulan dari kewajiban keuangan yang terutang, b). Pemutusan aliran listrik dan penyegelan unit jika utang terhadap kewajiban dimaksud telah berlangsung selama 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak jatuh emponya pembayaran kewajiban, untuk keperluan tersebut pihak kedua dengan ini sehingga

Halaman 92 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



untuk nantinya memberi kuasa kepada pihak pertama untuk dan atas nama pihak kedua melakukan pemutusan aliran listrik dan pihak pertama berhak untuk melakukan penyelesaian unit. (8). Ketentuan ayat 7 Pasal ini akan dilakukan jika penghimpunan penghuni telah memberikan 3 (tiga) teguran secara tertulis dengan selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari kalender dan pihak kedua tetap tidak memberikan penyelesaian positif atas kewajibannya. (9). Dalam hal terjadi seperti yang tersebut di dalam Pasal 7 ayat b, maka untuk pengaktifan kembali fasilitas-fasilitas tersebut, menjadi beban dan tanggung jawab pihak kedua;

d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)/BW:

- 1). Pasal 1338, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- 2). Pasal 1339, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang;
- 3). Pasal 1342, jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran;
- 4). Pasal 1365, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;
- 5). Pasal 1366, Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronohannya;
- 6). Pasal 1367, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawa pengawasannya;

Dengan ketentuan hukum tersebut di atas, akan dijadikan pisau pembahasan terhadap fakta konkrit yang menjadi alasan-alasan Penggugat 1, dan Penggugat 2 mengajukan gugatan perkara perdata di bawah ini;





## II. Alasan-Alasan Penggugat 1, Dan Penggugat 2 Mengajukan Gugatan Perkara Perdata:

Adapun Alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan perkara perdata ini, adalah sebagai berikut:

### 1. Asal Mula:

#### Penggugat 1:

a. Pada hari Kamis, 12 September 2013, Penggugat 1 selaku pembeli sebagai pihak kedua telah menerima serah terima satuan rumah susun lantai dasar, unit Nomor 20, luas 22 m<sup>2</sup> Tower B Kebagusan City dari Ir. Arief Aryanto, MBA, Direksi PT. Perdana Gapura Prima, Tbk sebagai pihak pertama selaku Penjual. Pada tanggal 11 Desember 2013 sampai dengan tanggal 11 Juni 2014, Kios Kr 20 Tower B milik Penggugat 1 menyewakan harian kepada Bu Rini, penghuni Tower C, per hari Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dengan kewajiban bayar iuran Billing statement/rekening tagihan tiap bulan dan pengugat memberitahukan kepada Penyewa (Bu Rini) bahwa iuran tersebut jangan sampai tidak bayar berturut-turut tiga bulan, karena pemutusan listrik dan air akan dilakukan oleh pengelola. Penyewaan Kios tersebut tidak dibuatkan perjanjian sewa, hanya berdasarkan saling percaya. Ternyata selama Kios Kr 20 tersebut disewa oleh Bu Rini tidak pernah terjadi pemutusan listrik dan air seperti yang telah ditetapkan dalam ADART dan PPJB berarti Bu Rini dalam melakukan pembayaran iuran tiap bulan selalu tepat waktu dan selama disewa oleh Bu Rini dan Penggugat 1 sebagai pemilik kios tidak pernah menerima surat peringatan dari Pengelola dan pada tanggal 5 Juli 2014 Bu Rini memberitahukan kepada Penggugat 1 sebagai pemilik kios tidak melanjutkan sewa harian, karena unitnya telah laku dan pindah alamat. Dengan demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Rini, Penggugat 1 sebagai pemilik Kios Kr 20 Tower B tidak pernah mendapat surat peringatan, pemutusan listrik dan air dari pengelola berarti Bu Rini telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City;

b. Pada tanggal 5 Juli 2014 sampai dengan 6 Januari 2015, kios Kr 20 tower B, selanjutnya disewa harian dilanjutkan oleh Bu Deni, Penghuni Tower C dengan ketentuan yang sama pada waktu

Halaman 94 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disewakan kepada Bu Rini tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya. Pada tanggal 5 Januari 2015 Bu Deni memberitahukan kepada Penggugat 1 selaku pemilik Kios tidak melanjutkan sewa harian kios, karena pindah keluar daerah dan Unit miliknya di tower C telah laku. Juga demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Deni, Penggugat sebagai pemilik Kios Kr 20 Tower B tidak pernah mendapat surat peringatan, pemutusan listrik dan air dari Pengelola berarti Bu Deni juga telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City;

c. Pada tanggal 10 Januari 2015 sampai dengan tanggal 7 Juni 2015, Kios Kr 20 tower B selanjutnya di sewa harian dilanjutkan oleh Bu Yani, warga kelurahan Kebagusan dekat dengan Apartemen Kebagusan City tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya. Pada tanggal 4 Juni 2015 Bu Yani memberitahukan kepada Penggugat 1 sebagai pemilik Kios tidak melanjutkan sewa harian kios, karena orang tuanya sakit dan diopname di rumah sakit Purwokerto. Juga demikian selama 6 (enam) bulan disewa oleh Bu Yani, Penggugat sebagai pemilik Kios Kr 20 Tower B tidak pernah mendapat surat peringatan, pemutusan listrik dan air dari Pengelola berarti Bu Yani juga telah melakukan pembayaran iuran tiap bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City;

d. Pada tanggal 10 Juni 2015, Kios Kr 20 Tower B milik Penggugat 1, selanjutnya disewa harian dilanjutkan oleh Bu Enny, alamat: Kelapa Tiga Depok dengan ketentuan yang sama pada waktu disewa baik oleh Bu Rini, Bu Deni maupun oleh Bu Yani tanpa perjanjian kontrak hanya berdasarkan saling percaya. Bu Enny telah membayar iuran tiap bulan, yaitu:

- 1). Kwitansi, Nomor SP: KB 20, Nomor OR 10022808, diterima dari: Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 13 Juli 2015 sebesar Rp958.112,00 (sembilan ratus lima puluh delapan ribu seratus duabelas rupiah) di atas materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan yang terdapat catatan pada kolom Previous Balance = IDR 16.238.484, kolom New Balance = IDR 17.196.596,- (foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir);

Halaman 95 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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

- 2). Kwitansi, Nomor SP: KB 20, Nomor OR10023049, di terima dari: Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 11 Aug 2015 sebesar Rp600.460,00 (enam ratus ribu empat ratus enam puluh rupiah) tanpa materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan yang terdapat catatan pada kolom previous Balance = IDR 17.196.596,-kolom new Balance = IDR 17.797.056,-(foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir);
- 3). Kwitansi, Nomor SP: KB20, NomorOR10023425, diterima dari Drs. R. Abdussalam, pada tanggal 11 sept 2015 sebesar Rp1.016.189,00 (satu juta enam belas ribu seratus delapan puluh sembilan rupiah) tanpa materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan yang terdapat catatan pada kolom previous Balance = IDR 16.838.944,-, kolom New Balance-IDR 17.254.673,- (foto kopi kwitansi dan rekening tagihan terlampir);
- 4). Kwitansi, Nomor SP: KB 20, Nomor OR 10024222, di terima dari: Drs. R. Abdussalam, untuk pembayaran billing Januari 2014 s/d juni 2015 unit KB 20 sebesar Rp17.000.000,00 dengan materai tanpa Billing Statement/rekening tagihan.(copi kwitansi terlampir);
- 5). Kwitansi, Nomor SP: KB 20, Nomor OR 10024234 di terima dari Drs. R. Abdussalam untuk pembayaran billing bulan Oktober 15 & Nov 15 unit KB 20 sebesar Rp1.965.499,00 dengan materai sesuai dengan Billing statement/rekening tagihan untuk tanggal 15 Oktober 2015 yang terdapat catatan pada kolom Previous Balance = IDR 17.254.673,-, kolom New Balance= IDR 17.635.863,- dan Billing Statement/rekening tagihan untuk tanggal 15 November 2015 yang terdapat catatan pada kolom previous Balance = IDR 17.635.863,-, kolom New Balance = IDR 18.203.983,- (copi kwitansi terlampir);

Berdasarkan kwitansi 1) s/d 3) tersebut di atas, bahwa Bu Enny telah membayar iuran tiap bulan berturut-turut tiga bulan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART Kebagusan City. Ternyata Pengelola apartemen Kebagusan City telah melakukan pemutusan listrik dan air sejak tanggal 14 September 2015 sampai saat ini sudah berlangsung

Halaman 96 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama tiga bulan lebih yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat 1;

Penggugat 1 untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios lantai dasar Kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 membayar kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk pembayaran Billing bulan januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp17 juta,- pada tanggal 12 November 2015 (untuk memenuhi unsur pemerasan dan ancaman yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3) dan pembayaran Billing bulan okt 15 s/d Nov 15 sebesar Rp1.965.499,-, maka aliran listrik dan air pada lantai dasar Kios KB 20 milik Penggugat 1 dihidupkan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3. Tetapi dalam catatan kolom New Balance pada Billing Statement/ rekening Tagihan semakin meningkat menjadi Rp18.203.983,- bukan dihapus tagihannya, karena sudah dibayar lunas tagihannya dengan tanda bukti kwitansi pembayarannya;

- 6). Surat Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City mengirim kepada Tergugat 2 ( sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), tanggal 13 November 2015, Perihal: Pemutusan aliran listrik dan air hanya berkaitan dengan kewajiban iuran dengan materi antara lain bahwa: Tergugat 2 memutuskan aliran listrik dan air pada 1 KA 21 yang di sewa oleh penghuni sdr. Sandy pada tanggal 31 Oktober 2015 dan pada unit lantai 5 A 8 milik sdr. Erma pada tanggal 12 November 2015 tidak ada kaitan dengan kewajiban iuran yaitu sdr. Sandy karena memasang papan reklame di atas kiosnya yang di sewa, sedangkan sdr Erma mengamankan *Banner* yang bersifat untuk kepentingan pribadi yang dilarang di tempatkan di Lobby, padahal yang mengamankan banner tersebut adalah saya selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS, karena mengganggu para penghuni dan tamu. Bahwa Perbuatan Tergugat 2 dan Tergugat 3 merupakan perbuatan penyalah gunaan kewenangan. Untuk itu Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS memohon kepada Tergugat 2 segera menghidupkan aliran listrik dan air pada 1 KA 21 yang disewa oleh Penggugat 2 (sdr. Sandy);

Halaman 97 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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



- 7). Surat Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Tergugat 3, sdr. Ahmarudin selaku koordinator keamanan PPPSRS) kepada Penggugat 1, tanggal 17 November 2015, Nomor KHUSUS/01/XI/2015, Perihal: Peringatan, dengan materi ancaman, antara lain: bahwa Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina telah diberhentikan atas permintaan sendiri yang disampaikan secara lisan dalam rapat pengurus lengkap tanggal 26 oktober 2013. Pada tanggal 6 juni 2014, telah diputuskan secara aklamasi untuk menerima pengunduran diri. Bahwa tanggal 26 Oktober 2015 jam 08.15 WIB di lobby Tower A, Kebagusan City telah terjadi pengambilan satu buah *Banner* dan *Booth*, yang diduga dilakukan oleh sdri Erma Penghuni 5 A 8 atas suruhan Penggugat 1, dengan hilangnya kedua barang yang dimaksud, masih dikuasai oleh sdri Erma atas suruhan Penggugat 1 dan meminta untuk dikembalikan dan ditempatkan pada posisi semula, maka Tergugat 2 Memberi Peringatan, harus mengembalikan *Booth* dan *Banner*, dalam waktu selambat-lambatnya 3 X 24 Hari. Bila tidak akan dilaporkan kepada yang berwajib;
- 8). Surat Penggugat 1 kepada Tergugat 2, tanggal 19 November 2015, perihal: Tanggapan surat Nomor: KHUSUS/01/XI/2015, tanggal 17 November 2015, dengan Materi, antara lain: Pemberhentian Penggugat 1 sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City adalah tidak sah karena sampai saat ini tidak didukung dengan Berita Acara rapat pengurus lengkap tentang pemberhentian Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina, karena dalam Pasal 22 angka 2 Anggaran Dasar, memberhentikan atau menggantikan anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City harus melalui rapat umum yang merupakan forum kewenangan tertinggi. Bahwa sdri Erma bukan mengambil hanya mengamankan dan Penggugat 1 tidak menyuruh sdri Erma untuk mengambil *Banner* dan *Booth* tersebut. Bahwa hasil penelitian Penggugat 1 dan Penggugat 2 pada tanggal 18 November 2015, ternyata *Banner* dan *Booth* tersebut diambil oleh team lapangan PT Kreasi Sumber daya dan telah diserahkan kepada PPPSRS;

Halaman 98 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.





- 9). Surat Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada Penggugat 1, tanggal 23 November 2015, Nomor KHUSUS/002/XI/2015, Perihal: Peringatan kedua, dengan materi ancaman antara lain: sama dengan materi peringatan pertama, tanpa menanggapi surat Penggugat 1 pada tanggal 19 November 2015;
- 10). Surat Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada Penggugat 1, Nomor: KHUSUS/003/IX/2015, tanggal 28 November 2015, perihal: Peringatan ketiga atau terakhir, dengan materi ancaman yang sama dengan Peringatan Kedua dengan penambahan materi demi menghindari tuntutan hukum maupun tindakan lain yang akan dilakukan;
- 11). Surat Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada: 1 Badan Pengelola Kebagusan City, 2. Kepala Bagian Engineering, Nomor 001/XII/KTB/2015, tanggal 02 Desember 2015, hal: Perintah memutuskan aliran listrik unit milik saudara Abdussalam, dengan materi ancaman mulai terhitung tanggal 03 Desember 2015 pukul 08.00 wib sampai yang bersangkutan mengembalikan banner dan booth yang diambilnya atau yang bersangkutan mempertanggungjawabkan kepada Pengurus PPPSRS;
- 12). Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat 1 dan diterima serta ditanda tangani oleh Tergugat 2 dengan disaksikan oleh Sdr. Arief Aryanto Direktur PT. Perdana Gapura Prima dan Sdr. Johnny staf PT. Perdana Gapura Prima pada tanggal 02 Desember 2015, dengan materi sebagai berikut: "saya akan mengawasi kegiatan pengurus P3 SRS supaya sesuai dengan AD& ART APT Kebagusan City dan Pengurus P3SRS melaksanakan tugas yang tidak merugikan kepentingan para penghuni Apartemen Kebagusan City. Saya tidak akan melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku". (surat pernyataan yang asli dipegang oleh Tergugat 2);
- 13). Himbauan Tertulis Tergugat 2 sdr. Honny Maitimu selaku Dewan Pengurus, Nomor Khusus/XI/2015, tanggal 27 November 2015, kepada yang terhormat: Penghuni Kebagusan City di Jakarta, dengan materi, antara lain: bahwa beredarnya undangan rapat atas nama Ketua Dewan Pembina yang illegal, menghimbau seluruh penghuni Kebagusan City supaya tidak mengindahkan



surat tersebut, yang ditanda tangan oleh Dewan Pengawas Kunthi Dewitri dan Dewan Pengurus Honny Maitimu (kopi himbauan tertulis terlampir). Himbauan tertulis Tergugat 2 tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, karena melanggar Pasal 22 ADART PPPSRS Kebagusan City (tindakan Tergugat 2 tersebut merupakan tindakan pidana pencemaran nama baik Penggugat 1);

- 14). Surat peringatan Tergugat 2 dan Tergugat 3 kepada Penggugat 1, Nomor Khusus/004/01/2016, tanggal 07 Januari 2016, perihal: Pemberitahuan Penerapan Pelanggaran atas tata tertib Hunian dengan tembusan kepada: Dirjen Penyediaan Perumahan Kementerian PU dan Perumahan Rakyat, Kepala Dinas Perumahan dan Bangunan Pemda OKI Jakarta, Kapolres Metro Jakarta Selatan, Kapolsek Metro Pasar Minggu, yang berisi ancaman yaitu: untuk mengembalikan Booth dan Banner yang telah diamankan tanpa HAK kepada Pengurus sebagai pemilik sah booth dan banner tersebut dalam waktu 3 hari terhitung sejak tanggal surat ini apabila lewat waktu, maka Tergugat 2 dan tergugat 3 akan segera melakukan tindakan yang tidak hanya terbatas pada pemutusan aliran listrik dan air ke unit Penggugat 1;
- 15). Surat tergugat 2 dan tergugat 3 kepada: 1. Badan Pengelola Kebagusan City, 2. Kepala Bagian Engineering tanpa adanya tembusan kepada Penggugat 1 dll, Nomor 001/I/KTB/2016, tanggal 11 Januari 2016, Hal: Perintah Pemutusan aliran listrik unit milik sdr. Abdussalam, berisi ancaman: Perintahkan saudara untuk melakukan pemutusan aliran listrik ke unit tersebut mulai terhitung tanggal 12 Januari 2016 pukul 09.00 wib sampai yang bersangkutan mengembalikan banner dan booth yang diambilnya dan atau yang bersangkutan mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada Pengurus PPPSRS;

Penggugat 2:

Bahwa Penggugat 2, selama menyewa kios selama tahun 2010 sampai tahun 2015 masih dibawah pengelolaan langsung oleh developer belum pernah ada peringatan apapun, karena dalam Pasal 1 angka 3, unit adalah satuan dari bangunan dalam hal ini bangunan kios beserta

*Halaman 100 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitas-fasilitasnya dalam “apartemen Kebagusan City yang dibeli oleh pihak kedua. Angka 4, “Hak milik atas Kios” adalah hak milik atas unit yang dapat dimiliki oleh pihak kedua secara terpisah yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”apartemen Kebagusan City”. PPJB yang ditanda tangani oleh pihak pertama sebagai penjual dengan pihak kedua sebagai pembeli. Begitu PPPSRS Kebagusan City terbentuk dengan pengurusnya, maka dikeluarkan dua surat peringatan tersebut yang bertentangan dengan ketentuan PPJB yang telah disepakai oleh kedua belah pihak. Dengan melalui Tergugat 1 (Diah Retno Minarti, Building Management) membuat dua surat peringatan kepada Penggugat 2, yaitu:

- a. Surat Tergugat 1, tanggal 25 Mei 2015, peringatan 1 yang ditujukan kepada Bapak/ibu/Penyewa Kios 1 KA 21 A Apartemen Kebagusan City, dengan materi ancaman, antara lain: menindak lanjuti surat kami tertanggal 1 April 2015, 6 April 2015 dan tanggal 19 Mei 2015, perihal: Restibusi Billbord/Papan Nama Kios-Ruko/spanduk/ brosur/media cetak lainnya, sampai saat ini belum menerima pembayaran dari pihak bapak/ibu mengenai perihal tersebut di atas dan kami peringatkan kembali kepada bapak/ibu mengenai pembayaran tersebut sampai dengan tanggal 30 Mei 2015 (copi surat terlampir);
- b. Surat Tergugat 1, tanggal 03 Juni 2015, perihal: Peringatan II yang ditujukan kepada Bapak/ibu pemilik/Penyewa Kios 1 KA 21 A apartemen Kebagusan City, dengan materi ancaman, antara lain: Surat peringatan I tanggal 25 mei 2015, sampai saat ini kami belum menerima pembayaran dari pihak bapak/ibu, kami peringatkan kembali kepada bapak/ibu mengenai pembayaran tersebut kami tunggu sampai dengan tanggal 05 juni 2015. Apabila lewat dari tanggal tersebut belum ada pembayaran dari pihak bapak/ibu, maka permasalahan ini selanjutnya kami limpahkan/serahkan kepada pengurus PPPSRS Kebagusan City (copi surat terlampir);

Penggugat 1, Penggugat 2:

Penggugat 1, dan Penggugat 2 secara bersama-sama menyampaikan gugatan perdata sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) selama menjabat sampai saat ini telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran

Halaman 101 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

Rumah Tangga (ADART) Kebagusan City yang dibuat sendiri, pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu), sebagai berikut:

- 1). Telah menghentikan Penggugat 1 selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City tidak melalui rapat Umum anggota dengan dibuatkan Berita Acara rapat umum Penghentian Jabatan Ketua Dewan Pembina sesuai dengan Pasal 22, Rapat umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk: angka 2. Memberhentikan atau menggantikan anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah memberhentikan dan mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City tanpa melalui Rapat umum tersebut dengan tidak dibuatkan Berita acara Rapat Umum, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Pasal 22 Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City. Dengan demikian Surat Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) pada tanggal 12 Juni 2014, Nomor 06/P/6/2014, hal: pengunduran diri yang ditujukan kepada Penggugat 1 bukan Keputusan tapi surat (terlampir) dan Surat Badan Pengurus Nomor 010/KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 Juni 2015 sampai saat ini tidak pernah Penggugat 1 terima, berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat bohong, maka surat dan Surat Keputusan tersebut tidak sah dan melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City Pasal 22 angka 2. Dan sampai saat ini tidak ada Berita acara rapat umum mengenai memberhentikan atau menggantikan anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. Sedangkan Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah diberhentikan dalam Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) pada tanggal 09 Maret 2014 dan Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) beserta pengurus lainnya diundang tapi tidak menghadirinya dengan dibuatkan Berita acara Rapat Umum anggota Luar biasa yang dikirim kepada Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), pelaku Pembangunan dan Pemerintah. Ternyata Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak mengakui hasil Rapat umum anggota luar biasa, walaupun telah dibuat Berita

Halaman 102 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

acara rapat umum anggota Luar biasa. Oleh karena itu Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) masih berpegang pada kepengurusan PPPSRS Kebagusan City yang ditetapkan dalam Akta Notaris Nomor 04 tanggal 09 Juli 2013, maka Penggugat 1 juga tetap berpegang pada kepengurusan PPPSRS kebagusan City yang ditetapkan dalam akta notaris Nomor 04 tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City, halaman 65-67, angka 3. Menetapkan dan menyetujui pengangkatan pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016 dengan susunan selengkapannya sebagai berikut:

- a) Ketua Dewan Pembina: Tuan Professor Doktor Haji Raden Abdussalam;
- b) Sekretaris Dewan Pembina: Tuan Doktor Eggi Sudjana, Sarjana Hukum, Master Sains;
- c) Dewan Pengawas Tower A : nyonya Kunthi Tridewiyanti.
- d) Dewan Pengawas Tower C : Agung Usadi.
- e) Ketua Dewan Pengurus : Honny Maitimu.
- f) Sekretaris : Insinyur Leanika Tanjung.
- g) Bendahara : Didik Mulyo Adhie Prabowo, Master of Business Administration (mengundurkan diri secara tertulis);

Sampai saat ini jabatan tersebut belum diganti. Kalau Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) mengganti pejabat tersebut berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah melanggar Pasal 22 Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang Tergugat 2(sdr. Honny Maitimu) buat sendiri;

- 2). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) telah menghentikan Penggugat 1 sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City hanya dengan surat, Nomor 06/P/2014, tanggal 12 Juni 2014 dengan ditanda tangan oleh Dewan Pembina Eggy Sudjana, Dewan Pengawas Kunthi Tridewiyanti dan Dewan Pengurus, Honny Maitimu tanpa melalui Rapat Umum anggota, dengan alasan: pengunduran diri tanpa adanya surat tertulis dari

Halaman 103 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)





- Penggugat 1, tanpa didukung dengan berita acara rapat pengurus mengenai penghentian Penguat 1 selaku Ketua Dewan Pembina;
- 3). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melakukan penghentian dan pengangkatan pengurus PPPSRS Kebagusan City tanpa melalui rapat umum anggota dan tanpa memberitahukan kepada para pemilik dan Penghuni melanggar Pasal 22 angka 2 Anggaran Dasar dan Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City;
  - 4). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selalu mengatakan bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pelayan penghuni, setiap para penghuni mengeluh mengenai hak-haknya dalam pemeliharaan dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sehingga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tidak terpelihara dan terawat, antara lain: sampah, kolam renang, saluran air kotor yang selalu bocor dan selalu banjir di koridor terutama koridor lantai dua tower A, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum;
  - 5). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah menetapkan honour/gaji sendiri dan pengurus lainnya tanpa memberitahukan dan tanpa meminta persetujuan penghuni melalui rapat umum, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) melanggar Pasal 4, dalam ayat (11) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota;
  - 6). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit, hanya sebagai penghuni, karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas nama: Dian Palupi, tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 14 (1). Anggota PPPSRS Kebagusan City dapat dipilih sebagai Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City sesuai dengan jabatannya dan



memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dengan susunan organisasi sebagai berikut: Ketua, Sekretaris dan Bendahara.

(2). Yang dapat dipilih menjadi Dewan Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah para anggota yang sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Anggaran Dasar ini yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat, antara lain: b). Berstatus sebagai pemilik dan atau pemilik kuasa yang sah yang nyata-nyata berdomisili di satuan rumah susun. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit hanya sebagai penghuni, maka Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS Kebagusan City, m). Diutamakan Pemilik sekaligus penghuni satuan rumah susun Kebagusan City;

- 7). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tanggal 17 November 2015 mengirim surat kepada Penggugat 1 dengan menyampaikan Peringatan kepada Penggugat 1 sebagai berikut : a). Saudara harus mengembalikan booth dan banner yang diambil oleh sdr. Erma atas suruhan saudara, dalam waktu selambat-lambatnya 3 X 24 jam terhitung tanggal surat ini;
- b). Apabila sampai waktu yang ditentukan Penggugat 1 dan Penggugat 2 tidak mengindahkan Peringatan ini, kami akan melaporkan Penggugat 1 dan Penggugat 2 ke pihak yang berwajib karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dan atau kami akan melakukan tindakan lain sesuai dengan ketentuan tata tertib hunian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Kebagusan City, sebagaimana tercantum dalam: Bab VII angka 3 Pelanggaran tata tertib hunian, setiap pelanggaran dari ketentuan-ketentuan dalam tata tertib ini dapat mengakibatkan antara lain diberikan surat peringatan dan dihentikannya pelayanan ke unit yang bersangkutan bahkan tidak hanya terbatas pada pemutusan aliran listrik dan air;
- Sedangkan berdasarkan hasil penelitian Penggugat 1 dan sdr. Erma pada tanggal 18 November 2015 jam 10.00-10.30 WIB ke PT. Kreasi Sumber Daya di Gedung Triguna yang diterima oleh Bapak Ferby dan Bapak Noval dan berdasarkan hasil rekaman kami Bahwa Bapak Ferby tidak dapat memberi pernyataan

Halaman 105 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



tertulis bahwa *Booth* dan *Banner* tersebut telah diambil oleh pihaknya dengan alasan bahwa pihaknya tidak mau terlibat dengan masalah yang ruwet, pihaknya telah bayar uang kepada bu Retno langsung dan Pak Honny Maitimu menyampaikan kepada pihaknya bahwa bisnisnya milik PPPSRS, maka *Booth* dan *Banner* menggunakan stiker PPPSRS Kebagusan City. Dalam tanya jawab dengan kami: Jadi Bapak Ferbi mengatakan bahwa *Banner* dan booth itu milik PPPSRS dan semua banner dan booth tersebut sudah di serahkan ke PPPSRS. Kami menanyakan siapa yang mengambil *Banner* dan *Booth* dan ditempatkan dimana? dijawab oleh Bapak Ferbi: iya, yang menyerahkan adalah team lapangan/karyawan PT. Kreasi Sumber Daya), hanya penerima di PPPSRS, Pak Ferbi tidak dapat menyebutkan namanya. Selanjutnya Pak Ferbi untuk menolak terus di rekam karena ini bukan interogasi Polisi. Dengan hasil penelitian kami tersebut berarti *Booth* dan *Banner* tersebut telah berada di tangan PPPSRS, mengapa saudara memaksakan Penggugat 1 untuk mengembalikan banner dan *Booth* tersebut ditempatkan pada posisi semula, karena *Banner* dan *Booth* tersebut telah berada di PPPSRS sesuai dengan keterangan Pak Ferbi PT. Kreasi Sumber Daya bahwa *Banner* dan booth tersebut telah diserahkan kepada pihak PPPSRS, hanya sayang Pak Ferbi tidak mau menyebutkan siapa yang menerimanya. Dengan demikian saudara Honny Maitimu telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat yang tidak benar, yang memaksakan kepada Penggugat 1 untuk mengembalikan *Banner* dan *Booth* pada posisi semula, sedangkan *Banner* dan *Booth* tersebut berada di PPPSRS sendiri bukan ada pada Penggugat 1, sampai kapanpun Penggugat 1 tidak dapat mengembalikan *Banner* dan booth tersebut, karena kedua barang tersebut telah berada di PPPSRS sesuai jawaban Pak Ferbi dalam rekaman;

- 8). Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selama menjadi Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City memiliki kepribadian tidak jujur, melakukan tindakan arogansi, tidak bertanggung jawab dan lebih banyak menguntungkan pribadi dan kelompoknya bukan untuk kepentingan para penghuni yang telah memenuhi



kewajiban membayar iuran setiap bulan, sehingga selalu menimbulkan konflik dengan kepentingan para penghuni serta menghambat program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat;

9). Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 melakukan tindakan diskriminatif, antara lain: a). Ada sebagian penghuni memasang parabola pada bagian bersama, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air (kopi pemasangan parabola terlampir), b. ada sebagian penghuni tidak bayar pajak *service charge*, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air, c). Pemasangan Plank Gentasari pada kios tower A sampai saat ini tidak dibongkar, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air (copi plank Gentari terlampir), d). Pelanggaran oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 melakukan penutupan dengan pagar pada jalan-jalan setapak yang dibuat permanen menuju ke kolam renang, kamar bilas dan kamar ganti pakaian serta menggembong tangga permanen lantai dasar Tower B yang menuju pada kios yang merupakan bagian bersama (kopi foto terlampir), sehingga akses penghuni menuju ke tower-tower tertutup dan para penghuni yang ke tower-tower harus menggunakan jalan memutar/melambung, sehingga para penghuni dan tamu enggan dan merasa tidak nyaman serta sebagian pemilik dan penghuni tidak tinggal lagi di unitnya, ada sebagian yang dijual dan ada sebagian disewakan serta harga unit sangat rendah bila dibanding sebelum jalan-jalan tersebut dipagar (copi pemagaran terlampir), e). Melakukan tindakan bentuk intimidasi terhadap penghuni (copi tindakan terlampir);

b. Bahwa Penggugat 1, Penggugat 2, serta sebagian para penghuni menyelenggarakan Rapat Umum Anggota luar biasa dan Hasil Rapat umum anggota luar biasa (RUALB) apartemen kebagusan city jakarta pada tanggal 9 Maret 2014 dibuatkan Berita Acara RUALB sesuai dengan dasar Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24 dan Pasal 25 ADART PPPSRS Kebagusan City. Semua Pengurus PPPSRS Kebagusan City diundang dan dibuka pada jam 10.00 WIB, sayang Ketua pengurus sdr. Honny Maitimu dan

Halaman 107 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengurus lain tidak hadir. Pada jam 11,30 WIB menerima berita bahwa sdr. Honny Maitimu sedang mengadakan pertemuan dengan Ibu Kunthi selaku pengawas Tower A di ruang kerja Tower C. Kemudian sebagian besar peserta rapat RUALB yang kedua mendatangi dan mengajak Bapak Honny Maitimu dan Ibu Kunthi untuk hadir pada RUALB kedua yang sedang berlangsung di aula tower A. Namun jawaban dari Bapak Honny Maitimu bahwa ia tidak pernah menerima undangan RUALB kedua dengan tidak ada tanda terima dan pada saat itu juga undangan tertulis diberikan sekali lagi langsung kepadanya dan diterima dengan disaksikan sebagian besar para penghuni. Beliau menjawab akan membicarakan undangan kepada pengurus PPPSRS lainnya dan akan memberikan jawaban tertulis dalam waktu satu minggu. Sebagian besar para penghuni mendesaknya untuk hadir pada RUALB kedua tersebut. Dengan tegas Bapak Honny menjawab tetap tidak mau hadir dengan alasan harus segera berangkat ke Bandara untuk mengejar pesawat. Akhirnya sebagian besar para penghuni kembali ke aula tower A untuk menjelaskan ketiga jawaban Bapak Honny tersebut kepada penghuni peserta RUALB kedua yang masih menunggu. Hasil RUALB adalah : keluar kesepakatan untuk menurunkan Ketua dan pengurus PPPSRS yang lama dan langsung memilih Ketua dan pengurus PPPSRS yang baru. Adapun Ketua dan pengurus lama yang dimaksud adalah: Ketua: Honny Maitimu, Sekretaris: Ir. Leanika Tanjung, Bendahara: Didik Mulyo Adhie Prabowo, MBA. Salah satu alasan penurunan tersebut dikarenakan telah dilakukannya pelanggaran hukum dan pelanggaran ADART PPPSRS Kebagusan City. Pelanggaran hukum tersebut telah dilaporkan ke Polri dengan bukti surat tanda penerimaan laporan/pengaduan dengan Nomor 188/K/II/2014/ Polsek PSM, tanggal 25 Februari 2014. Selanjutnya memilih pimpinan dan sekretaris rapat, yang terdiri dari: Pimpinan rapat: Erma, pemilik dan penghuni 5 A/8. Sekretaris rapat: Kurnianti Yanuarti, pemilik dan penghuni 17 A 12 A. Dengan agenda acara: 1).Pemberhentian Bapak Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS, Ibu Ir. Leanika Tanjung selaku sekretaris PPPSPS dan Bapak Didik Mulyo Adhie Prabowo MBA selaku Bendahara PPPSRS. Karena melakukan pelanggaran hukum dan pelanggaran ADART PPPSRS Kebagusan

Halaman 108 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)





City. 2). Pemilihan dan pengangkatan pengurus PPPSRS Kebagusan City yang baru, yang bersedia untuk mengurus dan melayani hak-hak pemilik dan penghuni. 3).Menerima pengunduran diri Bapak Prof.DR.H.R.Abdussalam selaku Ketua Dewan Pembina PPPSRS secara tertulis. Mengajukan pemberhentian Bapak DR. Eggy Sudjana, SH,MSI selaku sekretaris Dewan Pembina, Ibu Kunthi Tridewiyanti selaku dewan pengawas Tower A dan Bapak Agung Usadi selaku dewan pengawas tower C dengan alasan jarang mengikuti rapat-rapat PPPSRS yang diadakan. Keputusan hasil RUALB kedua tersebut didasarkan pada suara pemilik dan penghuni apartemen Kebagusan City yang hadir sebanyak 40 orang, maka Pimpinan rapat mengambil keputusan: 1). Pemberhentian Bapak Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS, Ibu Ir. Leanika Tanjung selaku Sekretaris PPPSRS, Bapak Didik Mulyo Adhie Prabowo, MBA selaku Bendahara PPPSRS, dengan kewajiban menyerahkan semua dokumen-dokumen baik yang berupa tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama serta dokumen hasil pekerjaannya termasuk pertanggungjawaban anggaran PPPSRS Kebagusan city yang telah diterima dari pelaku pembangunan (PT. Perdana Gapuraprima) kepada Pengurus PPPSRS yang baru dipilih dalam RUALB kedua. 2). Pemberhentian Bapak Prof.DR.H.R. Abdussalam selaku Ketua dewan Pembina, Bapak DR. Eggy Sudjana, SH, Msi selaku Sekretaris Dewan Pembina, Ibu Kunthi Tridewiyanti selaku Dewan Pengawas tower A dan Bapak Agung Usadi selaku Dewan Pengawas tower C;

Dalam acara kedua adalah pemilihan pengurus PPPSRS Kebagusan City yang baru, maka dalam RUALB kedua berdasarkan permintaan dan saran pemilik dan penghuni yang hadir dalam RUALB kedua, maka terpilih: 1). Ketua Pengurus: Erma (5A8), 2). Wakil Ketua Pengurus: Sandy Thedianto (1K A 12), 3).Sekretaris Pengurus: Rini Syamsiah Ratnawati (23 C 55), 4). Bendahara Pengurus: Tehuteru Annemarie J. (23 A 38). Yang merupakan satu kesatuan untuk mengurus dan melayani hak-hak pemilik dan penghuni. Bahwa pengurus yang ditunjuk menyatakan di depan RUALB kedua bersedia melaksanakan apa yang menjadi kehendak para pemilik dan penghuni sesuai dengan kesepakatan dalam RUALB kedua tersebut. (copi Berita acara RUALB tersebut terlampir);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Inisiator penghuni yang menyelenggarakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) dan pengurus yang dipilih dalam rapat umum anggota Luar Biasa (RUALB) diteror, diancam dan dilaporkan satu per satu kepada Polisi oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu). Karena para inisiator penyelenggara RUALB dan Pengurus hasil RUALB yaitu Sekretaris pengurus: Rini Syamsiah Ratnawati (23 C 55) dan bendahara pengurus: Tehuteru Annemarie (23 a 38) tidak tahan dengan teror dan ancaman Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dan Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin), maka mereka menjual unitnya dan pindah ke apartemen lain yang lebih nyaman, tertib dan aman. Sedang Penggugat 1 (inisiator penyelenggara RUALB), Penggugat 2 (Ketua Pengurus hasil RUALB) dan Penggugat 3 (Wakil Ketua Pengurus Hasil RUALB) yang belum pindah, Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dan Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin) tetap melakukan teror dengan melakukan pemutusan aliran listrik dan air oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) yang bertentangan dengan PPJB dan ADART PPPSRS Kebagusan City;

Sebagian besar para inisiator yang menandatangani adanya rapat umum anggota luar biasa dan pejabat pengurus hasil rapat umum anggota luar biasa, satu persatu diteror/diancam yang menimbulkan tidak nyamanan, ketidak amanan keluarga tinggal di unit apartemen Kebagusan City termasuk sdr. Erma dengan ancaman pemutusan aliran listrik dan air, maka mereka pindah dari apartemen dan unit yang dimiliki, ada yang menjual dan menyewa unitnya. Sekarang yang masih ada adalah Penggugat 1 dan Penggugat 2 yang selalu diteror dan di ancam oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 dengan memberi peringatan dan pemutusan aliran listrik dan air baik kepada unit dan kios yang dimiliki oleh Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3 untuk menimbulkan tidak nyaman, ketidak amanan, ketidak terbitan dan ketidak kerasan tinggal di unit apartement, padahal memenuhi kewajiban dalam pembayaran iuran setiap bulan;

Dengan demikian Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) dan Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin) selama menjabat sampai saat ini telah melakukan Pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga (ADART) PPPSRS Kebagusan City dengan bukti-bukti dalam huruf

Halaman 110 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

a angka 1) sampai dengan angka 9) dan huruf b yang merupakan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;

II. Perbuatan Melawan Hukum Melanggar Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* PPJB *juncto* ADART Kebagusan City Dengan Perbuatan-Perbuatan Sebagai Berikut:

Penggugat 1:

a. Pada tanggal 3 September 2015, Penggugat 1 menerima dua Surat dari Tergugat 1 Diah Retno Minarti selaku Building Manager PT. Perdana Property Management (PT.PPM), yaitu:

- 1). Surat, Nomor 030/BM/KBC/VIII/2015, tanggal 19 Agustus 2015, ditujukan kepada Pemilik/Penghuni Unit Apartement & Kios/ Ruko Kebagusan City, Perihal: Tata Tertib Keterlambatan pembayaran, dengan Tembusan kepada PPPSRS, dengan materi antara lain yaitu, Anggaran Dasar Rumah Tangga & Tata tertib Hunian Apartement Kebagusan City BAB III.13. Tentang Tata Tertib keterlambatan pembayaran menyebutkan: "Keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan dan dana cadangan akan dikenakan surat peringatan dan denda, apabila: a). Pembayaran tagihan yang dilakukan setelah masa toleransi akan dikenakan denda sebesar 5 npersen/ keterlambatan/bulan, b). Surat peringatan pertama disertai denda akan diberikan bila sampai dengan tanggal 16 bulan berikutnya penghuni masih belum melakukan pembayaran, c). Peringatan kedua (terakhir) disertai denda akan diberikan apabila penghuni masih tidak mengindahkan sampai tanggal 16 dua bulan berikutnya atau telah menunggak selama 3 (tiga) bulan, d). 2 (dua) hari setelah surat peringatan terakhir diberikan, penghuni masih belum melakukan pembayaran/ pelunasan semua tunggakkannya, maka akan dikenakan pengurangan fasilitas berupa pemutusan listrik dan air, untuk penyambungan kembali seluruh tagihan service charge/sinking fund dan denda keterlambatan harus dilunasi terlebih dahulu dan dikenakan biaya administrasi penyambungan kembali. Besarnya biaya penyambungan kembali akan ditentukan oleh Badan Pengelola Penyambungan kembali listril dan air dilakukan dalam waktu paling lama 2X24 jam". (kopi surat terlampir);
- 2). Surat Tergugat 1, Nomor KB20/PPM-SP/IX/2015, tanggal 3 September 2015, Hal: surat peringatan Pembayaran, ditujukan kepada Drs. R. Abdussalam (KB20) sebagai Penggugat 1, dengan

Halaman 111 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

tembusan kepada PPPSRS, dengan materi ancaman dan pemerasan antara lain, yaitu: “Berdasarkan pencatatan pembayaran yang kami terima, dengan ini kami informasikan kepada Bapak/ibu, bahwa kami belum menerima pembayaran pembayaran dari bapak/ibu sampai dengan tanggal 3 September 2015 atas tagihan service charge, listrik, air dll sebesar Rp17.254.673.99 (tujuh belas juta dua ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah), kami mohon kesediaan bapak/ibu untuk menyelesaikan pembayaran yang tertera di atas, paling lambat hari jumat tanggal 18 September 2015 pada jam kerja, pembayaran dapat dilakukan dengan mentransfer ke rekening PT.Perdana Property Management, BCA Permata Hijau A/C 5050.3460.40. Apabila samapai dengan tanggal 18 September 2015 kami masih belum menerima pembayaran dari Bapak/ibu, kami mohon maaf akan melakukan pemutusan aliran listrik dan air di unit Bapak/ibu yang merujuk kepada PPJB Pasal 10 ayat 6 dan 7 yang sudah bapak/ibu tandatangani dan kami tidak bertanggungjawab atas segala resiko dan akibat dari pemadaman listrik dan air tersebut baik langsung maupun tidak langsung.”(kopi surat terlampir);

b. Dengan menerima kedua surat tersebut huruf a butir 1) dan butir 2) Tergugat 1 tersebut di atas, maka Penggugat 1 mengirimkan surat tertulis pada tanggal 11 September 2015, perihal: Tanggapan tata tertib keterlambatan pembayaran dan surat peringatan pembayaran yang ditujukan kepada Building Manager PT.PPM sebagai Tergugat 1, dengan materi antara lain: “Building Managemnet PT.PPM dalam pengelolaan keuangan apartemen Kebagusan City tidak tertib administrasi merupakan bukti konkrit dalam laporan keuangan dari bulan Januari s/d September 2014 yang saya terima secara informal, hasil audit investigasi bahwa laporan keuangan yang disusun sangat menyesatkan dan tidak mengikuti prinsip-prinsip ETAB Indonesia. Bila sdr. Building management PT.PPM melaksanakan tertib administrasi sesuai dengan Tata Tertib keterlambatan pembayaran tersebut, maka tagihan tidak mungkin sampai mencapai jumlah tujuh belasan juta, karena sdr. Building management kalau tidak bayar secara berturut-turut tiga bulan, maka kios saya telah diputus listrik dan air. Ternyata selama ini Kios KB 20 milik saya, aliran listrik dan air sampai saat ini belum

Halaman 112 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

pernah di putus dan baru tanggal 3 September 2015 ini mendapat surat peringatan, dan saya telah melakukan pembayaran sesuai dengan tagihan dari bulan Juli sampai bulan September 2015 berturut-turut dengan kopi kwitansi terlampir. Bila sdr. Building Management tetap melakukan tindakan yang bertentangan dengan tata tertib baik dalam Anggaran Dasar maupun PPJB tersebut dalam rujukan butir 1, maka sdr telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dan saya akan melakukan upaya hukum baik perdata maupun pidana. Untuk realisasinya, hal tersebut tergantung saudara dalam melaksanakan tata tertib berdasarkan Anggaran Dasar dan PPJB tersebut.” Surat Penggugat 1 tersebut sampai saat ini tidak pernah ditanggapi dan dibalas oleh Tergugat I;

c. Pada tanggal 14 September 2015, Tergugat I Diah Retno Minarti Building Manager PT.PPM telah melakukan pemutusan aliran listrik dan air. Pada tanggal 16 September 2016, jam 10.00, Penggugat 1 menemui Tergugat I dengan tujuan melakukan musyawarah mengenai tagihan iuran yang bertentangan dengan Anggaran Dasar dan PPJB. Penggugat 1 bertemu langsung dengan Tergugat 1 sdr. Diah Retno Minarti, sdr. Yani staf Building Management (yang membuat rekayasa laporan *Invoice* per bulan tanpa ada lampiran arsip rekening tagihan/billing statement) dan Tergugat 3 (sdr. Achmaruddin/Dedi, pengurus PPPSRS). Penggugat 1 mengadakan musyawarah dengan Tergugat I dan Tergugat 3 mengenai pemutusan aliran listrik dan air di kios KB 20 yang bertentangan dengan ADART dan PPJB Kebagusan City, dengan permintaan kepada Tergugat I dan Tergugat 3 untuk menghidupkan aliran listrik dan air, karena Penggugat 1 telah membayar iuran 3 (tiga) bulan berturut-turut tepat waktu, sedangkan tagihan yang meliputi sampai tujuhbelasan juta kita harus meneliti dokumen-dokumen bersama sesuai dengan bukti-bukti tersebut dan Penggugat 1 akan melunasi tagihan yang belum dibayar tersebut. Tetapi Tergugat I dan Tergugat 3 tidak bersedia karena bukan wewenang Tergugat I dan Tergugat 3 untuk menghidupkan aliran listrik dan air, bila Penggugat belum membayar tagihan iuran sebesar Rp 17 jutaan lebih, maka listrik dan air tetap mati. Penggugat 1 menanyakan kedua surat yang disampaikan kepada Penggugat 1 adalah ditandatangani oleh Tergugat I artinya merupakan wewenang Tergugat I untuk menghidupkan dan memutuskan aliran listrik dan air tersebut. Tergugat I dan Tergugat 3 menjawab bukan wewenangnyanya, tetapi

Halaman 113 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan wewenang atasannya. Penggugat 1 menanyakan siapa atasan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang memiliki wewenang tersebut. Tergugat 1 dan Tergugat 3 menjawab atasan yang memiliki wewenang untuk menghidupkan dan memutuskan aliran listrik dan air adalah Bapak Honny, Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City sebagai Tergugat 2. Tergugat 1 dan Tergugat 3 melakukan penekanan kepada Penggugat hanya melunasi saja tagihan iuran tersebut dan nanti akan dihidupkan aliran listrik dan air. Pada tanggal 1 November 2015 jam 14.30 WIB Penggugat mencari Pak Sandy K pemilik kios Tower A yang dapat informasi bahwa kiosnya juga diputus listrik dan air di kiosnya oleh sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City (Tergugat 2) dan karyawannya memberi tahu bahwa Pak Sandy ada di kantor PPPSRS Kebagusan City, maka Penggugat 1 ke kantor PPPSRS. Penggugat 1 langsung ke ruang rapat PPPSRS Kebagusan City dan ketemu dengan Pak Sandy yang sedang bicara dengan Kolonel Sinaga dengan disaksikan oleh sdr. Achmaruddin (Tergugat 3), Hasbullah (chief Security). Penggugat 1 menanyakan kepada Kolonel Sinaga identitasnya, apakah ia penghuni, dijawab bukan tetapi sebagai pengawas keamanan yang diangkat oleh sdr. Honny Maitimu (Tergugat 2) dan dari TNI dengan Pangkat Kolonel, ia mendapat tugas untuk menyelesaikan masalah Pak Sandy K yang diputus listrik dan air oleh sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City (Tergugat 2). Kemudian Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) masuk ke ruang rapat dengan menanyakan masalah apa yang dibicarakan dan dijawab oleh sdr. Sandy K bahwa Penggugat 2 minta agar kiosnya dihidupkan kembali listrik dan air karena ia membayar iuran berturut-turut tiga bulan. Tergugat 2 (Sdr. Honny Maitimu) menjelaskan bahwa Penggugat 2 (sdr. Sandy) melanggar tata tertib dan meminta kepada Penggugat 2 (sdr. Sandy) mencabut papan reklame baru aliran listrik dan air akan dihidupkan sekarang juga, juga kepada Penggugat 1 harus bayar hutang sebesar Rp17 juta, dan aliran listrik dan air akan dihidupkan juga dan Penggugat 1 dan Penggugat 2 menjawab bahwa Penggugat 1 dan Penggugat 2 melalui jalur hukum. Pada saat itu juga terjadi emosional sdr. Honny Maitimu (Tergugat 2) dengan mengajak sdr. Sandy berkelahi di luar, tapi Penggugat 1 katakan kepada Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak perlu keluar, kalau sdr. Honny Maitimu (Tergugat 2) berani pukul saja sekarang ini, jangan hanya di mulut saja. Ternyata Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak

Halaman 114 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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)



memiliki keberanian untuk memukul Penggugat 1, hanya teriak-teriak bapak punya hutang tujuh belasan juta harus bayar, kan Penggugat 1 akan melalui jalur hukum. Pada tanggal 1 November 2015 dan tanggal 2 November 2015 bahwa saluran air kotoran di kios Penggugat 1 berlimpah air kotoran berbau yang mengalir tidak berhenti sampai mengalir keluar melalui koridor-koridor, maka saya meminta kepada engineering agar saluran air kotoran tersebut segera diperbaiki, maka saluran air tersebut diperbaiki, tapi semua karyawan dilarang untuk memperbaiki kios milik Penggugat dengan ancaman bahwa mereka akan dipecat, bila ada yang memperbaikinya. Pada tanggal 02 Desember 2015, Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Tergugat 3 sdr. Ahmaruddin selaku koordinator Keamanan) telah buat surat, Nomor 001/XII/KTB/2015, Hal: Perintah memutuskan aliran listrik unit milik sdr. Abdussalam, Kepada: Badan Pengelola Kebagusan City dan Kepala Bagian Engineering, dengan materi antara lain: bahwa penghuni unit tersebut (sdr. Abdussalam) tidak menunjukkan itikad baiknya untuk mengembalikan banner maupun booth yang telah diambilnya, disimpan dan dikuasainya tanpa hak. Penggugat 1 menyampaikan bahwa perbuatan Tergugat 1 (yang melaksanakan keputusan aliran listrik dan air) dan Tergugat 2 (yang memerintah Tergugat 1 untuk melakukan keputusan aliran listrik dan air kepada Tergugat 1) melawan hukum dengan melakukan pemaksaan kepada Penggugat 1 tersebut, menimbulkan kerugian bagi Penggugat 1 baik materil maupun non materil. Untuk itu Penggugat 1 mengajukan gugatan perdata;

d. Penggugat 1 mendapat ancaman baru dengan surat yang ditandatangani oleh Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) dan Tergugat 3 (sdr. Achmaruddin Seksi Keamanan dan ketertiban Pengurus PPPSRS) Nomor Khusus/004/01/2016, tanggal 07 Januari 2016, kepada Penggugat 1(sdr. HR. Abdussalam, Penghuni Unit 2A3 apartemen Kebagusan City), perihal Pemberitahuan Penerapan Pelanggaran atas latta lertib Hunian, dengan tembusan Kepada: 1. Dirjen Penyediaan Perumahan Kementerian PU dan Perumahan Rakyat, 2. Kepala Dinas Perumahan dan Bangunan Pemda DKI Jakarta, 3. Kapolres Metro Jakarta Selatan, 4. Kapolsek Metro Pasar Minggu dan lain-lain. Dengan ancaman: "untuk mengembalikan Booth dan Banner yang oleh HR. Abdussalam

Halaman 115 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diamankan tanpa hak kepada pengurus PPPSRS Kebagusan City sebagai pemilik sah Booth dan Banner tersebut dalam waktu 3 hari terhitung sejak tanggal surat ini dan apabila telah lewat waktu saudara HR. Abdussalam mengabaikan peringatan ini maka Pengurus PPPSRS akan secara tegas menerapkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas" (kopi surat terlampir). Pada hat saya telah memberi tanggapan Surat Nomor Khusus/01/XI/2015, tanggal 17 November 2015, perihal: Peringatan, yang ditujukan kepada: Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu, Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), dengan materi antara lain: dalam halaman 4, pada alenia huruf b. "Keberadaan booth dan banner yang saudara tempatkan di Lobby Tower A tersebut telah diambil sendiri oleh pihak PT. Kreasi Sumber daya berdasarkan hasil penelitian saya dan sdri Erma pada tanggal 18 November 2015 jam 10.00-10.30 WIB ke PT. Kreasi Sumber Daya di Gedung Triguna yang diterima oleh Bapak Ferby dan Bapak Noval dan berdasarkan hasil rekaman kami Bahwa Bapak Ferby tidak dapat memberi pernyataan tertulis bahwa Booth dan Banner tersebut telah diambil oleh pihaknya dengan alasan bahwa pihaknya tidak mau terlibat dengan masalah yang ruwet, pihaknya telah bayar uang kepada bu Retno langsung dan Pak Honny Maitimu menyampaiktm kepada pihaknya bahwa bisnisnya milik PPPSRS, maka Booth dan Banner menggunakan stiker PPPSRS Kebagusan City. Dalam tanya jawab dengan kami: iodt Bapak Ferbi mengatakan bahwa Banner dan booth itu milik PPPSRS dan semua banner dan booth tersebut sudah di serahkan ke PPPSRS. Kami menanyakan siapa yang mengambil Banner dan Booth dan ditempatkan dimana? dijawab oleh Bapak Ferbi: iya, yang menyerahkan adalah team lapangan/karyawan PT. Kreasi Sumber Daya), hanya penerima di PPPSRS I Pak Ferbi tidak dapat menyebutkan namanya. Selanjutnya Pak Ferbi untuk terus di rekam karena ini bukan interogasi Polisi. Dengan hasil penelitian kami tersebut berarti Booth dan Banner tersebut telah berada di tangan PPPSRS, mengapa saudara memaksakan saya dan sdri. Erma untuk mengembalikan banner dan Booth tersebut ditempatkan pada posisi semula I karena Banner dan Booth tersebut tetah berada di PPPSRS sesuai dengan keterangan Pak Ferbi PT. Kreasi Sumber Daya bahwa Banner dan booth tersebut telah diserahkan kepada pihak PPPSRS, hanya sayang Pak Ferbi tidak mau menyebutkan siapa yang

Halaman 116 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

menerimanya. Dengan demikian saudara Honny Maitimu telah membuat rangkaian kata-kata dan kalimat yang tidak benar, yang memaksakan kepada saya dan sdr Irma untuk mengembalikan Banner dan Booth pada posisi semula, sedangkan Banner dan Baoth tersebut berada di PPPSRS sendiri bukan ada pada saya dan sdr Erma, sampaikan kapanpun saya dan sdr Erma tidak mungkin dapat mengembalikan Banner dan booth tersebut, karena kedua barang tersebut telah berada di PPPSRS sesuai jawaban Pak Ferbi dalam rekaman."

Pada tanggal 8 Januari 2016 jam 14.00 sampai 14.30 Penggugat 1. mendatangi kantor PPPSRS Kebagusan City yang diterima oleh Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin Kepala Seksi Keamanan dan Ketertiban) dan Penggugat 1 menyerahkan surat tanggapan saya tersebut apakah surat tersebut telah diterima. Setelah dicek ternyata ada. Apakah halaman 4, huruf b. telah dibaca dengan jeli, ternyata Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin) tidak mau membaca, hanya menekankan kepada Penggugat 1 harus mengembalikan Booth dan Banner tersebut, bila tidak maka listrik dan air akan diputus. Kemudian datang bapak Sinaga yang menjabat sebagai Pengawas dan hat tersebut saya sampaikan kepada beliau. Sarannya, saya harus menemui Pak Honny sebagai Ketua (Tergugat 2) dan jawab Penggugat 1 tidak bersedia menemuinya, karena sudah berulang kali. kali komplain atas diputus listrik dan air pada kios KB 20 Tower B dan tetap sdr. Honny Maitimu, agar saya tetap membayar uang sebesar Rp17 jutaan lebih, baru listrik dan air akan dihidupkan. Termasuk ancaman pada tanggal 07 Januari 2016, saya diperintahkan untuk mengembalikan booth dan banner tersebut kepada PPPSRS, yang tidak pernah mengambil Booth dan banner tersebut, karena yang mengambil Booth dan Banner tersebut adalah karyawan PT. Kreasi Sumber Daya berdasarkan hasil penelitian pada tanggal 18 November 2015 di Jalan Hang Lekiu III Gedung Triguna Kebayoran Baru, Jaksel.

Pada tanggal 12 Januari 2016 jam 14.30 WIB saya mendapat informasi dari Engineering (pada saat Penggugat 1, Penggugat 2 dan sdr. Erma sedang siding mediasi di ruang mediasi dengan kuasa hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 serta Tergugat 2 berdasarkan perintah Hakim ketua Majelis Hakim) bahwa unit 2 A 3 milik Penggugat 1 telah diputus listrik dan air. Setelah saya pulang

Halaman 117 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



ternyata benar listrik dan air di unit 2 A 3 mati, padahal Penggugat 1 telah bayar iuran setiap bulan berturut-turut tepat waktu, yaitu dengan kwitansi:

- 1). Kwitansi, Nomor SP: 2A3, Nomor OR10030227, terima dari Drs. R. Abdussalam, sejumlah uang enam ratus tiga puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah, untuk pembayaran billing bulan November 15 unit 2A3, tanggal 11 November 2015 Bank BCA, Jumlah Rp631.931.00.
- 2). Kwitansi, Nomor SP: 2A3, Nomor OR10030734, terima dari Drs. R. Abdussalam, sejumlah uang tujuh ratus lima puluh satu ribu tiga ratus delapan puluh tiga rupiah, untuk pembayaran Billing bulan desember 2015 tanggal 1 Desember 2015 Bank BCA, jumlah Rp751.383,00,-;
- 3). Kwitansi, Nomor SP: 2A3, Nomor OR10031173, di terima dari Drs. R. Abdussalam, sejumlah tiga ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus empat puluh lima rupiah, untuk pembayaran biling bulan januari 2016 Bank BCA, jumlah Rp 394.345,00;

e. Dengan berdasarkan Perbuatan melawan Hukum Tergugat I (yang melakukan pemutusan aliran listrik dan air), Tergugat 2 dan Tergugat 3 (yang memerintah Tergugat I untuk memutus aliran listrik dan air) yang dilakukan dengan sengaja, maka Penggugat 1 mengalami penderitaan:

- 1). Kerugian materiil untuk lantai dasar Kios KB 20 Tower B meliputi: a). Kerusakan peralatan elektrik, yaitu: Kulkas empat Pintu seharga Rp25 juta,-, AC seharga Rp3.500.000,-, Dispencer seharga Rp2.500.000,-, Televisi seharga Rp2.500.000,-, fan dan kipas angin seharga Rp1. Juta,-. Seluruh kerusakan peralatan listrik seharga Rp32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), b). kerusakan bahan-bahan berupa daging, ayam, ikan sayuran dan buah-buahan yang disimpan dalam kulkas menjadi busuk seharga Rp7.500.000,-c).Kios milik Penggugat banjir air kotor yang keluar dari pipa saluran air kotor sampai mengalir keluar melalui koridor-koridor kerugian sebesar Rp5.000.000,-untuk membersihkan selama dua hari. d). Tidak menerima sewa harian selama 120 hari X Rp 300.000,-/hari = Rp36.000.000,- d). Tiga karyawan masak tidak bekerja selama 120 hari tidak menerima gaji sebesar Rp 50.000,-X 120 hari X 3 karyawan = Rp18.000.000,- e). Pembayaran Biling





bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp17 juta dan Pembayaran billing bulan oktober dan november sebesar Rp1.965.499,- (copi kwitansi terlampir) Seluruh kerugian materiil yang diderita Penggugat 1 sebesar = Rp 32.500.000,- + Rp7.500.000,- + Rp5.000.000,- + Rp36.000.000,- + Rp18.000.000,- + Rp17 juta + Rp1.965.499,- = Rp117.965.499,- (seratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

Kerugian materiil untuk lantai 2 A 3 Tower A: Kerusakan elektrik: AC seharga Rp3.500.000,00 TV 24 Inc seharga Rp2.400.000,00 dan komputer satu set seharga Rp11 juta, kerugian seluruhnya = 16.900.000,00 (enam belas juta sembilan ratus ribu rupiah);

- 2). Kerugian non materiil: nama baik Penggugat dimata masyarakat terutama para penghuni apartemen Kebagusan City menjadi tercemar dengan mengetahui bahwa Penggugat tidak bayar iuran bulan sampai Rp17 jutaan lebih sampai saat ini. Bila dinilai dengan uang kerugian non materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp200 juta (seratus juta rupiah);
- 3). Dengan demikian Penggugat 1 mengalami kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp117.965.499,- + Rp16.900.000,00 + Rp200 juta,- = Rp334.865.499,- (tiga ratus tiga puluh empat juta delapan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

Penggugat 2;

Ternyata pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini kios lantai 1 KA 21 A aliran listrik dan air diputus oleh Tergugat 2 yang disaksikan oleh teknisi sdr. Wari, sdr. Komar security Internal sdr. Kusmayadi dan Tentara TNI sdr. Adrian tanpa memberitahukan kepada Penggugat 3 kalau aliran listrik dan air akan dimatikan dan tidak menerima surat pemutusan aliran listrik dan air. Padahal Penggugat 2 telah memenuhi dan membayar segala kewajiban baik listrik dan air tanpa nunggak. Pada tanggal itu juga (tanggal 31 Oktober 2015), Penggugat 2 mengajukan komplain tenant (copi surat terlampir) serta meminta untuk dihidupkan kembali listrik dan air yang tidak ada kaitannya dengan pemasangan papan nama/spanduk/brosur/media cetak lainnya, dan Penggugat 2 complain ke Tergugat 1 dan Tergugat 1 tidak bisa berbuat apa-apa, karena kunci panel semua

Halaman 119 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



diambil oleh Tergugat 2 dan Penggugat 2 meminta meminta Tergugat 1 untuk tanda tangan di surat *complain tenant* (copi surat terlampir). Keesokan hari tanggal 1 November 2015, Penggugat 2 ke kantor PPPSRS dan minta kepada Tergugat 2 untuk menghidupkan listrik dan air pada kios 1 KA 21 A yang disewa oleh Penggugat 2. Tetapi Tergugat 2 tidak bersedia dan menekankan kepada Penggugat 3 untuk bayar dulu/bongkar dulu papan nama/spanduk/brosur. Karena dalam PPJB yang telah disepakati antara pihak pertama sebagai penjual dan Pihak kedua sebagai Pembeli dapat menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang berada di kios tersebut (copi surat terlampir). Dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, maka Penggugat 2 menderita kerugian materiil maupun kerugian non materiil, sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil yang diderita Penggugat 2, meliputi pelanggan laundry dan sewa unit tip per hari = Rp7. Juta, sejak diputus pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini sembilan puluh hari = Rp7juta,- X 90 = Rp630.000.000,00. Pekerja sebanyak 4 orang @ Rp50.000,00 per hari = Rp200.000,00 X 90 hari = Rp18.000.000,00. Dengan demikian kerugian materiil yang diderita Penggugat 2 sebesar = Rp630.000.000,00 + Rp18.000.000,00 = Rp648.000.000,00 (enam ratus empat puluh delapan juta rupiah);
- b. Kerugian non materiil yang diderita Penggugat, (sudah tidak dipercaya oleh pelanggan baik laundry maupun sewa unit, bahkan kunci telah diambil kembali oleh pemilik, dan nama baik Penggugat 2 tercemar sebesar = Rp200.000.000,00;
- c. Kerugian keseluruhan yang di derita Penggugat 2 baik materiil maupun non materiil sebesar Rp648.000.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp848.000.000,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah);

Penggugat 1 Dan Penggugat 2:

- a. Bahwa Pengurus PPPSRS Kebagusan City telah dipilih dalam rapat umum anggota pada hari Minggu tanggal 23 Juni 2013 yang dihadiri oleh 49 (empat puluh sembilan) anggota penghuni. Pengurus yang dipilih terdiri dari: 1). Prof. DR. H. R. Abdussalam sebagai Ketua Dewan Pembina, 2). H. Eggy Sudjana



sebagai Sekretaris Dewan Pembina, 3). Kunti Dewitri selaku Dewan Pengawas dan Agung Usadi sebagai Dewan Pengawas, 4). Honny Maitimu sebagai Ketua Pengurus, 5). Leanika Tanjung sebagai Sekretaris, 6). Adhie Prabowo sebagai Bendara untuk masa jabatan tahun 2013 -2016, yang telah disahkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADART) PPPSRS Kebagusan City oleh Notaris pada tanggal 04 Oktober 2013 termasuk PPPSRS oleh Gubernur DKI Jakarta;

b. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), telah melanggar Pasal 8 ayat (2), huruf b Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bukan pemilik unit, sedang pemilik unit yang tercantum dalam PPJB adalah atas nama sdr Dian Palupi bukan sdr. Honny Maitimu. Jadi Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) hanya sebagai Penghuni saja bukan pemilik unit karena sampai saat ini Tergugat 2 tidak memiliki PPJB atas nama Tergugat 2;

c. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 22, angka 2, memberhentikan atau mengganti anggota Pengurus PPPSRS Kebagusan City, tanpa melalui rapat umum anggota dan tidak dibuatkan Berita Acara rapat umum anggota, yang ditandatangani oleh anggota yang hadir;

d. Tergugat 2 (sdr Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 40 (1). Pemilik, penghuni, penyewa atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap PPPSRS Kebagusan City, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum. Karena tidak bersedia menjadi pelayan penghuni untuk memenuhi keluhan-keluhan mengenai hak-haknya, padahal para penghuni telah memenuhi kewajiban membayar iuran tiap bulan sesuai dengan yang ditetapkan;

e. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 4, dalam ayat (11) Anggaran Dasar, Pengurus PPPSRS beserta anggota berhak



atas imbalan berdasarkan struktur anggaran yang disetujui oleh rapat umum anggota. Karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua PPPSRS Kebagusan City) telah menetapkan gaji/hour pengurus dan staf PPPSRS Kebagusan City sendiri tanpa meminta persetujuan rapat umum anggota, sehingga sampai saat ini para penghuni tidak tahu berapa gaji/honour staf dan pengurus PPPSRS Kebagusan City;

f. Tergugat 2 dan Tergugat 3, telah menutup jalan-jalan setapak yang menunjuk ke tower-tower, kamar bilas dan kamar ganti pakaian yang berhubungan dengan kolam renang dan menutup serta menggembok tangga yang menuju ke lantai dasar tower B yang menunjuk ke kolam renang yang merupakan bagian bersama dan benda bersama milik pemilik dan penghuni sehingga para Penghuni yang menuju ke tower-tower dan kolam renang selalu memutar dan melambung. Hal tersebut menimbulkan ketidak nyamanan bagi para Pemilik, penghuni dan tamu akibat sebagian pemilik banyak yang menjual/menyewakan unitnya dengan harga yang sangat rendah;

g. Tergugat 2 melakukan teror/ancaman kepada semua pemilik dan penghuni yang selalu menentang kepemimpinan Tergugat 2 yang arogansi yang sangat merugikan kenyamanan, kemandirian, ketertiban dan kedaiaman hidup keluarganya di apartemen Kebagusan City antara lain dengan cara pemutusan aliran listrik dan air seperti yang dilakukan kepada Penggugat 1 dan Penggugat 3 serta sdr. Erma (karena listrik dan air baginya merupakan sumber nafkah hidupnya, supaya tidak diputus listrik dan air, maka ia membatalkan tuntutan perdata kepada 2 dan Tergugat 3). Akhirnya pada pemilik dan penghuni pindah ada yang dijual unit dan ada yang disewakan unitnya;

h. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) bertindak diskriminatif dengan tidak melakukan pemutusan aliran listrik dan air kepada penghuni yang telah menggunakan bagian bersama dan benda bersama, yang melanggar tata terbit hunian yaitu: 1) Ada sebagian penghuni memasang parabola pada bagian bersama, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air (kopi pemasangan parabola



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlampir), 2). ada sebagian penghuni tidak bayar pajak service charge, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air, 3). Pemasangan Plank Gentasari pada kios tower A sampai saat ini tidak dibongkar, tetapi tidak diputus aliran listrik dan air, 4). Tergugat 2 dan tergugat 3 melakukan tindakan intimidasi kepada sebagian penghuni. 5). Pelanggaran oten Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 melakukan penutupan dengan pagar pada jalan-jalan setapak yang dibuat permanen menuju ke kolam renang, kamar bilas dan kamar ganti pakaian serta menggembong tangga permanen lantai dasar Tower 8 yang menuju pada kios yang merupakan bagian bersama (kopi foto terlampir), sehingga akses penghuni menuju ke tower-tower tertutup dan para penghuni yang ke tower-tower harus menggunakan jalan memutar/melambung, sehingga para penghuni dan tamu enggan dan merasa tidak nyaman serta sebagian pemilik dan penghuni tidak tinggal lagi di unitnya, ada sebagian yang dijual dan ada sebagian disewakan serta harga unit sangat rendah bila dibandingkan sebelum jalan-jalan tersebut dipagar, hanya yang harus diputus aliran listrik dan air kepada Penggugat 1 dan Penggugat 3 saja;

i. Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City), telah melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 14 ayat (2) huruf h. karena Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) memiliki kepribadian yang tidak jujur, bertindak arogansi dalam menyelesaikan setia masalah, dan lebih mengutamakan kepentingan pribadi/kelompoknya dari kepentingan Para Penghuni dan menghambat program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat;

#### IV. Pembahasan;

Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 serta alasan-alasan Penggugat 1, dan Penggugat 2 mengajukan gugatan perkara perdata tersebut di atas, maka Penggugat melakukan pembahasan sebagai berikut:

##### Penggugat 1:

1. Bahwa Tergugat I Diah Retno Minarti Building manager PT.PPM membuat surat Peringatan pembayaran pada tanggal 3 September 2015 kepada Penggugat 1 Pemilik Kios KB 20 Tower B, Nomor KB20/PPM-

Halaman 123 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

SP/IX/2015 bahwa Penggugat 1 belum membayar tagihan service charge, listrik, air dll sebesar Rp17.254.673.99 (tujuh belas juta dua ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah sembilan puluh sembilan sen) dan harus membayar selambat-lambatnya pada tanggal 18 September 2015 dan melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B pemilik Penggugat 1 serta tidak mempedulikan surat komplain Penggugat 1 tentang surat peringatan pembayaran dan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B, dengan menunjukan bukti-bukti kwitansi pembayaran tagihan secara berturut-turut dari bulan Juli, Agustus dan September 2015. Sedangkan Tergugat I sdr. Yani Tergugat 1 (Sdr Diah Retno Minarti) membuat rekayasa laporan *invoice* per bulan yang dijadikan dasar jumlah tagihan yang belum dibayar oleh Penggugat 1 sebesar Rp17.254.673.99 bertentangan dengan kenyataan karena selama kios KB 20 Tower B milik Penggugat selama 1 ½ tahun di sewa harian sampai saat ini Penggugat 1 tidak pernah menerima surat peringatan pembayaran dan tidak pernah dilakukan pemutusan aliran listrik dan air. Dengan demikian selama 1 ½ tahun tersebut Tergugat 1 telah membayar iuran tagihan tiap bulan tepat waktu, juga unit 2 A 3 Tower telah membayar tiga kali berturut turut tepat waktu, tetapi diputus aliran listrik pada tanggal 02 November 2016. Penggugat 1 untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios lantai dasar Kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 membayar kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk pembayaran Billing bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp17 juta, pada tanggal 12 November 2015 (untuk memenuhi unsur pemerasan yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2) dan pembayaran Billing bulan Oktober 15 s/d November 15 sebesar Rp1.065.499,- maka aliran listrik dan air pada lantai dasar kios KB 20 milik Penggugat 1 dihidupkan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3. Tetapi dalam catatan kolm New Balance pada Billing Statement/rekening Tagihan semakin meningkat menjadi Rp18.203.983,- bukan dihapus tagihannya, karena sudah dibayar lunas tagihannya dengan tanda bukti kwitansi pembayarannya. Oleh karena itu Tergugat I (Diah Retno Minarti dan sdr. Yani) telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdata *juncto* Butir 13 tentang tata tertib keterlambatan pembayaran ayat (1), (2) dan (3) Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Apartemen Kebagusan City Ppsrs Kebagusan City *juncto* Pasal 9, Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan Ayat (6), (7) Dan (8) Perjanjian

Halaman 124 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

Pengikatan Jual Beli (PPJB), Nomor 033/PGP-KC/Twr/x/11, Tanggal 12 Oktober 2011;

2. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Tergugat 3 (sdr. Ahmaruddin) yang memberi perintah langsung kepada Tergugat 1 untuk melakukan penagihan pembayaran sebesar Rp17.254.673.99 dan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B milik Penggugat 1 dan Tergugat 3 Achmaruddin/Dedi Koordinator keamanan pengurus PPPSRS) yang melakukan pemaksaan dan penekanan agar Penggugat 1 membayar tagihan sebesar Rp17.254.673.99 untuk dapat menghidupkan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B tanpa memperhatikan komplain Penggugat 1. Juga Tergugat 2 dan Tergugat 3 melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada unit lantai 2 A3 Tower A milik Penggugat 1 pada tanggal 12 Januari 2016 serta melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada unit lantai 5 A 8 Tower milik Penggugat. Dengan demikian Tergugat 2 bersama dengan Tergugat 1 dan Tergugat 3 telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdata *juncto* Butir 13 tentang tata tertib keterlambatan pembayaran ayat (1), (2) dan (3) Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Apartemen Kebagusan City PPPSRS Kebagusan City *juncto* Pasal 9, Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan Ayat (6), (7) Dan (8) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Nomor 033/PGP-KC/Twr/x/11, tanggal 12 Oktober 2011;

3. Bahwa Akibat perbuatan melawan hukum (dalam melakukan pemutusan aliran listrik dan air) Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tersebut butir 1 dan 2 di atas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat 1 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil meliputi: 1). Kerusakan peralatan elektrik, yaitu: Kulkas empat Pintu seharga Rp25 juta,-, AC seharga Rp3.500.000,- Dispencer seharga Rp 2.500.000,-, Televisi seharga Rp2.500.000,-, fan dan kipas angin seharga Rp1 juta,-. Seluruh kerusakan peralatan listrik seharga Rp32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), 2).kerusakan bahan-bahan berupa daging, ayam, ikan sayuran dan buah-buahan yang disimpan dalam kulkas menjadi busuk seharga Rp7.500.000,-3). Biaya perbaikan air kotor melalui saluran pipa air kotor membantiri kios pemilik Penggugat sebesar Rp5. Juta. -4). Tidak menerima sewa harian

Halaman 125 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



selama 120 hari X Rp300.000,-/hari = Rp36 juta,- 5). Tiga karyawan masak tidak bekerja selama 120 hari tidak menerima gaji sebesar Rp50.000,- X 120 hari X 3 karyawan = Rp18.000.000,- 6). Pembayaran Billing bulan Januari 2014 s/d Juni 2015 sebesar Rp17 juta,- dan Pembayaran billing bulan Oktober dan November sebesar Rp1.965.499,- (copi kwitansi terlampir) seluruh kerugian materiil yang diderita Penggugat 1 sebesar = Rp32.500.000,- + Rp7.500.000,- + Rp5.000.000,- + Rp36.000.000,- + Rp18.000.000,- + Rp17 juta,- + Rp1.965.499,- = Rp117.965.499,- (seratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah). Kerugian Materiil unit lantai 2 A 3 milik Penggugat 1 sebesar Rp16.900.000,00;

b. Kerugian non materiil nama baik Penggugat 1 dimata masyarakat terutama para penghuni apartemen Kebagusan City menjadi tercemar dengan mengetahui bahwa Penggugat tidak bayar iuran bulan sampai Rp17 jutaan lebih sampai saat ini. Bila dinilai dengan uang kerugian non materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp200 juta (dua ratus juta rupiah;

c. Dengan demikian Penggugat 1 mengalami kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp117.965.499,- + Rp16.900.000,00 + Rp200 juta = Rp334.865.499 (tiga ratus tiga puluh empat juta delapan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

d. Kerugian yang di derita oleh Penggugat 1 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil sebesar Rp334.865.499 (tiga ratus tiga puluh empat juta delapan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah) tersebut harus diganti secara tanggung bersama (tanggung renteng) oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3;

Penggugat 2:

a. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada lantai 1 KA 21 yang disewa oleh Pengugat 3 tanpa memberi peringatan dan memberitahukan akan dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini telah berlangsung selama 90 hari;

b. Akibat perbuatan melawan hukum (dalam melakukan pemutusan aliran listrik dan air) Tergugat 1, Tergugat 2 dan



Tergugat 3 tersebut di atas, maka Penggugat 2 menimbulkan kerugian baik materiil maupun non materiil sebagai berikut:

- 1) Kerugian materiil yang diderita Penggugat 2, meliputi pelanggan laundry dan sewa unit tip per hari = Rp7. Juta,- sejak diputus pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini (sembilan puluh hari) = Rp7 juta,- X 90 hari = Rp630.000.000,00. Pekerja sebanyak 4 orang @ Rp50.000,00 per hari = Rp200.000,00 X 90 hari = Rp18.000.000,00. Dengan demikian kerugian materiil yang diderita Penggugat 2 sebesar = Rp630.000.000,00 + Rp18.000.000,00 = Rp648.000.000,00 (enam ratus empat puluh delapan juta rupiah);
- 2) Kerugian non materiil yang diderita Penggugat 2, (sudah tidak diperaya oleh pelanggan baik laundry maupun sewa unit, bahkan kunci telah diambil kembali oleh pemilik, dan nama baik Penggugat 2 tercemar sebesar = Rp200.000.000,00;
- 3) Kerugian keseluruhan yang di derita Penggugat 2 baik materiil maupun non materiil sebesar Rp648.000.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp848.000.000,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah);

c. Dengan demikian kerugian Penggugat 2 baik kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar Rp848.000.000,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah) tersebut harus diganti secara tanggung bersama (tanggung renteng) oleh Tergugat I, dan Tergugat II, karena melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;

Penggugat 1, Dan Penggugat 2:

- a. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) selama menjabat sampai saat ini, ternyata terdapat bukti: 1). Tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik hanya sebagai penghuni saja, karena sebagai pemilik unit sesuai dengan PPJB adalah atas nama sdr. Dian Palupi. Sesuai ketentuan Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 14 ayat (2) huruf m, diutamakan Pemilik sekaligus penghuni satuan rumah susun Kebagusan City. Untuk itu Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) tidak sah menjadi Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik dan sekaligus penghuni satuan rumah susun;
- b. Bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selama menjabat

Halaman 127 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua pengurus PPPSRS Kebagusan City telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City yang dibuat sendiri, yaitu Pelanggaran Pasal 12, Kedaulatan, Pasal 13. Hak suara dan hak Bicara, Pasal 14 ayat (2). syarat-syarat, Pasal 15. Kewenangan Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Pasal 22. Rapat umum merupakan forum kewenangan tertinggi. Juga telah melanggar Anggaran Rumah Tangga yang dibuat sendiri, yaitu Pelanggaran Pasal 4 ayat (11), Pasal 7, Pasal 40 ayat (1). Selain itu juga telah melanggar tata tertib Penghuni apartemen Kebagusan City yang dibuat sendiri tentang tata tertib keterlambatan pembayaran dan tata tertib penggunaan lobby-koridor dan lain-lain;

c. Bahwa Tergugat 2 tidak dapat semua pelanggaran tata tertib lainnya dilakukan dengan pemutusan aliran listrik dan air. Karena pemutusan aliran listrik dan air hanya dapat dilakukan kepada pemilik dan penghuni yang tidak bayar kewajiban iuran tiga bulan berturut-turut sesuai dengan yang ditetapkan dalam PPJB dan ADART PPPSRS Kebagusan City. Sedangkan para pemilik/penghuni yang disiplin bayar kewajiban iuran tepat waktu, bila diputus aliran listrik dan air, maka ia tidak akan bersedia bayar lagi kewajiban iuran tersebut. Pemilik dan penghuni memutuskan untuk tidak sewa kios dan unit serta pindah usaha ke tempat lain. Hal tersebut sangat merugikan bagi badan pengelola dalam mengumpulkan uang iuran semakin berkurang dengan sendirinya dalam merawat, memelihara dan membayar karyawan, *cleaning service* dan Satpam akan semakin berkurang, maka Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 yang bertanggung jawab mengenai berkurangnya kewajiban iuran tiap bulan, karena tindakan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 dalam memberikan sanksi pada pelanggaran tata tertib lainnya yang tidak ada kaitan dengan kewajiban iuran tiap bulan. Seharusnya hak menetapkan sanksi-sanksi tersebut merupakan hak pemilik dan penghuni yang telah ditetapkan dalam Pasal 13 ayat 2 huruf c. Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, hak menetapkan sanksi-sanksi. Jadi bukan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 yang menetapkan sanksi-sanksi bagi pelanggaran tata tertib lainnya yang tidak ada kaitan dengan kewajiban pembayaran iuran tiap bulan. Bila

Halaman 128 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 1 dan Tergugat 2 memaksakan tindakan pemutusan aliran listrik dan air akan dikenakan kepada pemilik dan penghuni yang tidak ada kaitan dengan kewajiban pembayaran iuran tiap bulan, maka Tergugat 1 Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah menghambat program enam kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan meningkatkan daya beli masyarakat. Akibat tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut, maka banyak karyawan yang bekerja di kios-kios berhenti bekerja, karena kios dan unitnya telah diputus aliran listrik dan airnya serta pemilik dan penghuni tidak akan mampu lagi bayar iuran tiap bulan dan bayar gaji karyawannya. Bila Tergugat 1 Tergugat 2 dan Tergugat 3 masih tetap melakukan tindakan arogansi tanpa kompromi dan komunikasi dalam kepengurusan PPPSRS Kebagusan City bersama pemilik dan penghuni berarti Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah salah satu penghambat utama dalam mendukung program-program enam kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dalam semua bidang dan meningkatkan daya beli masyarakat. Akibat tindakan Tergugat 1 dan Tergugat tersebut, maka banyak karyawan yang bekerja di kios-kios berhenti bekerja, karena kios dan unitnya telah diputus aliran listrik dan airnya serta pemilik dan penghuni tidak akan mampu lagi bayar iuran tiap bulan dan bayar gaji karyawannya. Bila Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 masih tetap melakukan tindakan organisasi tanpa kompromi dan komonikasi dalam kepengurusan PPPSRS Kebagusan City bersama pemilik dan penghuni berarti Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah salah satu penghambat utama dalam mendukung program-program enam kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dalam semua bidang dan meningkatkan daya beli masysrkat;

d. Dengan demikian Tergugat 1 Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah melakukan pelanggaran baik PPJB, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga maupun Tata Tertib penghunian PPPSRS Kebagusan City yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun non materiil bagi Penggugat 1 dan Penggugat 2. Untuk itu, Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dinyatakan tidak sah sebagai Ketua Pengurus PPPSRS

Halaman 129 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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

Kebagusan City. Yang sah adalah hasil Rapat Umum anggota Luar Biasa yang diselenggarakan pada tanggal 09 Maret 2014 berdasarkan Berita Acara rapat Umum anggota Luar Biasa (RUALB) yaitu sdr. Erma selaku Ketua dan Penggugat 2 (sdr. Sandy Thediyanto) selaku wakil Ketua PPPSRS Kebagusan City;

e. Untuk memberi jaminan atas kerugian yang diderita Penggugat 1 dan Penggugat 2 baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil atas perbuatan melawan hukum (dalam melakukan pemutusan aliran listrik dan air) Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, maka kepada Tergugat 1 (Diah Retno Minarti) dilakukan sita jaminan atas Rumah di Tebet Jakarta Selatan. Kepada Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dilakukan sita jaminan atas unit lantai 20 A 7 A tower A yang ditempati saat ini, Mobil merk Nissan X - Trail , 2,5 Xt, XTRONIC CUT, Nomor Polisi: B 1292 PZD dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi B 3373 SPQ. Kepada Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin) dilakukan sita Jaminan atas unit lantai 2 A 25 yang ditempati saat ini dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi F 6336 CZ;

4. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan tata tertib Penghunian sera Rapat Umum anggota Luar Biasa (RUALB) merupakan persetujuan tersebut berdasarkan: a. Pasal 1338 KUHPerdara, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, b. Pasal 1339 KUHPerdara, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan didalamnya melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang, c. Pasal 1342 KUHPerdara, Jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tiidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran, d. Pasal 1348 KUHPerdara, semua janji yang diberikan dalam satu persetujuan harus diartikan dalam hubungannya dengan seluruh persetujuan, e. Pasal 1366 KUHPerdara, setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya, f. Pasal 1367 KUHPerdara, seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan

Halaman 130 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawa pengawasannya. Ketentuan-ketentuan hukum tersebut sangat mengikat dan harus ditaati baik oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 maupun Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan kepada Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada unit lantai 2 A 3 milik Penggugat 1 dan kios 1 A 21 yang disewa oleh Penggugat 2, karena bertentangan dengan ADART Kebagusan City dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena Penggugat 1 dan Penggugat 2 telah bayar iuran tiap bulan tanpa ada tunggakan. Bila tidak segera dihidupkan aliran listrik dan air oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 akan menanggung kerugian semakin besar setiap harinya;
2. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari bila lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini kepada masing-masing Penggugat 1 dan Penggugat 2, karena merupakan pendapatan Penggugat rata-rata setiap hari sebelum dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada kios KB 20 Tower B oleh Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 ditanggung secara bersama (tanggung renteng) kepada Penggugat 1 dan Penggugat 2;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat 1 dan Penggugat 2 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak-hak Penggugat 1 dan Penggugat 2;
3. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil yang diderita oleh:
  - Penggugat 1: kerugian materiil dan kerugian non materiil sebesar = Rp117.965.499,- + Rp16.900.000,00 + Rp200 juta, = Rp334.865.499,00 (tiga ratus tiga puluh empat juta delapan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);
  - Penggugat 2: kerugian Penggugat 2 baik materiil dan kerugian non

Halaman 131 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



materiil sebesar Rp848.000.000,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah) tersebut;

Kerugian seluruhnya yang diderita oleh Penggugat 1 dan Penggugat 2 baik materiil maupun non materiil sebesar = Rp334.865.499,00 (Penggugat 1) + Rp848.000.000,00 (Penggugat 2) = Rp1.182.965,499,- (satu miliar seratus delapan puluh dua juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah) tersebut harus dibayar ganti rugi oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 ditanggung secara bersama (tanggung renteng), karena melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;

4. Melakukan sita jaminan (*conservator beslag*) atas Rumah Tergugat 1 di Tebet Jakarta Selatan, Unit lantai 20 A 7 A tower A yang ditempati Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) saat ini, Mobil merk Nissan, X-TRAIL, 2,5 Xt, XTRONIC CUT, Nomor Polisi: B 1292 PZD dan sepeda motor merk Kawasaki 250 CC, nomor Polisi B 4473 SPQ milik Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) dan Unit lantai 2 A 25 Tower A yang ditempati Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin) saat ini dan sepeda Motor merk Kawasaki 250 CC, Nomor Polisi F 6336 CZ milik Tergugat 3 (sdr. Ahmarudin);

5. Memerintahkan membuka pagar yang menutup jalan-jalan setapak menuju antar tower-tower, jalan menuju kamar bilas, jalan tangga menuju tower B untuk menciptakan kehidupan, kenyamanan, kedamaian, keamanan dan ketertiban para penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama, benda bersama dan tanah bersama yang didapat sebelum dilakukan pemagaran;

6. Menyatakan bahwa Prof. Dr. Abdussalam adalah tetap dan sah sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City, karena penghentiannya telah melanggar Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 22 angka 2, memberhentikan atau mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City tanpa melalui rapat umum anggota dan tidak dibuatkan Berita Acara Rapat Umum Anggota, yang ditanda tangan oleh anggota yang hadir;

7. Menyatakan bahwa Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City adalah hanya menjabat dalam satu periode tahun 2013-2016 berdasarkan Akta Notaris Nomor 4 tanggal 9 Juli 2023, karena

selama menjabat telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City, sehingga selalu

Halaman 132 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



menimbulkan konflik dengan para penghuni serta Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) adalah salah satu penghambat utama program enam paket kebijakan ekonomi pemerintah untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatkan daya beli masyarakat;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;

9. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar uang paksa sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kepada masing-masing Penggugat 1, dan Penggugat 2, bila lalai melaksanakan putusan pengadilan negeri dalam perkara ini kepada Penggugat 1 dan Penggugat 2;

10. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar semua biaya perkara dalam perkara ini;

Atau:

Jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut yang mulia majelis Hakim dalam peradilan yang baik adalah adil dan Patut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membantah dan menolak dengan tegas hal-hal yang disampaikan Para Penggugat dalam Gugatan, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya;

II. Gugatan Penggugat Salah Pihak/Eksepsi *Error In Persona*;

a. *Gemis aanhoeda nigheid*;

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah salah sasaran dan Penggugat tidak memiliki kewenangan (*Hoeddaningheid*) dalam gugatannya, adalah tidak benar jika Para Penggugat dan Penggugat mengikutsertakan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena Tergugat I hanya menjabat sebagai Building Manager dan bukanlah sebagai Direksi pada PT. Perdana Property Management (PT. PPM). Bahwa seseorang mewakili sebuah Perseroan Terbatas untuk bertindak di depan pengadilan sebagai Tergugat, padahal orang tersebut bukanlah salah satu Direksi Perseroan Terbatas (Pasal 98 ayat (1) [Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas](#)). Ini berarti Tergugat I - Diah Retno Minarti yang ditarik

Halaman 133 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Tergugat adalah salah dan keliru. Oleh karena itu dalam menentukan orang yang akan ditarik sebagai Tergugat harus dipastikan memiliki wewenang dan jabatan untuk bertindak di pengadilan (*persona standi in judicio*). Perseroan Terbatas yaitu suatu badan hukum dapat juga menjadi pihak yang berperkara. Yang harus bertindak untuk dan atas nama badan hukum tersebut adalah Direktur Perseroan Terbatas tersebut;

b. *Plurium Litis Consortium/gugatan - error in subjekto/objekto*;

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kurangnya pihak Tergugat dalam gugatannya. Bahwa Susunan Pengurus PPPRS Kebagusan City Pertanggal 1 Oktober 2014 hingga gugatan ini diajukan adalah sebagai berikut:

Dewan Pembina:

- a. Ketua : H.Andi Arief (Menggantikan Sdr Abdussalam berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor 010/KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 Juni 2014);
- b. Sekretaris: H. Dr. Eggi Sudjana, S.H., M.H.

Dewan Pengurus:

- a. Ketua : Honny Maitimu;
- b. Sekretaris: Leanika Tanjung;
- c. Bendahara: PLT Iyan Renassa (Menggantikan Sdr Adhi Prabowo yang mengundurkan diri. Berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor 001/KEP/PEM/PPRS/9/2014, tertanggal 12 September 2014;

Bahwa dengan mengikutsertakan Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah keliru dan tidak cermat. Oleh karena Tergugat II dan Tergugat III sebagai pengurus dan pelaksana tugas sebagaimana AD/ART PPPRS Kebagusan City Pertanggal 1 Oktober 2014;

III.Gugatan Penggugat Tidak Terang dan Tidak Jelas/*Eksepsi Obscuur Libel*;

Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah Surat Gugatan Para Penggugat tidak jelas. Sebab kejelasan suatu Surat Gugatan merupakan syarat formil suatu gugatan.

a. Terhadap Dasar Hukum Gugatan;

Bahwa dalam surat gugatan disebutkan ketentuan-ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, selanjutnya

Halaman 134 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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

menjadi dasar hukum dalam pengajuan Gugatan oleh Para Penggugat, yaitu:

1. Akta Notaris Nomor 04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita Acara Rapat Umum Penghuni Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun Kebagusan City, halaman 65-67, angka 3. Menetapkan dan menyetujui Pengangkatan Pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016;
2. Anggaran Dasar Rumah Tangga & Tata Tertib Hunian Apartemen Kebagusan City PPPRS Kebagusan City;
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartement Kebagusan City lantai Dasar, Nomor 033/PGP-KC/Twr-B/X/11, Rabu, 12 Oktober 2011, Ditandatangani Oleh Dan Antara: Ir. Arief Aryanto, MBA Direktur PT. Perdana Gapura Prima Tbk Selaku Penjual. Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama Dengan Drs. R. Abdussalam Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua;
4. Perjanjian Pengikatan Juai Beli Apartement Kebagusan City, Nomor 406/PGP-Kebagusan/Lgl/VIII/08, tanggal 11 Agustus 2008, Ditandatangani Oleh Dan Antara: Tuan Ir. Arief Aryanto, MBA. Direksi PT. Perdana Gapura Prima Tbk. Jakarta Selaku Penjual. Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama. Dengan Erma Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua;
5. Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPerdata)/BW:
  - a) Pasal 1338, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-underlg bagi mereka yang membuatnya.
  - b) Pasal 1339, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang;
  - c) Pasal 1342, jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran;
  - d) Pasal 1365, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;
  - e) Pasal 1366, Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan

Halaman 135 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronohannya;

Dasar hukum gugatan atau *posita* atau *fundamentum petendi*, yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Seperti misalnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 616 K/Sip/1973, yang membenarkan putusan PT yang menyatakan: "Mengenai gugatan terhadap hasil sawah terperkara, walaupun tentang hal ini tidak ada bantahan dan Tergugat, yang seharusnya dengan demikian gugatan dapat dikabulkan, tetapi karena penggugat tidak memberikan dasar dan alasan daripada gugatannya itu, ialah ia tidak menjelaskan berapa hasil sawah-sawah tersebut sehingga ia menuntut hasil sebanyak 10 gunca setahun, gugatan haruslah ditolak";

Bahwa dengan demikian dasar gugatan Para Penggugat layak dan patut disebut tidak jelas/kabur;

b. Terhadap Objek Gugatan;

Bahwa dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Penggugat II untuk menghidupkan aliran listrik dan air pada kios lantai dasar Kios KB 20 Tower B milik Penggugat I membayar kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk pembayaran Billing bulan Januari 2014 sampai dengan Juni 2015 sebesar Rp17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) pada tanggal 12 November 2015. Untuk memenuhi unsur pemerasan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan pembayaran Billing bulan Oktober 15 sampai dengan November 15 sebesar Rp1.965.499 (satu juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah), maka aliran listrik dan air pada lantai dasar Kios KB 20 milik Penggugat I dihidupkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Bahwa Tergugat II dan Tergugat II telah melakukan pemutusan aliran listrik dan air pada lantai 1 KA 21 yang disewa oleh Pengugat II tanpa memberi peringatan dan memberitahukan akan dilakukan pemutusan aliran listrik dan air pada tanggal 31 Oktober 2015 sampai saat ini telah berlangsung selama 65 hari;

Bahwa Tergugat II (selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City, selama menjabat sampai saat ini). Tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS Kebagusan City, karena bukan pemilik hanya

Halaman 136 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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)



sebagai penghuni saja, karena sebagai pemilik unit sesuai dengan PPJB adalah atas nama sdri. Dian Polupi. Sesuai Ketentuan Anggaran Dasar PPPSRS Kebagusan City, Pasal 74 ayat (2) huruf m, diutamakan Pemilik sekaligus Penghuni Satuan Rumah Susun Kebagusan City, untuk itu Tergugat II tidak sah menjadi Ketua Pengurus PPPRS Kebagusan City, karena bukan pemilik dan sekaligus penghuni satuan rumah susun. Yang sah adalah hasil Rapat Umum Anggota Luar Biasa yang diselenggarakan pada tanggal 09 Maret 2014 berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) yaitu sdr. Erma selaku Ketua dan Penggugat II selaku wakil Ketua PPPSRS Kebagusan City;

Bahwa objek gugatan tidak diterangkan dengan jelas dan pasti maka gugatan dapat dinyatakan *obscuur libel*. Apakah mengenai pemutusan arus listrik pada unit masing-masing milik Penggugat ataukah mengenai keabsahan Tergugat II sebagai Ketua Pengurus PPPRS Kebagusan City. Tidak jelasnya objek gugatan dapat terjadi seperti jika ukuran objek gugatan yang tercantum dalam gugatan tidak sama dengan yang sebenarnya dikuasai oleh Tergugat maka gugatan tersebut dapat dikatakan *obscuur libel*. Seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 yang menyatakan "Karena, setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima". Selain itu objek gugatan yang tidak menerangkan batas-batas objek yang disengketakan, tidak disebutkan dengan jelas di mana letak objek perkara, tidak menjelaskan ukuran objek perkara, ukuran objek perkara berbeda dengan hasil pemeriksaan langsung dan lain-lain;

b. Terhadap *Petitum* Gugatan;

1) Bahwa terhadap *petitum* gugatan begitu juga dengan *petitum* atau Tuntutan Penggugat, jika tidak dirinci dengan jelas dan pasti, maka dapat berakibat gugatan *obscuur libel*;

Seperti misalnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 582 K/Sip/1973, yang mana dalam *petitum* Penggugat meminta supaya diputuskan:

1) Menetapkan hak Penggugat atas tanah tersebut;



2) Menghukum Tergugat supaya berhenti bertindak atas tempat tersebut, dan menyerahkan kepada penggugat untuk bebas bertindak atas tempat tersebut;

3) Menghukum Tergugat serta membayar ongkos-ongkos perkara ini;

Sehingga dalam putusannya Mahkamah Agung menyatakan “Karena *petitum* gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”. *petitum* gugatan di atas jelas terlihat kekaburannya atau tidak jelas. Yang pertama Penggugat meminta ditetapkan hak atas tanah tersebut. Pertanyaan mendasar ialah tanah yang mana ?. Tidak dijelaskan oleh Penggugat;

Yang kedua mengenai berhenti bertindak atas tempat tersebut, dan menyerahkan kepada penggugat untuk bebas bertindak atas tempat tersebut’. Penggugat tidak menjelaskan tentang tindakan apa saja yang dimaksud. Sehingga gugatan dianggap *obscuur libel*;

Begitu juga dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970, yang menyatakan: “Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya Dalam Perkara ini dituntutkan: agar dinyatakan sah semua keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan putusan-putusan yang mana, agar dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana, agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tanpa memerinci untuk kerugian-kerugian apa saja”;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat I, II, dan III dalam konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) balik terhadap Para Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi mohon dipandang dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan rekonvensi perkara *a quo*;
3. Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya I menyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekovensi telah melakukan pelanggaran Anggaran Dasar dan Rumah Tangga dan Pasal 1365 KUHPerdara. Mengenai hal ini akan Tergugat II tanggapi sebagai berikut: Tuduhan yang berdasar dan mengada-ada. Semua terbantahkan dalam tanggapan di atas. Justru sebaliknya, Penggugat I yang terbukti melanggar:

- a. Pasal 9 angka (1) Anggaran Rumah Tangga, karena tidak pernah sekalipun mengadakan Rapat Dewan Pembina. Karena sebagai Ketua, Penggugat I harus mengadakan rapat paling lama 6 bulan sekali.
- b. Pasal 9 angka (2) Anggaran Rumah Tangga, karena membuat keputusan dengan menggunakan koop Badan Pembina tanpa melibatkan Anggota Dewan Pembina yang lain. Sehingga Bapak Eggi Sudjana, SH, MH harus membuat maklumat kepada penghuni supaya tidak terprovokasi dengan Surat Abdussalam-Penggugat I yang mengatasnamakan Badan Pembina. Padahal seharusnya semua keputusan yang dibuat harus bersifat kolektif kolegial;
- c. Pasal 28 Anggaran Rumah Tangga karena melakukan sewa menyewa kiosnya tanpa melaporkan kepada Badan Pengelola. Padahal Penggugat I yang mengaku sebagai Ketua Dewan Pembina seharusnya menjadi contoh yang baik;
- d. Pasal 11 Anggaran Rumah Dasar, karena menunggak pembayaran IPL, listrik dan air lebih dari satu tahun. Hal ini merupakan contoh buruk dari seorang yang mengaku paham masalah hukum.
- e. Bahwa dari seluruh Penghuni Apartemen Kebagusan City yang berjumlah tidak kurang dari 2000 (dua ribu) pemilik, hanya Penggugat I dan Penggugat II sejak tahun 2003 yang selalu membuat masalah.
- f. Melakukan berbagai tindakan lain yang melanggar Tata Tertib Hunian, seperti:
  - Penggugat II dengan dukungan Penggugat I menebang pohon di taman di depan kios sewaan (bukan miliknya) tanpa ijin PPPRS bukan untuk kepentingan umum;
  - Penggugat I mengambil Baner dan menguasai tanpa hak sebanyak 2 kali;
  - Penggugat I dan Penggugat II melakukan penggembokan kantor PPPRS;
  - Penggugat I dan Penggugat II menghasut/provokasi satpam untuk menentang penggantian outsourcing dan menimbulkan kegaduhan dalam lingkungan Kebagusan City;

Halaman 139 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

- Penggugat I selalu bertindak atas nama Ketua Dewan Pembina untuk melakukan berbagai perbuatan yang merugikan kepentingan penghuni;
- Penggugat I yang mengaku sepihak sebagai Ketua Dewan Pembina, tidak pernah sekalipun melakukan rapat umum maupun rapat biasa;
- Penggugat I mengusir Pejabat Negara dari Dinas Perumahan dari ruangan saat rapat di Kebagusan City;
- Penggugat I memanfaatkan anaknya yang bertugas sebagai Kapolsek Pasar Minggu untuk membekukan kegiatan PPPRS;
- Penggugat I sebagai aktor intelektual Rapat Umum Luar Biasa yang liar dan ilegal;
- Penggugat I memalsukan tanda tangan penghuni untuk kepentingan dirinya;

Hal ini jelas dalam dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensensi secara tidak etis dan diluar logika hukum, bahkan mengarah pada pencemaran nama baik dan perbuatan tidak menyenangkan dengan menyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekovensensi telah melakukan tindakan diskriminatif dan perlakuan yang tidak sama di depan hukum dengan memutuskan aliran listrik terhadap unit apartemen milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekovensensi dalam dalil gugatannya jelas-jelas menimbulkan kerugian besar terhadap nama baik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekovensensi dan tindakan mana adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa dalam proses dalam pemutusan listrik tersebut Para Penggugat Rekovensensi tetap mengacu dan berpedoman pada aturan hukum sebagaimana yang di atur dalam AD/ART PPPRS Kebagusan City sesuai dengan kewenangan yang ada pada masing-masing Para Penggugat Rekovensensi;

5. Bahwa Penggugat Rekovensensi II adalah merupakan Ketua Pengurus PPPRS Kebagusan City yang SAH telah dipilih dalam Rapat Umum Anggota pada hari Minggu tanggal 23 Juni 2013 yang dihadiri oleh anggota penghuni untuk masa bakti tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 dan telah disahkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Kebagusan City oleh Notaris pada tanggal 04 Oktober 2013 termasuk PPPRS oleh Gubernur DKI Jakarta;

Halaman 140 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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)



6. Bahwa Penggugat Rekovensii II berhak sebagai ketua PPPSRS, dijelaskan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pemilik atas nama adalah Dian Palupi yang merupakan istri sah dari Penggugat Rekovensii II melalui pernikahan Gereja dan didaftarkan pada kantor Catatan Sipil sebagaimana diatur Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang. Perkawinan. Bahwa kepemilikan atas Unit lantai 20 A 7 A Tower A yang ditempati Penggugat Rekovensii II dengan Dian Palupi merupakan Harta Bersama karena tidak diatur sebelumnya didalam perjanjian pernikahan mengenai kepemilikan unit apartemen tersebut. Maka layak dan patut disebut Penggugat Rekovensii II adalah pemilik sekaligus penghuni Unit lantai 20 A 7 A Tower A Apartemen Kebagusan City selanjutnya berhak menjabat sebagai Ketua PPPSRS Kebagusan City;

7. Bahwa penyampaian kata-kata yang tidak baik dan tidak benar dalam suatu tuntutan hukum adalah melanggar hukum, bahwa dari perbuatan Para Tergugat Rekovensii yang sangat merugikan Para Penggugat dalam Rekovensii;

8. Bahwa dengan demikian atas tindakan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekovensii secara bersama-sama, maka Para Penggugat Rekovensii beralasan hukum menuntut ganti rugi baik kerugian materiil maupun kerugian moril. Yang mana kerugian tersebut dapat dirinci sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Kerugian biaya operasional yang diderita oleh Para Penggugat Rekovensii sehubungan dengan adanya gugatan perdata yakni sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

b. Kerugian Moril:

Kerugian karena kehilangan nama baik dan mengurus tenaga serta waktu Penggugat I, II, III dalam Rekovensii terkait penyelesaian perkara *a quo* baik di dalam maupun di luar pengadilan sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Para Tergugat Rekovensii seluruhnya sebesar Rp 1 miliar;

Maka total kerugian yakni sebesar Rp30.000.000 + Rp1 miliar = Rp1.030.000.000,00 (satu miliar tiga puluh juta rupiah);

9. Bahwa agar gugatan rekovensii Para Penggugat Rekovensii tidak sia-sia maka mohon Majelis Hakim meletakkan Sita Jaminan terhadap unit apartemen Tergugat I dan Tergugat Rekovensii pada Tower A;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dengan cara Para Tergugat Rekonvensi menuduh Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan intimidasi, diskriminasi dan perlakuan yang tidak sama di depan hukum sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Para Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan unit milik Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi pada Tower A;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.030.000.000 (satu miliar tiga puluh juta rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL, tanggal 13 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Dalam Provisi:
- Menolak permohonan Provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat-II dan Tergugat-III

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat sebesar Rp951.000,00 (sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
- Membebani Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah *dikuatkan* oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 622/PDT/2016/PT.DKI tanggal 21 Desember 2016;

Halaman 142 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I, II/Para Pembanding pada tanggal 26 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I, II/Para Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut *dilikuti* dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Februari 2017 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, II/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II, III/Para Terbanding pada tanggal 14 Februari 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 Februari 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, II/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1.

Bahwa Putusan Pengadilan baik majelis Hakim tingkat pertama maupun majelis Hakim tingkat Banding tidak menerapkan Pasal 2 ayat (1), Pasal 5 dan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal 2 ayat (1) Peradilan dilakukan "Demi Keadilan berdasarkan Kertuhanan Yang Maha Esa". Pasal 50 ayat (1) Putusan pengadilan selain memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Karena Pemohon I dan Pemohon II Kasasi adalah korban perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon I, Termohon II dan Termohon III Kasasi dengan memutus listrik dan air pada unit 2 A 3, 2 A 5 Tower A milik Pemohon I Kasasi dan 1 KA 21 A tower A milik Pemohon II Kasasi dan kios KR 20 Tower B milik Pemohon I Kasasi sampai saat ini masih belum dihidupkan oleh Termohon I, Termohon II dan Termohon III Kasasi yang telah berlangsung lebih satu Tahun. Sejak pemutusan listrik dan air yang

Halaman 143 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)





dilakukan oleh Termohon I, Termohon II dan Termohon III Kasasi tersebut . Pemohon I dan Pemohon II Kasasi sudah tidak tinggal di Unit apartemen Kebagusan City sampai saat ini. Dengan demikian Termohon I, Termohon II dan Termohon III Kasasi sama dengan merampas hak milik unit dan kios yang merupakan hak hidup Pemohon I dan Pemohon II Kasasi dengan dikuatkan oleh kedua Putusan Pengadilan baik majelis Hakim tingkat pertama maupun majelis Hakim tingkat Banding tersebut.

2.

Bahwa Keberatan-keberatan yang diajukan Pembanding I, II semula Penggugat I, II dalam memori Bandingnya telah dibahas dalam proses jawab menjawab di pengadilan tingkat pertama, sehingga keberatan-keberatan tersebut hanya merupakan pengulangan saja terhadap peristiwa persidangan di pengadilan tingkat pertama dan tidak terdapat hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan di tingkat Banding. Pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut sangat subyektif dan tanpa nmeneliti mengapa Pemohon I dan Pemohon II Kasasi mengajukan keberatan-keberatan merupakan pengulangan. Karena keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon I dan Pemohon II Kasasi berdasarkan pada pertimbangan hukum yang berulang dari Majelis Hakim tingkat pertama. Untuk itu Pemohon I dan Pemohon II Kasasi menanggapi pertimbangan hukum yang berulang dari Majelis Hakim Tingkat Pertama. Pertimbangan hukum yang berulang dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 717/Pdt.G/PN. JKT.SEL yaitu:

- a. Terdapat Dalam halaman 39: II. Gugatan Penggugat salah Pihak(Eksepsi *Error In Peresona*, a. *Gemis aanhoeda niggheid*, b. *Plurium Litis Consortium/gugatan-error in subjekto/objekto*, juga terdapat Dalam halaman 82: 1. Gugatan Penggugat Salah Pihak/Eksepsi *Error in Persona*. a. *Gemius aanhoeda nigheid*, b. *Plurium litis Consortium/gugatan-error in subjekto/objekto*, Dalam halaman 85: 1. Tentang *Error in Pewrsona* (gugatan Penggugat salah alamat), *Plurium Litis Consortium* (gugatan Penggugat kurang pihak Tergugatnya), juga terdapat Dalam halaman 86: a. *Error In Persona* (gugatan Penggugat salah alamat), b. *Plurium Litis Consortium* (gugatan Penggugat salah Tergugatnya), juga terdapat dalam halaman 87: gugatan Penggugat kurang pihak atau *Plurium Litis Consortium*, juga terdapat dalam halaman 89: 1. Salah pihak yang dijadikan Tergugat atau *Error in Persona*, 2. Gugatan

Halaman 144 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



Penggugat kurang Tergugatnya (*Plurium Litis Consortium*) serta 3. Gugatan Para Penggugat kabur (*obscur Libel*). Dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dengan menggunakan alasan-alasan dan bukti-bukti yang diajukan oleh kuasa hukum Termohon I, Termohon II dan Termohon III, tanpa mengajukan saksi fakta dan saksi ahli satupun. Sedangkan alasan-alasan dan bukti baik dokumen maupun tiga aksi fakta dan satu saksi ahli yang diajukan oleh Pemohon I dan Pemohon II diabaikan dan tidak diperhatikan serta tidak digunakan sama sekali oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

b.

Terdapat dalam halaman 40: Gugatan Penggugat tidak terang dan tidak jelas/*Eksepsi Obscur Libel*, a. terhadap dasar hukum gugatan, juga terdapat Dalam halaman 83; 2. Gugatan Penggugat tidak terang dan tidak jelas(*Obscur Libel*), a. Terhadap Dasar hukum Gugatan, juga terdapat dalam halaman 85 : c. *Obscur Libel*(Gugatan Penggugat tidak jelas alas hak dan dasar hukumnya), juga terdapat dalam halaman 86: c. *Obscur Libel* (gugatan Penggugat tidak jelas alas hak dan dasar hukumnya), juga terdapat dalam halaman 88: *Obscur Libel*, juga terdapat dalam halaman 89: c. gugatan para Penggugat kabur (*Obscur Liebel*); Dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dengan menggunakan alasan-alasan dan bukti-bukti yang diajukan oleh kuasa hukum Termohon I, Termohon II dan Termohon III Kasasi tanpa mengajukan saksi fakta dan saksi ahli satu pun. Sedangkan alasan-alasan dan bukti baik dokumen maupun tiga saksi fakta dan satu saksi ahli yang diajukan oleh Pemohon I dan Pemohon II diabaikan dan tidak diperhatikan serta tidak digunakan sama sekali oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

c. Terdapat dalam halaman 41: Dasar hukum gugatan atau posita atau fundamentum petendi yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. b. Terhadap objek gugatan, juga terdapat dalam halaman 84: b. Terhadap objek gugatan. Dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dengan menggunakan alasan-alasan dan bukti-bukti yang diajukan oleh kuasa hukum Termohon I, Termohon II dan Termohon III Kasasi tanpa mengajukan saksi fakta dan saksi ahli satu pun. Sedangkan alasan-alasan dan bukti baik dokumen maupun tiga saksi fakta dan satu saksi ahli yang diajukan

Halaman 145 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



oleh Pemohon I dan Pemohon II Kasasi diabaikan dan tidak diperhatikan serta tidak digunakan sama sekali oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama.

- d. Terdapat dalam halaman 42: c. Terhadap *petitum* gugatan, juga terdapat dalam halaman 85: c. Terhadap *petitum* gugatan. Dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dengan menggunakan alasan-alasan dan bukti-bukti yang diajukan oleh kuasa hukum Termohon I, Termohon II dan Termohon III Kasasi tanpa mengajukan saksi fakta dan saksi ahli satu pun. Sedangkan alasan-alasan dan bukti baik dokumen maupun tiga saksi fakta dan satu saksi ahli yang diajukan oleh Pemohon I dan Pemohon II diabaikan dan tidak diperhatikan serta tidak digunakan sama sekali oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama.

Dengan dasar pertimbangan hukum majelis Hakim tingkat pertama berulang tersebut, maka keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon I dan Pemohon II Kasasi juga pengulangan dengan alasan dan bukti-bukti baik dokumen, tiga saksi fakta dan satu saksi ahli yang diajukan oleh Pemohon I dan Pemohon II Kasasi. Tapi sayangnya dalam pertimbangan hukum baik majelis Hakim tingkat pertama maupun majelis Hakim Tingkat Banding mengabaikan, tidak memperhatikan dan tidak menggunakan alasan-alasan, bukti-bukti baik dokumen maupun tiga saksi fakta dan satu saksi ahli yang diajukan oleh Pemohon I dan Pemohon II Kasasi. Yang digunakan alasan-alasan dan bukti dokumen tanpa mengajukan saksi fakta dan saksi ahli satupun yang digunakan baik oleh majelis Hakim tingkat pertama maupun majelis Hakim tingkat banding. Dengan demikian kedua putusan pengadilan baik majelis Hakim tingkat pertama maupun Majelis Hakim tingkat Banding tidak menerapkan dan bertentangan dengan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;

3.

Bahwa baik majelis Hakim Tingkat pertama maupun majelis Hakim tingkat Banding salah menerapkan hukum dengan tidak ada satu pertimbangan hukum menetapkan perbuatan melawan hukum ( Pasal 1365 KUHPerdata) . Karena perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) tersebutlah yang menjadi dasar hukum Pemohon I dan Pemohon II Kasasi dalam mengajukan perkara Perdata kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta selatan pada tanggal 25 November 2015, perihal : Permohonan gugatan perkara perdata atas perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365

Halaman 146 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

KUHPerdata dengan tidak melaksanakan Anggaran Dasar Anggaran Rumah Tangga (ADART Kebagusan City dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Termohon/Terbanding I/Tergugat I (Diah Retno Minarti Building Manager Apartemen Kebagusan City), Termohon II/Terbanding II/Tergugat II (sdr. Honny Maitimu Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) dan Tergugat 3 (sdr. Akhmareudin/Dedi Koordinator Keamanan Pengurus PPPSRS Kebagusan City);

Pasal 1365 KUHPerdata, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Seharusnya Pasal tersebut sangat dipahami oleh semua Hakim yang selalu menyidangkan perkara perdata mengenai perkara Pokok Perbuatan melawan hukum. Tetapi sangat disayangkan dalam gugatan perkara ini, tidak satu katapun Majelis Hakim baik tingkat pertama maupun tingkat banding memberikan pendapat sebagai pertimbangan hukum mengenai Perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdata *juncto* PPJB *juncto* ADART PPPSRS Kebagusan City, yang selalu Pemohon I dan pemohon II Kasasi menyebutkan pada bukti-bukti (sebagai dasar fakta) yang diajukan dalam sidang Perkara perdata ini dan dijadikan dasar hukum dalam mengajukan gugatan perdata ini. Bukti-bukti Pemohon I dan Pemohon II Kasasi yang diajukan dalam sidang dengan menyebutkan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdata *juncto* PPPB *juncto* ADART PPPSRS Kebagusan City atau hanya menyebutkan Perbuatan melawan Hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu: Bukti P – 5 s/d Bukti P – 18, Bukti P – 20, Bukti P – 26 s/d Bukti P – 40, Bukti P – 49 a s/d Bukti P – 49 f, Bukti P – 51 s/d Bukti P – 52, Bukti P – 63 s/d Bukti P – 66, Bukti P – 68 s/d Bukti P – 72 (sebagai dasar fakta dengan dasar hukum yang digabung). Selain itu Majelis Hakim baik tingkat pertama maupun tingkat banding dalam pendapat tidak menyebutkan siapa yang menjadi korban dan siapa pelakunya yang melakukan perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain (yaitu Pemohon I dan Pemohon II), mewajibkan orang (Termohon I, Termohon II dan Termohon III) yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Bahkan majelis Hakim baik tingkat pertama membebankan biaya perkara kepada para Penggugat sebesar Rp951.000,00 (sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah) maupun tingkat banding membebankan biaya perkara kepada Pembanding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu

Halaman 147 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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



rupiah). Pemohon I dan Pemohon II Kasasi sebagai korban perbuatan Termohon I, Termohon II dan Termohon III Kasasi melakukan melawan hukum dengan melakukan pemutusan listrik dan air pada semua unit dan kios milik Pemohon I dan Pemohon II telah menderita kerugian ditambah beban biaya perkara tersebut. Dengan demikian Termohon I, Termohon II dan Termohon III Kasasi sama dengan merampas hak milik unit dan kios yang merupakan hak hidup Pemohon I dan Pemohon II Kasasi dengan dikuatkan oleh kedua Putusan Pengadilan baik majelis Hakim tingkat pertama maupun majelis Hakim tingkat Banding tersebut;

4.

Bahwa baik majelis Hakim Tingkat Pertama maupun majelis Hakim Tingkat Banding salah menerapkan hukum dengan bukti yang direayasa yang tidak pernah diajukan oleh Pemohon I dan Pemohon II Kasasi baik pada pengajuan gugatan perkara perdata pada tanggal 25 November 2015, Tanggapan atas Replik kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Terguga III Kasasi pada tanggal 23 Februari 2016 maupun bukti-bukti dokumen pada tanggal 15 Maret 2016. Bukti yang direayasa oleh majelis Hakim baik Tingkat pertama maupun Tingkat Banding yang tidak pernah diajukan oleh Pemohon I dan Pemohon II Kasasi, yaitu:

- a. Penggugat I dan Pengguga II mendasarkan gugatan pada susunan Pengurus PPPSRS Kebagusan City pertanggal 1 oktober 2014 , maka sudah seharusnya para Penggugat mengikutsertakan pengurus PPPSRS Kebagusan City secara lengkap. (terdapat dalam halaman 87 alenia kedua Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, salinan resmi putusan perkara perdata, Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL). Bahwa bukti yang direayasa tersebut berasal dari kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang terdapat dalam halaman 3 – 4 dalam pengajuan jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 16 februari 2016 dengan materi aslinya:” Susunan Pengurus PPPSRS Kebagusan City pertanggal 1 oktober 2014, yakni: Dewan Pembina: Ketua: H. Andi Arief(mengganti sdr. Abdussalam berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor 010/KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 juni 2014), Sekretaris: H. DR. Eggi Sudjana, SH, MH. Dewan Pengurus: Ketua, Honny Maitimu, Sekretaris: Leanika Tanjung, Bendera: PLT Iyan Renassa(Menggantikan sdr. Adhi Prabowo yang mengundurkan diri. Berdasarkan surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor 001/KEP/PEM/PPRS/9/2014,

Halaman 148 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 12 September 2014, adalah susunan Pengurus PPPSRS Kebagusan City tersebut". Bahwa Kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada mengajukan bukti dalam sidang dengan bukti dokumen Surat undangan rapat, daftar hadir yang ikut rapat dan Berita Acara Rapat umum anggota mengenai pengangkatan dan penghentian Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan tidak ada daftar hadir yang ikut rapat umum anggota tersebut, hanya surat keputusan saja. Penggugat I pun sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City yang dihentikan oleh Tergugat II selaku Ketua Pengurus PPPSRS sampai saat ini belum pernah menerima surat Keputusan Penghentian tersebut. Tetapi dalam Bukti T I, T II, T III Nomor 6, Nomor 7, Nomor 12 dan Nomor 14 tersebut adalah bertentangan dengan hukum tertulis dalam halaman 14, Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Hunian apartemen Kebagusan City dalam Pasal 22, Rapat umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk: (1). Memilih, menetapkan dan mengesahkan Pengurus PPPSRS Kebagusan City. (2). Memberhentikan atau mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City;

Dengan demikian bukti yang diajukan baik oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding berasal dari kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang direkayasa menjadi pendapat Pemohon I dan Pemohon II;

Sedangkan Pemohon I dan Pemohon II mengajukan bukti baik dalam tanggapan atas Replik kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 23 Februari 2016 maupun dalam memori Banding yang diajukan pada tanggal 14 Juni 2016, yaitu: "bahwa susunan pengurus PPPSRS Kebagusan City berdasarkan pada akta notaris Nomor 04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City dalam halaman 65-67, Pasal 45 angka 3. Menetapkan dan menyetujui pengangkatan pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016 dengan susunan selengkapnya sebagai berikut: Ketua Dewan Pembina: Tuan Professor Doktor Haji Raden Abdussalam. Sekretaris Dewan Pembina: Tuan Doktor Eggi Sudjana, Sarjana Hukum, Master Sains. Dewan Pengawas Tower A: nyonya Kunthi Tridewiyanti. Dewan Pengawas Tower C: Agung Usadi. Ketua Dewan Pengurus: Honny Maitimu. Sekretaris: Insinyur Leanika Tanjung. Bendahara: Didik Mulyo Adhie Prabowo, Master of Business Administration;

Halaman 149 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Susunan Pengurus PPPSRS Kebagusan City bukan berdasarkan kepada Keputusan Tergugat II sebagai Ketua pengurus Kebagusan City seperti pendapat Majelis Hakim tingkat pertama, tetapi berdasarkan pada Akta Notaris 04 tgl 9 Juli 2013. Sampai saat ini jabatan tersebut belum diganti. Kalau Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) mengganti pejabat tersebut berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 22 Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga bahwa Rapat Umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk, Antara lain: a. Memilih, menetapkan dan mengesahkan pengurus PPPSRS Kebagusan City dan b. Memberhentikan atau mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City”.

- b. Yang pertama Penggugat meminta ditetapkan hak atas tanah tersebut, akan tetapi tidak dijelaskan oleh Penggugat. Yang kedua mengenai berhenti bertindak atas tempat tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat untuk bebas bertindak atas tempat tersebut. Penggugat tidak menjelaskan tentang tindakan apa saja yang dimaksud, *petitum* Penggugat I dan Penggugat II tidak sejalan dengan dalil gugatan sehingga mengandung cacat obscur libel. (terdapat dalam halaman 88 alenia kedua kalimat keenam pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, salinan resmi putusan perkara perdata, Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL.

Berdasarkan hasil penelitian Pemohon I dan Pemohon II Kasasi bahwa bukti yang direkayasa tersebut berasal dari kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang terdapat dalam halaman 7 dalam pengajuan jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 16 februari 2016 dengan materi aslinya :”Seperti misalnya dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 582K/Sip/1973, yang mana dalam *petitum* Penggugat meminta supaya diputuskan : 1). Menetapkan hak Penggugat atas tanah tersebut. 2). Menghukum Tergugat supaya berhenti bertindak atas tempat tersebut, dan menyerahkan kepada penggugat untuk bebas bertindak atas tempat tersebut.3). menghukum Tergugat serta membayar ongkos-ongkos perkara ini, Sehingga dalam putusannya Mahkamah Agung menyatakan, karena *petitum* gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. *petitum* gugatan di atas jelas terlihat kekaburannya atau tidak jelas. yang pertama Penggugat meminta ditetapkan hak atas tanah tersebut, akan tetapi tidak dijelaskan oleh

Halaman 150 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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)



Penggugat. Yang kedua mengenai berhenti bertindak atas tempat tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat untuk bebas bertindak atas tempat tersebut. Penggugat tidak menjelaskan tentang tindakan apa saja yang dimaksud, *petitum* Penggugat I dan Penggugat II tidak sejalan dengan dalil gugatan sehingga mengandung cacat *obscuur libel*”;

Bahwa bukti yang diajukan baik oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun majelis Hakim Tingkat Banding berasal dari kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang direkayasa menjadi pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding dengan mengabaikan dan tidak memperhatikan bukti yang diajukan oleh Pemohon I dan Pemohon II sama sekali. Sedangkan Pemohon I dan Pemohon II mengajukan keberatan atas pertimbangan hukum mejelis Hakim Tingkat Pertama tersebut bahwa Majelis Hakim tingkat pertama salah menereapkan hukum dan merekayasa bukti yang tidak ada menjadi ada, dengan tujuan untuk menguntungkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan sangat merugikan gugatan perdata yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II;

Padahal Pemohon I dan Pemohon II telah mengajukan objek gugatan dengan jelas dan konkrit serta tidak kabur (*obscuur Libel*) yang dituangkan dalam Naskah Gugatan perdata yang diajukan dalam sidang pada tanggal 26 Januari 2016, Naskah Tanggapan Penggugat I dan Penggugat II atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang diajukan dalam sidang pada tanggal 23 Februari 2016 dan Naskah Kesimpulan Penggugat 1 dan Penggugat 2 yang diajukan dalam sidang pada tanggal 31 Mei 2016 dan bukti-bukti dokumen Penggugat 1 dan Penggugat 2 yang diajukan dalam sidang pada tanggal 15 Maret 2016 dan tanggal 26 April 2016 bersamaan pengajuan dan pemeriksaan tiga saksi fakta dan satu saksi ahli dari Penggugat I dan Penggugat II;

Tetapi sangat disayangkan baik majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding mengabaikan, tidak memperhatikan dan tidak menggunakan bukti Pemohon I dan Pemohon II dalam pertimbangan hukumnya sama sekali, bahkan Majelis Hakim Yingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding telah merekayasa bukti, sehingga sangat merugikan Pemohon I dan Pemohon II yang tidak dapat menikmati hak milik unit dan kios yang merupakan hak hidupnya dirampas secara sewenang-wenangnya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan diperkuat dengan kedua putusan Pengadilan baik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding. Perbuatan tersebut merupakan bukti terjadi Pengggaran Hak Asasi Manusia (HAM);

Dengan demikian kedua putusan pengadilan baik majelis Hakim tingkat pertama maupun Majelis Hakim tingkat Banding tidak menerapkan dan bertentangan dengan Pasal 2 ayat (1) , Pasal 5 dan Pasal 50 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

5.

Bahwa Majelis Hakim tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding salah menerapkan hukum dan memberi pendapat atau menginterpretasi sendiri tanpa didukung oleh bukti-bukti baik bukti dokumen maupun bukti saksi fakta dan saksi ahli. Pendapat Majelis Hakim yang tidak didukung dengan bukti-bukti hanya merupakan Asumsi atau Pra anggapan saja yang tidak dapat dibuktikan kebenaran. Pendapat majelis Hakim yang tidak didukung oleh bukti-bukti adalah pendapat yang menyebutkan: Para Penggugat dalam gugatannya dengan mengikutsertakan Diah Retno Minarti merupakan rangkaian tugas yang dilaksanakan oleh Diah Retno Minarti dengan jabatan selaku Building Manager pada PT. Perdana Property Management (PT.PPM) tidak lain bertindak dalam tugasnya untuk kepentingan hukum PT. Perdana Property Management (PT.PPM) sebagai building Manager dan bukanlah sebagai Direksi pada PT. Perdana Property Management (PT.PPM). Yang harus bertindak untuk dan atas nama badan hukum PT Perdana Property Management (PT.PPM) tersebut adalah Direktur Perseroan Terbatas ( Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas). Dengan demikian penarikan Tergugat I sebagai Tergugagat adalah salah sasaran, Yang tepat adalah Dirreksi pada PT. Perdana Propewrty management (PT.PPM) yang harus bertindak untuk mewakili dan atas nama Badan Hukum PT.Perdana Property Management (PT.PPM) di Pengadilan, sehingga gugatan Para Penggugat *Error in Persona*. (terdapat dalam halaman 8 kalimat ketiga pada Putusan Pengadilan Negwri Jakarta Selatan, salinan resmi putusan perkara perdata, Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel);

Mengingat Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dalam Pasal 5 ayat (2), Hakim dan Hakim Konstitusi harus memiliki Integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, Profesional dan berpengalaman di bidang hukum, ayat (3) Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menaati Kode Etik dan pedoman perilaku Hakim. Seharusnya Majelis

Halaman 152 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim dalam mengajukan pertimbangan hukum mengajukan bukti-bukti baik bukti dokumen maupun bukti saksi fakta yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat bukan pendapat Penggugat dan pendapat Tergugat yang tidak didukung bukti-bukti;

Keberatan Pemohon I/Pembanding I/Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Pemohon II/Pembanding II/Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi terhadap pendapat majelis hakim yang tidak didukung dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat, yaitu:

a. Bukti-bukti yang diajukan Pemohon I/Pembanding I/Penggugat I Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi dan Pemohon II/Pembanding II/Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dalam sidang adalah:

- 1). Bukti P-5: Surat Tergugat 1 kepada Penggugat 1, Nomor 030/BM/KBC/VIII/2015, Tanggal 19 Agustus 2015, perihal tata tertib keterlambatan pembayaran, dengan materi antara lain menyebutkan : Anggaran Dasar Rumah Tangga & Tata tertib Hunian Apartement Kebagusan City BAB III.13. Tentang Tata Tertib keterlambatan pembayaran menyebutkan: "Keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan dan dana cadangan akan dikenakan surat peringatan dan denda, apabila : (a). Pembayaran tagihan yang dilakukan setelah masa toleransi akan dikenakan denda sebesar 5 persen/ keterlambatan/bulan, (b). Surat peringatan pertama disertai denda akan diberikan bila sampai dengan tanggal 16 bulan berikutnya penghuni masih belum melakukan pembayaran, (c). Peringatan kedua (terakhir) disertai denda akan diberikan apabila penghuni masih tidak mengindahkan sampai tanggal 16 dua bulan berikutnya atau telah menunggak selama 3 (tiga) bulan, (d). 2 (dua) hari setelah surat peringatan terakhir diberikan, penghuni masih belum melakukan pembayaran/pelunasan semua tunggaknya, maka akan dikenakan pengurangan fasilitas berupa pemutusan listrik dan air, untuk penyambungan kembali seluruh tagihan service charge/sinking fund dan denda keterlambatan harus dilunasi terlebih dahulu dan dikenakan biaya administrasi penyambungan kembali. Besarnya biaya penyambungan kembali akan ditentukan oleh Badan Pengelola Penyambungan kembali listrik dan air dilakukan dalam waktu paling lama 2X24 jam". Surat tersebut ditanda tangan oleh Tergugat 1 bukan atas nama Direksi PT.PPM dan Tergugat I dengan menggunakan ketentuan dalam Anggaran Dasar, Anggaran Rumah

Halaman 153 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

Tangga dan tata tertib Apartemen Kebagusan City yang harus dilaksanakan oleh semua Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PPPSRS) dan para penghuni yang tinggal di apartemen Kebagusan City serta bukan dalam melaksanakan tugas PT.PPM dan tidak ada kaitan dengan Perseroan terbatas dan bukan melaksanakan tugas PT. Perdana Property Management (PT.PPM) tetapi melaksanakan Tugas PPPSRS . Oleh karena itu Tergugat 1 ikut bertanggung jawab dalam melakukan pemutusan aliran listrik dan air di unit dan kios milik Penggugat 1 dan Penggugat 2 (Bukti dokumen merupakan Perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPdata);

- 2). Bukti halaman 7 dalam tanggapan atas Jawaban kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III , Tergugat I dan Tergugat III menyebutkan bahwa yang memiliki wewenang untuk menghidupkan dan memutuskan aliran listrik dan air adalah Bapak Honny Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City sebagai Tergugat 2;
- 3). Bukti P-29 : Surat Tergugat 1 (sdr. Diah Retno Minarti selaku Building Management), tanggal 25 Mei 2015, peringatan 1 yang ditujukan kepada Bapak/ibu/Penyewa Kios 1 KA 21 A Apartemen Kebagusan City dan
- 4). Bukti P-30: Surat dari Tergugat 1 (Diah Retno Minarti selaku Building Management), tanggal 03 juni 2015, perihal: Peringatan II yang ditujukan kepada Bapak/ibu pemilik/Penyewa Kios 1 KA 21 A apartemen Kebagusan City;

Dalam keempat bukti dokumen tersebut di atas, surat yang digunakan tidak menggunakan kop surat PT.PPM dan ditandatangani oleh Tergugat I tidak atas nama Direksi PT.PPM . Tergugat I bukan melaksanakan tugas PT.PPM, tetapi melaksanakan tugas PPPSRS dengan menggunakan ketentuan Anggaran Dasar, Rumah Tangga dan Tata Tertib hunian Apartemen Kebagusan City. Oleh karena itu Penggugat 1 dan Penggugat 2 tidak salah sasaran bahkan tepat sasaran dengan menjadikan Diah Retno Minarti menjadi Tergugat 1. Penggugat 1 dan Penggugat 2 tidak *error in Persona* dalam mengajukan gugatan perdata ini;

- b. Bukti-bukti yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tidak ada satupun bukti dokumen yang diajukan dalam sidang yang menunjukkan bahwa Diah Retno Minarti merupakan rangkaian tugas yang dilaksanakan oleh Diah Retno Minarti dengan

Halaman 154 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

jabatan selaku Building Manager pada PT. Perdana Property Management (PT.PPM) tidak lain bertindak dalam tugasnya untuk kepentingan hukum PT. Perdana Property Management (PT.PPM) sebagai building Manager dan bukanlah sebagai Direksi pada PT.Perdana Property Management (PT.PPM). Yang harus bertindak untuk dan atas nama badan hukum PT Perdana Property Management (PT.PPM) tersebut adalah Direktur Perseroan Terbatas ( Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas). Selain itu juga tidak ada satupun saksi fakta yang diajukan oleh kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam sidang Pengadilan yang menyatakan bahwa Tergugat 1 Diah Retno Minarti adalah Personal dalam melaksanakan tugas PT. PPM;

Dengan kedua bukti baik bukti yang diajukan baik oleh Penggugat maupun bukti kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam sidang pengadilan tersebut membuktikan bahwa Penggugat 1 dan Penggugat 2 telah didukung dengan bukti yang kuat tersebut menetapkan Diah Retno Minarti sebagai Tergugat 1 adalah tidak salah sasaran bahkan tepat sasaran dan tidak *Error in Persona*;

6.

Bahwa Majelis Hakim tingkat Pertama dan Majelis hakim tingkat Banding salah menerapkan hukum dan memberi pendapat atau menginterpretasi sendiri tanpa didukung oleh bukti-bukti baik bukti dokumen maupun bukti saksi fakta dan saksi ahli. Pendapat Majelis Hakim yang tidak didukung dengan bukti-bukti hanya merupakan Asumsi atau Pra anggapan saja yang tidak dapat dibuktikan kebenaran. Pendapat majelis Hakim yang tidak didukung oleh bukti-bukti adalah pendapat yang menyebutkan : "Karena berdasarkan Pasal 4 angka 9 Anggaran Rumah tangga kepengurusan bersifat kologial (bukti T I, T II, T III). Dengan demikian gugatan Penggugat adalah kurang pihak atau *Plurium Litis Consortium*, majelis hakim tidak dapat menunjukkan bukti T I, T II, T III , nomor berapa tidak ada, hanya memberikan pendapat tanpa didukung bukti. Bukti konkrit yang sebenarnya dalam Kepengurusan bersifat kolektif, seharusnya setiap mengambil dan menetapkan suatu keputusan, harus ada bukti: 1). Berita acara rapat umum anggota/pengurus, mengenai masalah apa dan apa keputusan yang diambil sesuai dengan kesepakatan dalam rapat, 2). Daftar hadir yang mengikuti rapat umum tersebut. 3). Keputusan bila menyangkut pengangkatan dan penghentian Pengurus PPPSRS Kebagusan City, yang menandatangani

Halaman 155 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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

adalah Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City dengan diparaf oleh Dewan Pengawas dan Ketua Dewan Pengueus PPPSRS Kebagusan City bukan Tergugat II selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City. Selama ini Keputusan pengangkatan dan penghentian Pengurus ditanda tangan oleh Tergugat 2 selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City. Ternyata Kepengurusan bersifat kolektif dalam Pasal 4 angka 9 Anggaran Rumah Tangga tidak diterapkan oleh Tergugat II selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City. Jadi Tergugat II selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City menerapkan Kepengurusan bersifat otoriter dan arogansi, dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah bukti T I, T II, T III, Nomor 6 s/d Nomor 14 yang bertentangan dengan Pasal 4 angka 9 anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City. Bukti-bukti Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menerapkan kepengurusan bersifat otoriter dan arogansi kepada Penggugat 1 dan Penggugat 2, meliputi : Bukti P - 5 s/d Bukti p - 7, Bukti P - 11 , Bukti P - 14 s/d Bukti P - 22, Bukti P - 24, Bukti P -25, Bukti P - 29 s/d Bukti P - 32, Bukti P - 49 s/d Bukti P - 52, Bukti P - 63 s/d Bukti P - 66, Bukti P - 68 s/d Bukti P - 72, Bukti T I, T II, T III Nomor 15 s/d Nomor 17, Bukti T I, T II, T III Nomor 35 s/d Nomor 44, Bukti T I, TII, T III Nomor 51 s/d Nomor 57, Bukti T I, T II, T III Nomor 60, Nomor 63, Nomor 64, Nomor 90, Bukti T - 92 s/d Bukti T - 94 adalah bukti - bukti ancaman peringatan dan pemutusan listrik dan Air pada Unit dan kios milik Pemohon I/Pembanding I/Penggugat I dan Pemohon II/Pembanding II/Penggugat II yang telah memenuhi pembayaran iuran setiap bulan tanpa tunggakan yang bertentangan dengan hukum tertulis yaitu ADART PPPSRS Kebagusan City yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Dalam sidang Pengadilan kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada mengajukan satupun saksi fakta yang menyatakan bahwa Tergugat 2 selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City telah menerapkan kepengurusan bersifat kolektif. Sebagai bukti dilapangan seluruh satpam dan karyawan PPPSRS Kebagusan City tidak berani memberikan informasi apapun kepada para penghuni, katanya takut dipecat dan bahkan kendaraan Mobil Tergugat 2 selalu dijaga minimal dua satpam serta harus memberi hormat seperti militer, bagi satpam yang tidak memberi hormat militer di tegar kalau melakukan lagi akan dipecat dan itu disaksikan oleh para penghuni termasuk Penggugat 2 dan Penggugat 2. Dalam Bukti P - 63: Surat PPPSRS, Nomor 0056 BP/IV/2016, tanggal 4 April 2016, Hal: Perintah Melarang Mengikuti ruta # 2, yang di tanda tangan oleh

Halaman 156 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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

Ketua Honny Maitimu dan Sekretaris Leanika Tanjung , dengan materi :  
untuk tidak membolehkan/melarang nama nama tersebut dibawah ini atau  
yang mewakilnya memasuki ruangan mengikuti Rapat Umum Tahunan  
Anggota (RUTA) ke II PPPSRS: 1. Nama: sdr. Abdussalam, pemilik unit 2 A  
3, dan 2 A 5 serta Kios KB 20, alasan: Melanggar Pasal 11 angka 2  
Anggaran Dasar dan tata tertib hunian, yang bersangkutan mengaku  
mengamankan/ mengambil *Banner* milik PPPSRS tanpa ijin dan belum  
dikembalikan, walaupun sudah diberikan surat Peringatan sebanyak 3 kali.  
2. Nama : sdr. Sandy Thedianto, pemilik Kios Nomor1 KA 12, alasan :  
melanggar anggaran Rumah Tangga Pasal 34 angka (3) dan Peraturan Tata  
Tertib hunian BAB IV angka 4 huruf (C). Memasang Billboard tanpa ijin dan  
tidak bersedia membayar restribusi papan reklame, walaupun sudah  
diperingatkan sebanyak 3 X;

Bahwa alasan-alasan tersebut di atas bertentangan dengan materi yang  
disebutkan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, Yaitu : 1). Pasal 11  
angka 2 Anggaran Dasar dan tata tertib hunian, setelah diteliti terdapat  
dalam bukti P – 39: Anggaran Dasar-Rumah Tangga & tata tertib Hunian  
Apartemen Kebagusan City dalam halaman 8 dan dalam bukti T I, T II, T III  
-Nomor 1. Anggaran Dasar PPPSRS terdapat dalam halaman 8 serta Bukti  
P- 38 dan Bukti T I, T II, T III Nomor 4: Akta Notaris Nomor 4 tanggal 9 Juli  
2013 dalam halaman 19, juga dengan materi menyebutkan “mematuhi  
segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh  
pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah Daerah Khusus  
ibukota yang mengatur tentang rumah susun”. 2). Pasal 34 angka (3)  
Anggaran Rumah Tangga, setelah diteliti terdapat dalam Bukti P – 39, dalam  
Bukti TI, TII, T III, Nomor 2, terdapat dalam halaman 30, dengan materi  
menyebutkan: “mengambil manfaat secara tidak sah atau mengkomersilkan  
benda bersama, bagian bersama maupun tanah bersama untuk kepentingan  
usaha pribadi maupun perusahaan”. Kenyataan masih berada dalam kios  
bukan berada diluar kios, jadi masih merupakan hak Penggugat 2. Jadi tidak  
melanggar Pasal 11 angka (3) tersebut dan Anggaran Rumah Tangga  
tersebut sampai saat ini tidak ada tanda tangan oleh Ketua Honny Maitimu  
dan sekretaris Harun Alrasid, karena tidak disetujui oleh Ketua Dewan  
Pembina Penggugat 1 Prof. DR. H. R. Abdussalam dan harus minta  
persetujuan dan kesepakatan para Penghuni dengan sendirinya Anggaran  
Rumah Tangga tersebut tidak sah diberlakukan . 3). Peraturan Tata Tertib  
Hunian BAB IV angka 4 huruf (c), setelah diteliti terdapat dalam bukti P - 39,

Halaman 157 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

### 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

dan dalam bukti T I, T II, T III Nomor 3. Terdapat dalam halaman 21, dengan materi menyebutkan: "dilarang melakukan perubahan/menambah dekoratif/ornamen dalam bentuk apapun atau memasang tanda-tanda reklame, merek perusahaan atau nama produk atau yang berhubungan dengan kegiatan usahanya baik di lobby/gedung/koridor/ pintu unit hunian/tangga darurat/teras/ awning/kanopi maupun pada benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, tanpa ijin tertulis dari badan pengelola. Badan Pengelola berwenang menurunkan/mencopot membongkar tanpa pemberitahuan lebih dahulu. Segala kerusakan yang ditimbulkan dan biaya perbaikannya akan ditanggung oleh yang memasangnya". Kenyataan pemasangan tersebut masih dalam lingkup kiosnya tidak berada diluar kios dan tidak melanggar pedoman tata tertib tersebut dan sampai saat ini tidak ada tanda tangan oleh Ketua Honny Maitimu dan sekretaris Harun Alrasid, karena tidak disetujui oleh Ketua Dewan Pembina Penggugat 1 Prof. DR. H. R. Abdussalam dan harus minta persetujuan dan kesepakatan para Penghuni dengan sendirinya Anggaran Rumah Tangga tidak sah diberlakukan. Berarti Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah melakukan penafsiran sendiri yang bertentangan dengan Pasal 1342 KUHPerdara Jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran. Dengan demikian surat Nomor 0056/BP/IV/2016, tanggal 4 April 2016 dari Tergugat 2 yang ditujukan kepada Direktur PT Berkah Raksana Security tersebut merupakan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara dan Bukti P- 64 s/d Bukti P - 66 merupakan bukti yang bertentangan dan melanggar hukum tertulis yaitu ADART PPPSRS Kebagusan City;

Dengan demikian pendapat Majelis Hakim Tingkat pertama dan Majelis Hakim tingkat Banding terbukti tidak didukung dengan bukti yang sebenarnya, bahkan bertentangan dan melanggar hukum tertulis serta mengadakan interpretasi sendiri. Pendapat majelis Hakim tingkat pertama dan Majelis Hakim tingkat Banding tersebut tidak didukung dengan bukti yang sebenarnya hanya merupakan asumsi atau Pra anggapan saja yang harus dibuktikan kebenarannya. Dengan bukti-bukti tersebut di atas, Pemohon I/Pembanding I/Penggugat I dan Pemohon II/Pembanding II/ Penggugat II mengikutsertakan Termohon II/Terbanding II/Tergugat II dan Termohon III/Terbanding III/terggugat III dalam gugatan perdata adalah tidak keliru dan tidak kurang pihak dan sangat cermat serta tidak *Plurium Litis Cunsortium*. Karena Termohon II/Terbanding II/Tergugat II dan Tergugat III

Halaman 158 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

tidak menerapkan kepengurusan yang bersifat kolektif, tetapi Termohon I/ Terbanding I/Tergugat I, Termohon I/Terbvanding II/Tergugat II dan Termohon III/Terbanding III/Tergugat III terbukti menerapkan kepengurusan yang bersifat otoriter dan arogansi yang bertentangan dengan Pasal 4 angka 9 Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City;

7.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim tingkat Banding salah menerapkan hukum dan member pendapat/Interpretasi sendiri tanpa didukung dengan bukti-bukti baik bukti dokumen maupun bukti saksi fakta dengan berpendapat bahwa "Dasar Hukum gugatan atau *Posita* atau *fundamentum petendi*, yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan tidak jelas dan kabur gugatannya tanpa alasan-alasan dan argumentasi yang jelas dan konkrit. Selanjutnya *fundamentum petendi* para Penggugat tidak memenuhi atau tidak lengkap memenuhi syarat, setidaknya-memuat dua unsur, yaitu: Dasar hukum (*rechtelijke ground*) dan Dasar Fakta (*feitelijke Ground*), sehingga merupakan perumusan dalil gugatan yang kabur".(terdapat dalam halaman 84 kalimat kesembilan pada Putusan Pengadilan Negwri Jakarta Selatan, salinan resmi putusan perkara perdata, Nomor 717/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel). Bila Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim tingkat Banding menerapkan Pasal 2 ayat (1), Pasal 5 dan Pasal 50 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, seharusnya melakukan penelitian dan pemeriksaan terhadap Pendapat Penggugat dan Pendapat Tergugat dengan bukti-bukti yang mendukung, maka mejelis hakim dapat memahami mana dasar hukum yang didukung dengan dasar fakta serta dapat mengetahui siapa pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum dan siapa yang menjadi korban yang menderita kerugian. Selanjutnya dalam pertimbangan hukum majelis Hakim Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa harus berpihak kepada korban yang menderita kerugian atas perbuatan pelaku yang melawan hukum;

Walaupun demikian Pemohon I/Pembanding I/Penggugat I dan Pemohon II/Pembanding II/Penggugat II tetap menjelaskan mana yang menjadi dasar hukum (*Rechtelijk Ground*) yang didukung dengan dasar fakta (*Feiteliik Ground*) berdasarkan hukum tertulis yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan dukungan bukti-bukti sebagai dasar fakta (*Feiteliik Ground*) yang telah diajukan dalam sidang Perdata sebagai berikut:

a. Akta notaris Nomor 04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita

Halaman 159 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City sebagai dasar hukum (*rechtelijk ground*), yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah antara lain: halaman 65-67, Pasal 45 angka 3. Menetapkan dan menyetujui pengangkatan pengurus PPPSRS terpilih untuk masa bakti 2013-2016 dengan susunan selengkapnya sebagai berikut: Ketua Dewan Pembina: Tuan Professor Doktor Haji Raden Abdussalam. Sekretaris Dewan Pembina: Tuan Doktor Eggi Sudjana, Sarjana Hukum, Master Sains. Dewan Pengawas Tower A: nyonya Kunthi Tridewiyanti. Dewan Pengawas Tower C: Agung Usadi. Ketua Dewan Pengurus: Honny Maitimu. Sekretaris: Insinyur Leanika Tanjung. Bendahara: Didik Mulyo Adhie Prabowo, Master of Business Administration;

Sampai saat ini jabatan tersebut belum diganti. Kalau Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu) mengganti pejabat tersebut berarti Tergugat 2 (sdr. Honny Maitimu selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City) telah melanggar Pasal 22 bahwa Rapat Umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk, Antara lain: a. Memilih, menetapkan dan mengesahkan pengurus PPPSRS Kebagusan City dan b. Memberhentikan atau mengganti anggota pengurus PPPSRS Kebagusan City. Bukti-bukti sebagai dasar fakta (*feitelijk ground*) adalah Bukti T I, T II, T III Nomor 7, Nomor 8 dan Nomor 12 mengenai Susunan Pengurus PPPSRS Kebagusan City pertanggal 1 oktober 2014, yakni: Dewan Pembina: Ketua: H. Andi Arief (mengganti sdr. Abdussalam berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor 010/KEP/PEM/PPRS/XI/2014 tertanggal 10 juni 2014), Sekretaris: H. DR. Eggi Sudjana, SH, MH. Dewan Pengurus: Ketua, Honny Maitimu, Sekretaris: Leanika Tanjung, Bendara: PLT Iyan Renassa (Menggantikan sdr. Adhi Prabowo yang mengundurkan diri. Berdasarkan surat Keputusan Pengurus PPPSRS Kebagusan City, Nomor 001/KEP/PEM/ PPRS/9/2014, tertanggal 12 September 2014, adalah susunan Pengurus PPPSRS Kebagusan City tersebut adalah tidak sah dan bertentangan serta melanggar hukum tertulis dalam Pasal 22 Akta notaris Nomor 04, tanggal 09 Juli 2013 tentang Pernyataan Berita acara rapat umum Penghuni pendirian Perhimpunan Pemilik dan Pengurus satuan rumah susun Kebagusan City sebagai dasar hukum (*Rechtelijk Ground*). Sedangkan Tergugat II sebagai Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City dalam pengangkatan dan penghentian Pengurus PPPSRS Kebagusan City tersebut tidak melalui Rapat Umum anggota. Kuasa hukum Tergugat I,

Halaman 160 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



Tergugat II dan Tergugat III tidak ada mengajukan bukti dalam sidang dengan bukti dokumen Berita Acara Rapat umum anggota mengenai pengangkatan dan penghentian Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan tidak ada daftar hadir yang ikut rapat umum anggota tersebut, hanya surat keputusan saja. Penggugat 1 pun sebagai Ketua Dewan Pembina PPPSRS Kebagusan City yang dihentikan oleh Tergugat II selaku Ketua Pengurus PPPSRS sampai saat ini belum pernah menerima surat Keputusan Penghentian tersebut. Dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* Akata Notaris Nomor 04, tanggal 9 Juli 2013;

Dalam sidang perdata, penasehat hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan saksi fakta yang dapat menyatakan bahwa Pengangkatan dan Penghentian Pengurus PPPSRS Kebagusan City telah dilakukan Rapat umum anggota dengan menyampaikan berapa anggota dan siapa saja yang hadir dalam rapat umum anggota mengenai pengangkatan dan penghentian Pengurus PPPSRS Kebagusan City;

- b. Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Hunian Apartemen Kebagusan City Ppsrs Kebagusan City sebagai dasar Hukum (*rechteliik ground*), yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah antara lain:

- 1). Halaman 19 Dan 20 Butir 13. Tentang Tata Tertib Keterlambatan Pembayaran: keterlambatan-pembayaran iuran pengelolaan dan dana cadangan akan dikenakan surat peringatan dan denda apabila:
- a).Pembayaran tagihan yang dilakukan setelah masa toleransi akan dikenakan denda sebesar 5 %/keterlambatan/bulan, b). Surat peringatan pertama disertai denda akan diberikan bila sampai dengan tanggal 16 bulan berikutnya penghuni masih belum melakukan pembayaran, c). Peringatan kedua (terakhir) disertai denda akan diberikan apabila penghuni masih tidak mengindahkan sampai tanggal 16 dua bulan berikutnya atau telah menunggak selama 3 (tiga) bulan , d). 2 (dua) hari setelah surat peringatan terakhir diberikan, penghuni masih belum melakukan pembayaran/ pelunasan semua tunggaknya, maka akan dikenakan pengurangan fasilitas berupa pemutusan listrik dan air. Untuk menyambungkan kembali, seluruh tagihan service charge/sinking fund dan denda keterlambatan harus dilunasi terlebih dahulu dan dikenakan biaya administrasi penyambungan kembali. Besarnya biaya penyambungan kembali akan

Halaman 161 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



ditentukan oleh Badan Pengelola Penyambungan kembali listrik dan air dilakukan dalam waktu paling lama 2X24 jam. Ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan pemutusan listrik dan air pada Unit 2 A 3, 2A 5, kios 2 KA 21 Tower A dan Kios KR 20 Tower B milik Penggugat 1 dan Penggugat 2 walaupun telah menunjukkan bukti kwitansi dalam Bukti P - 8 s/d Bukti P - 10, Bukti P - 12 s/d Bukti P - 13, Bukti P - 26 s/d Bukti P - 28, Bukti P - 33 s/d Bukti P - 37, Bukti - 57 s/d Bukti P - 62, Bukti T I, T II, T III Nomor 18 s/d Nomor 34. Dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan pemutusan listrik dan air ke semua unit dan kios milik Penggugat 1 dan Penggugat 2 melanggar butir 13 tentang Tata Tertib keterlambatan pembayaran, Anggaran Dasar-Rumah Tangga & Tata Tertib Hunian Apartemen Kebagusan City PPPSRS Kebagusan City dan merupakan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPPerdata *juncto* ADART PPPSRS Kebagusan City;

- 2). Halaman 25, Angka 4. Tata Tertib Penggunaan Lobby-koridor-jalan setapak trotoar-teras-tangga darurat-awning/canopy, huruf a). Trotoar, teras, jalan setapak, lobby, tangga dan koridor awning/kanopi tidak dibenarkan untuk dirusak atau digunakan untuk tujuan lain dan atau untuk kepentingan pribadi. Ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menempati *Banner* dan *Booth* di lobby tower A, Tower B dan Tower C dengan bukti-bukti : Bukti T I, T II, T III Nomor 39 dan Nomor 40, Bukti P - 19 adalah melanggar Angka 4. Tata Tertib Penggunaan Lobby-koridor-jalan setapak trotoar-teras-tangga darurat-awning/canopy, huruf a). Trotoar, teras, jalan setapak, lobby, tangga dan koridor awning/kanopi tidak dibenarkan untuk dirusak atau digunakan untuk tujuan lain dan atau untuk kepentingan pribadi. Dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPPerdata *juncto* ADART PPPSRS Kebagusan City;
- c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Kebagusan City Lantai Dasar, Nomor 033/PGP-KC/Twr-B/X/11, Rabu, 12 Oktober 2011, Ditandatangani Oleh Dan Antara: Ir. Arief Aryanto, MBA, Direktur PT. Perdana Gapura Prima Tbk Selaku Penjual Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Pertama Dengan Drs. R. Abdussalam Selaku Pembeli Untuk Selanjutnya Disebut Pihak Kedua. yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah antara lain:

Halaman 162 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



- 1). Dalam PPJB yang disebut hanya nama Pihak pertama selaku Penjual dan Pihak kedua selaku pembeli, tidak ada nama lain yang disebutkan apakah nama suami atau nama istrinya. Dengan demikian sebagai bukti tertulis sebagai pemilik unit/kios tersebut adalah nama yang disebutkan dalam PPJB adalah Pembeli yang disebut sebagai pihak kedua, bukan pihak ketiga yang tidak disebutkan dalam PPJB biarpun ia sebagai suami/istri dari nama Pembeli selaku pihak kedua yang disebutkan dalam PPJB. Bagi yang nama bukan pemilik unit/kios, ia hanya hanya sebagai penghuni saja, karena namanya tidak disebutkan dalam PPJB;
- 2). Pasal 9. Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan: antara lain :Ayat (6). Pihak kedua harus membayar biaya-biaya kepada Badan Pengelola selama masa pengelolaan sebagaimana dimaksud ayat 5 Pasal ini, yang terdiri dari: a. Biaya pengelolaan (*maintenance fee/service charge*), b. cadangan renovasi (*sinking fund*), c. Biaya penggunaan listrik dan air setiap bulan, d. Biaya-biaya pada ayat 6 (a,b,dan c) akan diatur kemudian setelah terbentuknya Badan Pengelola dan/atau Perhimpunan Penghuni rumah susun. (7). Pihak kedua setuju bahwa untuk menjaga kelangsungan berfungsinya Kebagusan City, maka apabila pihak kedua lalai melaksanakan kewajiban membayar salah satu biaya-biaya yang disebut dalam ayat 6 Pasal ini,maka pihak kedua akan dikenakan; a). Denda 3 % perbulan dari kewajiban keuangan yang terutang, b). Pemutusan aliran listrik dan penyegelan unit jika utang terhadap kewajiban dimaksud telah berlangsung selama 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak jatuh emponya pembayaran kewajiban, untuk keperluan tersebut pihak kedua dengan ini sehingga untuk nantinya memberi kuasa kepada pihak pertama untuk dan atas nama pihak kedua melakukan pemutusan aliran listrik dan pihak pertama berhak untuk melakukan npenyegelan unit. (8). Ketentuan ayat 7 Pasal ini akan dilakukan jika perhimpunan penghuni telah memberikan 3 (tiga) teguran secara tertulis dengan selang waktu masing-masing 3 (tiga) hari kalender dan pihak kedua tetap tidak memberikan penyelesaian positif atas kewajibannya. (9). Dalam hal terjadi seperti yang tersebut di dalam Pasal 7 ayat b, maka untuk pengaktifan kembali fasilitas-fasilitas tersebut, menjadi beban dan tanggung jawab pihak kedua. Ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan

Halaman 163 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemutusan listrik dan air pada Unit 2 A 3, 2A 5, kios 2 KA 21 Tower A dan Kios KR 20 Tower B milik Penggugat 1 dan Penggugat 2 . Walaupun Penggugat 1 dan Penggugat 2 telah menunjukkan bukti kwitansi dalam Bukti P - 8 s/d Bukti P – 10, Bukti P – 12 s/d Bukti P – 13, Bukti P – 26 s/d Bukti P – 28, Bukti P – 33 s/d Bukti P - 37, Bukti – 57 s/d Bukti P – 62, Bukti T I, T II, T III Nomor 18 s/d Nomor 34. Dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan pemutusan listrik dan air ke semua unit dan kios milik Penggugat 1 dan Penggugat 2 adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melanggar Pasal 9. Perhimpunan Penghuni Dan Pengelolaan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan merupakan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdato jo PPJB;

d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) sebagai Dasar Hukum (*Rechtelijk Ground*), yaitu:

- 1). Pasal 1338, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan itu berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Masih adanya baik penasehat hukum, pakar hukum maupun Hakim/ penegak hukum berpendapat bahwa ketentuan yang ditetapkan dalam akta notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, Anggaran Dasar Anggaran Rumah Tangga dan lainnya yang telah mendapat persetujuan dari kedua belah pihak tidak perlu dijadikan dasar dan pertimbangan hukum dalam menetapkan keputusan/ penetapan, sehingga sangat merugikan bagi pihak berperkara. Sebagai bukti kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan majelis hakim dalam berpendapat tidak berdasarkan pada ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris Nomor 04 tanggal 9 Juli 2013, ADART PPPSRS Kebagusan City, sehingga pendapatnya selalu bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan dalam PPJB, Akta Notaris 04, tanggal 9 Juli 2013 dan ADART PPPSRS Kebagusan city. Seharusnya baik Penasihat Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun hakim menerapkan ketentuan yang ditetapkan dalam Akta Notaris, PPJB dan ADART PPPSRS Kebagusan City sebagai Hukum tertulis (Undang-Undang) menjadikan dasar hukum sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdato. Sebagai bukti penasehat Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam mengemukakan Replik/jawaban dan duplik mengemukakan pendapat menurut penafsiran sendiri dan

Halaman 164 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)



bukti-nukti yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II dibantah dengan pendapat dan penafsiran sendiri serta tidak berdasarkan pada ketentuan yang ditetapkan dalam Akta Notaris, PPJB, ADART sebagai Hukum tertulis (Undang-Undang), juga demikian majelis Hakim dalam menetapkan pertimbangan hukum dan pendapat tidak didukung bukti yang sebenarnya dan melakukan penafsiran sendiri yang dilarang oleh Undang-undang. Sebagai bukti dalam mengemukakan Pendapat baik Penasehat Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun Majelis Hakim mengenai Eksepsi *Error in Persona*, *Gemis aanhoeda nigheid*, *Plurium Litis Consortium*, *Rechtelijk Ground* dan *Feitelijk Ground*, Pengangkatan dan penghentian Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Kepengurusan bersifat kolektif hanya berdasarkan teori dan penafsiran sendiri yang tidak didukung dengan dasar hukum dan bukti-bukti yang sebenarnya yang diajukan dalam sidang;

- 2). Pasal 1339, Persetujuan tidak hanya mengikat apa dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang. Yang utama Pasal ini harus diterapkan oleh majelis Hakim dengan berdasarkan pada dasar hukum yaitu Akta notaris, PPJB dan ADART PPPSRS Kebagusan City dan dasar fakta yaitu kejadian/peristiwa berdasarkan pada bukti-bukti yang sebenarnya yang diajukan dalam sidang. Dengan memahami dasar hukum dan dasar fakta tersebut, maka majelis hakim mengetahui dan memahami siapa yang menjadi korban yang menderita kerugian dan tidak mungkin melakukan perbuatan melawan hukum, karena sebagai korban/penghuni/warga tidak memiliki wewenang. Yang memiliki tugas, kewajiban dan wewenang yang diberikan oleh ADART PPPSRS Kebagusan City, PPPJB dan Akta Notaris adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pelaku melakukan perbuatan melawan Hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdata. Sesuai Pasal 1339 KUHPerdata, maka majelis Hakim dalam membuat pertimbangan hukum harus berdasarkan keadilan, kebiasaan atau Undang-undang. Ternyata majelis hakim tingkat pertama membuat pertimbangan hukum dan amar putusan yang sangat merugikan korban (Penggugat I dan Penggugat II) yang semakin menderita kerugian dan tidak ada kepastian hukum kapan lisrik dan air dapat

Halaman 165 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



hidup pada unit dan kios milik Penggugat 1 dan Penggugat 2. Karena listrik dan air merupakan hak hidup dan mendasar bagi Penggugat 1 dan Penggugat 2 khususnya dan umumnya semua penghuni yang hidup dan tinggal di unit Apartemen. Dengan amar putusan majelis Hakim tersebut, maka majelis Hakim tingkat pertama telah melakukan pelanggaran HAM, karena listrik dan air merupakan hak hidup dan mendasar bagi Penggugat 1 dan Penggugat 2 sebagai korban yang hidup dan tinggal di apartemen;

- 3). Pasal 1342, Jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran. Ternyata baik Penasehat hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun majelis Hakim tingkat pertama mengenai *Eksepsi Error in Persona*, *Gemis aanhoeda nigheid*, *Plurium Litis Consortium*, *Rechtelijk Ground* dan *Feitelijk Ground*, Pengangkatan dan penghentian Pengurus PPPSRS Kebagusan City dan Kepengurusan bersifat kolektif. Pendapat Majelis Hakim tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sebenarnya, sehingga pendapat tersebut hanya merupakan asumsi atau pra anggapan yang harus dibuktikan kebenarannya dan melakukan penafsiran sendiri tidak menggunakan ketentuan yang telah ditetapkan dalam ADART PPPSRS Kebagusan City, Akta Notaris dan PPJB dan bertentangan dengan Pasal 1342 KUHPerdara;
- 4). Pasal 1365, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Seharusnya Pasal tersebut sangat dipahami oleh semua Hakim yang selalu menyidangkan perkara perdata mengenai perkara Pokok Perbuatan melawan hukum. Tetapi sangat disayangkan dalam gugatan perkara ini, tidak satu katapun Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai pertimbangan hukum mengenai Perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* PPJB Penggugat I, II/Para Pembanding ADART PPPSRS Kebagusan City, yang selalu Penggugat I dan Penggugat II menyebutkan pada bukti-bukti (sebagai dasar fakta) yang diajukan dalam sidang Perkara perdata ini dan dijadikan dasar hukum dalam mengajukan gugatan perdata ini. Bukti-bukti Penggugat I dan Penggugat II yang diajukan dalam sidang dengan menyebutkan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* PPPB *juncto* ADART

Halaman 166 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



PPPSRS Kebagusan City atau hanya menyebutkan Perbuatan melawan Hukum melanggar Pasal 1365 KUHPdata, yaitu : Bukti P- 5 s/d Bukti P – 18, Buktyi P – 20 , Bukti P – 26 s/d Bukti P– 40, Bukti P – 49 a s/d Bukti P – 49 f, Bukti P – 51 s/d Bukti P – 52, Bukti P – 63 s/d Bukti P – 66, Bukti P – 68 s/d Bukti P – 72 ( sebagai dasar fakta dengan dasar hukum yang digabung). Selain itu Majelis Hakim dalam pendapat tidak menyebutkan siapa yang menjadi korban dan siapa pelakunya yang melakukan perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain (yaitu Penggugat I dan Penggugat II), mewajibkan orang (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Bahkan majelis Hakim membebaskan biaya perkara kepada para Penggugat sebesar Rp951.000,00 (sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah). Penggugat 1 dan Penggugat 2 sebagai korban perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan melawan hukum dengan melakukan pemutusan listrik dan air pada semua unit dan kios milik Penggugat I dan Penggugat II telah menderita kerugian ditambah beban biaya perkara tersebut, maka Penggugat 1 dan Penggugat 2 semakin menambah penderitaan kerugian;

Ternyata majelis Hakim tidak melakukan hal tersebut, karena tidak ada satu katapun yang memberikan pendapat sebagai pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim;

- 5). Pasal 1366, Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronohnya;

Pasal tersebut juga harus dipahami oleh majelis Hakim tingkat pertama untuk menemukan orang yang bertanggung jawab , bukan hanya kerugian yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II atas perbuatan orang yang bertanggung jawab saja, tetapi atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronohnya orang yang bertanggung jawab/ Penggugat I dan Penggugat II telah menunjukan bukti-bukti dalam sidang perkara perdata ini yang merupakan kelalaian atau kesembronohan yang menjadi tanggung jawab Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III . Bukti –bukti tersebut adalah:

- a). Bukti p 49 a: Pemasangan Parabola parabola di bagian bersama, benda bersama bukan berada dalam unit Penghuni, maka



Penghuni yang pasang parabola melanggar Tata tertib hunian Apartemen Kebagusan City, Angka 2. Penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, huruf g). Pemilik/penghuni dilarang menggunakan atau menikmati bagian bersama, benda bersama yang dengan sengaja atau tidak sengaja untuk kepentingan pribadi semata-mata yang dapat mengganggu penggunaan atau kenikmatan penghuni atau tamu yang lain, maka seharusnya Tergugat II Konvensi harus memberikan surat Peringatan dan dihentikannya pelayanan ke unit yang bersangkutan bahkan tidak hanya terbatas pada pemutusan aliran listrik atau air, seperti yang dikenakan kepada Penggugat IKI Konvensi. (bukti foto Tergugat konvensi melakukan Perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPdata);

- b). Bukti 49 b: menutup pagar sepanjang sisi kolam renang. Pagar harus dibuat untuk mencegah anak-anak kampung sekitar masuk berenang. Yang juga menutup jalan-jalan setapak yang permanen, jalan menuju kamar bilas, jalan tangga yang dipagar dan digembok yang merupakan bagian bersama dan benda bersama melanggar tata tertib hunian Apartemen Kebagusan City, Angka 2. Penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, huruf f). Pemilik/penghuni dilarang mengganggu pemakai secara sah atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama oleh penghuni lainnya. Karena jalan-jalan setapak yang permanen, jalan menuju kamar bilas dan jalan tangga yang dipagar dan digembok yang merupakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama harus dibuka kembali oleh Tergugat II konvensi sebagai Ketua Pengurus. Sedangkan untuk mencegah anak-anak kampung masuk, maka dibuat pagar permanen batas antara apartemen dengan perkampungan (bukti foto Tergugat konvensi melakukan Perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPdata);
- c). Bukti P – 49 c: Billboard Gentasari yang tidak dibongkar, maka Tergugat II konvensi harus membongkar billboard atau memutus aliran listrik dan airnya, tetapi hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat II Konvensi, seperti yang dilakukan kepada Penggugat II Konvensi dengan diputus aliran listriknya Mengenai Billboard Gentasari yang tidak dibongkar, maka Tergugat II konvensi harus

Halaman 168 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.





- membongkar billboard atau memutus aliran listrik dan airnya, tetapi hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat II Konvensi, seperti yang dilakukan kepada Penggugat II Konvensi dengan diputus aliran listriknya (bukti foto Tergugat konvensi melakukan Perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPdata);
- d). Bukti P-49 d: Pemasangan *Booth* dan banner bisnis di Lobby Tower A,B,dan C oleh Tergugat I dan Tergugat III yang dilarang dalam Tata tertib hunian, Bahwa Penggugat I bukan mengambil *Banner* yang ditempatkan di loby Tower A bukan untuk kepentingan penghuni tetapi kepentingan bisnis sesuai dengan ketentuan dan Anggaran Dasar-Rumah Tangga dan Tata tertib Hunian, halaman 25, angka 4. Tata tertib, Penggunaan Loby-koridor-jalan setapak trotoar teras tangga darurat tidak dibenarkan untuk dirusak atau digunakan untuk tujuan lain atau untuk kepentingan pribadi. *Banner* tersebut diamankan dan diserahkan kepada satpam yang bertugas di loby pada saat itu. Menurut sdr. Ferby PT Kreasi Sumber Daya pemilik banner tersebut adalah karyawannya (Berita Acara Penelitian tentang hilangnya *Banner* di Lobby Tower A akan diajukan dalam pengajuan bukti-bukti);
- e). Bukti P – 49 e : Pemasangan jaringan telkomsel yang tidak ada persetujuan para penghuni Melanggar ADART Bab IV Peraturan dan Tata Tertib, angka 1 huruf t). Dilarang mengaktifkan radio komunikasi dua arah, radio gelombang pendek, pemancar radio, alat-alat telekomunikasi atau peralatan listrik yang dapat mengganggu peralatan rumah tangga milik penghuni lain (Bukti foto Perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPdata);
- f). Bukti P – 40 f : Pada tanggal 31 Juni 2014 jam sembilan malam Tergugat 2 dan Tergugat 3 akan melaksanakan penggantian Satpam yang lama dukungan para penghuni dan keluarga satpam yang tinggal di lingkungan apartemen dengan Satpam Gurkha yang didukung oleh Tergugat 2 dan Tergugat 3 .Bahwa Pengugat I dan Penggugat II konvensi yang menghubungi Polri untuk mencegah terjadi keributan yang akan terjadi antara Satpam yang diberhentikan yang didukung oleh para penghuni dan warga lingkungan apartemen yang keluarga menjadi satpam



dan akan diganti oleh satpam Gurkha dukungan Tergugat 2 dan Tergugat. Bila tidak ada Polri yang mengamankan sdr. Honny Maitimu dan sdr.Akhmaruddin yang sedang di keroyok oleh para penghuni dan warga, maka sdr. Honny Maitimu dan sdr. Akhmaruddin akan mengalami luka berat Bahwa Penggugat I dan Penggugat II bukan menghasut/provokasi satpam, tetapi Penggugat I dan Penggugat II melakukan tindakan untuk mencegah jangan terjadi gangguan KAMTIBMAS. Dengan demikian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan fitna/penghinaan kepada Penggugat I dan Penggugat II yang memperkuat melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 *juncto* PPJB *juncto* ADART Kebagusan City dengan Bukti foto penggantian satpam yang di dukung oleh para penghuni dengan satpam Gurkha yang didukung oleh Tergugat 2 dan Tergugat 3 serta bentuk intimidasi terhadap penghuni yang dilakukan oleh Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III.(Bukti dokumen Perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara);

Ternyata majelis Hakim tidak melakukan hal tersebut, karena tidak ada satu katapun yang memberikan pendapat sebagai pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim;

- 6). Pasal 1367 ,Seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawa pengawasannya; Pasal tersebut seharusnya telah difahami oleh Majelis Hakim yang selalu menyidangkan perkara perdata untuk menemukan bahwa orang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawa pengawasannya. Untuk menemukan hal tersebut dalam sidang menanyakan baik kepada Penggugat maupun Tergugat mengenai jenis bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang tidak berfungsi yang menimbulkan bahaya atau kerugian bagi para penghuni lainnya. Tetapi hal ini tidak mungkin akan ditanyakan dalam sidang perdata, maka menjadi kewajiban majelis hakim melakukan penelitian dan pemeriksaan naskah-naskah yang yang diajukan dalam sidang

Halaman 170 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



perdata berupa: naskah Gugatan perdata yang diajukan oleh Penggugat 1 dan Penggugat 2, Naskah Jawaban/eksepsi Terhuhat I, Terhuhat II dan Tergugat III, Naskah Replik Penggugat 1 dan Penggugat 2, naskah Duplik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, bukti-bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh Tergugat. Ternyata majelis Hakim tidak melakukan hal tersebut, karena tidak ada satu katapun yang memberikan pendapat sebagai pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim;

Dengan demikian dasar hukum gugatan atau posita atau *fundamentum petenti* yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasar gugatan Pemohon I/Pembanding I/Penggugat I dan Pemohon II/Pembanding II/Penggugat II adalah Jelas, konkrit dan tidak kabur. Gugatan Pemohon I/Pembanding I/Penggugat I dan Pemohon II/Pembanding II/Penggugat II dengan alasan-alasan dan argomentasi yang jelas dan konkrit. Selanjutnya fundamentum petendi Pemohon I/Pembanding I/Penggugat I dan Pemohon II/Pembanding II/Penggugat II adalah lengkap dan memenuhi syarat memenuhi dua unsur, yaitu Dasar hukum (*Rechtelijke Ground*) dan dasar fakta (*Feitelijk Ground*), sehingga merupakan perumusan dalil yang jelas dan lengkap, yang menjadi dasar hubungan hukum dengan kejadian/peristiwa dalam Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon I/Terbanding I/Tergugat I, Termohon II/Terbanding II/Tergugat II dan Termohon III/Terbanding III/Tergugat III yang menerapkan Kepengurusan bersifat otoriter dan arogansi yang bertentangan dengan Pasal 4 angka 9 Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City;

8. Bahwa Termohon II/Terbanding II/Tergugat II sdr. Honny Maitimu telah menjadi terpidana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 1328/PID.B/2015/PN.JKT.Sel, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara pidana terdakwa, Nama: Honny Maitimu, Tempat lahir: Ambon, Umur/tanggal lahir: 56/14 Desember 1958, Jenis kelamin: Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, Tempat tinggal: Apartemen Kebagusan City tower A lt 20 AQ 7A Kebagusan Pasar Minggu Jakarta Selatan, Agama : Kristen, pekerjaan: Wiraswasta, dengan amar putusan, Mengadili: 1). Menyatakan terdakwa Honny Maitimu, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menista dengan tulisan/surat. 2). Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa Honny Maitimu, dengan pidana penjara selama 4

Halaman 171 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(empat) bulan, 3). Menetapkan bahwa pidana tersebut tidak usah dijalani, kecuali apabila dikemudian hari ada perintah lain dalam putusan Hakim terdakwa melakukan suatu perbuatan yang dapat dihukum sebelum berakhir masa percobaan selama 8 (delapan) bulan. 4). Menetapkan barang bukti berupa: 1(satu) buah buku berjudul”menjawab tuduhan bohong Tuan Abdussalam”, dengan gambar sampul depan: “Pinokio berhidung Panjang” dan untuk sampul belakang: “bergambar seorang laki-laki berhidung panjang yang digunting”, yang ditulis Honny Maitimu terlampir dalam berkas perkara. 5). Membebaskan kepada terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah). Bahwa dalam putusan perkara pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 21 Juni 2016, Nomor 1328/Pid.B/2015/PN. Jkt.Sel tersebut, Terdakwa Honny Maitimu tidak mengajukan Banding sampai saat ini dan Jaksa Penuntut Umum telah menyatakan banding pada tanggal 28 Juni 2016. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mendapat informasi dari Pengadilan Tinggi Jakarta bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta telah memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Nomor: 228/PID/2016/PT. DKI , tanggal 18 Agustus 2016 dengan amar putusan: 1. Menerima permintaan Banding dari Penuntut Umum tersebut. 2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 21 Juni 2016, Nomor 1328/PID.B/2015/PN.Jkt.Sel yang dimintakan banding tersebut. 3. Menghukum terdakwa untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Dengan demikian Putusan Banding tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap berarti Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagai Terpidana. Oleh karena itu Termohon II/Terbanding II/Tergugat II selaku Ketua Pengurus PPPSRS Kebagusan City melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;

9. Berdasarkan keberatan-keberatan atas pertimbangan hukum dan amar putusan majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut di atas dengan alasan-alasan Pemohon I dan Pemohon II Kasasi Nomor 1 sampai dengan Nomor 8 tersebut di atas, bahwa gugatan perkara perdata Pemohon I dan Pemohon II Kasasi mengenai Perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* PPJB *juncto* ADART PPPSRS Kebagusan City terhadap Termohon I, Termohon II dan Termohon III Kasasi telah memenuhi syarat formal dan syarat materiil, yaitu:

Halaman 172 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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

- a. Bahwa Berdasarkan Interpretasi Gramatika dan Interpretasi Doktrin Ilmu Pengetahuan tersebut, maka permohonan provisi Penggugat 1 dan Penggugat 2 tersebut harus dinyatakan diterima;
- b. Bahwa Penggugat 1 dan Penggugat 2 telah didukung dengan bukti yang kuat tersebut menetapkan Diah Retno Minarti sebagai Tergugat 1 adalah tidak salah sasaran bahkan tepat sasaran dan tidak *Error in Persona*;
- c. Bahwa Dengan bukti-bukti tersebut di atas, Penggugat 1 dan Penggugat 2 mengikutsertakan Tergugat 2 dan tergugat 3 dalam gugatan perdata adalah tidak keliru dan tidak kurang pihak dan sangat cermat serta tidak *Plurium Litis Consortium*. Karena Tergugat II dan Tergugat III tidak menerapkan kepengurusan yang bersifat kolektif, tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terbukti menerapkan kepengurusan yang bersifat otoriter dan arogansi yang bertentangan dengan Pasal 4 angka 9 Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City;
- d. Bahwa Dengan bukti-bukti tersebut di atas, Penggugat 1 dan Penggugat 2 telah mengajukan objek gugatan dengan jelas dan konkrit serta tidak kabur (*obscuur Libel*) yang dituangkan dalam Naskah Gugatan perdata yang diajukan dalam sidang pada tanggal 26 Januari 2016, Naskah Tanggapan Penggugat 1 dan Penggugat 2 atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang diajukan dalam sidang pada tanggal 23 Februari 2016 dan Naskah Kesimpulan Penggugat 1 dan Penggugat 2 yang diajukan dalam sidang pada tanggal 31 mei 2016 dan bukti-bukti dokumen Penggugat 1 dan Penggugat 2 yang diajukan dalam sidang pada tanggal 15 Maret 2016 dan tanggal 26 April 2016 bersamaan pengajuan dan pemeriksaan saksi fakta dan saksi ahli dari Penggugat 1 dan Penggugat 2;
- e. Bahwa Dengan bukti-bukti tersebut di atas, objek gugatan Penggugat 1 dan Penggugat 2 telah menguraikan dengan jelas dan konkrit dan tidak *obscuur Libel*;
- f. Bahwa dengan bukti-bukti tersebut di atas, Penggugat 1 dan Penggugat 2 telah mengajukan surat gugatan jelas, lengkap memenuhi syarat dua yaitu dasar hukum (*rechtelijk Ground*) dan dasar fakta (*feitelijk Ground*) yang menjadi dasar hubungan hukum dengan kejadian/peristiwa dalam Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menerapkan Kepengurusan bersifat

Halaman 173 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.

#### 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)





otoriter dan arogansi yang bertentangan dengan Pasal 4 angka 9 Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Kebagusan City;

Berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas, Termohon I, Termohon II dan Termohon III telah melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 KUHPerdata *juncto* PPJB *juncto* ADART PPPSRS Kebagusan City dengan melakukan pemutusan listrik dan air pada unit 2 A 3, 2 A 5 Tower A dan Kios KR 20 Tower B milik Pemohon I serta kios 1 KA 21 A tower A milik Pemohon telah berlangsung satu tahun (12 bulan) lebih dan sampai saat ini masih diputus. Dengan pemutusan listrik dan air yang merupakan hak hidup Pemohon I dan Pemohon II tinggal di unit apartemen Kebagusan City, maka Pemohon I dan Pemohon II menderita kerugian baik materiil maupun non materiil, sebagai berikut:

a. Pemohon I menderita kerugian baik materiil maupun non materiil, yaitu:

- 1). pemutusan listrik dan air pada bulan September s/d bulan Desember 2015 pada KB 20 Tower B sebesar Rp117.965.499,00 (seratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah);
- 2). Pemutusan listrik dan air pada bulan Januari 2016 s/d saat ini bulan Mei 2016 pada unit 2 A 3 Tower A sebesar Rp35.900.000,00 (tiga puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah);
- 3). Pemutusan listrik dan air pada tanggal 18 April sampai saat ini pada unit 2 A 3, 2 A 5 dan KB 20 Tower B sebesar Rp188.875.780,00 (seratus delapan puluh delapan juta delapan ratus tujuh ratus delapan puluh rupiah) = Rp528.741.274,00 (lima ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus empat puluh satu ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah). Kerugian non materiil atas pencemaran nama baik Tergugat I terutama keluarga Tergugat I dan para Penghuni apartemen Kebagusan City sebesar Rp500.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Jadi seluruh kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian non materiil Tergugat I sebesar = Rp528.000.000,00 + Rp500.000.000,00 = Rp1.028.000.000,00 (satu miliar dua puluh delapan juta tujuh ratus empat puluh satu ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah);

b. Pemohon II menderita kerugian baik materiil maupun non materiil, yaitu: sebesar = Rp2.376.000.000,00 + Rp500.000.000,00 =



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.876.000.000,00 (dua miliar delapan ratus tujuh puluh enam juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Para Penggugat *error in persona* oleh karena Tergugat I hanya sebagai karyawan dari PT. Perdana Property Management yang bertugas selaku *Building Manager* semestinya gugatan diajukan kepada Direksi PT. Perdana Property Management (PT. PPM) sesuai dengan ketentuan Pasal 98 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Perseroan Terbatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Prof. DR. H.R. Abdussalam dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **Prof. DR. H.R. ABDUSSALAM**, 2. **SANDY THEDIANTO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 27 September 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi,S.H.,L.L.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha,S.H.,M.H. dan Sudrajad Dimiyati,S.H.,M.H.,

Halaman 175 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd /

ttd /

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M.

ttd /

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd/

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp 489.000,00
Jumlah .....	Rp 500.000,00

Untuk Salinan :  
Mahkamah Agung RI.  
Atas nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**

196303251988031001

Halaman 176 dari 176 hal.Put. Nomor 1465 K/Pdt/2017.