



PUTUSAN

Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Agus Fimualif, Dkk (19 Orang) Sebagai Para Penggugat,

berkedudukan di Jatibening Estate Blok C-4 No. 20 RT.006, RW.013, Kel. Jatibening, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat,, Jatibening, Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat I**;

2. Carita Tamzil, berkedudukan di Jl. Benda Kemang No. 88, RT.005,

RW.004, Kel. Cilandak Timur, Kec. Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Cilandak Timur, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat II**;

3. Drh. Dyah S Lubis, berkedudukan di Komp. Citra Bagus A-10,

RT.003. RW.007, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Pasar Minggu, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini

Halaman 1 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat III**;

4. **Juria Ambar Haruni,** berkedudukan di JURIA AMBAR HARUNI, Bali Matraman, RT.009, RW.009, Kel. Manggarai Selatan, Kec. Tebet, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Manggarai Selatan, Tebet, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat IV**;

5. **Ida Dwisartika,** berkedudukan di Jl. Bunga Mayang IV/2 RT.002, RW.001, Kel. Bintaro, Kec. Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta,, Kel. Bintaro, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat V**;

6. **Yoan Tovani. Se, Mm,** berkedudukan di Taman Lebak Bulus VI/2, RT.001, RW.007, Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta,, Kel. Lebak Bulus, Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini

Halaman 2 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat VI**;

7. **Lucy Chrysantina**, berkedudukan di Jl. Taman Wijaya Kusuma No. D.20, RT.009, RW.002, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Cilandak Barat, Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat VII**;

8. **Hj. Atiah**, berkedudukan di Jl. Nangka II No. 16, RT. 013, RW.002, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Cipete Utara, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat VIII**;

9. **Natali Djody Sudarmadi**, berkedudukan di Jl. Mimosa Raya Blok K.8/9 Rt. 006, Rw. 004, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU,

Halaman 3 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat IX**;

10. Dian Febrianti, berkedudukan di Taman Wahidin, RT.005, RW.001, Kel. Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat,, Kel. Sukapura, Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat X**;

11. Mochamad Ilham Sjarif, berkedudukan di Jl. Pejaten Barat II No. 66, RT.014, RW.008, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat XI**;

12. Ir. Hamdion Nizar, berkedudukan di Jl. Junaedi No. 7 RT.003, RW.003, Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Cipete Selatan, Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office

Halaman 4 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat XII**;

13. Joice Farida Rosandi, berkedudukan di Jl. Mampang Prapatan XIX, Rt. 011, Rw. 002, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Duren Tiga, Pancoran, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat XIII**;

14. Juliana, berkedudukan di 3173054706820005, Kedoya Utara, Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2021, sebagai **Penggugat XIV**;

15. Maja Sari Widjaja, berkedudukan di di Jl. Tebah II/23 RT.013, RW.003, Kel. Gunung, Kec.Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Gunung, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan

Halaman 5 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat XV**;

- 16. Anggraini Puspita Dewi**, berkedudukan di Jl. Cipinang Indah I, Blok D, Nomor 18A, Rt.007, Rw.016, Kel. Cipinang Muara, Kec. Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Cipinang Muara., Jatinegara, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat XVI**;

- 17. Basaria Nurhayati Pakpahan**, berkedudukan di Jl. Teratai XVIII, Blok T/10 TBI, Rt.003, Rw.002, Kel. Tanjung Barat, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Tanjung Barat, Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada WILVRIDUS WATU, S.H dkk beralamat di Law Firm WILVRIDUS WATU, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di 18 Office Park Lantai 22, Suite E, F & G, Jl. TB. Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020, sebagai **Penggugat XVII**;

Lawan:

- 1. 1. Pemerintah Republik Indonesia, cq. Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia cq Gubernur Dki Jakarta, cq Walikota Jakarta Selatan, cq Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Dki Jakarta**, bertempat tinggal di Jl. HR Rasuna

Halaman 6 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Said Kav. C-22, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Kuningan Timur, Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Dalam hal ini memberi kuasa kepada Romanus P.B. Purba, S.H. dkk, Para Pegawai Negeri Sipil Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berkantor pada Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan Merdeka Selatan Nomor 8-9 Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Februari 2020, sebagai **Tergugat I**;

2. **PT. Sentra Sejahtera Utama**, bertempat tinggal di Jl. Mampang Prapatan XVI, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kel. Mampang Prapatan, Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ocy Jaya Saputra, S.H.,LL.M, dkk para Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung dalam Nindyo & Associates bealamat di The H Tower 16th Floor, Suit B-2, Jl. H.R. Rasuna said Kav. 20-21 Jakarta 12940, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2021, sebagai **Tergugat II**;

3. **PT. Siloam International Hospitals, Tbk**, bertempat tinggal di Gedung Fakultas Kedokteran UPH Lt. 32. Jl. Boulevard Jend. Sudirman No. 15, Tangerang, Provinsi Banten, Kelurahan Bencongan, Kelapa Dua, Kab. Tangerang, Banten, dalam hal ini memberikuasa kepada Dr. Sarmauli Simangunsong, S.H.,LL.M, dkk para Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung dalam Nindyo & Associates bealamat di The H Tower 16th Floor, Suit B-2, Jl. H.R. Rasuna said Kav. 20-21 Jakarta 12940, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2021, sebagai **Tergugat III**;

Halaman 7 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



4. **PT. Bimasakti Jaya Abadi**, bertempat tinggal di Jl. Dayung Raya No.

33, Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten,, Kelurahan Bencongan, Kelapa Dua, Kab. Tangerang, Banten, dalam hal ini memberikuasa kepada Dr. Sarmauli Simangunsong, S.H.,LL.M, dkk para Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung dalam Nindyo & Associates bealamat di The H Tower 16th Floor, Suit B-2, Jl. H.R. Rasuna said Kav. 20-21 Jakarta 12940, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2021, sebagai **Tergugat IV**;

5. **PT. Tata Mandiri Daerah Lippo Karawaci**, bertempat tinggal di Jl.

Kelapa Dua Raya No. 01, Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Tangerang, Banten, Kelurahan Bencongan, Kelapa Dua, Kab. Tangerang, Banten, dalam hal ini memberikuasa kepada Dr. Sarmauli Simangunsong, S.H.,LL.M, dkk para Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung dalam Nindyo & Associates bealamat di The H Tower 16th Floor, Suit B-2, Jl. H.R. Rasuna said Kav. 20-21 Jakarta 12940, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2021, sebagai **Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Januari 2021 dalam Register Nomor 64/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah Para Pemilik Sah dan Penghuni unit satuan rumah susun yang terletak di Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, setempat dikenal dengan Komplek Nine Residence (Selanjutnya disebut "**Unit Sarusun**") ;

Halaman 8 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



2. Bahwa Para Penggugat membeli Unit Sarusun tersebut secara sah dari Tergugat IV selaku perusahaan yang bergerak di bidang *real estate*, pengembang kawasan perkotaan, yang memiliki serta menguasai sebidang dan/atau beberapa bidang tanah yang terletak di Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan :

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0277/PPJB-BJA/02/2016 tanggal 4 Februari 2016 antara Tergugat IV dengan Agus Fimuali (Penggugat I) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 9 Nomor : 0919;

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0106/PPJB-BJA/03/2015 tanggal 6 Maret 2015 antara Tergugat IV dengan Carita Tamzil (Penggugat II) yang dibuat dihadapan Notaris Marcivia Rahmani, S.H. MKn., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di lantai 10 Tower Nine Residence Nomor : 1009,

c. Konfirmasi Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun No. 0073/KPU-BJA/05/2013 tanggal 23 Mei 2013 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0052/PPJB-BJA/02/2015 tanggal 2 Februari 2015 antara Tergugat IV dengan DRH. Dyah S. Lubis (Penggugat III), untuk Unit Sarusun di Nine Residence Lantai 8 Nomor 0812 dan 0816;

d. Konfirmasi Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun No. 0098/KPU-BJA/06/2013 tanggal 28 Februari 2013 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 019/PPJB-BJA/06/2015 tanggal 15 Juni 2015 antara Tergugat IV dengan Hisar Hasian Siahaan selaku suami sah dari Juria Ambar Haruni (Penggugat IV) untuk unit sarusun di Apartemen Nine Residence Lantai 12 Nomor 1232;

e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0090/PPJB-BJA/02/2015 tanggal 18 Februari 2015 antara Tergugat IV dengan Gloria Sinaga (Penggugat V) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 10 Nomor 1002;

Halaman 9 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



- f. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0132/PPJB-BJA/03/2015 tanggal 14 Maret 2015 antara Tergugat IV dengan Ida Dwisartika (Penggugat VI) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 09 Nomor 0908;
- g. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0055/PPJB-BJA/02/2015 tanggal 02 Februari 2015 antara Tergugat IV dengan PT. Amtara Nirmala yang diwakili oleh Ir. Satrio Adji selaku Direktur Utama Perseroan (Penggugat VII), untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 8 Nomor 0806;
- h. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0060/PPJB-BJA/01/2015 tanggal 25 Oktober 2017 antara Tergugat IV dengan Yoan Tovani, SE, ME., selaku ahli waris yang sah dari almarhum Nyonya Sri Sunarti (Penggugat VIII), untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 12 Nomor 1211;
- i. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0259/PPJB-BJA/12/2015 tanggal 10 Desember 2015 antara Tergugat IV dengan Lucy Chrysantina (Penggugat VIX) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai GS Nomor GS05;
- j. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor : 0091/PPJB-BJA/02/2015 tanggal 17 Februari 2015 unit NRA-GS Floor Nomor : GS 21, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor : 0095/PPJB-BJA/02/2015 tanggal 17 Februari 2015 untuk unit lantai 8 Nomor : 0801, antara Tergugat IV dengan Hj. Atiah (Penggugat X) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta;
- k. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0186/PPJB-BJA/06/2015 tanggal 4 Juni 2015 antara Tergugat IV dengan Natali Djody Sudarmadi (Penggugat XI) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 07 Nomor 0701;

Halaman 10 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0150/PPJB-BJA/04/2015 tanggal 7 April 2015 antara Tergugat IV dengan Dian Febrianti (Penggugat XII) yang dibuat dihadapan Notaris Marcivia Rahmani, S.H. MKn Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 6 Nomor 0608;
- m. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor : 0286/PPJB-BJA/02/2016 tanggal 24 Februari 2016, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor: 0287/PPJB-BJA/02/2016 tanggal 24 Februari 2016 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor : 0290/PPJB-BJA/02/2016 tanggal 24 Februari 2016 antara Tergugat IV dengan Muchamad Rifky Widjaya selaku kuasa dari Mochamad Ilham Sjarif (Penggugat XIII);
- n. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor: 0159/PPJB-BJA/04/2015 tanggal 14 April 2015 antara Tergugat IV dengan Hamdion Nizar, IR. (Penggugat XIV) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai PH Nomor PH09;
- o. Konfirmasi Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun No. 0207/KPU-BJA/06/2013 tanggal 24 Juni 2013, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0235/PPJB-BJA/08/2015 tanggal 14 Agustus 2015 dan Konfirmasi Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun No. 0208/KPU-BJA/06/2013 tanggal 24 Juni 2013, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0236/PPJB-BJA/08/2015 tanggal 14 Agustus 2015 antara Tergugat IV dengan Joice Farida (Penggugat VX) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 09 Nomor 0921 dan Nomor 0923;
- p. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0026/PPJB-BJA/01/2015 tanggal 30 Januari 2015 antara Tergugat IV dengan Juliana (Penggugat XVI) yang dibuat dihadapan Notaris Rico Ramosan Silalahi, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 12 Nomor 1226;

Halaman 11 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



q. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0059/PPJB-BJA/01/2015 tanggal 12 Januari 2015 antara Tergugat IV dengan Maja Sari Widjaja (Penggugat XVII) untuk Unit Sarusun di Nine Residence Tower A, lantai 9 Nomor 0921;

r. Konfirmasi Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun No. 0140/KPU-BJA/06/2013 tanggal 05 Juni 2013 antara Anggraini Puspita Dewi (Penggugat XVIII) dengan Tergugat IV untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 9 Nomor 0923;

s. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0147/PPJB-BJA/02/2015 tanggal 20 Februari 2015 antara Tergugat IV dengan Basaria Nurhayati Pakpahan (Penggugat XIX) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 11 Nomor : 1121;

3. Bahwa secara fisik sejak bulan Juli tahun 2018, Para Penggugat telah menghuni dan menguasai Unit Sarusun di Komplek Nine Residence tersebut tanpa adanya gangguan dari pihak manapun.

4. Bahwa pada awal bulan April tahun 2020 para Penggugat mendapatkan informasi melalui Media, bahwa **Tergugat I**, telah memberikan izin mendirikan Rumah Sakit dan Izin Operasional Rumah Sakit kepada **Tergugat II dan Tergugat III**.

5. Bahwa pada pertengahan bulan April tahun 2020, Para Penggugat melihat Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III dan Tergugat V, **secara sepihak telah mengubah fungsi Shopping Mall Lipo Plaza Mampang yang telah ada di Unit Sarusun menjadi Rumah Sakit Siloam Mampang yang khusus menangani pasien Covid-19**. Perubahan tersebut dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III setelah mendapat izin dari Tergugat I, namun **tanpa pemberitahuan/informasi terlebih dahulu** kepada Para Penggugat selaku pemilik dan penghuni Unit Sarusun, padahal Rumah Sakit Siloam Mampang tersebut **seatap dan satu gedung** dengan Unit Sarusun milik Para Penggugat **dengan areal parkir dan akses masuk keluar yang sama**;

6. Bahwa untuk terciptanya ketertiban dalam penggunaan barang milik bersama, fasilitas bersama, dan fasilitas sosial lainnya di lingkungan Unit Sarusun, pada tanggal 7 April tahun 2020, Para

Halaman 12 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Penggugat secara bersama-sama sepakat membetuk Paguyuban Apartemen Nine Residence dan menunjuk Penggugat I sebagai ketua paguyuban Apartemen Nine Residence yang bertujuan guna mewakili dan menyampaikan aspirasi Para Pemilik dan Penghuni Unit Sarusun sebelum terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS);

7. Bahwa pada tanggal 17 April 2020, Penggugat I dalam kapasitasnya selaku Pemilik Sarusun dan selaku Ketua Paguyuban yang ditunjuk oleh pemilik dan penghuni Sarusun lainnya yang menolak adanya Rumah Sakit, mengirimkan surat kepada Tergugat III **prihal Permintaan Klarifikasi Izin Pengoperasian Rumah Sakit Siloam Mampang** dan dijawab oleh dr. Anang Prayudi selaku Direktur PT. Siloam Internasional Hospital (Tergugat III) melalui suratnya Nomor : 016/PCED/SIH/IV/2020 tanggal 21 April 2020 yang pada intinya Rumah Sakit Siloam Mampang merupakan Rumah Sakit Umum Tipe C yang telah memiliki izin mendirikan Rumah Sakit ("IMRS") dengan Nomor 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020, dan Izin Operasional dengan Nomor I/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 ("IORS") yang dikeluarkan oleh Tergugat I;

8. Bahwa setelah melihat secara langsung adanya aktifitas Rumah Sakit yang secepat dengan Unit Sarusun milik Para Penggugat dan mendapatkan surat balasan dari Tergugat III sebagaimana point 7 (tujuh) diatas, Para Penggugat bersama-sama dengan Para Pemilik dan Penghuni lainnya menyampaikan keberatan secara langsung kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V (*yang selalu ada di lingkungan Sarusun*) dengan cara melakukan aksi pemasangan spanduk/banner dengan beragam tulisan penolakan, dan menyatakan **sikap menolak** adanya Rumah Sakit Umum Siloam Mampang khusus pasien Covid-19 tersebut karena beroperasi secepat dengan Unit Sarusun milik Para Penggugat, namun hal tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat II dan Tergugat III;

9. Bahwa Para Penggugat mendukung upaya dari semua pihak termasuk Rumah Sakit Siloam Mampang untuk bekerjasama dengan pihak Pemerintah dalam melawan penyebaran Covid-19, namun sangat disayangkan, Rumah Sakit Covid-19 tidak semestinya

Halaman 13 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



dan selayaknya berada di lingkungan yang padat penduduk dan seataap dengan Unit Sarusun;

10. Bahwa berdasarkan rilis Organisasi Kesehatan Dunia (WHO) virus corona dapat bertahan lama diudara dalam ruangan tertutup dan dapat menyebar dari satu orang ke orang lain, serta virus corona/covid-19 adalah virus yang berbahaya, menular dan mematikan. Jika pelaksanaan pengoperasian Rumah Sakit Siloam Mampang tetap dijalankan, maka Unit Sarusun akan menjadi area zona merah bagi Para Penggugat dan bagi masyarakat disekitarnya;

11. Bahwa tujuan kemanusiaan yang diwacanakan oleh Para Tergugat, sangat kontradiktif dengan kondisi di lapangan, karena Rumah Sakit Darurat untuk pasien Covid-19 berada di dalam area/komplek Unit Sarusun yang sama dan berdekatan dengan pemukiman, dan hal ini sangat membahayakan keselamatan banyak pihak, khususnya para Penggugat serta masyarakat sekitar pada umumnya;

12. Bahwa atas adanya peristiwa tersebut, selanjutnya pada tanggal 07 April 2020 Penggugat I mengirim surat kepada Gubernur DKI Jakarta, perihal keberatan atas pembangunan RS Siloam Mampang karena **pemberian izin tersebut telah bertentangan** dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Negara, dan tindakannya telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Akan tetapi hingga gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan senyatanya Tergugat I tidak pernah menjawab surat Penggugat I tersebut diatas, dan apabila dihubungkan dengan permasalahan *a quo* dimana adanya Rumah Sakit Siloam Mampang yang diberikan izin pada tahun 2020 dan beroperasi seataap dengan unit-unit Sarusun milik Para Penggugat yang dibeli lebih dahulu, tentu Tergugat I **tidak cermat dalam meneliti berkas** yang menjadi persyaratan, khususnya pada dokumen yang diajukan Tergugat II, dan Tergugat III sehingga sesuai Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, **keputusan Tergugat I memberikan izin Rumah Sakit tersebut dapat dibatalkan;**

13. Bahwa pada tanggal 1 Mei 2020 melalui suratnya Nomor : 05/PGJ/RES-9/V/2020 Penggugat I selaku ketua Paguyuban

Halaman 14 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Apartemen Nine Residence bersurat ke Suku Dinas Kesehatan Jakarta perihal permintaan klarifikasi terkait ijin pengoperasian RS Siloam Mampang dan mendapatkan jawaban atas surat tersebut dari Suku Dinas Kesehatan DKI Jakarta antara lain :

- Sesuai dengan peraturan Menteri Kesehatan No. 3 Tahun 2020 tentang Klarifikasi dan Perizinan Rumah Sakit tertanggal 14 Januari 2020, Rumah Sakit Siloam Mampang memiliki 180 tempat tidur sehingga termaksud dalam rumah sakit kelas C dengan kewenangan perizinan di Pemerintah Daerah,
- Penetan dan izin Operasional Siloam Mampang tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1/B 3/31.74.08. 1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 tentang izin operasional Rumah Sakit Umum Siloam Mampang yang diberikan kepada Tergugat II (*PT. Sentra Sejahtera Utama*) untuk menyelenggarakan Rumah Sakit kelas C di Jl. Mampang Prapatan XVI, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan tertanggal 31 Maret 2020;
- Dan Izin operasional Rumah Sakit tersebut berlaku selama 1 (satu) tahun terhitung mulai dari tanggal 31 Maret 2020 hingga 31 Maret 2021 , dan selanjutnya akan dilakukan evaluasi perpanjangan izin operasional Rumah Sakit Siloam Mampang;

14. Bahwa pemberian izin pembangunan Rumah Sakit dan pemberian izin operasional Rumah Sakit oleh Tergugat I kepada Tergugat II, **telah bertentangan** dengan peraturan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 22 dan pasal 23 Peraturan Menteri Kesehatan No. 3 Tahun 2020 (**Permenkes nomor: 3 Tahun 2020**) tentang Klasifikasi dan Perizinan Rumah Sakit jo Undang-Undang No 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Negara;

Bahwa selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tindakan Tergugat I dalam memberikan Izin Pembangunan dan Operasional Rumah Sakit kepada Tergugat II dan Tergugat III juga telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan atau ketelitian sehingga keputusan Tergugat I memberikan izin Rumah Sakit tersebut **dapat dibatalkan**;

15. Bahwa selain permasalahan diatas (*pemberian izin mendirikan dan izin operasional Rumah Sakit oleh Tergugat I kepada Tergugat II*

Halaman 15 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



dan Tergugat III di Komplek Sarusun); Para Penggugat dalam kurun waktu antara tahun 2013 hingga tahun 2018 telah melunasi pembelian Unit Sarusun tersebut dan seharusnya Tergugat IV dalam waktu 1 (satu) tahun dari transaksi pelunasan tersebut telah **menyerahkan** Sertifikat Hak Milik Strata Title kepada Para Penggugat sebagaimana janji dari Tergugat IV, namun hingga diajukannya gugatan ini, jangankan sertifikat, Akta Jual Beli atas transaksi objek unit Sarusun di atas belum di serahkan oleh Tergugat IV selaku Pelaku Pembangunan yang menjual unit Sarusun kepada Para Penggugat;

16. Bahwa sebelum Para Penggugat membeli unit Sarusun tersebut, Tergugat IV melalui marketing dan juga brosurnya menjanjikan fasilitas umum yang layak dan nyaman untuk Para Penggugat, antara lain restoran, kedai kopi, bioskop, supermarket, areal parkir yang nyaman, *service lift*, ruang fitness, kolam renang dan lain-lain, namun pada kenyataannya fasilitas umum **yang ada saat ini tidak sesuai** dengan apa yang Tergugat IV janjikan;

17. Bahwa selain Rumah Sakit yang tidak pernah ada dalam brosur/penawaran, fasilitas berupa lift barang yang biasa digunakan oleh Para Penggugat / Penghuni Sarusun telah dikuasai oleh Tergugat III dan digunakan khusus untuk para pengunjung dan pengguna Rumah Sakit tersebut; hal ini membuat Para Penggugat dirugikan karena tidak dapat mengangkut barang-barang bawaannya ke dalam Unit Sarusun miliknya melalui Lift barang;

18. Bahwa penyerahan Unit Sarusun oleh Tergugat IV kepada Para Penggugat telah dilaksanakan sejak bulan Juli tahun 2018, **seharusnya** dalam waktu 1 (satu) tahun dari penyerahan unit tersebut, yaitu pada bulan Juli tahun 2019 Tergugat IV selaku pelaku pembangunan harusnya memfasilitasi Para Penggugat untuk membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS), namun hingga gugatan ini didaftarkan hak kelolah masih dikuasai oleh Tergugat V yang ditunjuk oleh Tergugat IV, hal ini tentu bertentangan dengan ketentuan pasal 75 Undang-Undang No. 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang menyatakan;

Pasal 75 ayat (1) : Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana

Halaman 16 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



dimaksud pada pasal 59 ayat (2) berakhir paling lama satu tahun sejak penyerahan pertama kepada pemilik.

ayat (2) : Dalam hal P3SRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada P3SRS;

19. Bahwa dengan dasar adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Penggugat dengan Tergugat IV yang dibuat dihadapan Notaris telah membuktikan Para Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan patut dilindungi sebagaimana Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan : **"Pembeli beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"**.

20. Bahwa Tergugat V saat ini menetapkan iuran pengelolaan lingkungan (IPL) secara sepihak serta memberikan sanksi bagi Para Penggugat yang terlambat membayar IPL dengan cara antara lain, mematikan aliran listrik dan air ke unit Sarusun serta **memblokir access** masuk Para Penggugat yang menyebabkan Penggugat kesulitan untuk masuk ke dalam rumahnya sendiri;

21. Bahwa dikarenakan alamat Tergugat IV yang tercatat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tergugat IV dengan Para Penggugat selalu kosong / jarang ditempati, tanggal 03 Oktober 2019 Penggugat I Agus Fimualif mengirimkan surat kepada Tergugat IV melalui Tergugat V yang selalu ada di lingkungan Sarusun, guna menanyakan dan menyampaikan beberapa hal terkait dengan *Building Management* dari Unit Sarusun antara lain mempertanyakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Kapan Sertifikat Hak Milik Strata Title diberikan kepada Para Penggugat;
- b. Kapan dibentuk Susunan Pengurus Rumah Susun Apartemen Nine Residence, sesuai Peraturan Gubernur (Pergub) Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (PPRSM) dan Peraturan Menteri (Permen) PUPR Nomor 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;
- c. Berapa besar biaya Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan siking fund yang besarnya dihitung berdasarkan apa?

Halaman 17 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



- d. Fasilitas apa saja yang menjadi hak para Penghuni Apartemen Nine Residence;
- e. Sudah berapa persen serah terima kunci kepada Pemilik Unit Apartemen Nine Residence
- f. Kapan fasilitas Penunjang Mall mulai beroperasi;
- g. Kapan Supermarket dan Fasilitas lainnya mulai beroperasi;
- h. Bagaimana akuntabilitas Pengelolaan Keuangan dari penghuni Apartemen Nine Residence

Akan tetapi senyatanya **Tergugat IV** hingga gugatan ini diajukan tidak pernah menjawab pertanyaan-pertanyaan dari Surat Penggugat tersebut di atas;

22. Bahwa pada tanggal 01 Juni 2020 Penggugat Agus Fimualif kembali mengirimkan Surat kepada Tergugat IV melalui Tergugat V, guna mempertanyakan hal-hal terkait dengan Building Management dari Nine Residence dengan pertanyaan sebagai berikut :

- a. Kapan Sertifikat Hak Milik Strata Title diberikan kepada Penggugat?
- b. Kapan dibentuk susunan Pengurus Satuan Rumah Susun 9 Nine Residence Apartemen Mampang Jakarta sesuai Peraturan Gubernur Nomor : 132 tahun 2018 tentang pembinaan pengelolaan rumah susun milik (PPRSM) dan Peraturan Menteri Nomor 23 tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3RS) sesuai Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2011;
- c. Fasilitas yang diberikan kepada para Penggugat tidak sesuai dengan apa yang ditawarkan sebelum Para Penggugat membeli;
- d. Building Management Nine Residence harus membatalkan beroperasinya RS. Silloam Mampang sebagai Rumah Sakit Darurat Covid-19 atau rumah sakit umum, karena tidak disebutkan pada tawaran oleh bagian Pemasaran dan Penjualan Lippo Group kepada Penggugat saat Penggugat membeli Unit Sarusun;

Akan tetapi hingga gugatan ini dimajukan ke Pengadilan lagi-lagi Tergugat IV sama sekali tidak merespon surat dari Penggugat I tersebut;

23. Bahwa hal diatas (*point 21 dan point 22*) membuktikan Tergugat IV tidak memberi informasi yang **benar, jelas dan jujur** kepada Para Penggugat selaku Konsumen dan hal ini melanggar pasal 7 huruf b

Halaman 18 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



dan pasal 8 ayat 1 huruf f Undang-Undang Nomor : 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 7 huruf b : memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan / atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- Pasal 8 ayat 1 huruf f Undang-Undang Nomor : 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen berbunyi: tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan / atau jasa tersebut;

24. Bahwa keberatan yang disampaikan Para Penggugat yang menolak adanya Rumah Sakit Siloam Mampang yang tidak pernah ada saat awal penawaran pembelian Unit Sarusun sangat rasional, karena Tergugat IV telah melanggar Pasal 134 jo Pasal 151 Ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; **Pasal 134** menyebutkan, "*setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dijanjikan*" sementara **Pasal 151 ayat (1)** menyatakan "*Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dijanjikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 134, dipidana dengan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00,-(lima milyar rupiah)", ayat (2) selain denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa **membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan***",

Namun hingga saat ini obyek Rumah Sakit tersebut masih terus beroperasi meskipun adanya penolakan dari Para Penggugat yang mana Rumah Sakit Siloam Mampang tidak pernah ada di dalam brosur Tergugat IV;

25. Bahwa Penggugat memiliki itikad baik untuk melakukan penyelesaian sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 45 ayat 4 dan Pasal 47 undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diluar Pengadilan , akan tetapi Tergugat I,

Halaman 19 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



II,III, IV dan Tergugat V sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah;

26. Bahwa atas aduan Penggugat I ke Ombudsman Republik Indonesia terkait permasalahan beroperasinya RS. Siloam di Apartemen Nine Residence oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta , pada tanggal 5 November 2020, Penggugat I mendapatkan tembusan surat dari Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Jakarta Raya kepada Walikota Jakarta Selatan **Perihal Permintaan Klarifikasi I**, namun hingga gugatan aquo didaftarkan Penggugat belum mendapatkan hasil klarifikasi dari surat tersebut baik dari Ombudsman RI maupun dari Walikota Jakarta Selatan;

27. Bahwa Para Penggugat melalui Kuasanya pada tanggal 18 Agustus 2020, telah mengirimkan Surat Permohonan Audiensi kepada Tergugat IV, Surat tersebut telah diterima pada tanggal 19 Agustus 2020 namun sama sekali tidak ditanggapi atau diindahkan oleh Tergugat IV;

28. Bahwa selanjutnya pada tanggal 7 September 2020 Para Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan Surat Somasi Pertama kepada Tergugat IV selaku Pelaku Pembangunan Sarusun untuk bersama-sama dengan pihak terkait dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V agar secara sukarela menghentikan aktifitas Pembangunan dan Operasional Rumah Sakit Siloam yang seataap dengan Unit Sarusun milik Para Penggugat, serta **mengembalikan kembali** objek tersebut seperti semula sebagaimana janji-janji yang terdapat dalam brosur atau yang telah dijanjikan sebelumnya oleh marketing kepada Para Penggugat, meskipun Surat Somasi tersebut telah diterima namun hingga batas waktu yang ditentukan dalam somasi tersebut tidak dijawab atau diindahkan oleh Tergugat IV;

29. Pada tanggal 28 September 2020 Kuasa Penggugat mengirimkan lagi Surat Somasi Kedua kepada Tergugat IV dengan perihal yang sama sebagaimana poin 28 (dua puluh delapan) diatas, dan pada tanggal 12 Oktober 2020 kuasa Penggugat mendapatkan jawaban Somasi dari Tergugat IV yang tidak sesuai dengan apa yang diminta oleh Para Penggugat;

30. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2020 Kuasa Penggugat berkirim surat kepada Tergugat I prihal Mohon Penjelasan Tentang

Halaman 20 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Izin Operasional Rumah Sakit Siloam Nomor
1/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1-1.779.3/2020 (IORS) dan Izin
Mendirikan Rumah Sakit Nomor
2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1-1 779.3/2020 yang dikeluarkan
oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Provinsi DKI Jakarta untuk Rumah Sakit Siloam Mampang, namun
hingga gugatan a quo didaftarkan Tergugat I tidak pernah menjawab
surat dari Kuasa Penggugat tersebut;

31. Bahwa Tergugat IV sebagai pelaku usaha bertanggung jawab atas kerugian konsumen sebagaimana dalam Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, di atur khusus dalam BAB VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 dapat diketahui bahwa tanggung jawab Tergugat IV sebagai pelaku usaha meliputi:

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran
- c. Tanggung jawab atas kerugian konsumen

32. Berdasarkan alasan alasan dan fakta fakta tersebut di atas ternyata Tergugat IV hanya mengumbar janji melalui marketing maupun dalam brosur yang diterima para Penggugat sebelum membeli Unit Sarusun tersebut yang menyatakan para konsumen akan mendapatkan kualitas bangunan yang baik, nilai investasinya akan terus meningkat, fasilitas penunjang seperti Mall dan Supermarket yang lengkap, menerima sertifikat apabila kewajiban telah terpenuhi, akan tetapi ternyata di dalam pelaksanaannya tidak semua janji terealisasi oleh Tergugat IV, sehingga hal tersebut mengakibatkan kerugian bagi para Penggugat;

33. Bahwa selain untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak , Para Penggugat membeli Unit Sarusun tersebut juga untuk Investasi dan mendapatkan pemasukan dari penyewaan unit, namun karena adanya Rumah Sakit Siloam Mampang tipe C yang khusus menangani pasien Covid-19 dan beroperasi secepat dengan Sarusun milik Para Penggugat tentu secara otomatis Unit Sarusun tersebut menjadi area zona merah dan berdampak kerugian, antara lain:

Halaman 21 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



33.1. Para Penggugat merasa tidak nyaman menempati rumah sendiri karena khawatir akan bahaya Virus Corona / Covid-19;

33.2. Harga unit Sarusun milik Para Penggugat pastinya akan merosot,

33.3. Unit Sarusun sulit untuk disewakan kepada pihak lain;

33.4. Akses Lift barang tidak dapat dinikmati oleh Para Penggugat karena telah digunakan khusus untuk keperluan Rumah Sakit Siloam Mampang;

34. Bahwa oleh karena perbuatan **Tergugat I** yang memberikan Izin operasional dan izin mendirikan Rumah Sakit kepada Tergugat II telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Negara dan tindakannya telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, **Tergugat II** dan **Tergugat III** yang mengoperasikan Rumah Sakit Siloam Mampang dengan mengalih fungsikan prasarana, sarana, utilitas umum yang ada dilingkungan Unit Sarusun, Perbuatan **Tergugat IV** selaku Pelaku Pembangunan yang membangun Apartemen Nine Residence tidak sesuai dengan yang dipasarkan di brosur dan janji-janjinya, dan Perbuatan **Tergugat V** yang mengaku sebagai Pengelola dan menetapkan iuran pengelolaan lingkungan (IPL) serta memberikan sanksi bagi Para Penggugat yang terlambat membayar IPL dengan cara antara lain; memutuskan aliran listrik dan **memblokir access** masuk ke lantai Pemilik/Penghuni juga mengancam akan memutuskan air dan menanggukkan seluruh fasilitas seperti parkir dan fasilitas gedung lainnya, hal ini tentu sangat tidak berdasar karena bertentangan dengan pasal 75 Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka jelaslah semua perbuatan Para Tergugat merupakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat selaku Pemilik dan Penghuni di Unit Sarusun;

35. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Para Penggugat mengalami kerugian Materiil serta terancam kehilangan hak-haknya sebagai konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, jo pasal 134 Undang-Undang Nomor 1

Halaman 22 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, jo Pasal 1365 KUHPerdata;

36. Bahwa selain itu Para Penggugat juga telah menderita kerugian Moril akibat perbuatan Para Tergugat tersebut antara lain :

- Para Penggugat kehilangan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengurus dan menyelesaikan permasalahan ini, Para Penggugat dan keluarganya juga tertekan dan stres sehingga Para Penggugat kehilangan konsentrasi untuk menjalani kehidupan dan pekerjaannya sehari-hari karena khawatir akan bahaya virus Corona yang ada dilingkungan Unit Sarusun milik mereka;
- Uang yang digunakan untuk membeli unit Sarusun tersebut tidak memiliki nilai investasi, karena tidak ada lagi pihak penyewa unit-unit sarusun milik Para Penggugat setelah mengetahui Unit Sarusun seataap dengan Rumah Sakit;
- Para Penggugat tidak nyaman menempati Unit Sarusun milik sendiri karena seataap dengan Rumah Sakit Covid-19 yang menurut WHO dapat menyebar melalui udara;

37. Bahwa Kerugian Materiil dan Immateriil Para Penggugat dimaksud ditaksir sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah rupiah) untuk masing-masing Penggugat;

38. Bahwa untuk mencegah agar Gugatan ini tidak sia-sia dan ilusionir karena khawatir, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V akan melarikan diri dan lepas dari tanggung jawab maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas harta kekayaan milik Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berupa : Harta/ benda tidak bergerak yaitu sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Warung Buncit Raya No. 12, Rt. 2, Rw. 5, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran , Kota Jakarta Selatan;

39. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila keputusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *Verzet*, *Banding*, maupun kasasi.

Halaman 23 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana tersebut diatas maka Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini sudi kiranya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Para Penggugat;
3. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Izin Operasional Rumah Sakit Nomor **I/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.I.f.2/1/-1.779.3/2020 ("IORS")** dan Izin Mendirikan Rumah Sakit ("IMRS") Nomor **2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1 779.3/2020** yang dikeluarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
4. Menghukum Tergugat I untuk mencabut kembali izin mendirikan dan izin operasional Rumah Sakit yang pernah diberikan kepada Tergugat II Khusus di Komplek Apartemen Nine Residence;
5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk menghentikan aktifitas Rumah Sakit Siloam Mampang di Komplek Apartemen Nine Residence yang beroperasi seataap dengan Unit Sarusun milik Para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk secara bersama-sama atau tanggung renteng membayar kerugian sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada masing-masing Penggugat secara tunai dan seketika dalam tempo 8 (delapan) hari sejak tanggal putusan ini;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) harta kekayaan milik , Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berupa harta / benda tidak bergerak yaitu sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Warung Buncit Raya No. 12, Rt. 2, Rw. 5, Duren Tiga, Kec. Pancoran , Kota Jakarta Selatan;
8. Menghukum Tergugat IV untuk mengembalikan Fasilitas Apartemen Nine Residence sesuai brosur yang diterima oleh Para Penggugat dan memfasilitasi Para Penggugat untuk membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) di Apartemen Nine Residence;

Halaman 24 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) perhari keterlambatannya melaksanakan putusan ini kepada Para Penggugat;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Para Tergugat masing-masing hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fauziah Hanum Harahap, S.H.M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

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

Jawaban Tergugat I.

I. DALAM EKSEPSI

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT: PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO

1. Bahwa Petitum Gugatan (Nomor 3) meminta putusan yang “Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Izin Operasional Rumah Sakit Nomor I/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.I.f.2/-1.799.3/2020 dan Izin Mendirikan Rumah Sakit Nomor 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1-1.779.3/2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II.”;

2. Bahwa untuk mendukung Petitum di atas, pada Posita poin 12, Penggugat mengamini bahwa pemberian izin pembangunan rumah sakit bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014

Halaman 25 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



tentang Administrasi Negara, dan tindakannya telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga dapat dibatalkan;

3. Bahwa pada Posita poin 14, Penggugat menyatakan pula pemberian izin pembangunan rumah sakit dan pemberian izin operasional rumah sakit oleh Tergugat I kepada Tergugat II, telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan atau ketelitian sehingga keputusan Tergugat I memberikan izin rumbah sakit tersebut dapat dibatalkan;

4. Bahwa Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang salah satunya mengatur bahwa tindakan administrasi pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

5. Bahwa hukum acara pada sengketa yang timbul akibat tindakan administrasi tersebut diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*). (**Bukti T.I-1**);

6. Bahwa dengan berlakunya Perma Nomor 2 Tahun 2019, maka Peradilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 1 angka 4 jo. Pasal 2 Perma Nomor 2 Tahun 2019);

7. Bahwa Penggugat mengetahui, sebagaimana dinyatakan pada Posita angka 13, pemberian izin pembangunan rumah sakit dan izin operasional rumah sakit merupakan tindakan pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 3 Tahun 2020 (Pasal 29);

8. Bahwa apabila ada sengketa akibat penerbitan izin pembangunan rumah sakit dan izin operasional rumah sakit, maka berdasarkan Perma Nomor 2 Tahun 2019, gugatan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Halaman 26 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



9. Bahwa gugatan tersebut merupakan kekuasaan Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan seharusnya menyatakan tidak berwenang mengadili gugatan ini, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Namun apabila Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berpendapat lain dan tetap akan memeriksa pokok perkara, maka berikut disampaikan jawaban atas pokok perkara dimaksud:

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Pengugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara;

PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN RUMAH SAKIT DAN IZIN OPERASIONAL RUMAH SAKIT MERUPAKAN TINDAKAN PEMERINTAHAN BERDASARKAN WEWENANG

4. Bahwa Petitum Gugatan (Nomor 4) meminta putusan yang “Menghukum Tergugat I untuk mencabut kembali izin mendirikan dan izin operasional Rumah Sakit yang pernah diberikan kepada Tergugat II khusus di Komplek Apartemen Nine Residence.”
5. Bahwa izin mendirikan rumah sakit dan izin operasional rumah sakit merupakan tindakan Pemerintah yang diatur dalam Pasal 27 jo. Pasal 29 Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 3 Tahun 2020 Klasifikasi Dan Perizinan Rumah Sakit. **(Bukti T.I-2).**
6. Bahwa Pasal 3 ayat (1) huruf b Peraturan Gubernur (Pergub) Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 47 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, menentukan bahwa kewenangan pemerintah atas seluruh perizinan di bidang kesehatan di wilayah Provinsi DKI Jakarta menjadi kewenangan DPMPSTP (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) Provinsi DKI Jakarta. **(Bukti T.I-3).**
7. Bahwa Pasal 8 ayat (1) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 12 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu mengatur ruang lingkup tugas Tergugat I sebagai

Halaman 27 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



penyelenggara Pelayanan Terpadu Satu Pintu meliputi pelaksanaan penelitian permohonan izin, penandatanganan dokumen izin, dan penyerahan dokumen izin. **(Bukti T.I-4).**

8. Bahwa tindakan Tergugat I selaku badan atau pejabat tata usaha negara memberikan izin mendirikan dan izin operasional Rumah Sakit adalah suatu penetapan tertulis yang bersifat konkret, individual, dan final berdasarkan kewenangan yang diberikan peraturan perundang-undangan;

9. Bahwa Petitum gugatan yang meminta untuk “mencabut kembali izin mendirikan dan izin operasional Rumah Sakit” merupakan tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan sehingga merupakan sengketa Tata Usaha Negara;

10. Bahwa Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara;

11. Bahwa gugatan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan, seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha, sehingga gugatan ini sepatutnya ditolak;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan di atas oleh Tergugat I, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dan Bijaksana agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vanklijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Apabila Majelis Hakim yang terhormat mempunyai pertimbangan lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 28 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Jawaban Tergugat II.

I. LATAR BELAKANG

1. Bahwa PT Sentra Sejahtera Utama (“**Tergugat II**”) adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Sentra Sejahtera Utama No. 07 tanggal 05 November 2014, yang dibuat di hadapan Notaris Sriwi Bawana Nawaksari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh Persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Nomor AHU-33470.40.10.2014 tanggal 07 November 2014 dan telah didaftarkan perseroan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-0115832.40.80.2014 Tanggal 07 November 2014;

2. Bahwa Tergugat II sejak tahun 2014 hingga saat ini melakukan Kegiatan Usaha di bidang jasa Kesehatan meliputi rumah sakit, klinik dan poliklinik sebagaimana Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Tergugat II yang tertuang dalam Anggaran Dasar Tergugat II. Dalam menjalankan usahanya Tergugat II dengan serius mengembangkan usahanya berupa pembangunan Rumah Sakit Siloam Mampang di Nine Residence yang berlokasi di Jl. Mampang Prapatan XVI Kel. Duren Tiga Kec. Pancoran, Jakarta Selatan yang dikenal dengan nama “**Rumah Sakit Siloam Mampang**”;

3. Bahwa pembangunan Rumah Sakit Siloam Mampang tersebut telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan Rumah Sakit (“**IMRS**”) Nomor 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 dan Izin Operasional Rumah Sakit (“**IORS**”) dengan Nomor I/B.3/31/74.08.1004.02.007.C.1.f.2./1/-1.779.3/2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat I;

4. Bahwa perubahan tersebut sudah sesuai dengan peruntukan Izin Membangun Rumah Sakit sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (2) Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 3 Tahun 2020 tentang Klasifikasi dan Perizinan Rumah Sakit (“**PERMENKES No. 3/2020**”), yang mengatur bahwa:

“(2) Izin Mendirikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan izin yang diajukan oleh pemilik Rumah Sakit untuk mendirikan bangunan atau mengubah fungsi bangunan yang telah ada menjadi Rumah Sakit.”

II. EKSEPSI

Halaman 29 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



A. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS / KABUR (*OBSCUR LIBEL*)

5. Bahwa Tergugat II mengajukan *exceptio obscur libel* mengingat dalil Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak berdasar, tidak jelas dan isinya tidak terang (*onduidelijk*), karena tidak memenuhi unsur melawan hukum maupun melanggar kewajiban hukum yang didalilkan Para Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat II;

6. Bahwa fokus dalil Para Penggugat adalah menggugat Para Tergugat termasuk Tergugat II karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah diatur melalui Pasal 1365 dalam KUH Perdata, sebagaimana terang termaktub dalam Perihal Gugatan *a quo* dan lebih terang lagi dimohonkan oleh Para Penggugat pada bagian Petitum:

"2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Para Penggugat".

7. Maka Para Penggugat dalam menentukan apakah suatu perbuatan dapat digugat dengan dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH), terlebih dahulu harus dapat menunjukkan dan membuktikan secara jelas dan terang dalam hal perbuatan apa terkait dengan Gugatan *a quo* yang tidak dilakukan dan/atau dilawan oleh Tergugat II dalam suatu pasal dan/atau ketentuan yang berdasarkan hukum;

8. Bahwa sebaliknya, Tergugat II dalam pelaksanaannya sudah melakukan dan menjalankan prosedur dengan sebaik-baiknya, berikut juga sebelumnya telah memperoleh izin membangun Rumah Sakit dan izin operasional Rumah Sakit yang sah sesuai hukum dari pihak yang berwenang sebagaimana Para Penggugat sendiri telah akui sendiri secara tegas dalam dalil Gugatannya;

9. Bahwa tidak jelas apa yang dimaksudkan oleh Para Penggugat, sehingga menjadikan Gugatan *a quo* kabur (*obscur*), karena sangat tidak konsisten dengan dalil-dalil gugatannya. Sebagaimana Gugatan *a quo* adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) akan tetapi dalam Positanya Para Penggugat mencantumkan "alasan dari Para Penggugat mengajukan gugatan

Halaman 30 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



ini” dengan didasari pada **Perjanjian-Perjanjian** sebagaimana dijabarkan pada angka 2 huruf a sampai dengan huruf s halaman 4 sampai 6 dalam Gugatan *a quo*, yang mana dalam Perjanjian tersebut, tidak ada pihak Tergugat II ikut menjadi pihak di dalamnya; Selanjutnya, Gugatan Para Penggugat semakin kabur dan tidak jelas karena menyinggung terkait **penyerahan Sertifikat Hak Milik Strata Title** pada angka 15 dalil Gugatan, dan mengkaitkan juga pada soal **brosur** pada angka 16. Terlebih pada angka 23 dalil Gugatan Para **Penggugat malah mencampuradukkan Gugatan *a quo* dengan Gugatan berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen** yang harus melalui prosedur tersendiri yaitu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang jelas tidak terkait dengan Tergugat II, karena Para Penggugat bukanlah konsumen dari Tergugat II;

10. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2452 K/Pdt/2009 tidak membenarkan adanya penggabungan antara Wanprestasi dengan PMH dimana penggabungan tersebut melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri. Berikut isi Putusan MA.RI No.2452 K/Pdt/2009 :

“Bahwa karena didalam gugatan Penggugat merupakan Penggabungan antara perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel).”

11. Bahwa sejalan pula dengan dalil Tergugat II diatas, menurut **M. Yahya Harahap**, dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”* halaman. 448-456, menjelaskan syarat-syarat gugatan yang termasuk gugatan yang *obscuur libel*. Dalam buku tersebut **Yahya Harahap** menjelaskan suatu gugatan dapat dikatakan *obscuur libel* apabila terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak jelasnya obyek sengketa;
- c. Petitum gugatan tidak jelas;
- d. Masalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Halaman 31 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



12. Bahwa tujuan utama suatu gugatan adalah untuk mengadili apakah gugatan tersebut memiliki dasar yang jelas dan dapat diterima oleh Pengadilan. Merupakan suatu hal yang utama agar gugatan dibuat secara jelas dan terang (dan oleh karenanya dapat diuji kebenarannya). **Apabila suatu gugatan diajukan tidak secara jelas dan terang, maka Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo memiliki kewenangan untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima sebelum pemeriksaan pokok perkara;**

13. Bahwa berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara), dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Berdasarkan Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*).

14. Bahwa M. Yahya Harahap menegaskan bahwa suatu gugatan wajib menjelaskan dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan fakta (*feitelijke grond*) secara jelas. **Kegagalan dalam memberikan kejelasan terhadap faktor tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur;**

15. Terlebih bahwa dalil kerugian-kerugian dari Para Penggugat pun hanya angan-angan saja yang tidak nyata / riil tanpa rincian yang sebenar-benarnya dialami dan hanya menggunakan penaksiran / kira-kira, sebagaimana terang termaktub pada angka 37 dalil Para Penggugat:

“Bahwa kerugian Materiil dan Immateriil Para Penggugat ditaksir sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk masing-masing Penggugat.”

16. M. Yahya Harahap dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”* halaman 448 berpendapat bahwa:

“Obscuur Libel yaitu surat Gugatan tidak terang atau isinya gelap (Onduidelijk), atau formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”

Bahwa berikut juga pada bukunya *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”* halaman. 66 menyatakan dengan tegas:

Halaman 32 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



“Masalah lain yang harus diperhatikan, petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita.”

17. Bahwa berdasarkan penjabaran dalil-dalil Tergugat II diatas, Para Penggugat telah gagal menunjukkan apalagi membuktikan perbuatan apa dari Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur PMH yang menjadikan Gugatan PMH *a quo* tidak berlandaskan dasar hukum yang jelas dan terang, terlebih Para Penggugat dalam formulasi Gugatan *a quo* tidak sesuai antara Posita dengan Petitumnya dengan mencampur-adukkan dalil-dalil terutama terkait Perjanjian, Perlindungan Konsumen, Tata Usaha Negara, dan Perbuatan Melawan Hukum sehingga **tidak jelas apa yang hendak dimaksudkan oleh Para Penggugat yang kemudian menjadikan Gugatan *a quo* semakin kabur;**

18. Bahwa berdasarkan uraian dalil dan alasan diatas, maka **jelas dan nyata Gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscur Libel*)**, maka sudah sangat cukup beralasan dan berlandaskan hukum bila Tergugat II kembali memohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard/ NO*);

III. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

19. Bahwa pada pokoknya Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

20. Bahwa segala yang telah Tergugat II uraikan di dalam EKSEPSI di atas, secara *mutatis mutandis* mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan JAWABAN DALAM POKOK PERKARA, sebagai berikut:

<p>TERGUGAT II TELAH MELAKSANAKAN SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, SEBALIKNYA TUDUHAN-TUDUHAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERLANDASKAN HUKUM YANG JELAS.</p>
--



21. Bahwa sebagaimana pada bagian EKSEPSI telah Tergugat II nyatakan bahwa Para Penggugat telah gagal menunjukkan, terlebih untuk membuktikan Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah Tergugat II lakukan, dengan demikian sudah patut dan berlandaskan hukum, Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* **menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;**

22. Bahwa agar Para Penggugat tidak terus-menerus menyatakan dalil-dalil yang menyesatkan dan tidak berdasarkan hukum, maka Tergugat II akan menjabarkan terlebih dahulu, agar dapat dipahami, bahwa Gugatan *a quo* dari Para Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang berbunyi:

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

Bahwa berdasarkan pasal tersebut kemudian menurut Rosa Agustina dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum" (Cetakan I – Jakarta, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, Hal. 120), yaitu:

"... Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata lebih luas, karena dirumuskan dan meliputi pelanggaran hak subyektif orang lain, atau melanggar kewajiban hukum pelaku, atau bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat...";

23. Sesuai penjabaran diatas Tergugat II dengan tegas menyatakan bahwa tidak ada sama sekali perbuatan melawan/melanggar hukum dari Tergugat II apalagi yang membawa kerugian bagi orang lain, sebaliknya perbuatan Tergugat II sudah sesuai ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku terlebih perbuatan Tergugat II adalah bentuk itikad baik selaku warga negara dan dalam pekerjaannya yang menyediakan pelayanan kesehatan terhadap masyarakat pada saat Pandemi Covid-19 yang menyerang tidak hanya di Negara Republik Indonesia tapi juga seluruh dunia;

24. Bahwa perijinan yang dimiliki oleh **Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku**

Halaman 34 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



sebagaimana terlebih dahulu telah memperoleh izin yang sah dan resmi antara lain:

- a. Izin Pembangunan Rumah Sakit No.: 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 tanggal 31 Maret 2020.
- b. Izin Operasional Rumah Sakit No.: I/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.I.f.2/1/-1.779..3/2020 tanggal 31 Maret 2021.

25. Bahwa kemudian pada angka 9 Gugatan *a quo* Para Penggugat mendalilkan:

"...Rumah Sakit Covid-19 tidak semestinya dan selayaknya berada di lingkungan yang padat penduduk dan seataap dengan Unit Sarusan"

Adalah dalil yang sangat menyesatkan dan tidak berdasarkan hukum, karena terang Para Penggugat sendiri tidak mampu menunjukkan dasar hukum yang jelas atas dalilnya, sehingga benar dalil tersebut adalah mengada-ada dari Penggugat saja; Sebaliknya justru saat ini sebagian besar rumah sakit terletak di daerah perkotaan dan ditengah-tengah permukiman, bahkan hotel-hotel pun beramai-ramai menyediakan fasilitas isolasi mandiri bagi penderita Covid yang tanpa gejala atau dengan gejala ringan yang berada di tengah/pusat kota Jakarta. **Sebagaimana dalam berita CNN Indonesia mengenai 5 Hotel di Jakarta Jadi Tempat Isolasi Gratis Khusus OTG yang dipublikasikan tanggal 5 Februari 2021.**

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menyiapkan hotel dan wisma sebagai lokasi isolasi mandiri untuk pasien tanpa gejala, dengan daftar Hotel/Wisma Isolasi di Jakarta yang disampaikan oleh Gubernur DKI Jakarta Anies Baswedan melalui akun instagram resminya sebagai berikut:

- a. Hotel Ibis Senen
- b. Hotel Grand Asia Jakarta
- c. Hotel U-Stay Mangga Besar
- d. Hotel Twin Plaza
- e. Hotel Ibis Style Mangga Dua
- f. Graha Wisata Ragunan
- g. Graha Wisata TMII
- h. Wisma Atlet Tower 8 Pademangan
- i. Wisma Atlet Tower 9 Pademangan

Halaman 35 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



(<https://www.cnnindonesia.com/nasional/20210205171234-20-602861/5-hotel-di-jakarta-jadi-tempat-isolasi-gratis-khusus-otg>).

Meskipun saat ini setiap rumah sakit menyediakan layanan bagi penderita Covid-19, namun ternyata layanan tersebut tetap tidak bisa menampung jumlah pasien yang ada, oleh karenanya pada saat Tergugat I meminta kesiapan dari Tergugat II dalam hal ini untuk ikut berpartisipasi membantu dan mendukung pekerjaan pemerintah untuk mengatasi pandemi ini, Tergugat II menyambut baik permintaan tersebut;

26. Bahwa atas dalil-dalil yang menyesatkan dari Para Penggugat, selain Tergugat II telah melakukan sebaik-baiknya sesuai hukum yang berlaku dengan memperoleh izin atas Rumah Sakit, sebaliknya **dibuktikan pula dengan surat dari Dinas Kesehatan Pemerintah DKI Jakarta yang ditujukan kepada Para Direktur/Kepala Rumah Sakit se-DKI Jakarta No.: 4042/1.773 tertanggal 22 April 2020** yang menyatakan:

“sehubungan dengan peningkatan jumlah kasus COVID-19 di DKI Jakarta serta langkah antisipasi eskalasi kasus pada periode selanjutnya pada periode selanjutnya, maka diperlukan kesiapan rumah sakit dalam memenuhi kebutuhan perawatan pasien. Oleh karena itu diperlukan adanya Jejaring Pelayanan COVID-19 di Rumah Sakit Pemberi Layanan Non Rujukan PIE selain RS yang telah ditetapkan sebagai RS Rujukan Penanggulangan Penyakit Infeksi Emerging (PIE) dalam Keputusan Menteri Kesehatan RI Nomor HK. 01.07/MENKES/169/2020 dan Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan penyakit COVID-19 sesuai Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 378 Tahun 2020. Adapun Jejaring Pelayanan Covid-19 di Rumah Sakit Pemberi Layanan Non Rujukan PIE wilayah DKI Jakarta.”

27. Bahwa **kemudian lebih dipertegas lagi dengan adanya Keputusan yang di keluarkan oleh Gubernur DKI Jakarta No. 494 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.: 378 tentang penetapan Rumah Sakit rujukan penanggulangan penyakit Corona Virus Disease (COVID-19), yang pada surat Keputusan tersebut terdapat daftar Rumah Sakit yang salah satunya adalah Rumah Sakit Siloam Mampang tercantum terang pada angka 52;**

Halaman 36 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



28. Bahwa dalam hal ini pertama dapat kami sampaikan bahwa **dalil Para Penggugat yang menyebutkan Rumah Sakit Siloam yang berada di kawasan Nine Residence adalah rumah sakit khusus menangani Covid-19 adalah dalil yang keliru**, rumah sakit yang dikelola Tergugat II adalah rumah sakit umum tipe C yang perijinannya juga sudah sah dan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;

Adapun apabila sebagian besar atau seluruh pasien yang ada berada di rumah sakit Siloam Mampang saat ini ternyata menderita sakit akibat terinfeksi Covid-19 tak lain disebabkan oleh situasi dan kondisi global yang saat ini yang sedang menghadapi Pandemi Covid-19. **KEPPRES No. 12 tahun 2020 telah menetapkan bahwa kondisi pandemi Covid -19 saat ini menjadi bencana nasional**, berikut **WHO juga sudah menetapkan kondisi ini sebagai pandemi global** (Sumber: Website resmi Sekretariat Kabinet Republik Indonesia mengenai **Presiden Tetapkan Bencana Nasional Penyebaran Covid-19 sebagai Bencana Nasional yang dipublikasikan pada tanggal 14 April 2020**, dimana dalam berita tersebut menyebutkan bahwa **WHO telah menyatakan Covid-19 sebagai *Global Pandemic* tanggal 11 Maret 2020** (<https://setkab.go.id/presiden-tetapan-bencana-nasional-penyebaran-covid-19-sebagai-bencana-nasional/>))

Berikut bukti fakta yang dapat dilihat dari Berita Hukum Online tanggal 14 April 2020 mengenai Penyebaran **Covid-19 Ditetapan Sebagai Bencana Nasional** (<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5e947d66e1254/penyebaran-covid-19-ditetapan-sebagai-bencana-nasional/>),

Bahkan terkait Covid-19 sebagai bencana Indonesia, dr. Achmad Yuriyanto selaku Jubir Pemerintah untuk Covid-19 telah menjabarkan melalui media Sehat Negeriku (<https://sehatnegeriku.kemkes.go.id/baca/umum/20200315/3633379/status-wabah-corona-indonesia-ditetapan-bencana-nasional/>):

“Sekarang statusnya bencana, undang-undang bencana nomor 24/2007 menyatakan 3 jenis bencana, Bencana Alam, Non Alam, Sosial.”;



“Bencana non alam itu contohnya wabah/ pandemi. Sekarang Indonesia dalam posisi tanggap darurat bencana non alam pandemi covid-19”;

“Tidak ada derajat yang paling tinggi dari ini (status bencana nasional)...”;

“oleh karena itu di dalam ketentuan wabah kenapa kok kemarin yang mendeclair ini adalah presiden”;

“begitu di laporkan ke presiden, presiden melihat ini sifatnya pandemi bukan hanya di Indonesia”;

“tak hanya itu, Presiden juga membentuk Gugus Tugas Percepatan Penanganan Covid-19 yang diketuai oleh Doni. Gugus tugas itu dalam rangka mengkoordinasikan kapasitas pusat dan daerah”;

“Kemudian komunikasi pusat dan daerah untuk memastikan bahwa upaya pencegahan munculnya sebaran baru berjalan. Kami pahami kalau sudah komunitas. Tidak ada K/L (Kementerian Lembaga) yang mampu bekerja sendiri. Gak Mungkin, Variabelnya Banyak”;

29. Adanya himbauan dari pemerintah agar setiap rumah sakit menyiapkan sarana, prasarana dan jejaring agar lebih siap dan tanggap menghadapi lonjakan pasien yang menderita infeksi Covid-19 telah disambut baik oleh Tergugat II, yang mana itikad baik, kesigapan serta kesiapan untuk memenuhi himbauan pemerintah itu, saat ini justru digugat oleh Para Penggugat;

30. Bahwa sudah lebih jauh pun dinyatakan secara sangat terang dinyatakan dan diatur secara tegas dalam **SURAT EDARAN NOMOR HK.02.01/MENKES/455/2020 TENTANG PERIZINAN DAN AKREDITAS FASILITAS PELAYANAN KESEHATAN DAN PENETAPAN RUMAH SAKIT PENDIDIKAN PADA MASA PANDEMI CORONA VIRUS DISEASE 2019 (COVID-19):**

“Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) telah dinyatakan oleh WHO sebagai global pandemic dan di Indonesia telah dinyatakan sebagai kedaruratan kesehatan masyarakat dan bencana nasional berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) dan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran

Halaman 38 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Sebagai Bencana Nasional, sehingga wajib dilakukan upaya penanggulangan.

Rumah Sakit, Pusat Kesehatan...merupakan fasilitas pelayanan kesehatan yang memiliki peran besar dan sentral dalam upaya penanggulangan COVID-19 khususnya dalam penanganan pasien sehingga fasilitas pelayanan kesehatan tersebut harus fokus dan berkonsentrasi dalam memberikan pelayanan kasus COVID-19...”;

31. Bahwa terang sebagaimana dicantumkan diatas berdasarkan Surat Edaran resmi Menteri Kesehatan, Rumah Sakit Siloam Mampang yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat melalui Gugatan *a quo* terbukti secara nyata sedang melakukan kewajibannya selaku FASILITAS PELAYANAN KESEHATAN yang berkomitmen dalam penyelenggaraan/ operasional fasilitas pelayanan kesehatan dengan juga memiliki izin dan memenuhi persyaratan-persyaratan yang berdasarkan hukum;

32. Berdasarkan hal tersebut di atas, terbukti bahwa segala yang dilakukan oleh Tergugat II bukanlah suatu PMH, melainkan sebaliknya merupakan perbuatan yang patuh hukum, didasarkan dengan itikad baik, merupakan perbuatan yang mencerminkan komitmen pengabdian pada masyarakat secara langsung, khususnya dalam bidang kesehatan dengan memenuhi panggilan dari usaha perumahsakitkan yang wajib melayani masyarakat, khususnya yang sedang menderita sakit penyakit tanpa pandang bulu, derajat dan pangkat setiap orang;

TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN BAHKAN SELURUH KEGIATAN OPERASIONAL RUMAH SAKIT DILAKUKAN DENGAN PROSEDUR KESEHATAN YANG KETAT DAN MEMENUHI STANDAR YANG BERLAKU SEHINGGA TIDAK MERUGIKAN PARA PENGGUGAT

33. Bahwa apa yang kami jelaskan di atas telah sangat jelas dan terang membuktikan Tergugat II telah melakukan PERBUATAN YANG TAAT DAN SESUAI DENGAN HUKUM, selain itu dalam pelaksanaan kegiatannya pun Tergugat II sudah sangat berhati-hati dengan melakukan protokol-protokol kesehatan sedemikian rupa yang sangat ketat sehingga memenuhi standard yang berlaku;

Halaman 39 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



34. Bahwa adanya fasilitas berupa Rumah Sakit yang telah memenuhi persyaratan-persyaratan dan izin tersebut, yang kemudian dioperasikan oleh Tergugat II ini pun tidak melanggar hukum apapun, bahkan terang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat IV (PT. BIMASAKTI JAYA ABADI) yang sebelumnya sudah jelas diketahui, disetujui dan ditanda-tangani oleh Para Penggugat sendiri, sebagaimana dalam:

"Pasal 1.11:

Komplek" adalah gabungan dari tanah sub kompleks yang merupakan kawasan dengan batasan tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang berwenang, yang hanya dimiliki, didesain, dikembangkan dan dikelola secara penuh oleh Pengembang, yang meliputi pembangunan namun tidak terbatas antara lain: kondominium, shopping mall (leased mall ataupun strata mall), hotel, condotel, perkantoran, sekolah, universitas, rumah sakit, theater, sports club, concert hall, serta seluruh fasilitas termasuk tapi tidak terbatas kepada jalanan, tanaman, dan lain-lain yang akan dilakukan pembangunannya secara bertahap dikemudian hari, dalam waktu dan cara yang tidak bersamaan serta tidak ada urutan mana yang akan dibangun terlebih dahulu.

Hak-hak Pihak Pertama (Tergugat IV) adalah sebagai berikut:

Pasal 13.5

Membangun kompleks termasuk seluruh pembangunan fasilitas, sarana dan pembangunan seluruh sub-properti yang ada dalam kompleks secara bertahap sesuai dengan waktu yang hanya ditentukan oleh pihak pertama;

Pasal 13.6

Merubah (termasuk menambah dan mengurangi) desain interior maupun exterior secara keseluruhan, termasuk namun tidak terbatas kepada meniadakan sebuah atau lebih dari sebuah bangunan tanpa merubah tata letak unit sarusun milik Pihak Kedua dan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak kedua. Pihak pertama berhak untuk menentukan seluruh peruntukan dan intensitas pembangunan dalam kompleks maupun pembangunan sub-properti dalam kompleks."

Halaman 40 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



35. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa fasilitas rumah sakit telah memperoleh izin dan tidak melanggar PPJB karena sudah ditentukan dan disetujui bersama Para Penggugat dan Tergugat IV. Oleh karenanya dalil Para Penggugat terkait pembangunan dan operasional rumah sakit dilakukan secara melawan hukum haruslah ditolak;

36. Bahwa berikutnya, Tergugat II akan menjabarkan terlebih dahulu dan akan membuktikan kemudian dalam persidangan, bahwa segala kegiatan-kegiatan medis yang dilakukan dalam rumah sakit sudah dilakukan dengan prosedur kesehatan yang ketat yang sangat cukup memenuhi standar kesehatan yang amat baik. Sehingga sama sekali tidak sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang menyatakan dirugikan akan adanya kegiatan Rumah Sakit;

37. Bahwa dimulai dari areal parkir, yang digunakan untuk kegiatan operasional Rumah Sakit dengan yang digunakan untuk Sarusun adalah areal parkir yang berbeda dan bahkan tidak berdekatan sama sekali. Untuk Rumah Sakit areal parkir yang digunakan berlokasi di bagian ujung luar bangunan pada lantai dasar sedangkan untuk Sarusun yang digunakan adalah P1 (satu) dan P2 (dua) yaitu berlokasi di lantai 4 (empat) dan 5 (lima) bagian bangunan yang bahkan terletak di atas setelah Rumah Sakit;

38. Bahwa bagian bangunan yang digunakan rumah sakit berbeda dengan bagian bangunan yang digunakan oleh Sarusun/apartemen, bangunan rumah sakit hanya menggunakan lantai paling dasar sampai dengan lantai 3 (tiga), yang kemudian di atasnya pun masih terpisah 2 lantai sebelum apartemen yang mana digunakan sebagai parkir. Yaitu lantai P1 (satu) dimana dalam susunan bangunannya terhitung sebagai lantai 4 (empat); dan P2 (dua) dimana dalam susunan bangunannya terhitung sebagai lantai 5 (lima), lalu setelah itu dimulai pada lantai 6 (enam) kemudian lantai berikutnya sampai lantai teratas yang digunakan untuk Sarusun;

39. Bahwa sebagaimana sudah sedemikian terpisahnya area-area yang digunakan oleh Rumah Sakit dan Sarusun, terkait akses-



akses juga telah ditutup dan dipisahkan akses yang mungkin dapat menghubungkan Rumah Sakit dengan Sarusun;

40. Bahwa kemudian, fakta sebenarnya mulai dari *lobby* dan juga *lift* baik untuk mengangkut barang dan penumpang, bahkan sampai jalur evakuasi yang digunakan untuk kegiatan Rumah Sakit dan Sarusun pun sudah dibedakan bahkan sudah dipisahkan dengan jarak yang cukup jauh sehingga sama sekali tidak ada bersinggungan antara para pasien dan/atau pengunjung rumah sakit dengan Sarusun, masing-masing dalam kegiatannya dapat menggunakan *lobby*, *lift*, lahan parkir serta jalur evakuasinya masing-masing tanpa saling bersinggungan atau mengganggu satu sama lain;

41. Bahwa selanjutnya, bahkan terkait saluran air, saluran udara dan berikut dengan *air conditioner* (AC) antara rumah sakit dan unit apartemen juga terpisah dan dilakukan filterasi yang sangat amat baik yang akan Tergugat II buktikan kemudian, sehingga sebaliknya dalil dari Para Penggugat terbukti tidak benar dan menyesatkan;

42. Bahwa untuk udara yang bersirkulasi dalam dan sekitar Rumah Sakit bahkan sudah ditata dengan sedemikian baik dengan pengaturan, filterasi, dan juga telah melalui proses pemurnian (*purifying*) dengan teknologi sangat baik yang sangat ketat bahkan selalu diuji sehingga sudah memenuhi standard kesehatan dan keselamatan serta protokol rumah sakit;

43. Bahwa udara segar dari luar Rumah Sakit ditarik masuk kedalam ruangan-ruangan Rumah Sakit dengan instalasi tata udara melalui *evaporator air conditioner* dengan menggunakan alat hisap yang pada setiap titik hisapnya pun masing-masing sudah difilter udara terlebih dahulu yang kemudian digunakan *HEPA filter* untuk proses filterasi dan pemurnian lanjutannya, lalu digunakan kembali sistem AHU (*Air Handling Unit*) pada *Air Conditioner* untuk kembali memfilter udara yang bersirkulasi dalam ruangan, setelah udara bersirkulasi dalam ruangan kemudian akan ditarik kembali menggunakan *exhaust fan* bertekanan negatif yang kemudian difilterasi dan dimurnikan kembali dengan menggunakan *UV-C* terlebih dahulu masing-masingnya sebelum kembali ditarik untuk keluar gedung;

Halaman 42 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



44. Bahwa untuk air bersih yang masuk antara Rumah Sakit dan Sarusun pun salurannya sudah dipisahkan masing-masing sehingga tidak tercampur satu sama lainnya, kemudian air bersih yang sudah terpisah dan kemudian akan digunakan untuk kegiatan Rumah Sakit akan difilterasi terlebih dahulu menggunakan *Sand Filtration System* lalu masuk ke filterasi lanjutannya menggunakan *Carbon Filtration System* sebelum digunakan untuk kegiatan Rumah Sakit yang kemudian menjadi air kotor atau limbah air dari Rumah Sakit;

45. Bahwa selanjutnya air yang sudah digunakan dan kemudian sebagai limbah air dari masing-masing ruangan Rumah Sakit akan dikumpulkan kembali dalam instalasi *dirty utility* yang lokasi pengumpulannya pun terpisah dan tertutup sama sekali dengan kegiatan baik Rumah Sakit dan Sarusun, yang selanjutnya akan menggunakan sistem IPAL (Instalasi Pengolahan Air Limbah) untuk diproses pemurnian (*purifying*) dan filterasinya kembali diolah dengan STP (*Sewage Treatment Plant*) yang dalam proses pemurnian dan filterasinya sangat ketat bahkan selalu diuji dengan dilakukan pengolahan di tangki khusus untuk dilakukan netralisasi *pH* (asam) nya terlebih dahulu yang kemudian dilakukan pengolahan terus-menerus dengan pemisahan (*equalization*), pemberian oksigen (*aeration*), sidementasi (*sedimentation*), disinfektan (*disinfectant*), klorinasi (*chlorine*), lalu masuk ke filterasi kembali (*sand filter*) sampai telah hilang kontaminan atau kandungan berbahayanya seperti meminimalisir atau menghilangkan kandungan BOD (*Biological Oxygen Demand*) dan COD (*Chemical Oxygen Demand*) sehingga menghasilkan air olahan yang telah memenuhi syarat sebagai air buangan dan/atau limbah;

46. Bahwa dalam hal pembuangan limbah-limbah operasional Rumah Sakit lainnya pun Tergugat II sudah sangat baik yang sangat ketat sehingga sudah amat memenuhi standard kesehatan dan keselamatan serta protokol rumah sakit, sebagaimana terkait limbah padat pengolahannya akan dipisahkan terlebih dahulu antara limbah domestik dan limbah medis yang kemudian akan dikumpulkan masing-masing terpisah yaitu berlokasi di lantai 1 areal luar Rumah Sakit untuk limbah domestik yang selanjutnya

Halaman 43 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



akan diambil oleh Dinas Lingkungan Hidup DKI Jakarta 2 (dua) kali setiap harinya, lalu limbah medis yang dikumpulkan melalui koridor khusus ke *basement* dasar yang kemudian diambil oleh pihak ketiga yaitu PT. Wastec International Indonesia dengan *Standard Operating Procedure* (SOP) / Prosedur Operasi Standar yang khusus dan juga dapat dilihat laporannya dan dilacak secara daring (*online*);

47. Bahwa demikian pula dalam operasionalnya, para pekerja /tenaga medis di Rumah Sakit Siloam Mampang selalu menjalankan protokol kesehatan yang sesuai dengan standard keselamatan rumah sakit sesuai dengan Protokol Standar Minimal internal Rumah Sakit. Sebagaimana untuk para staf akan dilakukan skrining rutin, pemberian vaksin, melakukan zonasi-zonasi dalam Rumah Sakit, Penggunaan Alat Pelindung Diri (APD) sampai 3 (tiga) level yaitu:

- a. level 1 (satu) masker bedah, *face shield/ goggles*, apron;
- b. level 2 (dua) masker N95 / KN95, *face shield/ goggles*, *head cover, surgical gown, gloves*;
- c. level 3 (tiga) masker N95 / KN95, *face shield/ goggles*, *coverall gown, double gloves*;

48. Dengan demikian penjabaran dari Tergugat II sampaikan terkait dalam pelaksanaan kegiatan rumah sakit, yang faktanya Tergugat II sudah sangat berhati-hati dan sedemikian ketat sebagaimana sudah sesuai dengan protokol-protokol dan prosedur kesehatan, dan tidak ada data yang membuktikan secara sah rumah sakit (*in casu*) justru menyebabkan Penghuni Sarusun termasuk Para Penggugat terkena Covid-19. Sehingga menunjukkan sebaliknya Rumah Sakit yang dikelola oleh Tergugat II SAMA SEKALI TIDAK MENGGANGGU DAN MERUGIKAN PENGHUNI SARUSUN, dan semakin membuktikan bahwa sama sekali tidak ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Bahkan sebaliknya justru menunjukkan itikad baik, mematuhi anjuran pemerintah, bahkan memenuhi panggilan untuk melayani masyarakat oleh Tergugat II.

BAHWA GLORIA SINAGA (d/h Penggugat V) TELAH MENARIK DIRI DARI GUGATAN A QUO SEBAGAI PENGGUGAT



49. Bahwa berdasarkan Surat resmi dari Para Penggugat tertanggal 25 Mei 2021 dengan Perihal PERBAIKAN GUGATAN PERKARA PERDATA NO. 64/PDT.G/2021/PN.JKT.SEL yang memberitahukan bahwa Gloria Sinaga (d/h Penggugat V) telah menarik diri dari Perkara Gugatan *a quo* sebagai Penggugat;

50. Dengan demikian secara tidak langsung dan *mutatis mutandis* menunjukkan sebaliknya, bahwa patut diduga segala kerugian-kerugian yang dinyatakan oleh Para Penggugat dalam Perkara *a quo* melalui Gugatannya adalah tidak benar nyata terjadi (riil) atau adalah sebuah rekayasa belaka;

51. Oleh karenanya, sebagaimana penarikan diri dari Gloria Sinaga (d/h Penggugat V) dalam Perkara Gugatan *a quo* sebagai Penggugat telah dicatat dalam Persidangan yang diperiksa oleh Majelis Yang Mulia Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, Maka Tergugat II memohon untuk menolak Gugatan *a quo*;

BAHWA KLAIM KERUGIAN-KERUGIAN YANG DIDALILKAN OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR YANG JELAS, SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA UNTUK DITOLAK

52. Bahwa kerugian-kerugian dari baik Materil dan juga Immateril hanya angan-angan dan/atau karangan dari Para Penggugat saja, karena tidak nyata / riil tanpa rincian yang sebenar-benarnya, dan faktanya tidak pernah dialami oleh Para Penggugat baik langsung maupun tidak langsung, dan tidak dapat dibuktikan dimuka persidangan perkara *a quo*. Sebagaimana dalam dalil Gugatan, Penggugat hanya menggunakan penaksiran / kira-kira untuk jumlah kerugian, karenanya tuntutan yang demikian sudah jelas tidak terbukti dan tidak sepatutnya diterima oleh Pengadilan *a quo*, dan dengan demikian Tergugat II tidak memiliki kewajiban apapun terhadap Para Penggugat;

SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslaag*) TIDAK BERDASARKAN HUKUM, SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA UNTUK DITOLAK

53. Bahwa Tergugat II menolak permohonan sita jaminan diajukan oleh Para Penggugat terhadap harta kekayaan milik Tergugat II berupa harta/benda tidak bergerak yaitu sebidang tanah dan

Halaman 45 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Warung Buncit No. 12 RT 2 RW 5, Durian Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan. Karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 227 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yang berbunyi:

“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

hal ini sejalan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu:

a. **Putusan MA RI No.: 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972** yang menyatakan:

“apabila penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka sita jaminan tidak dapat dilakukan”;

b. **Putusan MA RI No.: 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984** yang menyatakan:

“sita jaminan yang diadakan bukan atas adasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”

Berdasarkan penjabaran bantahan di atas, Tergugat II mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk MENOLAK permohonan sita jaminan dari Para Penggugat.

**PELAKSANAAN PUTUSAN SERTA MERTA (*Uitvoerbaar bij Voorraad*)
TIDAK BERDASARKAN HUKUM, SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA
UNTUK DITOLAK**



54. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 39 Gugatan *a quo* yang menyatakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) yang bahkan tidak diuraikan sama sekali oleh Para Penggugat dalam Posita Gugatan, sehingga permohonan tersebut haruslah ditolak;

55. Bahwa selain itu, **Mahkamah Agung R.I dengan instruksinya tertanggal 13 Februari 1958** menyatakan agar Hakim tidak dengan mudah memberi putusan "*uitvoerbaar bij voorraad*"; Bahwa sejalan pula **dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, Mahkamah Agung RI** memberikan petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- c. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
 - d. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
 - e. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
 - f. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
 - g. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
 - h. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
 - i. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
- dan berikut, **berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil** disebutkan antara lain:

Halaman 47 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Mahkamah Agung menegaskan kepada Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) tersebut. Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

56. Berdasarkan keterangan tersebut di atas, maka jelaslah bahwa Gugatan Para Penggugat **BUKANLAH** tergolong pada kategori yang memenuhi syarat-syarat tersebut diatas, terlebih Gugatan *a quo* adalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasar sehingga tidak layak untuk mendapatkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*), terlebih lagi tuntutan yang tidak memenuhi prosedur formil yang tidak disertai dengan tuntutan provisionil, dan oleh karenanya baik permohonan serta merta, maupun keseluruhan gugatan Penggugat haruslah DITOLAK.

PERMOHONAN UANG PAKSA (*Dwangsom*) TIDAK BERDASARKAN HUKUM, SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA UNTUK DITOLAK

57. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permohonan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) per harinya sebagaimana dimohonkan Para Penggugat pada angka 9 dalam bagian Petitum Gugatan *a quo* karena tidak berdasarkan hukum dan juga berlebihan;

Bahwa sebaliknya telah terang termaktub dalam **Putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973**

Halaman 48 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



telah menjadi Yurisprudensi tetap dan selalu dianut oleh Majelis Hakim, bahwa tuntutan mengenai pembayaran sejumlah uang, tidak dapat dituntut adanya dwangsom;

Bahwa dalam hal ini tuntutan Para Penggugat adalah tuntutan membayar sejumlah uang, oleh karenanya permintaan Penggugat mengenai uang paksa, tidak relevan dan HARUS DITOLAK;

58. Bahwa dengan demikian PETITUM yang terkait dengan Tergugat II yang dimohonkan oleh Para Penggugat dalam Gugatan *a quo*, yakni **SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*)**, **PUTUSAN SERTA MERTA (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)**, dan **UANG PAKSA (*Dwangsom*)** menjadi tidak berdasar secara hukum, yang sepatutnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*;

59. Bahwa dengan dasar alasan-alasan tersebut di atas, sudah sepatutnya jika kemudian Tergugat II menolak dengan tegas seluruh Gugatan *a quo* dari Para Penggugat sepanjang yang terkait dengan Tergugat II, terlebih menolak dengan tegas Petitum Para Penggugat yang berkaitan dengan Tergugat II yang kabur dan sama sekali tidak mempunyai dasar alasan hukum yang jelas;

IV. PETITUM

Berdasarkan uraian dan penjelasan terkait Ekspsi dan Jawaban dengan seluruh dalil, dasar hukum, serta bukti-bukti tersebut di atas;

Dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard / NO*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat II tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa perijinan Rumah Sakit yang berada di Kawasan Nine Residence telah sah;

Halaman 49 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Jawaban Tergugat III.

I. LATAR BELAKANG

1. Bahwa PT Siloam International Hospitals, Tbk., (“Tergugat III”) merupakan perseroan terbatas yang berkedudukan di Gedung Fakultas Kedokteran UPH Lt. 32 Jl. Boulevard Jend. Sudirman No. 15 Tangerang, Provinsi Banten;

II. EKSEPSI

A. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS / KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

2. Bahwa Tergugat III mengajukan *exceptio obscur libel* mengingat dalil Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak berdasar, tidak jelas dan isinya tidak terang (*onduidelijk*), karena tidak memenuhi unsur melawam hukum maupun melanggar kewajiban hukum yang didalilkan Para Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat III;

3. Bahwa fokus dalil Para Penggugat adalah menggugat Para Tergugat termasuk Tergugat III karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah diatur melalui Pasal 1365 dalam KUH Perdata, sebagaimana terang termaktub dalam Perihal Gugatan *a quo* dan lebih terang lagi dimohonkan oleh Para Penggugat pada bagian Petitum:

“2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Para Penggugat”;

4. Maka Para Penggugat dalam menentukan apakah suatu perbuatan dapat digugat dengan dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH), terlebih dahulu harus dapat menunjukkan dan membuktikan secara jelas dan terang dalam hal perbuatan apa terkait dengan Gugatan *a quo* yang tidak dilakukan dan/atau dilawan oleh Tergugat III dalam suatu pasal dan/atau ketentuan yang berdasarkan hukum;

Halaman 50 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



5. Bahwa tidak jelas dan Para Penggugat pun tidak mampu menjabarkan secara terang PMH apa yang diperbuat Tergugat III dalam Gugatan *a quo*, **bahkan keterkaitan Tergugat III dalam Perkara *a quo* pun tidak beralasan tepat dan jelas** sehingga menjadikan Tergugat III sebagai pihak Tergugat disini;

6. Bahwa Para Penggugat sendiri telah akui secara tegas dalam dalil Gugatannya, Tergugat II lah yang dalam pelaksanaannya **telah memperoleh izin membangun Rumah Sakit dan izin operasional Rumah Sakit yang sah sesuai hukum dari pihak yang berwenang, BUKAN Tergugat III;**

7. Bahwa selanjutnya, tidak jelas apa yang dimaksudkan oleh Para Penggugat sehingga menjadikan Gugatan *a quo* **kabur (*obscur*)**. Karena sangat tidak konsisten dengan dalil-dalil gugatannya. Sebagaimana **Gugatan *a quo* adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** akan tetapi dalam Positanya Para Penggugat mencantumkan "alasan dari Para Penggugat mengajukan gugatan ini" dengan didasari pada **Perjanjian-Perjanjian** sebagaimana dijabarkan pada angka 2 huruf a sampai dengan huruf s halaman 4 sampai 6 dalam Gugatan *a quo*, **yang mana dalam Perjanjian tersebut pun tidak ada satupun yang menunjukan Tergugat III ikut menjadi pihak di dalamnya;**

Selanjutnya, Gugatan Para Penggugat semakin kabur dan tidak jelas karena menyinggung terkait **penyerahan Sertifikat Hak Milik Strata Title** pada angka 15 dalil Gugatan, dan mengkaitkan juga pada soal **brosur** pada angka 16. Terlebih pada angka 23 dalil Gugatan Para Penggugat malah mencampuradukkan **Gugatan *a quo* dengan Gugatan berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen** yang harus melalui prosedur tersendiri yaitu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang jelas tidak terkait dengan Tergugat III, karena Para Penggugat bukanlah konsumen dari Tergugat III;

8. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2452 K/Pdt/2009 tidak membenarkan adanya penggabungan antara Wanprestasi dengan PMH dimana penggabungan tersebut melanggar tata tertib beracara karena

Halaman 51 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



keduanya harus diselesaikan tersendiri. Berikut isi Putusan MA.RI No.2452 K/Pdt/2009 :

“Bahwa karena didalam gugatan Penggugat merupakan Penggabungan antara perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*).”

9. Bahwa sejalan pula dengan dalil Tergugat III diatas, menurut **M. Yahya Harahap**, dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*” halaman. 448-456, menjelaskan syarat-syarat gugatan yang termasuk gugatan yang *obscuur libel*. Dalam buku tersebut **Yahya Harahap** menjelaskan suatu gugatan dapat dikatakan *obscuur libel* apabila terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- e. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- f. Tidak jelasnya obyek sengketa;
- g. Petitum gugatan tidak jelas;
- h. Masalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

10. Bahwa tujuan utama suatu gugatan adalah untuk mengadili apakah gugatan tersebut memiliki dasar yang jelas dan dapat diterima oleh Pengadilan. Merupakan suatu hal yang utama agar gugatan dibuat secara jelas dan terang (dan oleh karenanya dapat diuji kebenarannya). **Apabila suatu gugatan diajukan tidak secara jelas dan terang, maka Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo memiliki kewenangan untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima sebelum pemeriksaan pokok perkara;**

11. Bahwa berdasarkan asas *process doelmaticheid* (demi kepentingan beracara), dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Berdasarkan Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conchuisse*);

12. Bahwa M. Yahya Harahap menegaskan bahwa suatu gugatan wajib menjelaskan dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan fakta (*feitelijke grond*) secara jelas. **Kegagalan dalam memberikan kejelasan terhadap faktor tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur;**

13. Terlebih bahwa dalil kerugian-kerugian dari Para Penggugat pun hanya angan-angan saja yang tidak nyata / riil tanpa rincian

Halaman 52 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



yang sebenar-benarnya dialami dan hanya menggunakan penaksiran / kira-kira, sebagaimana terang termaktub pada angka 37 dalil Para Penggugat:

“Bahwa kerugian Materiil dan Immateriil Para Penggugat ditaksir sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk masing-masing Penggugat.”

14. M. Yahya Harahap dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”* halaman 448 berpendapat bahwa:

“Obscuur Libel yaitu surat Gugatan tidak terang atau isinya gelap (Onduidelijk), atau formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”

Bahwa berikut juga pada bukunya *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”* halaman. 66 menyatakan dengan tegas:

“Masalah lain yang harus diperhatikan, petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita.”

15. Bahwa berdasarkan penjabaran dalil-dalil Tergugat III diatas, Para Penggugat telah GAGAL menunjukkan apalagi membuktikan perbuatan apa dari Tergugat III yang memenuhi unsur-unsur PMH, yang menjadikan Gugatan PMH *a quo* tidak berlandaskan dasar hukum yang jelas dan terang. Terlebih Para Penggugat dalam formulasi Gugatan *a quo* tidak sesuai antara Posita dengan Petitumnya dengan mencampur-adukkan dalil-dalil terutama terkait Perjanjian, Perlindungan Konsumen, Tata Usaha Negara, dan Perbuatan Melawan Hukum sehingga **tidak jelas apa yang hendak dimaksudkan oleh Para Penggugat yang kemudian menjadikan Gugatan *a quo* semakin kabur;**

16. Bahwa berdasarkan uraian dalil dan alasan diatas, maka **jelas dan nyata Gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat III tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)**, maka sudah sangat cukup beralasan dan berlandaskan hukum bila Tergugat III kembali memohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat

Halaman 53 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard/ NO*).

B. ERROR IN PERSONA

17. Bahwa Para Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

18. Gugatan Penggugat merupakan Gugatan yang salah dalam menempatkan/mengkualifikasikan Tergugat III sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, karena:

a. Menurut Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim;

b. Masih menurut Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan;

c. Gugatan *a quo* merupakan Gugatan yang **SAMA SEKALI TIDAK ADA HUBUNGANNYA** dengan **TERGUGAT III, BAHKAN DALAM DALILNYA TIDAK DIURAIKAN SECARA JELAS HUBUNGAN HUKUM YANG BAGAIMANA ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT III**, sehingga Gugatan *a quo* sudah **SEHARUSNYA TIDAK MELIBATKAN TERGUGAT III**;

d. Selanjutnya berdasarkan pendapat **M. Yahya Harahap, SH.**, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* pada halaman 438 sampai dengan 439, Tergugat III dapat mengajukan eksepsi *Error In Persona* apabila gugatan mengandung cacat *error in persona* yang disebut juga *exception in persona*, salah satu bentuknya adalah keliru dalam menarik pihak dalam Gugatan, dengan demikian berdasarkan

Halaman 54 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



uraian di atas, Gugatan *a quo* merupakan Gugatan yang mengandung cacat *error in persona* karena telah menarik Tergugat III sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, padahal sama sekali tidak memiliki kewajiban hukum apapun dalam sengketa/perkara *a quo*;

19. Bahwa mengingat **tidak ada hubungan hukum apapun antara Tergugat III dengan Penggugat**, maka sewajarnya pula jika Tergugat III juga tidak memiliki kewajiban hukum apapun yang harus dilakukan kepada Penggugat dalam perkara *a quo*;

20. Bahwa oleh karenanya sangat beralasan jika Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* untuk memeriksa dan mempertimbangkan adanya eksepsi ***error in persona*** sehingga sepatutnya jika Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/NO*);

B. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

21. Bahwa pada pokoknya Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III.;

22. Bahwa segala yang telah Tergugat III uraikan di dalam EKSEPSI di atas, secara *mutatis mutandis* mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan JAWABAN DALAM POKOK PERKARA, sebagai berikut:

TERGUGAT III TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM APAPUN DALAM PERKARA A QUO

23. Bahwa sebagaimana pada bagian EKSEPSI telah Tergugat III menyatakan dengan tegas bahwa Para Penggugat telah gagal menunjukkan keterkaitan Tergugat III dalam perkara *a quo*, apalagi untuk membuktikan Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah Tergugat III lakukan, dengan demikian sudah patut dan berlandaskan hukum apabila Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* **menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya**;

24. Bahwa sebelum mengajukan bantahan untuk dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berdasarkan hukum menuduh Tergugat III

Halaman 55 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



telah melakukan PMH sebagaimana dalam Gugatan, maka Tergugat III akan jabarkan terlebih dahulu mengapa Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum apapun dalam perkara *a quo*;

25. Bahwa Para Penggugat pada awal dalil gugatannya, tepatnya dalam dalil angka 4 Gugatan *a quo* menyatakan:

“Bahwa pada awal bulan April 2020 para Penggugat mendapatkan informasi melalui Media, bahwa Tergugat I, telah memberikan izin mendirikan Rumah Sakit dan Izin Operasional Rumah Sakit kepada Tergugat II dan Tergugat III”;

bahwa kemudian pada angka 5 Gugatan *a quo* menyatakan:

“Bahwa pada pertengahan bulan April tahun 2020, Para Penggugat melihat Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III dan Tergugat V, secara sepihak telah mengubah fungsi Shopping Mall Lippo Plaza Mampang yang telah ada di Unit Sarusun menjadi Rumah Sakit Siloam Mampang yang khusus menangani pasien Covid-19. Perubahan tersebut dilakukan setelah mendapat izin dari Tergugat I, namun tanpa pemberitahuan/informasi terlebih dahulu kepada Para Penggugat selaku pemilik dan penghuni Unit Sarusun, padahal Rumah Sakit Siloam Mampang tersebut seataap dan satu gedung dengan Unit Sarusun milik Para Penggugat dengan areal parkir dan akses masuk keluar yang sama”;

26. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat diatas adalah terang dalil-dalil yang menyesatkan dan tidak berdasarkan bukti-bukti yang jelas, karena Tergugat III telah tegas nyatakan dalam **“Surat Tanggapan Atas Permintaan Klarifikasi Izin Operasional Rumah Sakit Siloam Hospital Mampang”**, Nomor: 016/PCED/SIH/IV/2020 tertanggal 21 April 2020 yang mana surat tersebut adalah bentuk ITIKAD BAIK Tergugat III untuk menjawab surat sebelumnya dari Penggugat I dan juga telah diterima oleh Para Penggugat sebagaimana diakui sendiri oleh Para Penggugat dengan termaktub dalam dalil Gugatan *a quo* pada angka 7:

“Bahwa pada tanggal 17 April 2020. Penggugat I dalam kapasitasnya selaku pemilik Sarusun dan selaku Ketua Paguyuban yang ditunjuk oleh pemilik dan penghuni Sarusun lainnya yang menolak adanya Rumah Sakit, mengirimkan surat kepada Tergugat III perihal Permintaan Klarifikasi Izin Pengoperasian Rumah Sakit Siloam Mampang dan dijawab oleh dr. Anang Prayudi selaku

Halaman 56 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Direktur PT. Siloam International Hospital (Tergugat III) melalui suratnya Nomor : 016/PCED/SIH/IV/2020 tanggal 21 April 2020 yang pada intinya Rumah Sakit Siloam Mampang merupakan Rumah Sakit Umum Tipe C yang telah memiliki Izin Mendirikan Rumah Sakit ("IMRS") dengan Nomor 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020, dan Izin Operasional dengan Nomor I/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 ("IORS") yang dikeluarkan oleh Tergugat I";

27. Bahwa selanjutnya melalui surat badan resmi Suku Dinas Kesehatan DKI Jakarta pun sudah sangat terang, yang Para Penggugat sendiri kutip dalam Gugatannya yaitu pada angka 13 Gugatan a quo:

- Sesuai dengan peraturan Menteri Kesehatan No. 3 Tahun 2020 tentang klarifikasi dan Perijinan Rumah Sakit tertanggal 14 Januari 2020, Rumah Sakit Siloam Mampang memiliki 180 tempat tidur sehingga termaksud dalam rumah sakit kelas C dengan kewenangan perizinan Pemerintah Daerah;
- Penetapan dan izin Operasional Siloam Mampang tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1/B 3/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 tentang izin operasional Rumah Sakit Umum Siloam Mampang yang diberikan kepada Tergugat II (PT. Sentra Sejahtera Utama) yang menyelenggarakan Rumah Sakit kelas C di Jl. Mampang Prapatan XVI, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan tertanggal 31 Maret 2020;
- Dan Izin...

28. Bahwa melalui surat-surat tersebut sepatutnya sudah cukup menunjukkan kesesatan dan ketidak-cermatan dalil-dail Para Penggugat, karena telah amat terang dan dapat dibuktikan sah secara hukum bahwa Rumah Sakit yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam Gugatan a quo adalah **RUMAH SAKIT UMUM TIPE C** dan **BUKAN RUMAH SAKIT YANG KHUSUS MENANGANI PASIEN COVID-19** sebagaimana dituduhkan Para Penggugat.

Halaman 57 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



29. Bahwa kemudian pula terang menunjukkan **KETIDAK-TERKAITAN Tergugat III** DALAM PERKARA *a quo*, sebagaimana baik dalam Izin Mendirikan Rumah Sakit ("IMRS") dengan Nomor 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1 779.3/2020, maupun Izin Operasional ("IORS") dengan Nomor I/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat I yang kemudian dipermasalahkan oleh Para Penggugat dan menjadi dasar adanya Gugatan *a quo*, **ADALAH DIBERIKAN KEPADA Tergugat II DAN BUKAN Tergugat III**

30. Sehingga seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang menuduh dan menarik Tergugat III dalam Gugatan *a quo* tanpa bukti dan dasar hukum yang jelas adalah terang sebuah kesesatan, dengan demikian sangat tepat dan cukup beralasan hukum apabila **Tergugat III MENOLAK SELURUH dalil-dalil Para Penggugat, dan menyatakan Tergugat III TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM APAPUN DALAM PERKARA A QUO** yang kemudian kembali memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak Gugatan *a quo*;

TERGUGAT III TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN KEPADA PARA PENGGUGAT

31. Bahwa apa yang Tergugat III jabarkan di atas telah sangat jelas dan terang menunjukkan bahwa Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum apapun dalam Perkara *a quo*, sehingga selanjutnya adalah tepat dan sesuai hukum apabila Tergugat III menolak pula seluruh dalil Para Penggugat dalam *Gugatan a quo* dan tegas menyatakan bahwa **TERGUGAT III TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN KEPADA PARA PENGGUGAT**

32. Bahwa sebagaimana Para Penggugat telah gagal menunjukkan keterkaitan Tergugat III dalam perkara *a quo*, terlebih untuk membuktikan secara hukum yang sah Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah Tergugat III lakukan, dengan demikian sudah patut dan berlandaskan hukum apabila Tergugat III kembali memohon

Halaman 58 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk **menolak Gugatan *a quo* Para Penggugat untuk seluruhnya.**

33. Bahwa agar Para Penggugat tidak terus-menerus menyatakan dalil-dalil yang menyesatkan dan tidak berdasarkan hukum, maka Tergugat III akan menjabarkan terlebih dahulu, agar dapat dipahami Para Penggugat. Bahwa Gugatan *a quo* dari Para Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang berbunyi:

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

Bahwa berdasarkan pasal tersebut kemudian menurut Rosa Agustina dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum” (*Cetakan I – Jakarta, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, Hal. 120*), yaitu:

“... Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata lebih luas, karena dirumuskan dan meliputi pelanggaran hak subyektif orang lain, atau melanggar kewajiban hukum pelaku, atau bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat...”

34. Bahwa sesuai penjabaran diatas Para Penggugat WAJIB dapat menunjukkan dan membuktikan dengan sah secara hukum Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III, yang kemudian dapat menunjukkan dan membuktikan dengan sah secara hukum kerugian apa yang diderita Para Penggugat yang diakibatkan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat III apabila ada (*quad non*)

35. Bahwa sejak awal pun Para Penggugat telah GAGAL menunjukkan dan membuktikan secara sah berdasarkan hukum yang berlaku apa keterkaitan Tergugat III dalam Perkara *a quo*, sebagaimana telah terang dan jelas dijabarkan Tergugat III di atas;

36. Sehingga bagaimana mungkin Para Penggugat dapat menunjukkan dan membuktikan dengan sah secara hukum Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III, yang

Halaman 59 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



kemudian dapat menunjukkan dan membuktikan dengan sah secara hukum kerugian apa yang diderita Para Penggugat;

37. Bahwa adanya fasilitas berupa Rumah Sakit yang telah memenuhi persyaratan-persyaratan dan izin yang kemudian dioperasikan oleh Tergugat II (PT. SENTRA SEJAHTERA UTAMA) ini pun bahkan sudah **terang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat IV (PT. BIMASAKTI JAYA ABADI) yang sebelumnya sudah jelas diketahui, disetujui dan ditanda-tangani oleh Para Penggugat sendiri, sebagaimana dalam:**

Pasal 1.11:

"Komplek" adalah gabungan dari tanah sub kompleks yang merupakan kawasan dengan batasan tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang berwenang, yang hanya dimiliki, didesain, dikembangkan dan dikelola secara penuh oleh Pengembang, yang meliputi pembangunan namun tidak terbatas antara lain: kondominium, shopping mall (leased mall ataupun strata mall), hotel, condotel, perkantoran, sekolah, universitas, rumah sakit, theater, sports club, concert hall, serta seluruh fasilitas termasuk tapi tidak terbatas kepada jalanan, tanaman, dan lain-lain yang akan dilakukan pembangunannya secara bertahap dikemudian hari, dalam waktu dan cara yang tidak bersamaan serta tidak ada urutan mana yang akan dibangun terlebih dahulu.

Hak-hak Pihak Pertama (Tergugat IV) adalah sebagai berikut:

Pasal 13.5

Membangun kompleks termasuk seluruh pembangunan fasilitas, sarana dan pembangunan seluruh sub-properti yang ada dalam kompleks secara bertahap sesuai dengan waktu yang hanya ditentukan oleh pihak pertama

Pasal 13.6

Merubah (termasuk menambah dan mengurangi) desain interior maupun exterior secara keseluruhan, termasuk namun tidak terbatas kepada meniadakan sebuah atau lebih dari sebuah bangunan tanpa merubah tata letak unit sarusun milik

Halaman 60 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Pihak Kedua dan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak kedua. Pihak pertama berhak untuk menentukan seluruh peruntukan dan intensitas pembangunan dalam kompleks maupun pembangunan sub-properti dalam kompleks.

38. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa fasilitas rumah sakit sebelumnya telah memperoleh izin karena sudah ditentukan dan disetujui bersama Para Penggugat dan Tergugat IV. Oleh karenanya dalil Para Penggugat terkait pembangunan dan operasional rumah sakit dilakukan secara melawan hukum haruslah ditolak;

39. Dengan demikian Tergugat III dengan tegas menyatakan bahwa sama sekali TIDAK ADA perbuatan melawan/melanggar hukum dari Tergugat III apalagi yang membawa kerugian bagi Para Penggugat, sebaliknya perbuatan Para Penggugat lah yang tanpa dasar hukum dan bukti yang jelas menggugat Tergugat III dalam Perkara *a quo* yang bahkan Para Penggugat sendiri tidak dapat menunjukkan keterkaitan Tergugat III dengan bukti dan dasar hukum yang jelas;

40. Bahwa dengan demikian sangat tepat dan cukup beralasan hukum apabila Tergugat III MENOLAK SELURUH dalil-dalil Para Penggugat, dan menyatakan Tergugat III TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN KEPADA PARA PENGGUGAT. Sehingga kembali memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak Gugatan *a quo*;

BAHWA GLORIA SINAGA (d/h Penggugat V) TELAH MENARIK DIRI DARI GUGATAN A QUO SEBAGAI PENGGUGAT

41. Bahwa berdasarkan Surat resmi dari Para Penggugat tertanggal 25 Mei 2021 dengan Perihal **PERBAIKAN GUGATAN PERKARA PERDATA NO. 64/PDT.G/2021/PN.JKT.SEL** yang memberitahukan bahwa Gloria Sinaga (d/h Penggugat V) telah menarik diri dari Perkara Gugatan *a quo* sebagai Penggugat;

42. Dengan demikian secara tidak langsung dan *mutatis mutandis* menunjukkan sebaliknya, bahwa patut diduga segala kerugian-kerugian yang dinyatakan oleh Para Penggugat dalam Perkara *a*

Halaman 61 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



quo melalui Gugatannya adalah tidak benar nyata terjadi (riil) atau adalah sebuah rekayasa belaka;

43. Oleh karenanya, sebagaimana penarikan diri dari Gloria Sinaga (d/h Penggugat V) dalam Perkara Gugatan *a quo* sebagai Penggugat telah dicatat dalam Persidangan yang diperiksa oleh Majelis Yang Mulia Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, Maka Tergugat III memohon untuk menolak Gugatan *a quo*;

BAHWA KLAIM KERUGIAN-KERUGIAN YANG DIDALILKAN OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR YANG JELAS, SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA UNTUK DITOLAK

44. Bahwa Tergugat III sampaikan pada bagian ini **bahwa kerugian-kerugian dari baik Materiil dan juga Immateriil hanya angan-angan dan/atau karangan dari Para Penggugat saja, karena tidak nyata / riil tanpa rincian yang sebenar-benarnya, dan faktanya tidak pernah dialami oleh Para Penggugat baik langsung maupun tidak langsung, dan tidak dapat dibuktikan dimuka persidangan perkara *a quo***. Sebagaimana dalam dalil Gugatan, Penggugat hanya menggunakan penaksiran / kira-kira untuk jumlah kerugian, karenanya tuntutan yang demikian sudah jelas tidak terbukti dan tidak sepatutnya diterima oleh Pengadilan *a quo*, dan dengan demikian Tergugat III tidak memiliki kewajiban apapun terhadap Para Penggugat.

SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslaag*) TIDAK BERDASARKAN HUKUM, SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA UNTUK DITOLAK

45. Bahwa Tergugat III menolak permohonan sita jaminan diajukan oleh Para Penggugat terhadap harta kekayaan milik Tergugat III berupa harta/benda tidak bergerak yaitu sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Warung Buncit No. 12 RT 2 RW 5, Durian Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan. **Karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 227 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*** yang berbunyi:

“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat

Halaman 62 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

hal ini sejalan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu

a.Putusan MA RI No.: 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang menyatakan:

“apabila penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka sita jaminan tidak dapat dilakukan”

b.Putusan MA RI No.: 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

“sita jaminan yang diadakan bukan atas adasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”

Berdasarkan penjabaran bantahan di atas, Tergugat III mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk MENOLAK permohonan sita jaminan dari Para Penggugat.

**PELAKSANAAN PUTUSAN SERTA MERTA (*Uitvoerbaar bij Voorraad*)
TIDAK BERDASARKAN HUKUM, SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA
UNTUK DITOLAK**

46. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 39 Gugatan *a quo* yang menyatakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) yang bahkan tidak diuraikan sama sekali oleh Para Penggugat dalam Posita Gugatan, sehingga permohonan tersebut haruslah ditolak;



47. Bahwa selain itu, **Mahkamah Agung R.I dengan instruksinya tertanggal 13 Februari 1958** menyatakan agar Hakim tidak dengan mudah memberi putusan "*uitvoerbaar bij voorraad*";

Bahwa sejalan pula **dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, Mahkamah Agung RI** memberikan petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

dan berikut, **berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) Dan Provisionil** disebutkan antara lain:

Mahkamah Agung menegaskan kepada Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta

Halaman 64 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



(Uitvoerbaar bij Voorraad) tersebut. Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudikan hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

48. Berdasarkan keterangan tersebut di atas, maka jelaslah bahwa Gugatan Para Penggugat **BUKANLAH** tergolong pada kategori yang memenuhi syarat-syarat tersebut diatas, terlebih Gugatan *a quo* adalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasar sehingga tidak layak untuk mendapatkan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), terlebih lagi tuntutan yang tidak memenuhi prosedur formil yang tidak disertai dengan tuntutan provisionil, dan oleh karenanya baik permohonan serta merta, maupun keseluruhan gugatan Penggugat haruslah DITOLAK;

PERMOHONAN UANG PAKSA (Dwangsom) TIDAK BERDASARKAN HUKUM, SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA UNTUK DITOLAK

49. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas permohonan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) per harinya sebagaimana dimohonkan Para Penggugat pada angka 9 dalam bagian Petitum Gugatan *a quo* karena tidak berdasarkan hukum dan juga berlebihan;

Bahwa sebaliknya telah terang termaktub dalam **Putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973** telah menjadi Yurisprudensi tetap dan selalu dianut oleh Majelis Hakim, bahwa tuntutan mengenai pembayaran sejumlah uang, tidak dapat dituntut adanya *dwangsom*;

Bahwa dalam hal ini tuntutan Para Penggugat adalah tuntutan membayar sejumlah uang, oleh karenanya permintaan Penggugat mengenai uang paksa, tidak relevan dan HARUS DITOLAK.

Halaman 65 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



50. Bahwa dengan demikian PETITUM yang terkait dengan Tergugat III yang dimohonkan oleh Para Penggugat dalam Gugatan *a quo*, yakni **SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*)**, **PUTUSAN SERTA MERTA (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)**, dan **UANG PAKSA (*Dwangsom*)** menjadi tidak berdasar secara hukum, yang sepatutnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*;

51. Bahwa dengan dasar alasan-alasan tersebut di atas, sudah sepatutnya jika kemudian Tergugat III menolak dengan tegas seluruh Gugatan *a quo* dari Para Penggugat sepanjang yang terkait dengan Tergugat III, yang kabur dan sama sekali tidak mempunyai dasar alasan hukum yang jelas;

C. PETITUM

Berdasarkan uraian dan penjelasan terkait Ekspsi dan Jawaban dengan seluruh dalil, dasar hukum, serta bukti-bukti tersebut di atas. Dengan ini Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard / NO*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa perijinan rumah sakit yang berada di kawasan Nine Residence sudah benar dan sah;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Jawaban Tergugat IV.

A. DALAM KONPENSI

I. LATAR BELAKANG

Halaman 66 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



1. Bahwa Tergugat IV adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 02 tanggal 7 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari Notaris di Jakarta (**"Akta Pendirian"**);
2. Bahwa Tergugat IV sejak tahun 2011 hingga saat ini melakukan Kegiatan Usaha di bidang *real estate*, pengembang kawasan perkotaan sebagaimana Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Tergugat IV yang tertuang dalam Anggaran Dasar Tergugat IV. Dalam menjalankan usahanya Tergugat IV dengan serius mengembangkan kawasan hunian maupun non hunian yang berlokasi di Jl. Mampang Prapatan XVI Kel. Duren Tiga Kec. Pancoran, Jakarta Selatan yang dikenal dengan nama **"Nine Residence"**;
3. Bahwa seluruh Kawasan Tergugat IV berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan No. 1559 yang terletak di Jl. Mampang Prapatan XVI Kel. Duren Tiga Kec. Pancoran, Jakarta Selatan, diterbitkan oleh Andry Novijandri selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, (**"SHGB No. 1559"**);
4. Bahwa antara Tergugat IV dan Para Penggugat terdapat ikatan hukum atas pembelian Unit Sarusun Nine Residence yang berlokasi di Jl. Mampang Prapatan XVI Kel. Duren Tiga Kec. Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (**"PPJB"**), yaitu:
 - a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0277/PPJB-BJA/02/2016 tanggal 4 Februari 2016 antara Tergugat IV dengan Agus Fimualif (Penggugat I) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 9 No.: 0919
 - b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0106/PPJB-BJA/03/2015 tanggal 6 Maret 2015 antara Tergugat IV dengan Carita Tamzil (Penggugat II) yang dibuat dihadapan Notaris Marcivia Rahmani, S.H. MKn., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di lantai 10 Tower Nine Residence No.: 1009
 - c. Konfirmasi Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun No. 0073/KPU-BJA/05/2013 tanggal 23 Mei 2013 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0052/PPJB-BJA/02/2015 tanggal 2 Februari 2015 antara Tergugat IV dengan

Halaman 67 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



DRH. Dyah S. Lubis (Penggugat III), untuk Unit Sarusun di Nine Residence Lantai 8 No. 0812 dan 0816

d. Konfirmasi Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun No. 0098/KPU-BJA/06/2013 tanggal 28 Februari 2013 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 019/PPJB-BJA/06/2015 tanggal 15 Juni 2015 antara Tergugat IV dengan Hisar Hasian Siahaan selaku suami sah dari Juria Ambar Haruni (Penggugat IV) untuk unit sarusun di Apartemen Nine Residence Lantai 12 No. 1232

e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No 0132/PPJB-BJA/03/2015 tanggal 14 Maret 2015 antara Tergugat IV dengan Ida Dwisartika (Penggugat V) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 09 No. 0908

f. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No 0055/PPJB-BJA/02/2015 tanggal 02 Februari 2015 antara Tergugat IV dengan PT Amtara Nirmala yang diwakili oleh Ir. Satrio Adji selaku Direktur Utama Perseroan (Penggugat VI), untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 8 No. 0806

g. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No 0060/PPJB-BJA/01/2015 tanggal 25 Oktober 2017 antara Tergugat IV dengan Yoan Tovani, SE, ME., selaku ahli waris yang sah dari almarhum Nyonya Sri Sunarti (Penggugat VII), untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 12 No. 1211

h. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0259/PPJB-BJA/12/2015 tanggal 10 Desember 2015 antara Tergugat IV dengan Lucy Chrysantina (Penggugat VIII) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai GS No. GS05

i. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.; 0091/PPJB-BJA/02/2015 tanggal 17 Februari 2015 unit NRA-GS Floor No. : GS 21, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.: 0095/PPJBBJA/02/2015 tanggal 17 Februari 2015 untuk unit lantai 8 No. ; 0801, antara Tergugat IV dengan Hj. Atiah (Penggugat IX) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta

Halaman 68 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

j. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0186/PPJB-BJA/06/2015 tanggal 4 Juni 2015 antara Tergugat IV dengan Natali Djody Sudarmadi (Penggugat X) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Wdjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 07 No. 0701

k. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0150/PPJB-BJA/04/2015 tanggal 7 April 2015 antara Tergugat IV dengan Dian Febrianti (Penggugat XI) yang dibuat dihadapan Notaris Marcivia Rahmani, S.H. MKn Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 6 No. 0608

l. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0286/PPJB-BJA/02/2016 tanggal 24 Februari 2016, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.: 0287/PPJB-BJA/02/2016 tanggal 24 Februari 2016 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.: 0290/PPJB-BJA/02/2016 tanggal 24 Februari 2016 antara Tergugat IV dengan Muchamad Rifky Widjaya selaku kuasa dari Mochamad Ilham Sjarif (Penggugat XII)

m. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0159/PPJB-BJA/04/2015 tanggal 14 April 2015 antara Tergugat IV dengan Hamdion Nizar, IR. (Penggugat XIII) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai PH No. PH09

n. Konfirmasi Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun No. 0207/KPU-BJA/06/2013 tanggal 24 Juni 2013, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0235/PPJB-BJA/08/2015 tanggal 14 Agustus 2015 dan Konfirmasi Pemesanan

Unit Satuan Rumah Susun No. 0208/KPU-BJA/06/2013 tanggal 24 Juni 2013, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0236/PPJB-BJA/08/2015 tanggal 14 Agustus 2015 antara Tergugat IV dengan Joice Farida (Penggugat XIV) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 09 No. 0921 dan No. 0923

o. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0026/PPJB-BJA/01/2015 tanggal 30 Januari 2015 antara Tergugat

Halaman 69 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



IV dengan Juliana (Penggugat XV) yang dibuat dihadapan Notaris Rico Ramosan Silalahi, S.H., Notaris di Jakarta

p. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0059/PPJB-BJA/01/2015 tanggal 12 Januari 2015 antara Tergugat IV dengan Maja Sari Widjaja (Penggugat XVI) untuk Unit Sarusun di Nine Residence Tower A, lantai 9 No. 0921

q. Konfirmasi Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun No. 0140/KPU-BJA/Q6/2013 tanggal 05 Juni 2013 antara Anggraini Puspita Dewi (Penggugat XVII) dengan Tergugat IV untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 9 No. 0923

r. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 0147/PPJB-BJA/02/2015 tanggal 20 Februari 2015 antara Tergugat IV dengan Basaria Nurhayati Pakpahan (Penggugat XVIII) yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Unit Sarusun di Nine Residence lantai 11 No.: 1121

5. Bahwa berdasarkan hubungan hukum di atas, **Para Penggugat melalui Kuasanya pada Law Firm Wilvridus Watu, S.H. & Associates mengajukan gugatan dengan pokok-pokok dalil terhadap Tergugat IV** sebagai berikut:

a. Tergugat IV tidak memberikan fasilitas yang dijanjikan kepada Para Penggugat, dalam hal ini:

1. Fasilitas rumah sakit tidak pernah ada dalam brosur/ penawaran;
2. Lift barang yang telah dikuasai oleh Tergugat III, sehingga Para Penggugat tidak dapat mengangkut barang-barang bawanya melalui lift barang;
3. Unit sarusun Penggugat seatap dan satu gedung dengan Rumah Sakit Siloam Mampang dengan area parkir dan akses masuk keluar yang sama.

b. Tergugat IV belum menyerahkan sertifikat hak milik strata title kepada Penggugat;

c. Tergugat IV tidak memfasilitasi pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS).

6. Seluruh dalil tersebut di atas tidak benar oleh karenanya Tergugat IV akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat dalam

Halaman 70 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Gugatan tersebut. Tergugat IV juga mengajukan Eksepsi dan Jawaban yang akan diuraikan pada bagian selanjutnya di bawah ini, untuk mengklarifikasi serta menyampaikan kebenaran di muka persidangan, atas persoalan hukum yang diajukan Para Penggugat.

II. **DALAM EKSEPSI**

I. **GUGATAN TIDAK JELAS /
KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

**PERNYATAAN PARA PENGGUGAT YANG MENYATAKAN TERGUGAT
IV MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ADALAH TIDAK
TEPAT**

7. Bahwa menurut **M. Yahya Harahap**, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* ("M. Yahya Harahap dalam Buku Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, 2016") hlm. 448-456, menjelaskan syarat-syarat gugatan yang termasuk gugatan yang *obscuur libel*. Dalam buku tersebut **Yahya Harahap** menjelaskan suatu gugatan dapat dikatakan *obscuur libel* apabila terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak jelasnya obyek sengketa;
- c. Petitum gugatan tidak jelas;
- d. **Masalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;**

8. Dalam hal ini Tergugat IV tidak menerima dan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat butir 34 posita gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas pelanggaran janji-janjinya. Sejak awal pada butir 2 posita gugatan Para Penggugat juga telah jelas mengetahui hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat IV bersumber dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga dalam hal ini Para Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi. Perpaduan gugatan semacam ini tidaklah tepat dan menjadi tidak jelas karena dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa Para Penggugat sudah jelas keliru karena dalilnya menyatakan adanya pelanggaran perjanjian namun menuntut atas

Halaman 71 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



dasar perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 menyatakan gugatan harus jelas antara PMH dan Wanprestasi, dalam hal dilakukan penggabungan mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas/ kabur (*obscur libel*) dalam pertimbangannya sebagai berikut:

Pertimbangan Putusan:

Dengan demikian disamping terdapat kesalahan penerapan hukum tentang penggabungan gugat yang semestinya harus digugat masing-masing secara tersendiri, dalam gugatan itu sendiri terkandung ketidakjelasan dan ketidakpastian gugat sehingga benar-benar gugat tersebut sangat kabur dan tak terarah.

Amar Putusan:

Menyatakan gugatan Penggugat-Penggugat tidak dapat diterima.

10. Menurut M. Yahya Harahap dalam Buku Hukum Acara Perdata hlm. 454 Sebagaimana diketahui dasar dikatakannya seseorang melakukan Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata adalah akibat perbuatan orang:

Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig* (unlawful)

- a. Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
- b. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*),
- c. Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.

Sedangkan perbuatan wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1230 KUHPerdata:

- a. Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1230 KUHPerdata
- b. Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus di penuhi atau *promise must be kept*.

Halaman 72 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



- c. Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
 - Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
 - Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

11. Bahwa dengan demikian pernyataan Para Penggugat terhadap Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan menjadi tidak jelas dikarenakan tidak memenuhi unsur-unsur dari suatu Perbuatan Melawan Hukum, bahkan berdasarkan fakta yang akan diuraikan dalam pokok perkara bahwa Tergugat IV juga tidak melakukan wanprestasi;

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan menjadi tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*) karena sangatlah tidak tepat Tergugat IV dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan Para Penggugat dalam Gugatan menyebutkan Tergugat IV tidak memenuhi janjinya. Oleh karena itu Kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menerima Eksepsi Tergugat IV, dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*), **sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**;

GUGATAN TIDAK JELASI KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK DAPAT MELAKUKAN PERINCIAN KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL YANG DIALAMI

13. Bahwa selanjutnya pada butir 6 gugatan, terlihat tuntutan-tuntutan yang diajukan Para Penggugat tidak jelas dan Para Penggugat tidak mampu menjelaskan secara rinci baik kerugian materiil maupun immateriil yang dialami serta dituntut oleh Penggugat dalam butir 37 posita gugatan sebagai berikut:

Bahwa kerugian Materiil dan Immateriil Para Penggugat dimaksud ditaksir sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) untuk masing-masing Penggugat.

14. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya wajib menguraikan dalam bentuk apa kerugian tersebut, serta alasan yang mengakibatkan timbulnya kerugian tersebut, perincian jumlah kerugian dan yang paling penting adalah kerugian immateriil tersebut harus dapat dibuktikan. Bahwa dalil-dalil Tergugat IV di atas sejalan

Halaman 73 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



dengan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung, dimana yurisprudensi tersebut telah memberikan contoh tentang sikap hakim dalam mempertimbangkan tuntutan ganti rugi immateriil yang selengkapnya Tergugat IV kutip di bawah ini sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1983:

"Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima."

Putusan Mahkamah Agung No. 117 K/Sip/1975:

"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat IV, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

III. DALAM POKOK PERKAR

Bahwa Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulian dalam Perkara *a quo* hal-hal yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat IV dalam pokok perkara ini.

I. TERGUGAT IV TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN DAN OPERASIONAL FASILITAS RUMAH SAKIT

FASILITAS RUMAH SAKIT TELAH MEMILIKI IZIN DAN TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

15. Bahwa fasilitas rumah sakit tidak melanggar janji Tergugat IV kepada Para Penggugat karena telah ditentukan berdasarkan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB")** yang jelas telah diketahui, disetujui dan diberikan tanda tangan Para Penggugat dan Tergugat IV yang menyebutkan:

Pasal 1.11

Halaman 74 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



“Komplek” adalah gabungan dari tanah sub kompleks yang merupakan kawasan dengan batasan tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang berwenang, yang hanya dimiliki, didesain, dikembangkan dan dikelola secara penuh oleh Pengembang, yang meliputi pembangunan namun tidak terbatas antara lain: kondominium, shopping mall (leased mall ataupun strata mall), hotel, condotel, perkantoran, sekolah, universitas, rumah sakit, theater, sports club, concert hall, serta seluruh fasilitas termasuk tapi tidak terbatas kepada jalanan, tanaman, dan lain-lain yang akan dilakukan pembangunannya secara bertahap dikemudian hari, dalam waktu dan cara yang tidak bersamaan serta tidak ada urutan mana yang akan dibangun terlebih dahulu.

Hak-hak Pihak Pertama (Tergugat IV) adalah sebagai berikut:

Pasal 13.5

Membangun kompleks termasuk seluruh pembangunan fasilitas, sarana dan pembangunan seluruh sub-properti yang ada dalam kompleks secara bertahap sesuai dengan waktu yang hanya ditentukan oleh pihak pertama

16. Bahwa Nine Residence telah memiliki **Sertifikat Laik Fungsi dengan fungsi bangunan Campuran** No. 040/C.39a/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.785.51/2020 tanggal 31 Maret 2020 yang diterbitkan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

17. Bahwa fasilitas rumah sakit juga telah mendapatkan **Izin Mendirikan Rumah Sakit** No. 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 dan **Izin Operasional** No. 1/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 tentang Izin Operasional Rumah Sakit Umum Siloam Mampang 2020 sejak tanggal 31 Maret 2020 yang diterbitkan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

18. Dengan demikian telah jelas bahwa keberadaan **fasilitas rumah sakit di kawasan Nine Residence**, adalah sah dan sesuai dengan ijin yang diberikan oleh pemerintah yang berwenang, demikian pula keberadaan rumah sakit telah termasuk dalam **PPJB**

Halaman 75 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Para Tergugat ketika melakukan pembelian unit. Dengan demikian dalil Para Penggugat terkait pembangunan dan operasional rumah sakit dilakukan secara melawan hukum adalah tidak benar dan oleh karenanya Gugatan aquo haruslah ditolak

PARA PENGGUGAT TETAP MEMILIKI AKSES LIFT UNTUK MENGANGKUT BARANG DAN PEMISAHAN AKSES LIFT BARANG DILAKUKAN JUSTRU DIMAKSUDKAN AGAR TIDAK TERDAPAT PERPADUAN AKSES DAN KONTAK ANTARA PENGHUNI APARTEMEN DENGAN RUMAH SAKIT

19. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya angka 33.4 mendalilkan bahwa Para Penggugat merasa terganggu karena ada satu lift barang yang kemudian aksesnya telah dihentikan untuk penghuni apartemen, sejak keberadaan Rumah Sakit Siloam di kawasan Nine Residence;

20. Bahwa faktanya saat ini, kawasan Nine Residence untuk hunian, tetap terdapat 7 (tujuh) lift dengan perincian 3 (tiga) lift akses dari lobby ke lantai yang terdapat akses ke Tower A dan Tower B, dimana masing-masing Tower terdapat 2 (dua) lift di Tower A dan 2 (dua) lift di Tower B yang dapat dipergunakan untuk penghuni dan pengangkutan barang;

21. Bahwa adapun Perubahan kebijakan Tergugat melakukan pemisahan lift tersebut, semata-mata adalah untuk kepentingan terbaik para penghuni agar tidak ada kontak langsung antara penghuni dengan Rumah Sakit;

22. Bahwa pihak pengelola juga tidak pernah membatasi Para Penggugat untuk mengangkut barang-barangnya menggunakan akses lift yang tersedia. Dengan demikian dalil Para Penggugat yang merasa dirugikan karena tidak dapat menikmati akses lift barang adalah alasan yang dicari-cari saja dan bukan berdasarkan fakta yang dialami oleh Para Penggugat. Dengan demikian dalil/argumen Para Penggugat tersebut terbukti tidak valid, dan karenanya dalil tersebut haruslah ditolak;

AKSES UNIT HUNIAN APARTEMEN TERPISAH DENGAN RUMAH

Halaman 76 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



**SAKIT DAN MEMILIKI AKSES DAN AREA PARKIR TERSENDIRI,
TIDAK MENYATU DENGAN PARKIR RUMAH SAKIT**

23. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat dengan rumah sakit berada dalam satu area parkir yang sama adalah dalil yang menyesatkan dan tidak benar sesuai fakta yang terjadi;

24. Bahwa area parkir Para Penggugat sebagai penghuni Nine Residence mempunyai parkir khusus terpisah dari area parkir non-penghuni. Dalam hal ini untuk memasuki area parkir penghuni harus melalui portal khusus yang hanya dapat dibuka dengan *residence card* yang dimiliki penghuni Nine Residence;

25. Bahwa dengan demikian dalil-dalil Para Penggugat mengenai Lift dan Tempat Parkir dalam Gugatan tidak sesuai dengan fakta kebenarannya yang terjadi, sehingga sudah layak dan sepatutnya untuk ditolak;

II. TERGUGAT IV TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS BELUM DISERAHKANNYA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN (SHMSRS).

26. Bahwa dalam posita Gugatan butir 15 Para Penggugat menuntut Tergugat IV untuk menyerahkan sertifikat hak milik strata title sebagai berikut:

"... Para Penggugat dalam kurun waktu antara tahun 2013 hingga tahun 2018 telah melunasi pembelian unit sarusun tersebut dan seharusnya Tergugat IV dalam kurun waktu 1 (satu) tahun dari transaksi pelunasan tersebut telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik strata Title kepada Para Penggugat sebagaimana janji Tergugat IV, namun hingga diajukan gugatan ini, jangankan sertifikat, Akta Jual Beli atas transaksi objek unit sarusun di atas belum diserahkan oleh Tergugat IV selaku pelaku pembangunan yang menjual unit sarusun kepada Para Penggugat."

27. Bahwa untuk dapat dilakukannya Akta Jual Beli dan penyerahan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, telah disepakati dalam PPJB antara Para Penggugat dan Tergugat IV dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 9 – Penandatanganan Akta Jual Beli

Halaman 77 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Pihak pertama dan pihak kedua berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani AJB atas unit sarusun dihadapan PPAT, dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:

- i. ...
- ii. ...
- iii. ...
- iv. ...
- v. *Sertifikat telah diperoleh dari kantor badan pertanahan nasional (BPN)*
- vi. *Pihak Kedua (Para Penggugat) telah melunasi seluruh pembayaran harga jual sebagaimana telah ditentukan dalam Lampiran III Perjanjian, kewajiban-kewajibannya, denda, sanksi administrasi dan biaya-biaya lainnya sebagaimana dimaksud pada pasal-pasal dalam Lampiran IV perjanjian ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada iuran pengelolaan sub properti dan kompleks, iuran dana cadangan sub properti dan kompleks dan biaya penggunaan untuk unit sarusun.*

28. Bahwa dalam hal ini diketahui penerbitan SHMSRS sedang dalam proses dari Kantor Badan Pertanahan Nasional. Hal ini menyebabkan belum dapat dilakukan AJB sehingga SHMSRS atas nama masing-masing pemilik Unit belum dapat diserahkan;

29. Bahwa syarat tersebut juga telah sesuai dengan Pasal 44 ayat 2 huruf b Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ("**UU Rusun**") dan Pasal 7 ayat (6) Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik ("**Pergub DKI No. 132**"):

Pasal 44 ayat (2) UU Rusun

Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:

- a. ...
- b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Pasal 7 ayat (6) Pergub DKI No. 132

Akta jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d angka 5, wajib dilakukan oleh pelaku pembangunan selaku penjual dan pemilik sarusun selaku pembeli, selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya SHM Sarusun atas nama Pelaku Pembangunan.

Halaman 78 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



30. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“**PP Pendaftaran Tanah**”) dinyatakan bahwa peralihan SHMSRS rusun melalui Jual Beli hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan suatu Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT;

31. Selain itu, jikapun Sertifikat SHMSRS telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (*quod non*), maka tidak secara otomatis Tergugat IV harus menyerahkan kepada masing-masing Para Tergugat. Hal ini berkaitan dengan syarat-syarat dalam PPJB khususnya Pasal 9.1 yang menyebutkan bahwa Pembeli/Pemesan Unit baru berhak untuk melakukan AJB dan mendapatkan SHMSRS apabila seluruh kewajiban pembayaran kepada Tergugat IV telah dilunasi. Dalam hal ini faktanya, beberapa Penggugat masih mempunyai tunggakan/tagihan berdasarkan Surat Pemberitahuan Tunggakan (*Billing Statement*) yang belum dibayar per Maret 2021 sebagai berikut:

Nama	Surat/ Kode Tagihan	Unit	Tagihan per 31 Mar 2021
Agus Fimualif (Penggugat 1)	12009774	NRA 0919	Rp 33.823.987,-
Carita Tamzil (Penggugat 2)	09249127	NRA 1009	Rp 11.196.834,-
Dyah S. Lubis (Penggugat 3)	10204349	NRA 0812	Rp 14.104.810,-
	33834302	NRA 0816	Rp 3.817.189,-
Juria Ambar Haruni (Hisar H.S.) (Penggugat 4)	11464218	NRB 1232 (Combine Unit)	Rp 28.046.187,-
		NRB 1236	Rp 29.920.920,-
Ida Dwisartika (Penggugat 5)	11570278	NRB 0908	Rp 13.274.210,-
Satrio Adji (PT Amtara N.) (Penggugat 6)	11062887	NRA 0806	Rp 44.720,-
Yoan Tovani (Penggugat 7)	17976648	NRA 1211	Rp 34.038.085,-
Lucy Chrysantina (Penggugat 8)	10206971	NRA GS05	Rp 1.232.340,-
Hj. Atiah (Penggugat 9)	1020401	NRA GS 19, 21,23 (Combine Unit)	Rp 4.413.510,-
		NRA 0801, 0803	Rp

Halaman 79 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



		(Combine Unit)	553.050,-
Natali Djody Sudarmadi (Penggugat 10)	11531321	NRA 0701, 0703 (Combine Unit)	Rp 37.495.497,-
Dian Febrianty (Penggugat 11)	10704913	NRA 0606, 0608 (Combince Unit)	Rp 15.248.160,-
Mochamad Ilham Sjarif (Penggugat 12)	13489280	NRB 0811	Rp 3.838.185,-
		NRB 0815	Rp 682.230,-
		NRB 1011	Rp 3.573.092,-
Hamdion Nizar (Penggugat 13)	11302261	NRA PH 09	Rp 82.280,-
Joice Farida Rosandi (Penggugat 14)	10286254	NRB 0921, 0923 (Combine Unit)	Rp 583.810,-
Juliana (Penggugat 15)	11676485	NRB 1226	Rp 10.181.353,-
Maja Sari Wijaya (Penggugat 16)	10703578	NRA 0921	Rp 12.397.756,-
Anggraeni Puspita Dewi (Penggugat 17)	11761668	NRA 0923	Rp 173.750,-
Basaria Nurhayati Pakpahan (Penggugat 18)	12367574	NRA 1121	Rp 902.190,-
Total			Rp 259.624.145,-

Bahwa dengan demikian, belum diserahkannya SHMSRS bukanlah kehendak dari Tergugat IV, namun karena proses di Kantor Pertanahan tentang strata tifle yang belum selesai, mengakibatkan belum dapat dilakukan AJB, sehingga proses penerbitan SHMSRS juga belum dapat berjalan. Bahwa hal ini semuanya di luar kewenangan TERGUGAT IV selaku Developer, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

III. TERGUGAT IV TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS BELUM TERBENTUKNYA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

32. Bahwa Penggugat menolak dalil Para Penggugat pada butir 18 posita gugatan yang menyatakan:

“Bahwa penyerahan unit sarusun oleh Tergugat IV kepada Para Penggugat telah dilaksanakan sejak bulan Juli tahun 2018, Halaman 80 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



seharusnya dalam waktu 1 (satu) tahun dari penyerahan unit tersebut, yaitu pada bulan Juli tahun 2019 Tergugat IV selaku pelaku pembangunan harusnya memfasilitasi Para Penggugat untuk membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (P3SRS), namun hingga gugatan ini didaftarkan hak kelola masih dikuasai oleh tergugat V yang ditunjuk oleh Tergugat IV. Hal ini tentu bertentangan dengan ketentuan Pasal 75 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun...”

33. Bahwa belum terbentuknya Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Rumah Susun merupakan kewajiban.

Bahwa dalil Rusun melalui Pasal 1 angka 21, menyatakan:

“Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun yang selanjutnya disebut PPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.”

Kemudian dikaitkan dengan Pasal 74 ayat (1) UU Rusun, yang menyatakan:

“Pemilik sarusun wajib membentuk PPSRS”.

Dengan demikian jelas bahwa kewajiban untuk membentuk PPSRS berada pada Para Penggugat sendiri selaku pemilik dan penghuni.

34. Bahwa adapun batasan tugas/kewajiban Tergugat IV selaku Pelaku Pembangunan terkait dengan pembentukan PPSRS terang hanya terdapat dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rusun yang telah tegas mengatur bahwa:

“Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.”

Dalam ketentuan tersebut jelaslah bahwa kewajiban Tergugat IV dalam hal ini bukan selaku pihak yang bertanggungjawab membentuk PPSRS, akan tetapi Tergugat mempunyai kewajiban untuk **“memfasilitasi”** pembentukan PPSRS.

Dengan demikian, kewajiban Tergugat menurut hukum hanyalah sebagai fasilitator pembentukan PPSRS dan bukan pihak yang sepenuhnya bertanggungjawab untuk membentuk dan menyelenggarakan berdirinya PPSRS

35. Bahwa kondisi Covid-19 yang mulai terjadi pada pertengahan bulan. Maret 2020, dan terus berkelanjutan hingga saat ini ternyata

Halaman 81 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



juga membuat menjadi halangan bagi kawasan-kawasan apartemen yang sedang berproses untuk pembentukan PPPSRS. Hal ini karena adanya himbauan dari Dinas Perumahan yang menerbitkan Surat Edaran Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman no. 171/SE/2020 tentang Penundaan Pelaksanaan Rapat Umum Anggota Tahunan dan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun tertanggal 3 Desember 2020, untuk mencegah meluasnya penyebaran Covid-19.

Berdasarkan Surat Edaran tersebut, dapat diketahui :

“Sehubungan dengan diundangkannya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 33 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam penanganan Corona Virus Desease 2019 (COVID-19) di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2020 tentang Perubahan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 33 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam penanganan Corona Virus Desease 2019 (COVID-19) di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan masih banyaknya ditemukan kasus positif COVID-19 serta untuk mengantisipasi meluasnya penyebara COVID-19 di DKI Jakarta, dengan ini kami meminta Saudara untuk MENUNDA Rapat Umum Anggota termasuk Rapat Umum Anggota Tahunan dan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPPSRS sampai pemberitahuan lebih lanjut.”

36. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dalil Para Penggugat yang membebaskan kesalahan atas belum terbentuknya PPPSRS haruslah ditolak dan dikesampingkan.

IV. SITA JAMINAN HARUS DITOLAK KARENA TIDAK MEMENUHI SYARAT SITA JAMINAN

37. Tergugat IV sangat tegas menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap harta kekayaan milik Tergugat IV berupa harta/benda tidak bergerak yaitu sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Warung Buncit No. 12 RT 2 RW 5, Durian Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan. Sebagaimana diatur dalam pasal 27 ayat (1) HIR, oleh karena itu. Sita jaminan yang dimohonkan Para Penggugat tidak dapat dikabulkan,

Halaman 82 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



hal ini sejalan dengan beberapa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, yaitu:

a. Putusan MA RI No.: 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang menyatakan:

“apabila penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka sita jaminan tidak dapat dilakukan”

b. Putusan MA RI No.: 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan: *“sita jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”*

38. Bahwa selain tidak memiliki bukti yang kuat, Para Penggugat bahkan tidak dapat menguraikan secara rinci dan jelas alasan dan dasar permintaan sita jaminan objek yang dimaksud sebagaimana ketidakjelasan yang diuraikan Tergugat IV dalam eksepsi sebelumnya;

39. Oleh karena itu, cukup beralasan Yang Mulia majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara *a quo* untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat atau setidaknya menyatakan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima;

40. Dengan demikian, Kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa Perkara *a quo* menolak permohonan sita jaminan dari Para Penggugat.

V. PERMINTAAN PELAKSANAAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) HARUS DITOLAK

41. Tergugat IV juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita butir 39 Gugatan yang menyatakan:

“bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila keputusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.”

42. Bahwa Mahkamah Agung R.I dengan instruksinya tertanggal 13 Februari 1958 menyatakan agar *“Hakim jangan secara mudah*

Halaman 83 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



memberikan putusan pelaksanaan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad)";

43. Bahwa berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil disebutkan antara lain:

Mahkamah Agung menegaskan kepada Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) tersebut. Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

44. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak tergolong pada kategori yang memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, sehingga tuntutan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi, **haruslah DITOLAK.**

B. DALAM REKONPENSI

Dengan tidak mengabaikan argumentasi kami bahwa Gugatan Para Penggugat Kompensi adalah cacat prosedur/ cacat formil sebagaimana tercantum dalam Eksepsi dalam Kompensi, namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini kami juga melaksanakan hak kami untuk mengajukan Gugatan Rekonpensi sebagai berikut:

- 1.** Bahwa Tergugat IV Kompensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Para Penggugat Kompensi sekarang dalam kedudukannya selaku Para Tergugat Rekonpensi;

Halaman 84 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



2. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan Penggugat Rekonpensi dalam eksepsi dan jawaban atas Gugatan Konpensi mohon agar dianggap dinyatakan kembali dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Gugatan Rekonpensi ini;

3. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi adalah gugatan yang tidak benar, menyesatkan dan tidak berdasar hukum serta tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terjadi sesungguhnya sebagaimana akan diuraikan dibawah ini:

PARA TERGUGAT REKONPENSI TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP PENGGUGAT REKONPENSI

I. PARA TERGUGAT REKONPENSI MENGAJUKAN GUGATAN KONPENSI A QUO SEMATA-MATA UNTUK MENUTUPI KEWAJIBAN YANG BELUM DIBAYAR KEPADA PENGGUGAT REKONPENSI

4. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi mengajukan Gugatan *a quo* semata-mata untuk menutupi kewajibannya terhadap Penggugat Rekonpensi. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi masih memiliki kewajiban Pembayaran terhadap Penggugat Rekonpensi berupa iuran air dan listrik sebagaimana Surat Pemberitahuan Tunggakan (*Billing Statement*) yang belum dibayar sampai dengan bulan Maret 2021 sebagai berikut:

Nama	Surat/ Kode Tagihan	Unit	Tagihan per 31 Mar 2021
Agus Fimualif (Penggugat 1)	12009774	NRA 0919	Rp 33.823.987,-
Carita Tamzil (Penggugat 2)	09249127	NRA 1009	Rp 11.196.834,-
Dyah S. Lubis (Penggugat 3)	10204349	NRA 0812	Rp 14.104.810,-
	33834302	NRA 0816	Rp 3.817.189,-
Juria Ambar Haruni (Hisar H.S.) (Penggugat 4)	11464218	NRB 1232 (Combine Unit)	Rp 28.046.187,-
		NRB 1236	Rp 29.920.920,-
Ida Dwisartika (Penggugat 5)	11570278	NRB 0908	Rp 13.274.210,-
Satrio Adji (PT Amtara N.)	11062887	NRA 0806	Rp 44.720,-

Halaman 85 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat 6)			
Yoan Tovani (Penggugat 7)	17976648	NRA 1211	Rp 34.038.085,-
Lucy Chrysantina (Penggugat 8)	10206971	NRA GS05	Rp 1.232.340,-
Hj. Atiah (Penggugat 9)	1020401	NRA GS 19, 21,23 (Combine Unit)	Rp 4.413.510,-
		NRA 0801, 0803 (Combine Unit)	Rp 553.050,-
Natali Djody Sudarmadi (Penggugat 10)	11531321	NRA 0701, 0703 (Combine Unit)	Rp 37.495.497,-
Dian Febrianty (Penggugat 11)	10704913	NRA 0606, 0608 (Combine Unit)	Rp 15.248.160,-
Mochamad Ilham Sjarif (Penggugat 12)	13489280	NRB 0811	Rp 3.838.185,-
		NRB 0815	Rp 682.230,-
		NRB 1011	Rp 3.573.092,-
Hamdion Nizar (Penggugat 13)	11302261	NRA PH 09	Rp 82.280,-
Joice Farida Rosandi (Penggugat 14)	10286254	NRB 0921, 0923 (Combine Unit)	Rp 583.810,-
Juliana (Penggugat 15)	11676485	NRB 1226	Rp 10.181.353,-
Maja Sari Wijaya (Penggugat 16)	10703578	NRA 0921	Rp 12.397.756,-
Anggraeni Puspita Dewi (Penggugat 17)	11761668	NRA 0923	Rp 173.750,-
Basaria Nurhayati Pakpahan (Penggugat 18)	12367574	NRA 1121	Rp 902.190,-
Total			Rp 259.624.145,-

5. Bahwa jelas dalam Pasal 12 PPJB mengenai Kewajiban Pihak Kedua (Para Tergugat Rekonpensi) khususnya Pasal 12.7 yaitu:

*“Memenuhi kewajibannya untuk **membayar lunas dan tepat waktu** luran Pengelolaan Sub Properti dan Komplek, luran Dana*

Halaman 86 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Cadangan Sub Propoerti dan Komplek serta Biaya Penggunaan atas Unit Sarusun.”

Tunggakan iuran sebesar Rp 259.624.145,- (dua ratus lima puluh sembilan juta enam ratus dua puluh empat ribu seratus empat puluh lima Rupiah) tentunya harus dibayar oleh Para Tergugat Rekompensi secara tepat waktu. Dengan tuntutan Para Tergugat Rekompensi di Gugatan Kompensi a quo, seakan sengaja untuk mengingkari kewajiban-kewajibannya kepada Penggugat Rekompensi berdasarkan PPJB;

6. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekompensi ini, dikhawatirkan akan dilakukan secara terus dan berulang oleh karenanya untuk memberikan kepastian hukum ke depannya, Penggugat Rekompensi memohon kepada Yang Mulia untuk:

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan rekompensi Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekompensi selaku Pemilik Unit berkewajiban untuk membayar iuran-iuran yang diwajibkan berdasarkan PPJB kepada Penggugat Rekompensi secara tepat waktu dan bertanggung jawab.

II. GUGATAN KOMPENSI DARI PARA TERGUGAT REKOMPENSI TIDAK BERDASAR DAN DIAJUKAN DENGAN ITIKAD BURUK UNTUK MENCEMARKAN NAMA BAIK PENGGUGAT REKOMPENSI SERTA BERTENTANGAN DENGAN PPJB

7. Bahwa dalam menjalankan usahanya Penggugat Rekompensi dengan serius mengembangkan kawasan hunian dan non hunian yang dikenal sebagai kawasan Nine Residence. Penggugat Rekompensi dan juga Para Tergugat Rekompensi harusnya menjaga Kawasan Nine Residence tetap mempunyai standar minimum pengembangan kawasan bagi kalangan menengah atas, dan bukan semakin menurun standar pengembangan Kawasan Nine Residence;

8. Bahwa jelas dalam Pasal 17.6 PPJB, Para Tergugat Rekompensi menyatakan bahwa:

“Pihak Kedua dengan ini menjamin Pihak Pertama bahwa Pihak Kedua tidak akan mengikuti dan/atau melakukan aksi

Halaman 87 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



demonstrasi/ perkumpulan yang dilakukan oleh para penghuni maupun pemilik sub properti sarusun dan/atau hotel dan/atau Mall dan/atau sub properti lain-lainnya, baik yang dilakukan di luar maupun di dalam Komplek.'

9. Bahwa Gugatan Kompensi dari Para Tergugat Rekonpensi justru berpotensi akan merusak konsep Kawasan Nine Residence di kemudian hari, yang lebih jauh lagi akan berakibat turunnya kualitas Kawasan Nine Residence, dan akan berimbas pada tidak laku/turunnya harga properti di Kawasan Nine Residence, yang oleh karenanya akan merugikan Penggugat Rekonpensi;

10. Bahwa dengan adanya Gugatan Kompensi a quo, Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian immateriil akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensi terutama mengenai nama baik dan reputasi dari Penggugat Rekonpensi sebagai pengembang/ developer;

11. Bahwa dengan demikian, Para Tergugat Rekonpensi menyadari betul mengenai ketentuan-ketentuan dari PPJB tersebut di atas serta menggunakan kesempatan ini untuk menghindari kewajiban-kewajibannya tersebut, dengan demikian Gugatan oleh Para Tergugat Rekonpensi a quo merupakan gugatan yang secara sengaja dibuat untuk menyebabkan publikasi buruk dan mengganggu nama baik Penggugat Rekonpensi;

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi memohon kepada Yang Mulia untuk Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi yang telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi;

III. ATAS PERBUATAN DARI PARA TERGUGAT REKONPENSI, PENGGUGAT REKONPENSI MENGALAMI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL

13. Bahwa atas Gugatan Kompensi dan Wanprestasi dari Para Tergugat Rekonpensi sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian-kerugian yang nyata secara materiil, sebagai berikut:

- a. Tunggakan Kewajiban per Maret 2021 dari Para Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 259.624.145,- (dua ratus lima puluh sembilan juta enam ratus dua puluh empat ribu seratus empat puluh lima Rupiah); dan

Halaman 88 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



b. Biaya Proses Hukum (Jasa Advokat dan lain-lain) akibat Gugatan Kompensi dari Para Tergugat Rekonpensi sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah);

14. Bahwa selain itu, Penggugat Rekonpensi juga mengalami kerugian immateriil akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensi terutama mengenai nama baik dan reputasi dari Penggugat Rekonpensi sebagai pengembang/ developer dengan adanya perkara *a quo*. Adapun apabila dikonversikan dalam sejumlah uang, maka kerugian immateriil yang dialami Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah);

15. Oleh karena itu, Penggugat Rekonpensi memohon kepada Yang Mulia Pemeriksa Perkara *a quo* untuk:

a. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonpensi atas Tunggakan Kewajiban per Maret 2021 sebesar Rp 259.624.145,- (dua ratus lima puluh sembilan juta enam ratus dua puluh empat ribu seratus empat puluh lima Rupiah) dan Biaya Proses Hukum (Jasa Advokat dan lain-lain) akibat Gugatan Kompensi dari Para Tergugat Rekonpensi sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah).

b. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah).

IV. PETITUM

Berdasarkan seluruh dalil, dasar hukum, serta bukti-bukti yang diuraikan oleh Tergugat IV tersebut di atas, Gugatan Para Penggugat tidak terbukti dan oleh karenanya seluruh petitum Gugatan sudah layak dan sepatutnya untuk ditolak.

Dengan ini Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat IV untuk seluruhnya;

Halaman 89 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Ditolak;
3. Menyatakan Tergugat IV tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan perijinan-perijinan atas fungsi bangunan yang berada dalam kawasan Nine Residence termasuk Apartemen, Rumah Sakit, Pusat Perbelanjaan telah lengkap dan sah;
5. Menyatakan Perijinan atas Rumah Sakit di Kawasan Nine Residence sudah lengkap dan sah;
6. Menyatakan Pengelolaan atas kawasan campuran hunian dan non hunian Nine Residence sudah lengkap dan sah;
7. Menyatakan Hak-hak setiap dan seluruh pemilik hunian maupun non hunian pada Kawasan Nine Residence dijamin oleh hukum dan perundang-undangan, dan oleh karenanya tidak dapat diganggu oleh pihak manapun;
8. Menghukum Para Penggugat untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekompensi Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekompensi yang telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekompensi;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekompensi selaku Pemilik Unit berkewajiban untuk membayar iuran-iuran yang diwajibkan berdasarkan PPJB kepada Penggugat Rekompensi secara tepat waktu dan bertanggung jawab;
4. Menghukum Para Tergugat Rekompensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekompensi atas Tunggalan Kewajiban per Maret 2021 sebesar Rp 259.624.145,- (dua ratus lima puluh sembilan juta enam ratus dua puluh empat ribu seratus empat puluh lima Rupiah) dan Biaya Proses Hukum (Jasa Advokat dan lain-lain) akibat Gugatan Kompensi dari Para Tergugat Rekompensi sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah);

Halaman 90 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah);
6. Menyatakan perijinan-perijinan atas fungsi bangunan yang berada dalam kawasan Nine Residence termasuk Apartemen, Rumah Sakit, Pusat Perbelanjaan telah lengkap dan sah;
7. Menyatakan Perijinan atas Rumah Sakit di Kawasan Nine Residence sudah lengkap dan sah;
8. Menyatakan Pengelolaan atas kawasan campuran hunian dan non hunian Nine Residence sudah lengkap dan sah;
9. Menyatakan Hak-hak setiap dan seluruh pemilik hunian maupun non hunian pada Kawasan Nine Residence dijamin oleh hukum dan perundang-undangan, dan oleh karenanya tidak dapat diganggu oleh pihak manapun;
10. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Jawaban Tergugat V.

I. LATAR BELAKANG

1. Bahwa **PT Tata Mandiri Daerah Lippo Karawaci ("Tergugat V")** merupakan perseroan terbatas yang berkedudukan di Jl. Kelapa Dua Raya No. 01, Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua Tangerang Banten. Tergugat V bergerak di beberapa bidang usahanya antara lain yaitu perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estate dan pembangunan bertindak sebagai pengembang, pemborongan, pembangun, maupun pemasangan instalasi, berdasarkan Akta Risalah Rapat PT Tata Mandiri Daerah Lippo Karawaci No. 4 tanggal 3 Nopember 2008 yang dibuat di hadapan Linda Hapsari Yuwono, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;
2. Bahwa **Tergugat V bertindak selaku Pengelola Sementara** Apartemen Nine Residence sejak November 2018 sampai dengan pada tanggal serah terima Pengelolaan kepada P3SRS,

Halaman 91 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



berdasarkan Kuasa dan Penunjukan Pengelola Nine Residence dari Tergugat IV;

3. Bahwa Tergugat V secara tidak langsung juga memiliki hubungan dengan Para Penggugat, karena **Tergugat V selaku pengelola apartement Nine Residence** yang mana **Para Penggugat sebagai pemilik dan/atau penghuni apartement Nine Residence** yang dibeli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“**PPJB**”) dengan Tergugat IV;

4. Bahwa berdasarkan hubungan hukum di atas, **Para Penggugat melalui Kuasanya pada Law Firm Wilvidus Watu, S.H. & Associates mengajukan gugatan dengan pokok-pokok dalil terhadap Tergugat V** sebagai berikut:

a. Tergugat V secara sepihak telah mengubah fungsi Shopping Mall Lipo Plaza Mampang yang khusus menangani pasien Covid-19, hal ini juga berdampak pada akses lift barang yang tidak dapat digunakan Para Penggugat dan areal parkir yang digunakan bersama dengan rumah sakit;

b. Beroperasinya Rumah Sakit Siloam Mampang, Unit Sarusun menjadi Zona Merah yang disebabkan virus Covid-19 dapat menyebar melalui udara;

c. Tergugat V menetapkan iuran pengelolaan lingkungan (“IPL”) secara sepihak serta memberikan sanksi bagi Para Penggugat;

5. Oleh karena itu untuk menanggapi dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatan tersebut, **Tergugat V mengajukan eksepsi dan jawaban** yang akan diuraikan pada bagian selanjutnya di bawah ini, guna klarifikasi serta menyampaikan kebenaran di muka persidangan atas persoalan hukum yang diajukan Para Penggugat;

II. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN A QUO TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBEL)

6. Bahwa menurut **M. Yahya Harahap**, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, yang diterbitkan Sinar Grafika tahun 2016* hlm. 448-456, menjelaskan syarat-syarat gugatan yang termasuk gugatan yang *obscuur libel*. Dalam buku tersebut **Yahya Harahap** menjelaskan suatu gugatan dapat *Halaman 92 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel*



dikatakan *obscuur libel* apabila terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak jelasnya obyek sengketa;
- c. Petitum gugatan tidak jelas;
- d. Masalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

**GUGATAN A QUO TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBEL)
KARENA TIDAK DAPAT MEMBEDAKAN ANTARA PERBUATAN
MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI**

7. Bahwa **M. Yahya Harahap**, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, yang diterbitkan Sinar Grafika tahun 2016, hlm. 454 Sebagaimana diketahui beberapa perbedaan prinsip antara Perbuatan Melawan Hukum dan wanprestasi, antara lain:

Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)*

- a. Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
- b. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*),
- c. Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.

Sedangkan perbuatan wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata:

- a. Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUHPerdata
- b. Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus di penuhi atau *promise must be kept*.
- c. Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur
 - Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali,atau
 - Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau

Halaman 93 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

8. Bahwa Para Penggugat pada angka 32 dan 34 posita Gugatan menyatakan Tergugat IV selaku pembangun apartemen Nine Residence tidak menepati janji-janjinya, namun dalam kesimpulannya Para Penggugat menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

9. Bahwa Para Penggugat sudah jelas keliru karena dalilnya menyatakan adanya pelanggaran perjanjian namun menuntut atas dasar perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 menyatakan gugatan harus jelas antara PMH dan Wanprestasi, dalam hal dilakukan penggabungan mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas/ kabur (*obscur libel*) dalam pertimbangannya sebagai berikut:

Pertimbangan Putusan:

Dengan demikian disamping terdapat kesalahan penerapan hukum tentang penggabungan gugat yang semestinya harus digugat masing-masing secara tersendiri, dalam gugatan itu sendiri terkandung ketidak jelasan dan ketidak pastian gugat sehingga benar-benar gugat tersebut sangat kabur dan tak terarah.

Amar Putusan:

Menyatakan gugatan Penggugat-Penggugat tidak dapat diterima.

10. Bahwa Tergugat V telah mendapatkan Kuasa dan Penunjukan dari Tergugat IV untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

“Melakukan segala kegiatan pengelolaan, operasional, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, pengendalian penjagaan, pengawasan, dan pembangunan sarana, prasarana, utilitas umum, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama Apartment Nine Residence yang menjadi kewajiban dari Pemberi Kuasa (“Pengelolaan”);

11. Bahwa Sejak awal pada angka 2 posita gugatan Para Penggugat juga telah jelas mengetahui hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat IV **bersumber dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli**, sehingga tidaklah tepat dan menjadi tidak jelas karena dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 94 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan menjadi tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*) karena Tergugat IV yang telah memberikan kuasa ke Tergugat V, dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan Para Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini berulang kali menyebutkan pelanggaran janji-janji yang merupakan tindakan wanprestasi. Oleh karena itu **Kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menerima Eksepsi Tergugat V, dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**

GUGATAN TIDAK JELAS/ KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK DAPAT MELAKUKAN PERINCIAN KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL YANG DIALAMI

13. Bahwa pemeriksaan dalam perkara ini perlu melihat dasar-dasar dalil Para Penggugat dalam Gugatan *a quo*, dalam hal ini Tergugat V menanggapi khusus mengenai permintaan Para Penggugat dalam tuntutan ganti rugi. Permasalahan dalam Gugatan *a quo* bagaimana pemeriksaan kerugian Para Penggugat dapat dibuktikan, jika dalam Gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan bagaimana sumber perhitungan atas kerugian tersebut;

14. Bahwa **Para Penggugat dalam Posita maupun Gugatan tidak menjelaskan/ merinci bagaimana perhitungan jumlah kerugian tersebut didapatkan**, sebagai berikut:

Posita Angka 37

Bahwa kerugian Materiil dan Immateriil Para Penggugat dimaksud ditaksir sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) untuk masing-masing Penggugat

Petitum Angka 6

Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara bersama-sama atau tanggung renteng membayar kerugian sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada masing-masing Penggugat secara tunai dan seketika dalam tempo 8 (delapan) hari sejak tanggal putusan ini.

Halaman 95 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



15. Bahwa Mahkamah Agung melalui Yurisprudensi juga mewajibkan agar Gugatan menjelaskan perhitungan atas kerugian yang dituntut kepada Para Tergugat, sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1983:

"Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima."

Putusan Mahkamah Agung No. 117 K/Sip/1975:

"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat IV, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

16. Oleh karena Para Penggugat tidak menjelaskan/ merinci perhitungan kerugian yang dituntut terhadap Para Tergugat, sehingga tanpa perlu diperiksa lebih lanjut Tergugat V mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur (*obscur libel*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

III. DALAM POKOK PERKARA

17. Bahwa apa yang Tergugat V telah kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok Perkara ini.

A. TERGUGAT V TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM MENGUBAH FUNGSI SHOPPING MALL LIPPO PLAZA MAMPANG MENJADI RUMAH SAKIT SILOAM MAMPANG

18. Bahwa Para Penggugat dalam angka 5 posita gugatan menyatakan hal sebagai berikut:

"Bahwa pada awal bulan April tahun 2020 para Penggugat melihat Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III dan Tergugat V, secara sepihak telah mengubah fungsi Shopping Mall Lipo Plaza Mampang yang telah ada di Unit Sarusun menjadi Rumah Sakit Siloam Mampang yang khusus menangani pasien Covid-19....";

Halaman 96 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



**TERGUGAT V TELAH MENDAPATKAN KUASA DAN PENUNJUKAN
DARI TERGUGAT IV UNTUK MENGELOLA NINE RESIDENCE**

19. Bahwa Tergugat V telah mendapatkan kuasa dan penunjukan dari Tergugat IV dalam melakukan segala kegiatan pengelolaan Apartment Nine Residence, sebagai berikut:

"Melakukan segala kegiatan pengelolaan, operasional, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, pengendalian penjagaan, pengawasan, dan pembangunan sarana, prasarana, utilitas umum, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama Apartment Nine Residence yang menjadi kewajiban dari Pemberi Kuasa ("Pengelolaan");"

**FASILITAS RUMAH SAKIT TELAH MEMILIKI IZIN DAN TELAH SESUAI
DENGAN KETENTUAN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI**

20. Bahwa Tergugat V dalam melaksanakan kuasa dan penunjukan dari Tergugat IV, **operasional fasilitas rumah sakit tidak melanggar janji Tergugat IV kepada Para Penggugat** karena telah ditentukan **berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB")** yang jelas telah diketahui, disetujui dan diberikan tanda tangan Para Penggugat dan Tergugat IV yang menyebutkan:

Pasal 1.11

"Komplek" adalah gabungan dari tanah sub kompleks yang merupakan kawasan dengan batasan tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang berwenang, yang hanya dimiliki, didesain, dikembangkan dan dikelola secara penuh oleh Pengembang, yang meliputi pembangunan namun tidak terbatas antara lain: kondominium, shopping mall (leased mall ataupun strata mall), hotel, condotel, perkantoran, sekolah, universitas, **rumah sakit**, theater, sports club, concert hall, serta seluruh fasilitas termasuk tapi tidak terbatas kepada jalanan, tanaman, dan lain-lain yang akan dilakukan pembangunannya secara bertahap dikemudian hari, dalam waktu dan cara yang tidak bersamaan serta tidak ada urutan mana yang akan dibangun terlebih dahulu;

Hak-hak Pihak Pertama (Tergugat IV) adalah sebagai berikut:

Halaman 97 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Pasal 13.5

Membangun kompleks termasuk seluruh pembangunan fasilitas, sarana dan pembangunan seluruh sub-properti yang ada dalam kompleks secara bertahap sesuai dengan waktu yang hanya ditentukan oleh pihak pertama.

Pasal 13.6

Merubah (termasuk menambah dan mengurangi) desain interior maupun exterior secara keseluruhan, termasuk namun tidak terbatas kepada meniadakan sebuah atau lebih dari sebuah bangunan tanpa merubah tata letak unit sarusun milik Pihak Kedua dan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak kedua. Pihak pertama berhak untuk menentukan seluruh peruntukan dan intensitas pembangunan dalam kompleks maupun pembangunan sub-properti dalam kompleks;

21. Bahwa Nine Residence telah memiliki Sertifikat Laik Fungsi dengan fungsi bangunan Campuran No. 040/C.39a/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.785.51/2020 tanggal 31 Maret 2020 yang diterbitkan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

22. Bahwa fasilitas rumah sakit juga telah mendapatkan Izin Mendirikan Rumah Sakit No. 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 dan Izin Operasional No. 1/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 tentang Izin Operasional Rumah Sakit Umum Siloam Mampang 2020 sejak tanggal 31 Maret 2020 s.d. 31 Maret 2021 yang diterbitkan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

PARA PENGGUGAT TETAP MEMILIKI AKSES LIFT UNTUK MENGANGKUT BARANG DAN PEMISAHAN AKSES LIFT BARANG DILAKUKAN JUSTRU DIMAKSUDKAN AGAR TIDAK TERDAPAT PERPADUAN AKSES DAN KONTAK ANTARA PENGHUNI APARTEMEN DENGAN RUMAH SAKIT

23. Bahwa Para Penggugat dalam Posita Gugatan angka 33.4 menyatakan kerugian yang dialami disebabkan akses lift barang

Halaman 98 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



tidak dapat digunakan para Penggugat karena digunakan untuk keperluan Rumah Sakit Siloam Mampang;

24. Bahwa atas pemisahan lift barang untuk digunakan keperluan rumah sakit, **Para Penggugat tetap memiliki akses lift sebanyak 7 (tujuh) lift dan dapat digunakan untuk penghuni dan mengangkut barang-barang Penggugat menuju unit sarusun masing-masing, dengan perincian 3 (tiga) lift akses dari Lobby ke lantai menuju akses tower A sebanyak 2 (dua) lift dan menuju Tower B sebanyak 2 (dua) lift. Pemisahan akses lift barang untuk digunakan oleh Rumah Sakit justru dilakukan semata-mata untuk kepentingan Para Penggugat sendiri, agar tidak digunakan bersama antara keperluan rumah sakit dan Para Penggugat;**

25. Bahwa adapun Perubahan kebijakan Tergugat melakukan pemisahan lift tersebut, semata-mata adalah untuk kepentingan terbaik para penghuni agar tidak ada percampuran akses antara penghuni dengan personil dan/atau pengunjung Rumah Sakit;

26. Bahwa Tergugat V juga tidak pernah membatasi Para Penggugat untuk mengangkut barang-barangnya menggunakan akses lift lainnya. Dengan demikian dalil Para Penggugat yang merasa dirugikan karena tidak dapat menikmati akses lift barang adalah tidak tepat, karena Para Penggugat masih mempunyai akses lift lain untuk mengangkut barang dengan lift lain dengan ukuran yang tidak jauh berbeda;

AKSES UNIT HUNIAN APARTEMEN TERPISAH DENGAN RUMAH SAKIT DAN MEMILIKI AKSES DAN AREA PARKIR TERSENDIRI TIDAK MENYATU DENGAN PARKIR RUMAH SAKIT

27. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat dengan rumah sakit berada dalam satu area parkir yang sama adalah dalil yang tidak benar karena tidak sesuai fakta yang terjadi;

28. Bahwa area parkir Para Penggugat sebagai penghuni Nine Residence mempunyai parkir khusus terpisah dari area parkir non-penghuni. Dalam hal ini untuk memasuki area parkir penghuni harus melalui portal khusus yang hanya dapat dibuka dengan residence card yang dimiliki penghuni nine residence. Dengan demikian dalil-dalil dalam Gugatan tidak sesuai dengan fakta Halaman 99 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



kebenarannya yang terjadi, sehingga dalil tersebut sudah layak dan sepatutnya untuk ditolak;

29. Bahwa oleh karena itu **dalil-dalil Para Penggugat terkait operasional rumah sakit Siloam Mampang adalah dalil-dalil yang tidak benar**, oleh karena itu Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia Pemeriksa Perkara untuk **MENOLAK GUGATAN A QUO**;

B. OPERASIONAL RUMAH SAKIT SILOAM MAMPANG DI KOMPLEK NINE RESIDENCE TIDAK MENYEBABKAN UNIT SARUSUN PARA PENGGUGAT MENJADI ZONA MERAH COVID-19.

30. Bahwa pada bagian ini Tergugat V hendak menanggapi dalil Para Penggugat dalam posita gugatan angka 10 sebagai berikut:

"bahwa berdasarkan rilis Organisasi Kesehatan Dunia (WHO) virus corona dapat bertahan lama diudara dalam ruangan tertutup dan dapat menyebar dari satu orang ke orang lain, serta virus corona/ covid-19 adalah virus yang berbahaya, menular dan mematikan. Jika pelaksanaan pengoperasian Rumah Sakit Siloam Mampang tetap dijalankan, maka unit sarusun akan menjadi zona merah bagi para Penggugat dan bagi masyarakat disekitarnya;

31. Bahwa Tergugat V telah melakukan koordinasi dengan Tergugat II dan Tergugat III mengenai operasional Rumah Sakit Siloam Mampang, perlu ditekankan informasi yang diketahui Tergugat V dari koordinasi tersebut ada sebagai berikut:

- a. **Rumah Sakit dan Unit Sarusun telah dipisahkan pintu masuk maupun liftnya**, bahkan pintu yang tadinya dapat menghubungkan antara Apartment dan Rumah Sakit **telah diberikan seal**.
- b. **Udara di Rumah Sakit Siloam Mampang dikeluarkan melalui proses filtrasi**, yang mana prosesnya dapat lebih dijelaskan oleh Pihak Tergugat II dan Tergugat III.

32. Bahwa **Tergugat V telah melaksanakan penerapan protokol kesehatan di Nine Residence** dengan cara melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. **Akses pintu masuk kawasan menggunakan sensor touchless;**

Halaman 100 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



- b. Pengecekan suhu tubuh;
- c. Fasilitas tempat cuci tangan;
- d. Membuat pembatas antara penghuni / tamu yang masuk dan keluar serta sign social distancing berjarak 1,5 meter;
- e. Membuat tanda cross x untuk sofa pada area public facility;
- f. Membuat sign untuk penghuni setelah perjalanan dari luar negeri wajib mendaftarkan diri ke management;
- g. Wajib menggunakan masker dan handsanitizer;
- h. Signage himbauan protokol kesehatan;
- i. Memberlakukan jam operational dan batas pengguna public facility;
- j. Tanda social distancing area public facility, lift;
- k. Menggunakan hazmat sebagai alat pelindung diri, faceshield dan sarung tangan dan double trashbag sebelum dibuang ke dalam tempat pembuangan sementara (tps) pada saat aktifitas pembuangan sampah;
- l. Aktifitas disinfektan semua koridor unit dan public area dilakukan seminggu 2x;

33. Bahwa dengan demikian, dalil Para Penggugat yang menyatakan operasional Rumah Sakit Siloam Mampang menjadikan daerah **Unit Sarusun Nine Residence menjadi zona merah adalah dalil yang tidak berdasarkan data, sehingga patut dan selayaknya untuk ditolak.**

C. TERGUGAT V TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERKAIT IURAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN (“IPL”)

34. Bahwa Para Penggugat menyatakan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil posita angka 20 dan angka 34 sebagai berikut:

Angka 20

“bahwa Tergugat V saat ini menetapkan iuran pengelolaan lingkungan (IPL) secara sepihak serta memberikan sanksi bagi para Penggugat yang terlambat membayar IPL dengan cara antara lain, mematikan aliran listrik dan air ke unit sarusun serta

Halaman 101 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



memblokir access masuk para penggugat yang menyebabkan penggugat kesulitan untuk masuk ke dalam rumahnya sendiri”.

Angka 34

“... Perbuatan Tergugat V yang mengaku sebagai pengelola dan menetapkan iuran pengelolaan lingkungan (IPL) serta memberikan sanksi bagi para Penggugat yang terlambat membayar IPL dengan cara antara lain; memutuskan aliran listrik dan memblokir access masuk ke lantai pemilik/ Penghuni juga mengancam akan memutuskan air dan menanggukkan seluruh fasilitas seperti parkir dan fasilitas gedung lainnya...”.

35. Bahwa Tergugat V telah mendapatkan kuasa dan penunjukan dari Tergugat IV terkait penagihan iuran, yang isinya sebagai berikut:

“Melakukan penagihan iuran dan biaya atas pengelolaan, pemakaian benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penjagaan keamanan atas apartment Nine Residence kepada setiap penghuni atau pemilik unit di Apartment Nine Residence (“Iuran Pengelolaan Lingkungan/ IPL”), menerima pembayaran atas IPL, menerbitkan dan memberikan tanda terima pembayaran atas IPL, menyimpan, memiliki, membukukan, mengalokasikan, mengelola kembali pembayaran IPL yang diterima untuk kegiatan Pengelolaan termasuk tetapi tidak terbatas membayarkan IPL yang diterima kepada Instansi/Pejabat yang menerbitkan tagihan atas pemakaian bersama benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama Apartemen Nine Residence.”;

36. Bahwa dalam PPJB antara Para Penggugat selaku pihak kedua dengan Tergugat IV selaku pihak pertama telah sepakat atas kewajiban Para Penggugat untuk membayar biaya-biaya pada Pasal 8 ayat (1) dan terkait iuran pengelolaan dan iuran dana cadangan pada Pasal 19 sebagai berikut:

Pasal 8 ayat (1)

“a. Biaya penggunaan, yang merupakan biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang dikeluarkan sehubungan dengan penggunaan unit sarusun, sesuai dengan pemakaian sebenarnya oleh Pihak Kedua, namun tetapi tidak terbatas pada pemakaian telepon, listrik, air, gas, TV, internet, asuransi barang-barang yang ada di dalam unit sarusun dan lain-lainnya

Halaman 102 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



yang wajib dibayar langsung kepada PT Telkom, PT Perusahaan Listrik Negara (PLN), PT Perusahaan Gas Negara (PGN), Perusahaan Air Minum (PAM) dan instansi-instansi yang berwenang lainnya ataupun melalui Pihak Pertama, PP/BP, biaya penggunaan tidak termasuk dalam tagihan iuran pengelolaan dan iuran dana cadangan. Biaya penggunaan bukan biaya untuk memelihara dan mengamankan tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama sub properti dan komplek;

- b. pajak-pajak, denda-denda serta lain-lain kewajiban dan/atau pengeluaran sehubungan dengan unit sarusun tersebut termasuk biaya untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan yang terjadi akibat kelalaian pihak kedua, penghuni atau tamu dari pihak kedua ataupun penghuni;
- c. iuran Pengelolaan yang merupakan bagian dari ongkos pemeliharaan dan pengoperasian sub properti dan komplek, yang dihitung secara proporsional berdasarkan unit sarusun yang bersangkutan terhadap luas keseluruhan unit sarusun, yang jumlahnya akan ditentukan oleh BP dan disetujui oleh pengurus PPS atau PP;
- d. iuran Dana Cadangan sub properti dan komplek.
- e. biaya perpanjangan sertifikat hak guna bangunan atas tanah bersama sub properti;
- f. biaya-biaya lain dan denda-denda sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku atau sesuai dengan perjanjian ini, atau sebagaimana ditetapkan oleh PPS, PP maupun BP (bilamana ada);

Pasal 19

19.1 Pihak kedua menerima dan menyetujui serta tidak merubah rumusan perhitungan besarnya iuran pengelolaan dan iuran dana cadangan, serta mengikat sekalipun AJB sudah dilaksanakan dan telah terbentuk PP.

19.2 Besarnya iuran pengelolaan setiap bulan yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua adalah luasan pembebanan iuran pengelolaan dalam Appendix Perjanjian yang akan dilampirkan kemudian dan menjadi bagian dalam peraturan tata tertib dikalikan dengan tarif iuran pengelolaan per meter

Halaman 103 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



persegi yang dihitung dan ditetapkan oleh pihak pertama dan/atau BP dari waktu ke waktu.

19.3 *Besarnya iuran dana cadangan akan ditentukan kemudian dari waktu ke waktu dan wajib dibayar bersamaan dengan iuran pengelolaan.*

19.4 *Pihak kedua berjanji dan mengikatkan diri untuk tunduk dan patuh serta menyerahkan penetapan perhitungan iuran pengelolaan dan iuran dana cadangan kepada Pihak pertama dan/atau BP... untuk itu pihak kedua tidak akan menolak atas perhitungan tersebut.*

37. Bahwa terkait rincian iuran pengelolaan, dana cadangan, dan biaya lainnya sudah dijelaskan secara rinci dalam buku panduan 9 residence bagian B1 halaman 12 angka 11 tentang Iuran Pengelolaan dan juga dalam PPJB sebagaimana disebutkan di atas;

38. Bahwa terkait dengan kewajiban pembayaran, justru beberapa Penggugat masih mempunyai tunggakan/ tagihan yang belum dibayar per Maret 2021 sebagai berikut:

Nama	Surat/ Kode Tagihan	Unit	Tagihan per 31 Mar 2021
Agus Fimualif (Penggugat 1)	12009774	NRA 0919	Rp 33.823.987,-
Carita Tamzil (Penggugat 2)	09249127	NRA 1009	Rp 11.196.834,-
Dyah S. Lubis (Penggugat 3)	10204349	NRA 0812	Rp 14.104.810,-
	33834302	NRA 0816	Rp 3.817.189,-
Juria Ambar Haruni (Hisar H.S.) (Penggugat 4)	11464218	NRB 1232 (Combine Unit)	Rp 28.046.187,-
		NRB 1236	Rp 29.920.920,-
Ida Dwisartika (Penggugat 5)	11570278	NRB 0908	Rp 13.274.210,-
Satrio Adji (PT Amtara N.) (Penggugat 6)	11062887	NRA 0806	Rp 44.720,-
Yoan Tovani (Penggugat 7)	17976648	NRA 1211	Rp 34.038.085,-

Halaman 104 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Lucy Chrysantina (Penggugat 8)	10206971	NRA GS05	Rp 1.232.340,-
Hj. Atiah (Penggugat 9)	1020401	NRA GS 19, 21,23 (Combine Unit)	Rp 4.413.510,-
		NRA 0801, 0803 (Combine Unit)	Rp 553.050,-
Natali Djody Sudarmadi (Penggugat 10)	11531321	NRA 0701, 0703 (Combine Unit)	Rp 37.495.497,-
Dian Febrianty (Penggugat 11)	10704913	NRA 0606, 0608 (Combine Unit)	Rp 15.248.160,-
Mochamad Ilham Sjarif (Penggugat 12)	13489280	NRB 0811	Rp 3.838.185,-
		NRB 0815	Rp 682.230,-
		NRB 1011	Rp 3.573.092,-
Hamdion Nizar (Penggugat 13)	11302261	NRA PH 09	Rp 82.280,-
Joice Farida Rosandi (Penggugat 14)	10286254	NRB 0921, 0923 (Combine Unit)	Rp 583.810,-
Juliana (Penggugat 15)	11676485	NRB 1226	Rp 10.181.353,-
Maja Sari Wijaya (Penggugat 16)	10703578	NRA 0921	Rp 12.397.756,-
Anggraeni Puspita Dewi (Penggugat 17)	11761668	NRA 0923	Rp 173.750,-
Basaria Nurhayati Pakpahan (Penggugat 18)	12367574	NRA 1121	Rp 902.190,-
Total			Rp 259.624.145,-

39. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, Tergugat V merupakan pihak yang berhak untuk melakukan penagihan-penagihan berdasarkan kuasa dan penunjukan dari Tergugat IV. Perhitungan IPL juga telah ditentukan dalam PPJN dan Buku Panduan Nine Residence. **Dengan demikian gugatan a quo terkait permasalahan IPL yang didalilkan Para Penggugat, sudah patut dan selayaknya untuk ditolak.**

Halaman 105 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



D. SITA JAMINAN HARUS DITOLAK KARENA TIDAK MEMENUHI SYARAT SITA JAMINAN

40. Tergugat V sangat tegas menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap harta kekayaan milik Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berupa harta/benda tidak bergerak yaitu sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Warung Buncit No. 12 RT 2 RW 5, Durian Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan. Sebagaimana diatur dalam pasal 227 ayat (1) HIR, oleh karena itu. Sita jaminan yang dimohonkan Para Penggugat tidak dapat dikabulkan, hal ini sejalan dengan beberapa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, yaitu:

a. **Putusan MA RI No.: 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972** yang menyatakan:

“apabila penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka sita jaminan tidak dapat dilakukan”;

b. **Putusan MA RI No.: 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984** yang menyatakan:

“sita jaminan yang diadakan bukan atas adasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”

41. Oleh karena itu, cukup beralasan Yang Mulia majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara a quo untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat atau setidaknya menyatakan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima;

42. Dengan demikian, **Kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa Perkara a quo menolak permohonan sita jaminan dari Para Penggugat;**

E. PERMINTAAN PELAKSANAAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) HARUS DITOLAK

43. Tergugat V juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita butir 39 Gugatan yang menyatakan:

“bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan

Halaman 106 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



apabila keputusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.”;

44. Bahwa Mahkamah Agung R.I dengan instruksinya tertanggal 13 Februari 1958 menyatakan agar “**Hakim jangan secara mudah memberikan putusan pelaksanaan lebih dahulu** (*uitvoerbaar bij voorraad*)”;

45. Bahwa berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil disebutkan antara lain:

Mahkamah Agung menegaskan kepada **Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) tersebut. Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:**

“**Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama**”.

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

46. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo tidak tergolong pada kategori yang memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, sehingga tuntutan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi, **haruslah DITOLAK**;

IV. PETITUM

Berdasarkan seluruh dalil, dasar hukum, serta bukti-bukti yang diuraikan oleh Tergugat V tersebut di atas, Gugatan Para Penggugat tidak terbukti dan oleh

Halaman 107 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



karenanya seluruh petitum Gugatan sudah layak dan sepatutnya untuk ditolak;

Dengan ini Tergugat V memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Ditolak;
3. Menyatakan Tergugat V tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Pengelolaan atas kawasan campuran hunian dan non hunian Nine Residence yang dilaksanakan Tergugat V sudah benar, lengkap dan sah;
5. Menyatakan Hak-hak setiap dan seluruh pemilik hunian maupun non hunian pada Kawasan Nine Residence dijamin oleh hukum dan perundang-undangan, dan oleh karenanya tidak dapat diganggu oleh pihak manapun'

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, para Penggugat kemudian mengajukan Replik tertanggal 6 Juni 2021 yang selanjutnya dibalas oleh Tergugat I dengan mengajukan Duplik tertanggal 16 Juli 2021 dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V tertanggal 27 Juli 2021;

Menimbang, bahwa dalam jawaban pertamanya, Tergugat I mengajukan eksepsi yang salah satu diantaranya adalah eksepsi mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara Absolut untuk mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dan untuk membuktikan dalilnya tersebut, Tergugat I telah mengajukan bukti awal berupa fotokopi bukti surat-surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya yang diberi tanda bukti T.I.-1 s/d T.I-8;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal eksepsi Tergugat I tersebut, Para Penggugat telah mengajukan bukti awal berupa fotokopi bukti surat-

Halaman 108 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya yang diberi tanda bukti P-1 s/d P-16.8;

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

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

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawaban pertamanya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara absolut untuk mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo dengan dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Petitum Gugatan (Nomor 3) meminta putusan yang “Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Izin Operasional Rumah Sakit Nomor I/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.I.f.2/-1.799.3/2020 dan Izin Mendirikan Rumah Sakit Nomor 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II.”;
2. Bahwa untuk mendukung Petitum di atas, pada Posita poin 12, Penggugat mengamini bahwa pemberian izin pembangunan rumah sakit bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Negara, dan tindakannya telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga dapat dibatalkan;
3. Bahwa pada Posita poin 14, Penggugat menyatakan pula pemberian izin pembangunan rumah sakit dan pemberian izin operasional rumah sakit oleh Tergugat I kepada Tergugat II, telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu asas

Halaman 109 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



kecermatan atau ketelitian sehingga keputusan Tergugat I memberikan izin rumbah sakit tersebut dapat dibatalkan;

4. Bahwa Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang salah satunya mengatur bahwa tindakan administrasi pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

5. Bahwa Penggugat mengetahui, sebagaimana dinyatakan pada Posita angka 13, pemberian izin pembangunan rumah sakit dan izin operasional rumah sakit merupakan tindakan pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 3 Tahun 2020 (Pasal 29);

6. Bahwa apabila ada sengketa akibat penerbitan izin pembangunan rumah sakit dan izin operasional rumah sakit, maka berdasarkan Perma Nomor 2 Tahun 2019, gugatan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Para Penggugat mengajukan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa esensi dalam gugatan perkara *a quo* adalah tentang hak-hak keperdataan Para Penggugat yang dilanggar oleh Para Tergugat sesuai uraian posita gugatan penggugat pada poin 35 yang menyatakan bahwa "akibat perbuatan Tergugat I,II,III,IV dan Tergugat V, Para Penggugat mengalami kerugian materiil serta terancam kehilangan hak-haknya sebagai konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, jo pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, jo Pasal 1365 KUHPerdara" dalam hal ini termasuk tergugat I yang memberikan izin kepada Tergugat II sehingga mengakibatkan kerugian yang sangat besar kepada Para Penggugat;

2. Bahwa dalil Tergugat I yang menyatakan seharusnya Para Penggugat mengajukan tuntutan terhadap Tergugat I di Pengadilan Tata Usaha Negara karena gugatan tersebut merupakan sengketa akibat penerbitan izin rumah sakit dan izin operasional rumah sakit adalah dalil yang keliru, karena yang dituntut oleh Para Penggugat adalah hak-hak keperdataan yang dilanggar oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan mengadili / kompetensi Absolut, maka berdasarkan

Halaman 110 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Pasal 136 HIR Pengadilan harus mempertimbangkan dan memutuskan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsinya, Tergugat I telah mengajukan bukti awal berupa bukti surat tanda T.I-1 s/d T.I.-8, sedangkan untuk menyangkal dalil eksepsi Tergugat I, Penggugat telah mengajukan bukti awal berupa bukti surat tanda P-1 sampai dengan bukti surat tanda P-16.8;

Menimbang, bahwa tibalah saatnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat I, apakah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo?;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari Posita gugatan Para Penggugat yang menjadi pokok permasalahannya adalah Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III dan Tergugat V, secara sepihak telah mengubah fungsi Shopping Mall Lipo Plaza Mampang yang telah ada di Unit Sarusun menjadi Rumah Sakit Siloam Mampang yang khusus menangani pasien Covid-19. Perubahan tersebut dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III setelah mendapat izin dari Tergugat I, namun tanpa pemberitahuan/informasi terlebih dahulu kepada Para Penggugat selaku pemilik dan penghuni Unit Sarusun, padahal Rumah Sakit Siloam Mampang tersebut seataap dan satu gedung dengan Unit Sarusun milik Para Penggugat dengan areal parkir dan akses masuk keluar yang sama;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengubah fungsi Shopping Mall Lipo Plaza Mampang yang telah ada di Unit Sarusun menjadi Rumah Sakit Siloam Mampang tersebut karena telah mendapat ijin dari :

1. Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.F.2/1/-1.779.3/2020, Tentang mendirikan rumah Sakit;
2. Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 1/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.f.2/1/-1.779.3/2020, tentang Izin Operasional Rumah Sakit Umum Siloam Mampang;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Halaman 111 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 1996 Tentang Perubahan Undang-Undang Tata Usaha Negara menyebutkan: Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan perauran perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam angka 4 disebutkan: "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik dipusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan ketentuan pasal 1 angka 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang perubahan Peradilan Tata Usaha Negara, maka surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.F.2/1/-1.779.3/2020, Tentang mendirikan rumah Sakit dan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 1/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.f.2/1/-1.779.3/2020, tentang Izin Operasional Rumah Sakit Umum Siloam Mampang Termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara, yang telah bersifat Konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan Hukum perdata;

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Para Penggugat dalam posistanya maupun Potitumnya intinya adalah keberatan terhadap Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.F.2/1/-1.779.3/2020, Tentang mendirikan rumah Sakit dan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 1/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.f.2/1/-1.779.3/2020, tentang Izin Operasional Rumah Sakit Umum Siloam Mampang, hal ini sebagaimana tertuang dalam petitum angka 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) gugatan Para Penggugat, yaitu:

Halaman 112 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Para Penggugat;

Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Izin Operasional Rumah Sakit Nomor I/B.3/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1.779.3/2020 ("IORS") dan Izin Mendirikan Rumah Sakit ("IMRS") Nomor 2/B.4/31.74.08.1004.02.007.C.1.f.2/1/-1 779.3/2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

Menghukum Tergugat I untuk mencabut kembali izin mendirikan dan izin operasional Rumah Sakit yang pernah diberikan kepada Tergugat II Khusus di Komplek Apartemen Nine Residence;

Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan ketentuan pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 1996 Tentang Perubahan Undang-Undang Tata Usaha Negara, yang dimohonkan dalam Petitum angka 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) gugatan Para Penggugat tersebut termasuk objek sengketa Tata Usaha Negara, oleh karenanya gugatan aquo seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (vide pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 1996 Tentang Perubahan Undang-Undang Tata Usaha Negara);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.584.000, 00 (dua juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Halaman 113 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 8 September 2021, oleh kami, Elfian, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Suharno, S.H., M.H. dan Arif Nuryanta, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 16 September 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Dra. Wismayanda Nazir, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat II, III, IV dan V, tanpa dihadiri oleh Tergugat I maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suharno, S.H., M.H.

Elfian, S.H.,M.H.

Arif Nuryanta, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Dra. Wismayanda Nazir, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp	100.000,00;
3.....P	:	Rp	24.000,00;
enggandaan	:		
4.....P	:	Rp	2.350.000,00;
anggihan.....	:		
5.....P	:	Rp	60.000,00;
NBP Panggilan	:		
6.....M	:	Rp	10.000,00;
aterai	:		
7. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	2.584.000,00;

(dua juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah)

Halaman 114 dari 114 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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