



PUTUSAN

Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bogor yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Nama : Ng Cu En
Kewarganegaraan : Indonesia
Perkerjaan : Karyawan Swasta
Tempat Tinggal : Jl. Krukut Lio No.9 RT.006/003 Kel. Krukut Kec.
Taman Sari Kota Jakarta Barat
Selanjutnya disebut Penggugat-1
2. Nama : Firman Irawan
Kewarganegaraan : Indonesia
Perkerjaan : Karyawan Swasta
Tempat Tinggal : Apartement Bogor Valley Unit A 002/003
RT.002/001 Kel.Tanah Sereal, Kec.Tanah
Sereal Kota Bogor
Selanjutnya disebut Penggugat-2
3. Nama : Iwan Darmawan
Kewarganegaraan : Indonesia
Perkerjaan : Karyawan Swasta
Tempat Tinggal : Apartement Bogor Valley Unit C 1805
RT.002/001 Kel.Tanah Sereal, Kec. Tanah
Sereal Kota Bogor
Selanjutnya disebut Penggugat-3
4. Nama : Hendra Abdul Rasid
Kewarganegaraan : Indonesia
Perkerjaan : Karyawan Swasta
Tempat Tinggal : Apartement Bogor Valley Unit
A 0217 RT.002/001 Kel.Tanah Sereal, Kec.
Tanah Sereal Kota Bogor
Selanjutnya disebut Penggugat-4

Untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat

Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Sulfa Azmi, S.H, S.TP., M.M,

Halaman 1 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Toto Sutardi S.H., dan
3. Budi Wahyudi, S.H

Seluruhnya adalah Advokat pada kantor hukum Sulfa Azmi *and Partners*, berkedudukan Kantor di Jl. Raya Parung Bogor Km. 45 sebelah Revive Hotel Pendopo 45, Pondok Udik Kec. Kemang Kab. Bogor (16320), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dibawah Nomor 515/SK/HK/2022/PN Bgr;

Melawan

1. Sdri. Ria Andriani sebagai Ketua PPPSRS BVA periode 2021-2024 beralamat di Apartement Bogor Valley Unit A005016 RT.005/011 Kel.Tanah Sereal (16169), Kec Tanah Sereal Kota Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dwi Reinaldo Arif Budiman, S.H, Advokat dan Praktisi Hukum berkantor pada "ADHINATA LAW OFFICE", beralamat di jalan Gatewalk Citra Grand Blok UR No. 1, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampura, Kota Bekasi 17145, berdasarkan surat kuasa tertanggal 9 September 2022 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 602/SK/HK/2022/PN Bgr, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Sdr. Rahadi Sukandar, MBA sebagai Ketua Panitia Musyawarah beralamat di Jl. Pajajaran Kencana Pulo Armin B 26 RT:006/004 Kel. Baranang Siang Kec. Kota Bogor Timur (16413) pembentukan PPPSRS BVA, dalam hal ini memberi kuasa kepada Amiruddin, S.H., M.H, Advokat dan Praktisi Hukum berkantor pada "ADHINATA LAW OFFICE", beralamat di jalan Gatewalk Citra Grand Blok UR No. 1, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampura, Kota Bekasi 17145, berdasarkan surat kuasa tertanggal 9 September 2022 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 744/SK/HK/2022/PN Bgr, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. Notaris Egi Anggiawati Padli, S.H., M.Kn, beralamat di Ruko Newton Square Blok U21 Nomor 2, Komp. Legenda Wisata, Jl.Alternatif Transyogi Cibubur Kabupaten Bogor (16965), selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
4. Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor, beralamat di Jl. Pengadilan No.8 A, RT.03/01 Pabaton Kec. Bogor Tengah Kota Bogor (16121), dalam hal ini memberi kuasa kepada Alma Wiranta, S.H., M.H, Yulia Anita Indrianingrum, S.H., M.Sc, Adi firmansyah, S.H, Oman Suganda, S.H, Vilya Christiana, S.H, dan Fitriyanti, S.H, Bagian Hukum dan Hak Asasi Manusia Sekretariat Daerah kota Bogor, beralamat di jalan Ir. H. Juanda Nomor 10 Kota

Halaman 2 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor, berdasarkan surat kuasa tertanggal 30 Agustus 2022 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 561/SK/HK/2022/PN Bgr, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

5. Dirjen AHU, Kementerian Hukum dan HAM, beralamat di Jl. HR Rasuna Said RT.16/4 Karet Kuningan Kec.Setiabudi Kota Jakarta Selatan (12940), dalam hal ini memberi kuasa kepada Santun M. Siregar, Purwanto, Peggy Marin, Prihantoro Kurniawan, Fitra Kadarina, Ilham Nur Akbar, Harry Gunawan, Arif Maharfatoni, Darman Valentinus Turnip dan Aliefia Edelin Putri, beralamat di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Jl. H.R Rasuna Said Kav 6-7 Jakarta 12940, berdasarkan surat kuasa tertanggal 11 Oktober 2022 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 694/SK/HK/2022/PN Bgr, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;
6. PT Binakarya Citra Buana, beralamat di Jl. KH. Soleh Iskandar RT.001/011 Kel.Kedung Badak Tanah Sereal (16169), Riana Maruti, Legal PT. Binakarya Citra Buana, beralamat di Kp. Pisangan No. 42 RT 008/004, Kel Penggilingan, Kec Cakung Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa tertanggal 13 September 2022 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 642/SK/HK/2022/PN Bgr, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 09 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 12 Agustus 2022 dalam Register Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr, yang mana gugatan Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah sebagai pemilik pada Satuan Rumah Susun (Sarusun) di Bogor Valley Apartemen yang dibangun oleh Turut Tergugat IV. Kepemilikan Sarusun ini sebagaimana yang diatur dan terdapat didalam Ketentuan Umum Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 14 Tahun 2021 Pasal 1 ayat 15; *Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.*
2. Bahwa Para Penggugat memiliki hubungan hukum (*rechtbetrekkingen*) dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat di dalam pembentukan Perhimpunan Pemilik

Halaman 3 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang dijelaskan dalam Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 yaitu Pasal 1 ayat 21; *Anggota PPPSRS adalah Pemilik dan/atau Penghuni yang mendapatkan kuasa dari Pemilik.*

3. Bahwa tujuan dibentuknya PPPSRS sebagaimana Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 pasal 74 ayat (3); *PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.*
4. Bahwa di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 ayat 21, *Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.* Dalam Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 Jo. Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018, pasal 74 ayat (1) yang menyatakan: *"Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.* Dan di dalam pasal 75 ayat (1); *Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS.*
5. Bahwa telah ada gugatan di Pengadilan Negeri Bogor dengan Nomor Perkara 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019 dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Gugatan tersebut tentang adanya dualisme kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Apartemen Bogor Valey (P3SRS) yang pembentukannya tidak melibatkan dan difasilitasi oleh Pelaku Pembangunan-Turut Tergugat IV. Hal ini *tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 pasal 75 ayat (1) Jo. Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018.*
6. Bahwa dengan demikian di dalam Pembentukan PPPSRS periode 2022-2025 pada gugatan aquo, yang dibuat berdasarkan Akta Pendirian Anggaran Dasar PPPSRS Bogor Valley Apartemen Nomor 10 tanggal 10 April 2022 di Notaris Egi Anggiawati Padli-Turut Tergugat I yang telah dicatatkan pada Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor Nomor 648-3999 Tahun 2022-Turut Tergugat II tentang Pencatatan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PPPSRS Bogor Valley Apartemen yang pembentukannya tidak sesuai sebagaimana ketentuan / peraturan hukum yang terdapat didalam Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 pada angka 4 dan 5 diatas.
7. Bahwa selain itu di dalam ketentuan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 untuk pembentukan PPPSRS diawali dengan Sosialisasi. Sebagaimana yang terdapat



didalam Pasal 4; Persiapan pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf dilakukan melalui tahapan:

- a. **Sosialisasi Kepenghunan,**
- b. **Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni,**
- c. **Pembentukan Panitia Musyawarah.**

8. Bahwa faktanya dalam keanggotaan Panitia Musyawarah (Panmus) untuk sosialisasi tidak dilakukan kepada seluruh pemilik atau penghuni. Selain itu legitimasi anggota Panmus 2022-2025 pada gugatan aquo, **belum memiliki AJB dan atau SHM** namun tetap dapat menjalankan tugas sebagai anggota Panmus, dimana hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021, Pasal 21 (1); **Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS merupakan Pemilik dan harus memenuhi syarat sebagai berikut:**

- a. **warga Negara Indonesia;**
- b. **berusia paling rendah 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;**
- c. **berdomisili di Rumah Susun;**
- d. **tidak dalam status sebagai Pengurus PPPSRS atau pengawas PPPSRS di Rumah Susun lain; dan**
- e. **tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus PPPSRS atau pengawas PPPSRS lainnya.**

9. Bahwa selain ketentuan diatas, dalam hal Pembuatan AD/ART yang seharusnya dilakukan pada saat **sebelum rapat musyawarah** tetapi faktanya pembuatan AD/ART dilakukan **setelah rapat musyawarah dan dilakukan sepihak**. Hal ini melanggar ketentuan Permen PUPR no.14 tahun 2021. Seharusnya dibuat dalam rapat musyawarah sebelum pemilihan ketua PPPSRS dan ketua pengawas. Sebagaimana ketentuan Permen PUPR no.14 tahun 2021:

- **Pasal 12 (1) Tugas panitia musyawarah meliputi:**

- a. **menyusun dan menetapkan jadwal pelaksanaan musyawarah untuk pembentukan PPPSRS;**
- b. **menyosialisasikan jadwal musyawarah kepada seluruh Pemilik;**
- c. **menyiapkan dan menyampaikan undangan musyawarah pembentukan PPPSRS;**
- d. **menyusun rancangan tata tertib musyawarah pembentukan PPPSRS;**
- e. **menyusun rancangan agenda musyawarah;**
- f. **menyiapkan daftar hadir musyawarah pembentukan;**



- g. menyiapkan rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;
- h. *menyiapkan rancangan tata tertib kepenghunan;*
- *Pasal 13 ayat (4); Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampirkan rancangan tata tertib musyawarah, rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS, dan rancangan tata tertib penghunian yang akan dibahas dan ditetapkan dalam musyawarah.*
10. Bahwa pendataan pemilik dan atau penghuni **tidak mengikutsertakan** pelaku pembangunan atau developer-Turut Tergugat IV, sehingga data pemilik dan atau penghuni tidak dapat mewakili keadaan sebenarnya. Akibatnya ada sebagian pemilik dan atau penghuni yang tidak mengetahui tentang pembentukan Panmus dan rapat musyawarah tersebut. Keadaan ini tidak sesuai dengan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang Pembentukan PPPSRS Bagian Kesatu Umum Pasal 2 ayat (3), **pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk pertama kali wajib difasilitasi dan dibiayai oleh Pelaku Pembangunan.**
11. Bahwa timbul permasalahan yang terjadi dalam perkara ini adalah Tergugat I dan Tergugat II tetap dapat meloloskan keanggotaan Panmus dalam pembentukan PPPSRS dan Pembuatan AD/ART yaitu:
- Pembuatan AD/ART dilakukan **SETELAH** rapat musyawarah selesai.
 - Tidak melibatkan dan / atau difasilitasi pelaku pembangunan,
 - Keadaan ini bertentangan dengan ketentuan / peraturan hukum Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021.
- sehingga gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Bogor.
12. Bahwa akibat Pembentukan PPPSRS yang terjadi saat ini menyebabkan kerugian material dan immaterial bagi Para Penggugat, diantaranya Para Penggugat saat tidak bisa menggunakan lift karena mati tidak berfungsi selama 6 hari, selain itu tangga darurat di lantai basement 1 dikunci dan hanya bisa lewat pintu basement 2 serta keadaan kolam renang yang tidak terawat. Sehingga untuk naik dan turun lantai hanya menggunakan tangga darurat, serta dinding bangunan gedung yang kotor dicoret-coret sepertinya tidak terawat.
13. Bahwa dalam ranah Hukum Perdata terdapat Perbuatan Melawan hukum (PHM), yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*" Perbuatan melawan

Halaman 6 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Putusan Mahkamah Agung Belanda tahun 1919 dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

- a. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
 - b. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.
 - c. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
 - d. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara)
 - e. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.
14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang telah membentuk PPPSRS telah bertentangan dengan ketentuan/peraturan Perme PUPR Nomor 14 Tahun 2021 termasuk kedalam Perbuatan melawan hukum masuk kedalam angka 13 poin a diatas, yaitu **Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan para tergugat jelas-jelas melanggar undang-undang.**
15. Bahwa dikarenakan pembentukan PPPSRS peride 2022-2025 Nomor 10 tanggal 10 April 2022 telah melanggar Undang-Undang, maka Akta Pembentukan PPPSRS dan seluruh dokumen turunannya, adalah batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta kewajiban bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan kepada Pemilik/Penghuni dan Turut Tergugat IV untuk memberikan sarana dalam pembentukan PPPSRS yang baru.
16. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum sesuai pasal 1365 KUHPerdara terdapat kerugian, dengan perhitungan kerugian yang diderita oleh Penggugat atas tindakan Tergugat I adalah sebagai berikut:
- **Kerugian Materil**

Halaman 7 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Kerugian atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menyebabkan kerugian bagi para penggugat sebesar seperti untuk perbaikan lift dan pengecatan / pembersihan dinding yang tercoret-coret yang akan menghabiskan dana berdasar perhitungan sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

- Kerugian Immaterial

Berdasarkan Perbuatan dari Tergugat I dan tergugat II yang menyebabkan, susahnya menaiki tangga manual tanpa lift, maka hal tersebut berdampak pada pshykis dan harga diri Para Penggugat yang merasa dilecehkan serta kecemasan untuk operasional apartemen selanjutnya yang memang kerugiannya tidak dapat dilakukan secara konkrit, namun Penggugat merasa wajar dan berkeadilan bila dinilai sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Kerugian ini menjadi beban Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Para Penggugat.

17. Bahwa agar gugatan aquo tidak sia-sia / *illusitor*, maka untuk penggantian kerugian yang ditimbulkan dalam perkara ini agar dapat diletakkan sita jaminan *Conservatoir Beslag* (CB) terhadap apartemen milik Tergugat I Apartemen Unit A005016 RT.005/011 Kel.Tanah Sereal, Kec Tanah Sereal Kota Bogor.
18. Bahwa karena gugatan ini termasuk kedalam gugatan perbuatan melawan hukum dan timbulnya kerugian, maka Terguat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi Material dan Immaterial serta dibebankan untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini.
19. Bahwa untuk menghindari adanya tindakan-tindakan dari kepengurusan PPPSRS yang bertentangan dengan hukum sebagaimana dalam penjelasan posita diatas, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara terlebih dahulu untuk menjatuhkan Putusan Sela (*tussen vonnis*) sebagaimana ketentuan dalam yang diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR.

Petium

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor dapat memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk dapat memberikan putusan, sebagai berikut:

Dalam Provisi / Putusan Sela (*tussen vonnis*)

Memerintahkan kepada Tergugat I sebagai ketua PPPSRS untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun atas nama PPPSRS dan mengembalikan segala pengurusan pengelolaan kepada Pelaku Pembangunan-Turut Tergugat IV.



Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membentuk PPPSRS yang bertentangan dengan Undang-Undang yaitu Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021.
3. Menyatakan Akta Pembentukan PPPSRS periode 2022-2025 Nomor 10 tanggal 10 April 2022 dan seluruh dokumen turunannya, adalah batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas obyek Apartemen Unit A005016 RT.005/011 Kel.Tanah Sereal, Kec Tanah Sereal Kota Bogor atas kepemilikan Ria Andriani.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II memberikan sarana dan kemudahan kepada Pemilik/Penghuni dalam pembentukan PPPSRS yang baru yang difasilitasi Pelaku Pembangunan Turut tergugat IV.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian material dan immaterial sebesar Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah)
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas Putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikian gugatan ini diajukan, apabila Majelis Hakim yang Mulia Pengadilan Negeri Bogor berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, masing-masing Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah hadir menghadap kuasanya sedang untuk Turut Tergugat I tidak hadir dan mengirimkan wakil/ Kuasa untuk menghadap tanpa alasan yang sah untuk itu walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dan telah menerima surat perihal jawaban relas panggilan No. 116/Pdt.G/2022/PN Bgr tertanggal 9 September 2022 yang berisi bahwa Turut Tergugat I akan menerima segala putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri sehingga oleh karenanya Majelis berpendapat Turut Tergugat I melepaskan haknya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Eka Yektiningsih, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bogor, sebagai Mediator;

Halaman 9 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 27 September 2022, yang mana upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, telah mengajukan jawaban dan eksepsinya, pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. MENGENAI KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa dalam dalil gugat **PARA PENGGUGAT** memperlmasalahkan proses dan pengesahan PPPSRS Bogor Valley Apartemen yang telah di sahkan berdasarkan **Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor Nomor 648-399 Tahun 2022 tentang Susunan Pengurus dan Pengawas PPPSRS Bogor Valley Apartemen Periode 2022-2025** (selanjutnya di sebut dengan SK Pengurus PPPSRS BV).

SK Pengurus PPPSRS BV merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut Undang-Undang PTUN).

Pasal 1 angka 9 Undang-Undang PTUN

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 peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum.

Bahwa oleh karena obyek gugatan *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), dengan demikian Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* perkara mi, karena merupakan kompetensi atau kewenangan absolut dan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Halaman 10 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



2. MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG KURANG PIHAK
(*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

a. Bahwa **PARA PENGGUGAT** menyatakan **TERGUGAT I** yang berkedudukan sebagai ketua PPPSRS melakukan perbuatan melawan hukum dengan membentuk PPPSRS. Ketua PPPSRS hanya merupakan salah satu bagian dari struktur organisasi PPPSRS. Susunan organisasi PPPSRS terdiri atas **Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS**. Pengurus mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit: a. ketua; b. sekretaris; c. bendahara; dan d. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian. Pengawas PPPSRS berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri atas ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 tahun 2021 tentang PPPSRS (Permen 14/2021 tentang PPPSRS) sebagai berikut:

(2) *Susunan organisasi PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS.*

(3) *Pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit:*

a. ketua;

b. sekretaris;

c. bendahara; dan

d. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian.

(4) *Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri atas ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik.*

Dalam pembentukan PPPSRS untuk memiliki Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS, maka Pengurus lainnya dan **KETUA PENGAWAS** beserta jajarannya **TIDAK DIJADIKAN PIHAK** dalam perkara ini, membuktikan bahwa gugatan ini kurang pihak, maka sangat beralasan bagi Majelis hakim menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaar*)

b. Bahwa **PARA PENGGUGAT** dalam gugatannya juga hanya menjadikan **TERGUGAT II** yang berkedudukan sebagai ketua Panitia Musyawarah sebagai pihak dalam perkara ini. Padahal Panitia musyawarah terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, dan 6 (enam)

Halaman 11 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



orang anggota. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (3) Permen 14/2021 tentang PPPSRS sebagai berikut:

Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, dan 6 (enam) orang anggota.

Sekretaris, bendahara, dan 6 (enam) orang anggota **TIDAK DIJADIKAN PIHAK** dalam perkara ini, membuktikan bahwa gugatan ini kurang pihak, maka sangat beralasan bagi Majelis hakim menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaar*)

3. MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG **ERROR IN PERSONA**

Bahwa **TERGUGAT I** tidak memiliki keterkaitan dengan jalannya penyelenggaraan pembentukan PPPSRS. Hal ini mengingat bahwa **TERGUGAT I** bukan sebagai penyelenggara musyawarah pembentukan PPPSRS. Penyelenggaraan musyawarah pembentukan PPPSRS dilaksanakan oleh **panitia musyawarah** sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Permen 14/2021 tentang PPPSRS yang merumuskan tentang tugas panitia musyawarah. **TERGUGAT I** dalam hal ini hanya sebagai Pemilik yang mencalonkan diri sebagai Pengurus PPPSRS yang kemudian berdasarkan hasil musyawarah yang dihadiri oleh 108 (seratus delapan) Pemilik terpilih menjadi Pengurus PPPSRS. Oleh karena itu, dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** dalam posita yang mempermasalahkan secara subjektif jalannya pembentukan **PPPSRS** tidak berkaitan dengan **TERGUGAT I** mengingat **TERGUGAT I** bukan sebagai **panitia musyawarah** hanya sebagai Pemilik yang memenuhi syarat mencalonkan diri sebagai Pengurus PPPSRS. **Maka secara jelas dan nyata tidak ada hubungan Hukum antara PENGGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT.**

4. MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG **OBSCUUR LIBEL**

a. Bahwa **PARA PENGGUGAT** dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik Satuan Rumah Susun (Sarusun) di Bogor Valley Apartement. Akan tetapi **tidak terdapat bukti yang menerangkan secara jelas dan terang** bawah **PARA PENGGUGAT** merupakan pemilik Satuan Rumah Susun (Sarusun) di Bogor Valley Apartement. Tidak terdapat

Halaman 12 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



uraian bukti kepemilikan sarusun yang menjadi milik **PARA PENGGUGAT**. Seseorang dapat di katakan sebagai pemilik jika telah memiliki AJB atau SHM sarusun, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 18 jo Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun sebagai berikut:

Pasal 1 angka 18 Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun
Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun
Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.

- b. Bahwa **PARA PENGGUGAT** telah salah menggunakan dasar hukum dalam gugatannya, **PARA PENGGUGAT** mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT** berdasarkan peraturan yang nyata-nyata telah di cabut dan dinyatakan tidak berlaku. Hal ini membuktikan **PARA PENGGUGAT** tidak memahami peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembentukan **PPPSRS** karena mendalilkan pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Permen 23 /2018 tentang PPPSRS) yang telah **di cabut** dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Permen 14/2021 tentang PPPSRS sebagai mana diatur dalam Pasal 42 Permen 14/2021 tentang PPPSRS sebagai berikut:

*Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1443), **dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.***

- c. Bawah permasalahan adanya kerugian materiil yang di alami **PARA PENGGUGAT** yang berbentuk kerusakan lift, kolam renang tidak dirawat dan corat-coret dinding **tidak memiliki hubungan kasualitas (sebab dan akibat) dengan pembentukan PPPSRS**. Dalil-dalil yang di argumentasikan **PARA PENGGUGAT** mengenai



pembentukan PPPSRS akan tetapi kerugian yang dialami tergugat terhadap adanya kerusakan lift, kolam renang tidak dirawat dan corat-coret dinding yang lebih disebabkan oleh **kegiatan pengelolaan** bukan akibat dari musyawarah pembentukan PPPSRS Periode 2022-2025. Maka jelas dari dalil **PARA PENGGUGAT** menampakkan bahwa **objek sengketa PARA TERGUGAT menjadi tidak jelas.**

Berdasarkan dalil **TERGUGAT I a quo** tampak secara jelas **PARA TERGUGAT** dalam gugatannya tidak terang atau isinya tidak jelas, dasar hukum yang dijadikan dasar sudah tidak berlaku, tidak jelas obyek sengketa nya, bahkan tidak ada kausalitas perbuatan melawan hukum yang didalilkan ke **TERGUGAT I** dengan kerugian yang dialami oleh **PARA PENGGUGAT**

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil dalam eksepsi tersebut diatas adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas seluruh dalil **PARA PENGGUGAT** baik dalam posita maupun dalam petitumnya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 1, dan 2, yang semuanya memiliki esensi yang sama yakni mendalilkan seakan akan **PARA PENGGUGAT** adalah Pemilik dan memiliki hubungan hukum dengan **TERGUGAT I**, padahal berdasarkan bukti yang ada **PARA PENGGUGAT** bukanlah pemilik. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT I** sebagai berikut:
 - a. Bahwa **PARA PENGGUGAT** dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik Satuan Rumah Susun (Sarusun) di Bogor Valley Apartement, akan tetapi berdasarkan data yang ada pada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II, PARA PENGGUGAT belum memiliki SHM Sarusun hanya memiliki PPJB.** Seseorang yang telah memiliki SHM Sarusun yang memiliki **kewajiban** untuk membentuk PPPSRS hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 74 ayat (1) jo Pasal 1 angka 18 jo Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Selanjutnya di singkat Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun):



Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun

Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.

Pasal 1 angka 18 Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun

Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan

SHM sarusun.

Mengingat **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki SHM Sarusun, maka **PARA PENGGUGAT** tidak dapat dikatakan sebagai **pemilik**. Atas dasar itu **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki **KEWAJIBAN** untuk membentuk PPPSRS. Secara terang dan meyakinkan **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki kapasitas atau hak untuk **mengajukan gugatan**.

b. Bahwa **PARA PENGGUGAT** berdasarkan data yang ada pada **TERGUGAT I dan TERGUGAT II**, tercatat baru miliki PPJB hal ini tampak pada:

- 1) **PENGGUGAT I** dengan nomor unit A012-010, Tanggal PPJB 27 Nopember 2021. Hadir saat Pembentukan Musyawarah 28 Nopember 2021, tidak dapat membuktikan Kwitansi Lunas sebagai syarat masuk Pembentukan Panitia Musyawarah.
- 2) **PENGGUGAT II** dengan nomor unit A002-003, Tanggal PPJB 29 Nopember 2021. Hadir saat Pembentukan Musyawarah 28 Nopember 2021, Tidak dapat membuktikan Kwitansi Lunas sebagai syarat masuk Pembentukan Panitia Musyawarah.
- 3) **PENGGUGAT III** dengan nomor unit: C018-005 Tanggal PPJB 27 Nopember 2021. Hadir saat Pembentukan Musyawarah 28 Nopember 2021, Tidak dapat membuktikan Kwitansi Lunas sebagai syarat masuk Pembentukan Panitia Musyawarah.
- 4) **PENGGUGAT IV** dengan nomor unit: A002.018 Tanggal PPJB 26 Nopember 2021. Hadir saat Pembentukan Musyawarah 28 Nopember 2021, Tidak dapat membuktikan Kwitansi Lunas sebagai syarat masuk Pembentukan Panitia Musyawarah.

Halaman 15 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Berdasarkan data TERGUGAT II nomor unit PENGGUGAT IV Sylvia Yuniar tercatat sebagai pemilik nomor unit: A002-018.

Jika di amati terhadap tanggal penandatanganan PPJB **PARA PENGGUGAT** memiliki tanggal yang sama dan berdekatan bulan november tahun 2021. Jika di per hitungkan berdasarkan waktu pelaksanaan musyawarah yakni tanggal 10 April 2022 maka tampak **PARA PENGGUGAT** baru saja melakukan pembelian Unit Apartemen di Selain itu, **PARA PENGGUGAT** tidak ada kewajiban untuk membentuk PPPSRS, mengingat berdasarkan Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun Pemilik sarusun yang wajib membentuk PPPSRS.

- c. Bahwa **PARA PENGGUGAT** bukan sebagai **peserta musyawarah karena tidak berkedudukan sebagai Pemilik, PARA PENGGUGAT** tidak memiliki AJB dan SHM Sarusun, bahkan ketika pelaksanaan musyawarah pada tanggal 10 April 2022 **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki **SHM Sarusun. PARA PENGGUGAT** mendaftarkan sebagai peserta musyawarah dengan menggunakan PPJB. Di Apartemen Bogor Valley telah terdapat SHM Sarusun, maka bagi seseorang yang memiliki PPJB tidak dapat dikatakan sebagai pemilik, kecuali jika dalam satu apartemen (Rumah Susun) untuk seluruhnya belum diterbitkan AJB atau SHM Sarusun. Hal ini secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 7 ayat (3) dan (4) Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 tahun 2021 tentang PPPSRS (Permen 14/2021 tentang PPPSRS) sebagai berikut:

- (3) *Tanda bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan dokumen kepemilikan atas Sarusun dalam bentuk:*
- a. *akta jual beli; dan/atau*
 - b. *SHM Sarusun atau SKBG Sarusu*
- (4) ***Dalam hal belum terdapat bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tanda bukti kepemilikan dibuktikan dengan PPJB lunas.***

Berdasarkan ketentuan *a quo*, PPJB dapat digunakan sebagai proses pendataan pemilik dan/atau penghuni **dalam hal belum terdapatnya AJB atau SHM Sarusun**. Sedangkan di Apartemen Bogor Valley



telah terdapat AJB dan SHM Sarusun. Hampir seluruh pemilik telah memiliki AJB dan SHM Sarusun, mengingat sejak **tahun 2014** telah terjadi peralihan hak dengan AJB yang ditindak lanjuti dengan SHM dari Pelaku Pembangunan kepada Pemilik pada **tahun 2014**. Hal ini menunjukkan secara meyakinkan bahwa **PARA PENGGUGAT** bukan sebagai **peserta musyawarah**. Maka secara terang dan meyakinkan **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan gugatan.

3. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 1 dan 10, yang semuanya memiliki esensi yang sama yakni mendalilkan masih adanya kewajiban Pelaku Pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS, padahal kewajiban pelaku pembangunan sudah tidak memiliki kewajiban untuk memfasilitasi. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT I** sebagai berikut:

a. Bahwa kewajiban pelaku pembangunan untuk memfasilitasi **terbentuknya** PPPSRS hanya pada masa transisi yakni **1 (satu) tahun sejak serah terima pertama kali sarusun**. Hal ini sebagaimana diatur dalam **Pasal 75 ayat (1) jo Pasal 59 ayat (2)** Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun sebagai berikut:

Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun

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

Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun

Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.

b. Bahwa masa transisi 1 (satu) tahun *a quo* dipertegas dalam pertimbangan dan putusan **MK Nomor 21/PUU-XIII/2015** tidak dapat dikaitkan dengan terjualnya sarusun. Hal ini berarti berapapun jumlah sarusun yang terjual tidak berkaitan dengan masa transisi, masa transisi secara tegas hanya 1 (satu) tahun. Sebagai mana dalam putusan MK Sebagai berikut:



Menyatakan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sepanjang frasa “Pasal 59 ayat (2)” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai bahwa yang dimaksud dengan “masa transisi” dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun;

Berdasarkan putusan MK *a quo* Permen 14/2021 tentang PPPSRS mempertegas bahwa masa transisi tidak boleh diikat dengan terjualnya sarusun. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Permen 14/2021 tentang PPPSRS, sebagai berikut:

Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik, tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh Sarusun.

Maka dalam hal telah berakhirnya masa transisi yakni 1 (tahun) kewajiban Pelaku Pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS **telah berakhir.**

- c. Bahwa di Bogor Valley Apartement serah terima pertama kali telah dilakukan sejak tahun 2014 jika di hitung sampai dengan waktu penyelenggaraan **musyawarah pembentukan PPPSRS Periode 2022-2025**, sudah 8 (delapan) tahun. Jelas dan sangat meyakinkan masa transisi pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS **sudah berakhir.** Batas waktu 1 (satu) tahun diatur dalam **Pasal 75 ayat (1) jo Pasal 59 ayat (2)** Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun *a quo* sesungguhnya memperkuat posisi PEMILIK untuk dapat membentuk PPPSRS **sekalipun tidak difasilitasi oleh pelaku pembangunan.**
- d. Bahwa dalam Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun diatur kewajiban pemilik dari satuan rumah susun untuk **membentuk** PPPSRS, di mana PPPSRS beranggotakan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.
- Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun
(1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.



(2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan **pemilik** atau **penghuni** yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.

Sedangkan dalam Pasal 75 ayat (1) diatur kewajiban pelaku pembangunan untuk **memfasilitasi** pembentukan PPPSRS.

Dengan melakukan penafsiran **secara sistematis** terhadap dua pasal tersebut akan dapat dipahami bahwa (1) terdapat dua subjek hukum yang diatur dalam pembentukan PPPSRS, yaitu **pemilik** dan pelaku **pembangunan**. (2) Terdapat dua kewajiban yang berbeda antara dua subjek, yaitu kewajiban **membentuk** PPPSRS dan kewajiban **memfasilitasi** pembentukan PPPSRS. Keterlibatan pemilik dalam pembentukan PPPSRS adalah sebagai **penyanggah kewajiban utama**. Dalam artinya, beban tanggung jawab pembentukan PPPSRS ada pada pemilik rumah susun. Sedangkan pelaku pembangunan terlibat dalam pembentukan PPPSRS sebagai **fasilitator pembentukan**, kewajiban *a quo* hanya untuk masa transisi 1 (satu) tahun.

Maka kewajiban pemilik dalam membentuk PPPSRS sama sekali **tidak bergantung pada kewajiban fasilitasi dari pihak pelaku pembangunan**. Dalam hal ini ketika proses fasilitasi pembentukan PPPSRS tidak dilakukan oleh pelaku pembangunan, maka hal tersebut tidak menyebabkan kewajiban pemilik membentuk PPPSRS menjadi gugur. Sifat komplementer kewajiban pelaku pembangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) dari Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun juga didukung oleh kedudukan pelaku pembangunan yang **bukan sebagai anggota PPPSRS** dan tidak adanya sanksi dalam Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun yang diberikan kepada Pelaku Pembangunan yang tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Berbeda dengan Pemilik yang tidak membentuk dapat di kenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 107 Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun.

- e. Bahwa pembentukan PPPSRS **di fasilitasi pelaku pembangunan** selain hanya 1 (tahun) pada masa transisi juga hanya terhadap **pembentukan Pertama Kali PPPSRS**. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) Permen 14/2021 tentang PPPSRS sebagai berikut:

Halaman 19 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk pertama kali wajib difasilitasi dan dibiayai oleh Pelaku Pembangunan.

Dalam kenyataannya di Bogor Valley Apartemen sejak 2015 telah terdapat PPPSRS yang diketuai oleh **Endang Sanusi** berdasarkan Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Bogor Valley **tanggal 9 November 2015** Nomor 1. Telah adanya PPPSRS di Bogor Valley Apartemen dinyatakan secara tegas oleh Majelis Hakim dalam Pertimbangan Perkara Nomor Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019 sebagai berikut:

*Menimbang bahwa dari bukti P-30 tersebut diperoleh fakta bahwa di Apartemen Bogor Valley **telah memiliki PPPSRS** untuk kepengurusan yang pertama kali sebagaimana amanat dari Pasal 75 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN (hlm 125)*

Mengingat telah berakhirnya masa kepengurusan Endang Sanusi di lakukanlah penggantian kepengurusan. Dalam pengertian kepengurusan *a quo* terjadi dualisme kepengurusan kepengurusan **Budy Setyanto** dan **Ria Andriani**. Hal ini sebagaimana dinyatakan pula dalam Pertimbangan Perkara Nomor Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019 sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

Bahwa di Apartemen Bogor Valley di kota Bogor terdapat dua kepengurusan PPPSRS yaitu:

- *PPPSRS berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 50 tanggal 09 April 2018 serta di lanjutkan dengan Akta Hasil Rapat Umum tahunan Anggota (RUTA) yang diselenggarakan pada tanggal 11 Mei 2018 berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Kedua Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Bogor Valey, No.65 tanggal 11 Mei 2018 yang diketuai oleh Budy Setyanto (Penggugat Konvensi);*



- PPSRS berdasarkan Akta Nomor 14 tanggal 31 Mei 2018 yang diketuai oleh Ria Andriani (Tergugat Konvensi);

Dari fakta yuridis tersebut, secara hukum telah ada 2 (dua) kali kepengurusan PPSRS di Bogor Valley Apartement, maka pernyataan **PARA PENGGUGAT** bahwa pemilihan pengurus dan pengawas **Periode 2022-2025 harus di fasilitasi pelaku pembangunan tidak benar dan cenderung menyesatkan.**

4. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 5, yang mendalilkan Perkara Nomor Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019 diputuskan karena tidak melibatkan dan di fasilitasi oleh Pelaku Pembangunan. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT I** sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil **PARA PENGGUGAT** yang mendalilkan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019 diputuskan karena tidak melibatkan dan di fasilitasi oleh Pelaku Pembangunan merupakan **dalil yang menyesatkan**. Dalam pertimbangan Perkara Nomor Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr **tidak di temukan satu pertimbangan** Majelis Hakim yang menyatakan bahwa permasalahan dalam perkara *a quo* karena tidak di fasilitasi pelaku pembangunan. Bahkan terhadap putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019, **TERGUGAT I** mengajukan Banding di Pengadilan Tinggi dengan Nomor 102/PDT/2020/PT.BDG. Hakim Pengadilan tinggi menerima permohonan **TERGUGAT I** dan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 23 Oktober 2019 No. 176/Pdt.G/2018/PN.Bgr, yang dimohonkan banding tersebut. Putusan PT *a quo* di perkuat dengan Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 3445/K/PDT/2020. Hal ini berarti **TERGUGAT I** memenangkan perkara *a quo*.

- b. Bahwa tampak **PARA PENGGUGAT** tidak membaca dan memahami pertimbangan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019. Majelis Hakim mendasarkan pertimbangannya dengan menilai proses pembentukan proses penyelenggaraan rapat yang di dukung bukti bukan berdasarkan fasilitasi pelaku pembangunan. Hal ini tampak dari pertimbangan Majelis Hakim sebagai berikut:

Halaman 21 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Menimbang bahwa dari bukti P-1 dan bukti T-2 terdapat dua perbuatan hukum yang bertolak belakang, yaitu rapat pada tanggal 5 Mei 2018 membubarkan PPPSRS yang dipimpin oleh saksi Endang Sanusi tetapi disisi lain tetap menghadiri Rapat Kedua PPPSRS yang dipimpin oleh Saksi Endang Sanusi tanggal 11 Mei 2018 yang menjadi Penundaan dari Sidang Pertama tanggal 5 Mei 2018, bahkan Tergugat Konvensi hadir dengan membawa 18 (delapan belas) surat kuasa tertanggal 10 Mei 2018 untuk mewakili (delapan belas) pemilik unit Apartemen Bogor Valley dalam rapat tanggal 11 Mei 2018.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas majelis hakim menilai proses pemilihan PPPSRS yang dilakukan berdasarkan Rapat Umum tahunan tanggal 11 Mei 2018 yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi yang mempunyai dasar hukum sedangkan yang tanggal 5 Mei 2018 yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi tidak memiliki dasar hukum.

Berdasarkan dalil-dali **TERGUGAT I**, mengingat dalil **PARA PENGGUGAT** menyesatkan maka dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** harus dikesampingkan.

5. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 6, 7 dan 8, yang semuanya memiliki esensi yang sama yakni mendalilkan **pembentukan PPPSRS periode 2022-2025** tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT I** sebagai berikut:

Bahwa pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS **Periode 2022-2025** harus sudah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Permen 14/2021 tentang PPPSRS. Seluruh tahapan persiapan pembentukan PPPSRS sudah dilaksanakan sesuai dengan Permen 14/2021 tentang PPPSRS. Mengingat pada saat pemilihan **Pengurus dan Pengawas Periode 2022-2025 baru di undangkan** Permen 14/2021 tentang PPPSRS yang mencabut Permen 23/2018 tentang PPPSRS, berdasarkan arahan dari Kementerian PUPR **pembentukan PPPSRS periode 2022-2025** di Apartemen Bogor Valley harus dilaksanakan tahapan yang ada pada Permen 14/2021 tentang PPPSRS yakni:

- a. **Sosialisasi** di dahului dengan rapat koordinasi dengan Dinas

Halaman 22 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan dan Permukiman Kota Bogor pada tanggal 7 Juni 2021 dan kemudian di tindak lanjuti dengan rapat koordinasi ke dua tanggal 16 Juni 2021. Sosialisasi diselenggarakan 17 Oktober 2021 dengan mengundang seluruh Pemilik dan/atau Penghuni, Ketua Rukun Tangga, Ketua Rukun Warga, Lurah, Camat, Perwakilan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor dan Perwakilan Kementerian PUPR. Materi sosialisasi disampaikan oleh Perwakilan Kementerian PUPR. Informasi sosialisasi di informasikan kepada pemilik melalui surat undangan dan spanduk.

- b. **Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni** dilaksanakan pada tanggal 07 Desember 2021 dengan 4 (empat) surat yaitu diberikan kepada seluruh Pemilik Unit Bogor Valley Apartemen.
- c. **Pembentukan Panitia Musyawarah** di laksanakan pada tanggal 28 November 2021 yang dihadiri oleh 43 (Empat Puluh Tiga) Pemilik dan dipilihnya perwakilan pemilik yang berjumlah 7 (Tujuh) perwakilan pemilik yang berdomisili di Bogor Valley Apartemen. Pada saat pembentukan panitia musyawarah dihadiri oleh RR Juniarti Estiningsih, S.E, M.M Kepala Dinas Perumkim Kota Bogor, M. Hutri Kepala Bidang Perumkim Kota Bogor dan Deni M Ridwan Kasie Perumkim. Selain itu juga dihadiri oleh RT Setempat, Perwakilan Polsek, Perwakilan Koramil, Camat tanah sareal.
- d. **Pelaksana Musyawarah** pertama dilaksanakan pada tanggal 27 Maret 2022 yang dihadiri oleh 65 (Enam Puluh Lima) Pemilik dihadiri oleh Bapak RT/RW Setempat, Perwakilan Polsek Tanah Sareal, Perwakilan Koramil Tanah Sareal, Lurah Kedung Badak, Suminarti Kementerian PUPR, Bimo Kementerian PUPR, Deni M Ridwan Kasie Perumkim, M. Hutri Kabid Perumkim, RR Juniarti Estiningsih, S.E,M.M. Kadis Perumkim, Ir. RM Bambang Setiawan Kementerian PUPR, dan Dra Suprapti, M,.Si kementerian PUPR namun pada pelaksanaan tanggal 27 Maret 2022 ini dianggap tidak Kuorum yang akhirnya para pemilik unit yang hadir setuju/sepakat untuk mengundur pelaksanaan pemilihan Ketua PPSRS dan Ketua Pengawas Bogor Valley Apartemen ditunda sampai tanggal yang ditetapkan yaitu pada tanggal 10 April 2022.
- e. **Pelaksana Musyawarah** yang diselenggarakan tanggal 10 April 2022 yang dihadiri oleh 108 (Seratus Delapan) pemilik serta juga di hadiri oleh RT/RW setempat, Lurah Kedung Badak, Perwakilan Dari Polsek

Halaman 23 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr

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)



Tanah Sareal, Perwakilan Koramil Tanah Sareal, , Deni M Ridwan Kasié Perumkim, Bapak M.Hutri Kabid Perumkim, RR Juniarti Estiningsih Kadis Perumkim, S.E,M.M., Ir. RM Bambang Setiawan Kementerian PUPR, dan Dra Suprapti, M.,Si kementerian PUPR.

Hal ini membuktikan pemilihan **Pengurus Dan Pengawas Periode 2022-2025 telah sesuai dengan** Permen 14/2021 tentang PPPSRS.

6. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 8 yang mendalilkan legitimasi anggota Panmus 2022-2024 belum memiliki AJB dan/atau SHM namun tetap menjalankan agenda Panitia Musyawarah. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT I** sebagai berikut:

a. Bahwa syarat pemilik untuk menjadi Panitia Musyawarah berdomisili di Rumah Susun, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Permen 14/2021 tentang PPPSRS sebagai berikut:

Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun.

Pasal 21 ayat (1) Permen 14/2021 tentang PPPSRS yang di rujuk oleh **PARA PENGGUGAT** dalam gugatan, bukanlah syarat Panitia Musyawarah melainkan syarat Pengurus dan Pengawas. Tampak **PARA PENGGUGAT** kabur atau tidak cermat dalam menyusun argumentasi secara yuridis.

b. Bahwa dalam Permen 14/2021 tentang PPPSRS tidak diatur bahwa ketika terdapat salah satu anggota Panitia Musyawarah yang tidak memenuhi syarat berakibat pada penyelenggaraan musyawarah pembentukan PPPSRS mejadi tidak sah. Berdasarkan surat **Kementerian PUPR tertanggal 8 April 2022** menguraikan bahwa apabila salah satu anggota Panitia Musyawarah di kemudian hari terbukti tidak memenuhi syarat, maka anggota tersebut diberhentikan atau mengundurkan diri. Sisa anggota musyawarah yang ada tetap dapat menjalankan fungsinya dan keputusan yang diambil tetap sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dengan dasar surat dari Kementerian PUPR No. HK.0601-RU/292 pada tanggal 08 April 2022, Panitia Musyawarah tetap dapat menyelenggarakan pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS. Terhadap anggota Panitia

Halaman 24 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Musyawarah 2022-2025, merujuk surat yang diberikan oleh kementerian PUPR maka panitia Panitia Musyawarah yang tidak memenuhi syarat atas nama Yani Mulyani telah mengundurkan diri berdasarkan surat pernyataan tertanggal 9 April 2022.

Atas dasar itu, pernyataan **PARA PENGGUGAT yang menyatakan bawa Panitia Musyawarah tidak memiliki legitimasi. Merupakan dalil yang tidak benar dan harus di ke sampingkan.**

7. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 9 yang mendalilkan pembuatan AD/ART dilakukan setelah rapat musyawarah. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT I** sebagai berikut:

Bahwa Panitia Musyawarah telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) Permen 14/2021 tentang PPPSRS. Dalil **PARA PENGGUGAT** yang menyatakan AD/ART di buat setelah rapat musyawarah dilakukan tidaklah benar. Dalam kenyataannya Panitia Musyawarah sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) Permen 14/2021 tentang PPPSRS telah menyiapkan AD/ART sebelum musyawarah dilakukan, bahkan pada tanggal 1 April 2022 melalui surat No. 074-PANMUS/SU-PANMUS/IV/2022 Perihal LINK Rancangan AD/ART/TATIB MUSYAWARAH, surat ini berisikan bagi pemilik yang ingin memberikan masukan dan tambahan terkait AD/ART dan tatib diberikan kesempatan untuk mempelajari dan menanggapi sampai tanggal 09 April 2022 sebelum pelaksanaan Musyawarah. Materi muatan AD/ART di susun oleh Panitia Musyawarah berdasarkan Lampiran Permen 14/2021 tentang PPPSRS tentang Pedoman Akta pendirian PPPSRS, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga. AD/ART *a quo* dibahas pada saat musyawarah tanggal 10 April 2022. Pada saat pembahasan peserta musyawarah menyepakati terhadap materi muatan yang diusulkan oleh pemilik dan belum disepakati dapat dibahas setelah acara musyawarah selesai yang pembahasannya di fasilitasi Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor. Berdasarkan kesepakatan *a quo* Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor pada tanggal 26 April 2022 menyelenggarakan pembahasan usus AD/ART dengan mengundang Panitia Musyawarah, Pengurus PPPSRS, Pengawas PPPSRS dan Pemilik yang memberikan masukan Perihal AD/ART untuk

Halaman 25 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



8. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 11, 12, 13, 14, 15, 16 yang mendalilkan **TERGUGAT I** melakukan Perbuatan Hukum yang mengakibatkan kerugian Materiel dan Imaterial bagi **PARA PENGGUGAT**. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT I** sebagai berikut:

a. Bahwa salah satu kriteria yang harus di penuhi dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adanya kerugian yang disebabkan perbuatan seseorang. **PENGGUGAT I** tidak melakukan perbuatan yang didalilkan oleh **PARA PENGGUGAT** mengingat **PENGGUGAT I** bukan sebagai penyelenggara Musyawarah Pembentukan **PPPSRS periode 2022-2025**, melainkan hanya sebatas sebagai Pemilik yang mendaftar sebagai calon Pengurus **PPPSRS**. Maka jelas dan nyata tidak ada kerugian yang di timbulkan dari perbuatan **PENGGUGAT I** terhadap **PARA PENGGUGAT** yakni perbuatan **PENGGUGAT I** mencalonkan diri sebagai Pengurus **PPPSRS**. Bahkan untuk dapat menuntut ganti rugi harus adanya hubungan causal antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang diderita Penggugat. Kerugian materiel yang dialami **PARA PENGGUGAT** yang berbentuk kerusakan lift dan corat-coret dinding tidak memiliki hubungan kasualitas (sebab dan akibat) dengan pembentukan **PPPSRS**. Dalil-dalil yang di argumentasikan **PARA PENGGUGAT** mengenai pembentukan **PPPSRS** akan tetapi kerugian yang dialami tergugat kerusakan lift dan corat-coret dinding merupakan dalil yang menampakkan bahwa **objek sengketa PARA TERGUGAT** menjadi tidak jelas.

b. Kerugian yang dialami **PARA PENGGUGAT** bukan karena pembentukan **PPPSRS**, akan tetapi karena **Pengelolaan yang dilakukan oleh Pengelola sebelumnya yakni PPPSRS yang di ketua oleh Budy Setyanto** yang dibentuk berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat **PPPSRS Apartemen Bogor Valey Nomor 65 tanggal 11 Mei 2018** yang dibuat di hadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.,M.Kn. Notaris di Kota Bogor, **di duga tidak dikelola dengan baik**. Hal ini terlihat dari:

1) **Tidak dirawatnya lift** selama secara berkala dan hutang piutang terhadap vendor lift sebesar Rp 92.624.400 (sembilan puluh dua juta enam ratus dua puluh empat ribu empat ratus rupiah) yang



dilakukan oleh PPPSRS yang di ketua oleh **Budy Setyanto** hal ini tampak dari *Invoice* yang ditujukan kepada PPPSRS yang di ketua oleh Budi Setyanto.

- 2) **Tagihan Air dari Perumda Tirta Pakuan Kota Bogor yang tidak di bayar oleh PPPSRS yang di ketua oleh Budi Setyanto** sebesar Rp. 382.491.800,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Dua Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Delapan Ratus Rupiah).
 - 3) **Tagihan TV Kabel PT.Hypermedia Teknologi Indonesia yang tidak di bayar oleh PPPSRS yang di ketua oleh Budi Setyanto** sebesar Rp 20.524.000 (Dua Puluh Juta Lima Dua Puluh Empat Ribu Rupiah)
 - 4) **Kolam renang yang tidak pernah dirawat oleh oleh PPPSRS yang di ketua oleh Budi Setyanto.**
 - 5) **Serta corat-coret dinding yang tidak pernah dibersihkan.**
- c. Bahwa dalil para **PARA PENGGUGAT** mengenai adanya kerugian material menjadi **kadaluwarsa untuk digugat (*exceptio temporis*)** mengingat **TERGUGAT I** sebelum adanya gugatan ini telah melakukan:
- 1) Lift telah dilakukan pada tanggal 01-08-2022 dengan biaya sebesar Rp.14.000.000
 - 2) Pengecatan tembok telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** pada tanggal 9 Maret 2022 dengan biaya sebesar Rp.2.385.000
 - 3) **Kolam renang telah di bersihkan pada tanggal 12 Juni 2022** dengan biaya sebesar Rp.25.000.000
 - 4) **Corat-coret dinding telah di bersihkan pada tanggal 27 juli 2022.**

Kegiatan pengelolaan *a quo* sebenarnya merupakan tanggungjawab Pengurus PPPSRS yang di ketua oleh **Budi Setyanto**, perbaikan yang dilakukan oleh kepengurusan PPPSRS **TERGUGAT I** sebagai bentuk kepedulian terhadap keberlangsungan Apartemen Bogor Valley. Maka, secara terang dan nyata **TERGUGAT I** yang mengalami kerugian atas perbuatan **PPPSRS yang di ketua oleh Budi Setyanto** yakni **kerugian memperbaiki lift, pengecatan tembok, membersihkan kolam renang dan pelunasan hutang piutang terhadap vendor.**



C. DALAM PROVISI/PUTUSAN SELA

1. Bahwa **TERGUGAT I** sebagai ketua PPPSRS menolak tuntutan putusan sela yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT**. Tidak terdapat urgensi tuntutan provisional tersebut karena esensi tuntutan provisional sifatnya sangat mendesak dan segera dilaksanakan. Bahkan apa yang di mohonkan dalam putusan sela *a quo* yakni menyerahkan pengelolaan kepada Pelaku Pembangunan sangat membahayakan pengelolaan Apartemen Bogor Valley, mengingat masa transisi 1 (satu) tahun bagi Pelaku Pembangunan untuk mengelola Rumah Susun sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 59 ayat (1) "*Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun*" telah berakhir. Sejak serah terima pertama sampai dengan terbentuknya **PPPSRS periode 2022-2025** telah berjalan 8 (delapan) tahun.
2. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dan No.279 K/Sip/1976 tertanggal 5 Juli 1977 yang dalam pertimbangannya menyatakan:

Tuntutan/putusan provisional tidak boleh mengenai pokok (sengketa) perkara (bodem geschil) dan jika begitu harus dinyatakan tidak diterima."

tuntutan putusan sela yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT**, secara terang dan nyata telah mengenai pokok (sengketa) yakni tentang pelaksanaan musyawarah PPPSRS periode 2022-2025. Selain itu, tidak terdapat suatu keadaan yang mendesak dan penting untuk menghentikan suatu kegiatan atau untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Maka tuntutan putusan sela yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT** harus ditolak.

GUGATAN REKONVENS

Bersama dengan gugatan konvensi ini, dahulu **TERGUGAT I KONVENS** untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT I REKONVENS** dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi kepada **PARA PENGGUGAT KONVENS** yang untuk selanjutnya disebut **PARA TERGUGAT REKONVENS**, sebagai berikut:

1. Bahwa **PARA TERGUGAT REKONVENS**, mempermasalahkan penyelenggara Musyawarah Pembentukan PPPSRS periode 2022-2025

Halaman 28 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



lebih disebabkan untuk menghindari kewajiban **sebagai untuk membayar IPL (biaya pengelolaan). PARA TERGUGAT REKONVENSII** memiliki kewajiban untuk membayar biaya pengelolaan hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 57 ayat (2) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun, sebagai berikut:

Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.

Berdasarkan catatan pembukuan pembayaran IPL **PARA TERGUGAT REKONVENSII** memiliki tunggakan dengan perincian sebagai berikut:

No	Nama	Tertunggak dari Mei 2018 s/d Oktober 2022	Invoice per bulan	Total Tunggakan
1	TERGUGAT REKONVENSII I (2 Unit)	54 bulan	Rp 517.000	Rp 27.918.000
		54 bulan	Rp 517.000	Rp 27.918.000
2	TERGUGAT REKONVENSII II	48 bulan	Rp 517.000	Rp 24.816.000
3	TERGUGAT REKONVENSII III	54 bulan	Rp 658.000	Rp 35.532.000
4	TERGUGAT REKONVENSII IV	54 bulan	Rp 517.000	Rp 27.918.000

2. Bahwa **TERGUGAT REKONVENSII IV** berkedudukan sebagai bendahara kepengurusan PPPSRS yang di ketua oleh Budy Setyanto dengan akte pernyataan keputusan rapat pengurus PPPSRS apartemen bogor valley Nomor 65 tanggal 11 Mei 2018 yang dibuat di hadapan notaris Elisabeth Karina Leonita. SH., M.Kn dengan struktur kepengurusan Ketua Budy Setyanto, Sekretaris Redha Maulana, **Bendahara Hendra AR Dunda**, Pengawas Nasril Syahrian, Alex Santosa, Iwan Darmawan, Endang Sanusi



yang setelah berakhir masa kepengurusannya tidak menyerahkan pengelolaan kepada **PENGGUGAT I REKONVENSİ. TERGUGAT REKONVENSİ IV** harus **bertanggungjawab terhadap kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh** kepengurusan PPPSRS yang di ketua oleh Budi Setyanto, mengingat **TERGUGAT REKONVENSİ IV** merupakan bendahara pada kepengurusan *a quo*. Adapun tanggungjawab yang harus di penuhi oleh **TERGUGAT REKONVENSİ IV, sebagai berikut:**

- a. **Tidak dirawatnya lift** selama secara berkala dan hutang piutang terhadap vendor lift sebesar Rp 92.624.400 (sembilan puluh dua juta enam ratus dua puluh empat ribu empat ratus rupiah) yang dilakukan oleh PPPSRS yang di ketua oleh **Budi Setyanto hal ini** tampak dari *Invoice* yang ditujukan kepada PPPSRS yang di ketua oleh Budy Setyanto
- b. **Tagihan Air dari Perumda Tirta Pakuan Kota Bogor yang tidak di bayar oleh** PPPSRS yang di ketuai oleh **Budy Setyanto** sebesar Rp. 382.491.800,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Dua Juga Empat Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Delapan Ratus Rupiah)
- c. **Tagihan TV Kabel PT. Hypermedia Teknologi Indonesia yang tidak di bayar oleh** PPPSRS yang di ketuai oleh **Budy Setyanto** sebesar Rp 20.524.000 (Dua Puluh Juta Lima Dua Puluh Empat Ribu Rupiah)

Dengan total kewajiban yang harus di penuhi sebesar Rp 495.640.200. (Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Enam Ratus Empat Puluh Ribu Dua Ratus Rupiah)

3. Bahwa perbuatan **PARA TERGUGAT REKONVENSİ** dikualifikasi kan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yakni:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Perbuatan melawan hukum **TERGUGAT REKONVENSİ IV** mengakibatkan kerugian bagi **PENGGUGAT I REKONVENSİ** baik materiel maupun Immaterial. Kerugian **Materiel** akibat perbuatan dari pembayaran IPL **PARA TERGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp. 144.102.000** (Seratus Empat Puluh Empat Juta Seratus Dua Ribu Rupiah) **dan Kerugian dari TERGUGAT REKONVENSİ IV sebesar Rp 495.640.200.** (Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Enam Ratus Empat Puluh Ribu Dua Ratus

Halaman 30 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Rupiah)

4. Bahwa agar gugatan Rekonvensi *a quo* tidak menjadi sia-sia, maka untuk pergantian kerugian yang ditimbulkan dalam perkara ini agar dapat diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap apartemen milik **TERGUGAT REKONVENSII IV** dengan unit nomor A002.018.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, **PARA PENGGUGAT** dengan hormat **MOHON** kiranya Yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

PRIMER

KONVENSII

DALAM EKSEPSII

Menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak dapat diterima "*Niet Ontvankelijke Verklaard*"

DALAM POKOK PERKARA

Menolak Gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSII

1. Mengabulkan gugatan **REKONVENSII** dari **PENGGUGAT I REKONVENSII** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **PARA TERGUGAT REKONVENSII** melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum **PARA TERGUGAT REKONVENSII** untuk membayar kerugian kepada **PENGGUGAT I REKONVENSII** sebesar sebesar Rp. 144.102.000 (Seratus Empat Puluh Empat Juta Seratus Dua Ribu Rupiah)
4. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSII IV** untuk membayar kerugian kepada **PENGGUGAT I REKONVENSII** sebesar Rp 495.640.200. (Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Enam Ratus Empat Puluh Ribu Dua Ratus Rupiah)

KONPESII DAN REKONPENSII

Menghukum **PARA PENGGUGAT KONVENSII** dan/atau **PARA TERGUGAT REKONVENSII** untuk membayar biaya perkara ini



SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex cequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban dan eksepsinya, pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. MENGENAI KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa dalam dalil gugat **PARA PENGGUGAT** mempermasalahkan proses dan pengesahan PPPSRS Bogor Valley Apartement yang telah di sahkan berdasarkan **Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor Nomor 648-399 Tahun 2022 tentang Susunan Pengurus dan Pengawas PPPSRS Bogor Valley Apartemen Periode 2022-2025** (selanjutnya di sebut dengan SK Pengurus PPPSRS BV).

SK Pengurus PPPSRS BV merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut Undang-Undang PTUN).

Pasal 1 angka 9 Undang-Undang PTUN

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 peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum.

Bahwa oleh karena obyek gugatan *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), dengan demikian Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* perkara mi, karena merupakan kompetensi atau kewenangan absolut dan Pengadilan Tata Usaha Negara.



**2. MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG KURANG PIHAK
(PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

a. Bahwa **PARA PENGGUGAT** menyatakan **TERGUGAT I** yang berkedudukan sebagai ketua PPPSRS melakukan perbuatan melawan hukum dengan membentuk PPPSRS. Ketua PPPSRS hanya merupakan salah satu bagian dari struktur organisasi PPPSRS. Susunan organisasi PPPSRS terdiri atas **Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS**. Pengurus mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit: a. ketua; b. sekretaris; c. bendahara; dan d. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian. Pengawas PPPSRS berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri atas ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 tahun 2021 tentang PPPSRS (Permen 14/2021 tentang PPPSRS) sebagai berikut:

(2) *Susunan organisasi PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS.*

(3) *Pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit:*

e. ketua;

f. sekretaris;

g. bendahara; dan

h. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian.

(4) *Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri atas ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik.*

Dalam pembentukan PPPSRS untuk memiliki Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS, maka Pengurus lainnya dan **KETUA PENGAWAS** beserta jajarannya **TIDAK DIJADIKAN PIHAK** dalam perkara ini, membuktikan bahwa gugatan ini kurang pihak, maka sangat beralasan bagi Majelis hakim menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verclaar*)



- b. Bahwa **PARA PENGGUGAT** dalam gugatannya juga hanya menjadikan **TERGUGAT II** yang berkedudukan sebagai ketua Panitia Musyawarah sebagai pihak dalam perkara ini. Padahal Panitia musyawarah terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, dan 6 (enam) orang anggota. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (3) Permen 14/2021 tentang PPPSRS sebagai berikut:

Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, dan 6 (enam) orang anggota.

Sekretaris, bendahara, dan 6 (enam) orang anggota **TIDAK DIJADIKAN PIHAK** dalam perkara ini, membuktikan bahwa gugatan ini kurang pihak, maka sangat beralasan bagi Majelis hakim menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaar*)

3. MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG **OBSCUUR LIBEL**

- a. Bahwa **PARA PENGGUGAT** dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik Satuan Rumah Susun (Sarusun) di Bogor Valley Apartement. Akan tetapi **tidak terdapat bukti yang menerangkan secara jelas dan terang** bawah **PARA PENGGUGAT** merupakan pemilik Satuan Rumah Susun (Sarusun) di Bogor Valley Apartement. Tidak terdapat uraian bukti kepemilikan sarusun yang menjadi milik **PARA PENGGUGAT**. Seseorang dapat di katakan sebagai pemilik jika telah memiliki AJB atau SHM sarusun, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 18 jo Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun sebagai berikut:

Pasal 1 angka 18 Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun
Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun
Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.



- b. Bahwa **PARA PENGGUGAT** telah salah menggunakan dasar hukum dalam gugatannya, **PARA PENGGUGAT** mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT** berdasarkan peraturan yang nyata-nyata telah di cabut dan dinyatakan tidak berlaku. Hal ini membuktikan **PARA PENGGUGAT** tidak memahami peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembentukan **PPPSRS** karena mendalilkan pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Permen 23 /2018 tentang PPPSRS) yang telah di cabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Permen 14/2021 tentang PPPSRS sebagai mana diatur dalam Pasal 42 Permen 14/2021 tentang PPPSRS sebagai berikut:

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1443), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

- c. Bawah permasalahan adanya kerugian materiil yang di alami **PARA PENGGUGAT** yang berbentuk kerusakan lift, kolam renang tidak dirawat dan corat-coret dinding tidak memiliki hubungan kasualitas (sebab dan akibat) dengan pembentukan **PPPSRS**. Dalil-dalil yang di argumentasikan **PARA PENGGUGAT** mengenai pembentukan **PPPSRS** akan tetapi kerugian yang dialami tergugat terhadap adanya kerusakan lift, kolam renang tidak dirawat dan corat-coret dinding yang lebih disebabkan oleh kegiatan pengelolaan bukan akibat dari musyawarah pembentukan **PPPSRS** Periode 2022-2025. Maka jelas dari dalil **PARA PENGGUGAT** menampakkan bahwa objek sengketa **PARA TERGUGAT** menjadi tidak jelas.

Berdasarkan dalil **TERGUGAT I a quo** tampak secara jelas **PARA TERGUGAT** dalam gugatannya tidak terang atau isinya tidak jelas, dasar hukum yang dijadikan dasar sudah tidak berlaku, tidak jelas obyek sengketa nya, bahkan tidak ada kasualitas perbuatan melawan hukum yang didalilkan ke **TERGUGAT I** dengan kerugian yang dialami oleh **PARA PENGGUGAT**



B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil dalam eksepsi tersebut diatas adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas seluruh dalil **PARA PENGGUGAT** baik dalam posita maupun dalam petitumnya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa **TERGUGAT II** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 1, dan 2, yang semuanya memiliki esensi yang sama yakni mendalilkan seakan akan **PARA PENGGUGAT** adalah Pemilik dan memiliki hubungan hukum dengan **TERGUGAT II**, padahal berdasarkan bukti yang ada **PARA PENGGUGAT** bukanlah pemilik. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT II** sebagai berikut:
 - a. Bahwa **PARA PENGGUGAT** dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik Satuan Rumah Susun (Sarusun) di Bogor Valley Apartement, akan tetapi berdasarkan data yang ada pada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, **PARA PENGGUGAT** belum memiliki **SHM Sarusun** hanya memiliki **PPJB**. Seseorang yang telah memiliki SHM Sarusun yang memiliki **kewajiban** untuk membentuk PPPSRS hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 74 ayat (1) jo Pasal 1 angka 18 jo Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Selanjutnya di singkat Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun):

Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun

Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.

Pasal 1 angka 18 Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun

Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.

Mengingat **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki SHM Sarusun, maka **PARA PENGGUGAT** tidak dapat dikatakan sebagai **pemilik**. Atas dasar

Halaman 36 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



itu **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki **KEWAJIBAN** untuk membentuk PPPSRS. Secara terang dan meyakinkan **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki kapasitas atau hak untuk **mengajukan gugatan**.

b. Bahwa **PARA PENGGUGAT** berdasarkan data yang ada pada **TERGUGAT I dan TERGUGAT II**, tercatat baru miliki PPJB hal ini tampak pada:

- 1) **PENGGUGAT I** dengan nomor unit A012-010, Tanggal PPJB 27 Nopember 2021. Hadir saat Pembentukan Musyawarah 28 Nopember 2021, tidak dapat membuktikan Kwitansi Lunas sebagai syarat masuk Pembentukan Panitia Musyawarah.
- 2) **PENGGUGAT II** dengan nomor unit A002-003, Tanggal PPJB 29 Nopember 2021. Hadir saat Pembentukan Musyawarah 28 Nopember 2021, Tidak dapat membuktikan Kwitansi Lunas sebagai syarat masuk Pembentukan Panitia Musyawarah.
- 3) **PENGGUGAT III** dengan nomor unit: C018-005 Tanggal PPJB 27 Nopember 2021. Hadir saat Pembentukan Musyawarah 28 Nopember 2021, Tidak dapat membuktikan Kwitansi Lunas sebagai syarat masuk Pembentukan Panitia Musyawarah.
- 4) **PENGGUGAT IV** dengan nomor unit: A002.018 Tanggal PPJB 26 Nopember 2021. Hadir saat Pembentukan Musyawarah 28 Nopember 2021, Tidak dapat membuktikan Kwitansi Lunas sebagai syarat masuk Pembentukan Panitia Musyawarah. Berdasarkan data **TERGUGAT II** nomor unit **PENGGUGAT IV** Sylvia Yuniar tercatat sebagai pemilik nomor unit: A002-018.

Jika di amati terhadap tanggal penandatanganan **PPJB PARA PENGGUGAT** memiliki tanggal yang sama dan berdekatan bulan november tahun 2021. Jika di per hitungkan berdasarkan waktu pelaksanaan musyawarah yakni tanggal 10 April 2022 maka tampak **PARA PENGGUGAT** baru saja melakukan pembelian Unit Apartemen di Selain itu, **PARA PENGGUGAT** tidak ada kewajiban untuk membentuk PPPSRS, mengingat berdasarkan Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun Pemilik sarusun yang wajib membentuk PPPSRS.

c. Bahwa **PARA PENGGUGAT** bukan sebagai **peserta musyawarah** karena tidak berkedudukan sebagai **Pemilik**, **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki **AJB dan SHM Sarusun**, bahkan ketika pelaksanaan musyawarah pada tanggal 10 April 2022 **PARA PENGGUGAT** tidak



memiliki **SHM Sarusun. PARA PENGGUGAT** mendaftar sebagai peserta musyawarah dengan menggunakan PPJB. Di Apartemen Bogor Valley telah terdapat SHM Sarusun, maka bagi seseorang yang memiliki PPJB tidak dapat dikatakan sebagai pemilik, kecuali jika dalam satu apartemen (Rumah Susun) untuk seluruhnya belum diterbitkan AJB atau SHM Sarusun. Hal ini secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 7 ayat (3) dan (4) Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 tahun 2021 tentang PPPSRS (Permen 14/2021 tentang PPPSRS) sebagai berikut:

- (1) Tanda bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan dokumen kepemilikan atas Sarusun dalam bentuk:
- (2) akta jual beli; dan/atau
- (3) SHM Sarusun atau SKBG Sarusu
- (4) Dalam hal belum terdapat bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tanda bukti kepemilikan dibuktikan dengan PPJB lunas.

Berdasarkan ketentuan *a quo*, PPJB dapat digunakan sebagai proses pendataan pemilik dan/atau penghuni **dalam hal belum terdapatnya AJB atau SHM Sarusun**. Sedangkan di Apartemen Bogor Valley telah terdapat AJB dan SHM Sarusun. Hampir seluruh pemilik telah memiliki AJB dan SHM Sarusun, mengingat sejak **tahun 2014** telah terjadi peralihan hak dengan AJB yang ditindak lanjuti dengan SHM dari Pelaku Pembangunan kepada Pemilik pada **tahun 2014**. Hal ini menunjukan secara meyakinkan bahwa **PARA PENGGUGAT** bukan sebagai **peserta musyawarah**. Maka secara terang dan meyakinkan **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan gugatan.

3. Bahwa **TERGUGAT II** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 1 dan 10, yang semuanya memiliki esensi yang sama yakni mendalilkan masih adanya kewajiban Pelaku Pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS, padahal kewajiban pelaku pembangunan sudah tidak memiliki kewajiban untuk memfasilitasi. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT II** sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa kewajiban pelaku pembangunan untuk memfasilitasi terbentuknya PPPSRS hanya pada masa transisi yakni **1 (satu) tahun sejak serah terima pertama kali sarusun**. Hal ini sebagaimana diatur dalam **Pasal 75 ayat (1) jo Pasal 59 ayat (2)** Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun sebagai berikut:

Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun

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

Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun

Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.

- b. Bahwa masa transisi 1 (satu) tahun *a quo* dipertegas dalam pertimbangan dan putusan **MK Nomor 21/PUU-XIII/2015** tidak dapat dikaitkan dengan terjualnya sarusun. Hal ini berarti berapapun jumlah sarusun yang terjual tidak berkaitan dengan masa transisi, masa transisi secara tegas hanya 1 (satu) tahun. Sebagai mana dalam putusan MK Sebagai berikut:

Menyatakan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sepanjang frasa "Pasal 59 ayat (2)" bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai bahwa yang dimaksud dengan "masa transisi" dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun;

Berdasarkan putusan MK *a quo* Permen 14/2021 tentang PPPSRS mempertegas bahwa masa transisi tidak boleh dikaitkan dengan terjualnya sarusun. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Permen 14/2021 tentang PPPSRS, sebagai berikut:

Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik, tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh Sarusun.

Halaman 39 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Maka dalam hal telah berakhirnya masa transisi yakni 1 (tahun) kewajiban Pelaku Pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS **telah berakhir.**

- c. Bahwa di Bogor Valley Apartement serah terima pertama kali telah dilakukan sejak tahun 2014 jika di hitung sampai dengan waktu penyelenggaraan **musyawarah pembentukan PPPSRS Periode 2022-2025**, sudah 8 (delapan) tahun. Jelas dan sangat meyakinkan masa transisi pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS **sudah berakhir.** Batas waktu 1 (satu) tahun diatur dalam **Pasal 75 ayat (1) jo Pasal 59 ayat (2)** Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun *a quo* sesungguhnya memperkuat posisi PEMILIK untuk dapat membentuk PPPSRS **sekalipun tidak difasilitasi oleh pelaku pembangunan.**
- d. Bahwa dalam Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun diatur kewajiban pemilik dari satuan rumah susun untuk **membentuk** PPPSRS, di mana PPPSRS beranggotakan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun

(1) **Pemilik** sarusun wajib membentuk PPPSRS.

(2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan **pemilik** atau **penghuni** yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.

Sedangkan dalam Pasal 75 ayat (1) diatur kewajiban pelaku pembangunan untuk **memfasilitasi** pembentukan PPPSRS.

Dengan melakukan penafsiran **secara sistematis** terhadap dua pasal tersebut akan dapat dipahami bahwa (1) terdapat dua subjek hukum yang diatur dalam pembentukan PPPSRS, yaitu **pemilik** dan pelaku **pembangunan**. (2) Terdapat dua kewajiban yang berbeda antara dua subjek, yaitu kewajiban **membentuk** PPPSRS dan kewajiban **memfasilitasi** pembentukan PPPSRS. Keterlibatan pemilik dalam pembentukan PPPSRS adalah sebagai **penyandang kewajiban utama**. Dalam artinya, beban tanggung jawab pembentukan PPPSRS ada pada pemilik rumah susun. Sedangkan pelaku pembangunan terlibat dalam pembentukan PPPSRS sebagai



fasilitator pembentukan, kewajiban *a quo* hanya untuk masa transisi 1 (satu) tahun.

Maka kewajiban pemilik dalam membentuk PPPSRS sama sekali **tidak bergantung pada kewajiban fasilitasi dari pihak pelaku pembangunan**. Dalam hal ini ketika proses fasilitasi pembentukan PPPSRS tidak dilakukan oleh pelaku pembangunan, maka hal tersebut tidak menyebabkan kewajiban pemilik membentuk PPPSRS menjadi gugur. Sifat komplementer kewajiban pelaku pembangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) dari Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun juga didukung oleh kedudukan pelaku pembangunan yang **bukan sebagai anggota PPPSRS** dan tidak adanya sanksi dalam Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun yang diberikan kepada Pelaku Pembangunan yang tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Berbeda dengan Pemilik yang tidak membentuk dapat di kenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 107 Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun.

- e. Bahwa pembentukan PPPSRS **di fasilitasi pelaku pembangunan** selain hanya 1 (tahun) pada masa transisi juga hanya terhadap **pembentukan Pertama Kali PPPSRS**. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) Permen 14/2021 tentang PPPSRS sebagai berikut:

Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk pertama kali wajib difasilitasi dan dibiayai oleh Pelaku Pembangunan.

Dalam kenyataannya di Bogor Valley Apartemen sejak 2015 telah terdapat PPPSRS yang diketuai oleh **Endang Sanusi** berdasarkan Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Bogor Valley **tanggal 9 November 2015** Nomor 1. Telah adanya PPPSRS di Bogor Valley Apartemen dinyatakan secara tegas oleh Majelis Hakim dalam Pertimbangan Perkara Nomor Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019 sebagai berikut:

*Menimbang bahwa dari bukti P-30 tersebut diperoleh fakta bahwa di Apartemen Bogor Valley **telah memiliki PPPSRS** untuk kepengurusan yang pertama kali sebagaimana amanat dari Pasal 75*



UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN (hlm 125)

Mengingat telah berakhirnya masa kepengurusan Endang Sanusi di lakukanlah penggantian kepengurusan. Dalam pengertian kepengurusan *a quo* terjadi dualisme kepengurusan kepengurusan **Budy Setyanto** dan **Ria Andriani**. Hal ini sebagaimana dinyatakan pula dalam Pertimbangan Perkara Nomor Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019 sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

Bahwa di Apartemen Bogor Valley di kota Bogor terdapat dua kepengurusan PPPSRS yaitu:

- *PPPSRS berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 50 tanggal 09 April 2018 serta di lanjutkan dengan Akta Hasil Rapat Umum tahunan Anggota (RUTA) yang diselenggarakan pada tanggal 11 Mei 2018 berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Kedua Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Bogor Valey, No.65 tanggal 11 Mei 2018 yang diketuai oleh Budy Setyanto (Penggugat Konvensi);*
- *PPPSRS berdasarkan Akta Nomor 14 tanggal 31 Mei 2018 yang diketuai oleh Ria Andriani (Tergugat Konvensi);*

Dari fakta yuridis tersebut, secara hukum telah ada 2 (dua) kali kepengurusan PPPSRS di Bogor Valley Apartement, maka pernyataan **PARA PENGGUGAT** bahwa pemilihan pengurus dan pengawas **Periode 2022-2025 harus di fasilitasi pelaku pembangunan tidak benar dan cenderung menyesatkan.**

4. Bahwa **TERGUGAT II** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 5, yang mendalilkan Perkara Nomor Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019 diputuskan karena tidak melibatkan dan di fasilitasi oleh Pelaku Pembangunan. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT II** sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil **PARA PENGGUGAT** yang mendalilkan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019 diputuskan karena

Halaman 42 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



tidak melibatkan dan di fasilitasi oleh Pelaku Pembangunan merupakan **dalil yang menyesatkan**. Dalam pertimbangan Perkara Nomor Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr **tidak di temukan satu pertimbangan** Majelis Hakim yang menyatakan bahwa permasalahan dalam perkara *a quo* karena tidak di fasilitasi pelaku pembangunan.

- b. Bahwa tampak **PARA PENGGUGAT** tidak membaca dan memahami pertimbangan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019. Majelis Hakim mendasarkan pertimbangannya dengan menilai proses pembentukan proses penyelenggaraan rapat yang di dukung bukti bukan berdasarkan fasilitasi pelaku pembangunan. Hal ini tampak dari pertimbangan Majelis Hakim sebagai berikut:

Menimbang bahwa dari bukti P-1 dan bukti T-2 terdapat dua perbuatan hukum yang bertolak belakang, yaitu rapat pada tanggal 5 Mei 2018 membubarkan PPPSRS yang dipimpin oleh saksi Endang Sanusi tetapi disisi lain tetap menghadiri Rapat Kedua PPPSRS yang dipimpin oleh Saksi Endang Sanusi tanggal 11 Mei 2018 yang menjadi Penundaan dari Sidang Pertama tanggal 5 Mei 2018, bahkan Tergugat Konvensi hadir dengan membawa 18 (delapan belas) surat kuasa tertanggal 10 Mei 2018 untuk mewakili (delapan belas) pemilik unit Apartemen Bogor Valley dalam rapat tanggal 11 Mei 2018.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas majelis hakim menilai proses pemilihan PPPSRS yang dilakukan berdasarkan Rapat Umum tahunan tanggal 11 Mei 2018 yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi yang mempunyai dasar hukum sedangkan yang tanggal 5 Mei 2018 yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi tidak memiliki dasar hukum.

Berdasarkan dalil-dali **TERGUGAT II**, mengingat dalil **PARA PENGGUGAT** menyesatkan maka dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** harus dikesampingkan.

5. Bahwa **TERGUGAT II** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 6, 7 dan 8, yang semuanya memiliki esensi yang sama yakni mendalilkan **pembentukan PPPSRS periode 2022-2025** tidak



sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT II** sebagai berikut:

Bahwa pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS **Periode 2022-2025** harus sudah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Permen 14/2021 tentang PPPSRS. Seluruh tahapan persiapan pembentukan PPPSRS sudah dilaksanakan sesuai dengan Permen 14/2021 tentang PPPSRS. Mengingat pada saat pemilihan **Pengurus dan Pengawas Periode 2022-2025 baru di undang** Permen 14/2021 tentang PPPSRS yang mencabut Permen 23/2018 tentang PPPSRS, berdasarkan arahan dari Kementerian PUPR **pembentukan PPPSRS periode 2022-2025** di Apartemen Bogor Valley harus dilaksanakan tahapan yang ada pada Permen 14/2021 tentang PPPSRS yakni:

- a. **Sosialisasi** di dahului dengan rapat koordinasi dengan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor pada tanggal 7 Juni 2021 dan kemudian di tindak lanjuti dengan rapat koordinasi ke dua tanggal 16 Juni 2021. Sosialisasi diselenggarakan 17 Oktober 2021 dengan mengundang seluruh Pemilik dan/atau Penghuni, Ketua Rukun Tangga, Ketua Rukun Warga, Lurah, Camat, Perwakilan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor dan Perwakilan Kementerian PUPR. Materi sosialisasi disampaikan oleh Perwakilan Kementerian PUPR. Informasi sosialisasi di informasikan kepada pemilik melalui surat undangan dan spanduk.
- b. **Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni** dilaksanakan pada tanggal 07 Desember 2021 dengan 4 (empat) surat yaitu diberikan kepada seluruh Pemilik Unit Bogor Valley Apartemen.
- c. **Pembentukan Panitia Musyawarah** di laksanakan pada tanggal 28 November 2021 yang dihadiri oleh 43 (Empat Puluh Tiga) Pemilik dan dipilihnya perwakilan pemilik yang berjumlah 7 (Tujuh) perwakilan pemilik yang berdomisili di Bogor Valley Apartemen. Pada saat pembentukan panitia musyawarah dihadiri oleh RR Juniarti Estiningsih, S.E, M.M Kepala Dinas Perumkim Kota Bogor, M. Hutri Kepala Bidang Perumkim Kota Bogor dan Deni M Ridwan Kasie Perumkim. Selain itu juga dihadiri oleh RT Setempat, Perwakilan Polsek, Perwakilan Koramil, Camat tanah sareal.
- d. **Pelaksana Musyawarah** pertama dilaksanakan pada tanggal 27 Maret 2022 yang dihadiri oleh 65 (Enam Puluh Lima) Pemilik dihadiri



oleh Bapak RT/RW Setempat, Perwakilan Polsek Tanah Sareal, Perwakilan Koramil Tanah Sareal, Lurah Kedung Badak, Suminarti Kementerian PUPR, Bimo Kementerian PUPR, Deni M Ridwan Kasie Perumkim, M. Hutri Kabid Perumkim, RR Juniarti Estiningsih, S.E.M.M. Kadis Perumkim, Ir. RM Bambang Setiawan Kementerian PUPR, dan Dra Suprapti, M.,Si kementerian PUPR namun pada pelaksanaan tanggal 27 Maret 2022 ini dianggap tidak Kuorum yang akhirnya para pemilik unit yang hadir setuju/sepakat untuk mengundur pelaksanaan pemilihan Ketua PPSRS dan Ketua Pengawas Bogor Valley Apartemen ditunda sampai tanggal yang ditetapkan yaitu pada tanggal 10 April 2022.

- e. **Pelaksana Musyawarah** yang diselenggarakan tanggal 10 April 2022 yang dihadiri oleh 108 (Seratus Delapan) pemilik serta juga di hadiri oleh RT/RW setempat, Lurah Kedung Badak, Perwakilan Dari Polsek Tanah Sareal, Perwakilan Koramil Tanah Sareal, , Deni M Ridwan Kasie Perumkim, Bapak M.Hutri Kabid Perumkim, RR Juniarti Estiningsih Kadis Perumkim, S.E.M.M., Ir. RM Bambang Setiawan Kementerian PUPR, dan Dra Suprapti, M.,Si kementerian PUPR.

Hal ini membuktikan pemilihan **Pengurus Dan Pengawas Periode 2022-2025 telah sesuai dengan** Permen 14/2021 tentang PPSRS.

6. Bahwa **TERGUGAT II** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 8 yang mendalihkan legitimasi anggota Panmus 2022-2024 belum memiliki AJB dan/atau SHM namun tetap menjalankan agenda Panitia Musyawarah. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT II** sebagai berikut:

- a. Bahwa syarat pemilik untuk menjadi Panitia Musyawarah berdomisili di Rumah Susun, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Permen 14/2021 tentang PPSRS sebagai berikut:

Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun.

Pasal 21 ayat (1) Permen 14/2021 tentang PPSRS yang di rujuk oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatan, bukanlah syarat Panitia Musyawarah melainkan syarat Pengurus dan Pengawas. Tampak **PARA PENGGUGAT** kabur atau tidak cermat dalam menyusun



argumentasi secara yuridis.

- b. Bahwa dalam Permen 14/2021 tentang PPPSRS tidak diatur bahwa ketika terdapat salah satu anggota Panitia Musyawarah yang tidak memenuhi syarat berakibat pada penyelenggaraan musyawarah pembentukan PPPSRS mejadi tidak sah. Berdasarkan surat **Kementerian PUPR tertanggal 8 April 2022** menguraikan bahwa apabila salah satu anggota Panitia Musyawarah di kemudian hari terbukti tidak memenuhi syarat, maka anggota tersebut diberhentikan atau mengundurkan diri. Sisa anggota musyawarah yang ada tetap dapat menjalankan fungsinya dan keputusan yang diambil tetap sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dengan dasar surat dari Kementerian PUPR No. HK.0601-RU/292 pada tanggal 08 April 2022, Panitia Musyawarah tetap dapat menyelenggarakan pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS. Terhadap anggota Panitia Musyawarah 2022-2025, merujuk surat yang diberikan oleh kementerian PUPR maka panitia Panitia Musyawarah yang tidak memenuhi syarat atas nama Yani Mulyani telah mengundurkan diri berdasarkan surat pernyataan tertanggal 9 April 2022.

Atas dasar itu, pernyataan **PARA PENGGUGAT yang menyatakan bawa Panitia Musyawarah tidak memiliki legitimasi. Merupakan dalil yang tidak benar dan harus di ke sampingkan.**

7. Bahwa **TERGUGAT II** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 9 yang mendalilkan pembuatan AD/ART dilakukan setelah rapat musyawarah. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT II** sebagai berikut:

Bahwa Panitia Musyawarah telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) Permen 14/2021 tentang PPPSRS. Dalil **PARA PENGGUGAT** yang menyatakan AD/ART di buat setelah rapat musyawarah dilakukan tidaklah benar. Dalam kenyataannya Panitia Musyawarah sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) Permen 14/2021 tentang PPPSRS telah menyiapkan AD/ART sebelum musyawarah dilakukan, bahkan pada tanggal 1 April 2022 melalui surat No. 074-PANMUS/SU-PANMUS/IV/2022 Perihal **LINK Rancangan AD/ART/TATIB MUSYAWARAH**, surat ini berisikan bagi pemilik yang ingin memberikan masukan dan tambahan terkait AD/ART dan tatib diberikan kesempatan untuk mempelajari dan menanggapi sampai tanggal 09 April 2022 sebelum

Halaman 46 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



pelaksanaan Musyawarah. Materi muatan AD/ART di susun oleh Panitia Musyawarah berdasarkan **Lampiran Permen 14/2021 tentang PPPSRS** tentang Pedoman Akta pendirian PPPSRS, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga. AD/ART *a quo* dibahas pada saat musyawarah tanggal 10 April 2022. Pada saat pembahasan peserta musyawarah menyepakati terhadap materi muatan yang diusulkan oleh pemilik dan belum disepakati dapat dibahas setelah acara musyawarah selesai yang pembahasannya di fasilitasi Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor. Berdasarkan kesepakatan *a quo* Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor pada tanggal 26 April 2022 menyelenggarakan pembahasan usus AD/ART dengan mengundang Panitia Musyawarah, Pengurus PPPSRS, Pengawas PPPSRS dan Pemilik yang memberikan masukan Perihal AD/ART untuk

8. Bahwa **TERGUGAT II** menolak secara tegas dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** angka 11, 12, 13, 14, 15, 16 yang mendalilkan **TERGUGAT II** melakukan Perbuatan Hukum yang mengakibatkan kerugian Materiel dan Imaterial bagi **PARA PENGGUGAT**. Adapun dalil-dalil **TERGUGAT II** sebagai berikut:

Bahwa salah satu kriteria yang harus di penuhi dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adanya kerugian yang disebabkan perbuatan seseorang. **TERGUGAT II** tidak melakukan perbuatan yang didalilkan oleh **PARA PENGGUGAT** mengingat pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS Periode **Periode 2022-2025 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Permen 14/2021 tentang PPPSRS)**. Bahkan apa yang di dalilkan sebagai dasar menyatakan musyawarah bertentangan dengan Permen 14/2021 tentang PPPSRS terbukti tidaklah benar. Hal ini tampak sebagai berikut:

- a. Secara jelas dan meyakinkan AD/ART telah dipersiapkan oleh Panitia Musyawarah sebelum Pelaksanaan Musyawarah. Bahkan rancangan AD/ART telah di informasikan kepada para pemilik sebelum pelaksanaan musyawarah untuk dapat dipelajari dan memberikan masukan. Adapaun adanya materi muatan usulan yang kemudian di bahas setelah musyawarah, bukan merupakan keputusan Panitia Musyawarah melainkan keputusan para peserta Musyawarah. Musyawarah merupakan forum tertinggi para pemilik, sepanjang disepakati maka pembahasan usulan dapat saja di laksanakan sesuai

Halaman 47 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



dengan keputusan Musyawarah.

- b. Secara jelas dan nyata bahwa Pelaku Pembangunan sudah tidak memiliki kewajiban untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS Periode **2022-2025**. Secara normatif sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) jo Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang 20/2011 tentang Rumah Susun masa memfasilitasi hanya 1 (satu) tahun, di Apartemen Bogor Valley sudah 8 (delapan) tahun sejak serah terima pertama kali. **Fasilitas pelaku pembangunan selain hanya 1 (tahun) pada masa transisi juga hanya terhadap pembentukan Pertama Kali PPPSRS**, di Apartemen Bogor Valley sudah terdapat 2 (dua) kali periodisasi PPPSRS sebagaimana dinyatakan dalam Pertimbangan Perkara Nomor Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 23 Oktober 2019.

Bahkan untuk dapat menuntut ganti rugi harus adanya hubungan causal antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang diderita Penggugat. Kerugian materiil yang dialami **PARA PENGGUGAT** yang berbentuk kerusakan lift dan corat-coret dinding **tidak memiliki hubungan kasualitas (sebab dan akibat) dengan pembentukan PPPSRS**. Dalil-dalil yang di argumentasikan **PARA PENGGUGAT** mengenai pembentukan PPPSRS akan tetapi kerugian yang dialami tergugat kerusakan lift dan corat-coret dinding merupakan dalil yang menampakkan bahwa **objek sengketa PARA TERGUGAT menjadi tidak jelas**.

C. DALAM PROVISI/PUTUSAN SELA

1. Bahwa **TERGUGAT II** sebagai Pemilik menolak tuntutan putusan sela yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT**. Tidak terdapat urgensi tuntutan provisional tersebut karena esensi tuntutan provisional sifatnya sangat mendesak dan segera dilaksanakan. Bahkan apa yang di mohonkan dalam putusan sela *a quo* yakni menyerahkan pengelolaan kepada Pelaku Pembangunan sangat membahayakan pengelolaan Apartemen Bogor Valley, mengingat masa transisi 1 (satu) tahun bagi Pelaku Pembangunan untuk mengelola Rumah Susun sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 59 ayat (1) "*Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun*" telah berakhir. Sejak serah terima

Halaman 48 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama sampai dengan terbentuknya **PPPSRS periode 2022-2025** telah berjalan 8 (delapan) tahun.

2. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dan No.279 K/Sip/1976 tertanggal 5 Juli 1977 yang dalam pertimbangannya menyatakan:

Tuntutan/putusan provisional tidak boleh mengenai pokok (sengketa) perkara (bodem geschil) dan jika begitu harus dinyatakan tidak diterima.”

Tuntutan putusan sela yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT**, secara terang dan nyata telah mengenai pokok (sengketa) yakni tentang pelaksanaan **musyawarah PPPSRS periode 2022-2025**. Selain itu, tidak terdapat suatu keadaan yang mendesak dan penting untuk menghentikan suatu kegiatan atau untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Maka tuntutan putusan sela yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT** harus ditolak.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, **PARA PENGGUGAT** dengan hormat **MOHON** kiranya Yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

PRIMER

DALAM EKSEPSI

Menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak dapat diterima “*Niet Ontvankelijke Verklaard*”

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menghukum **PARA PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara ini

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex cequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban dan eksepsinya, pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 49 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



A. DALAM EKSEPSI:

I. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN NEGERI BOGOR

1. Bahwa mengutip dalil gugatan PENGGUGAT point 6 yaitu: -----
“Bahwa dengan demikian di dalam Pembentukan PPPSRS periode 2022-2025 pada gugatan a quo, yang dibuat berdasarkan Akta Pendirian Anggaran Dasar PPPSRS Bogor Valley Apartemen Nomor 10 tanggal 10 April 2022 di Notaris Egi Anggiawati Padli-Turut Tergugat I yang telah dicatatkan pada Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor Nomor 648-3999 Tahun 2022.....”
2. Bahwa dalam petitumnya PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo yaitu: -----
Dalam Pokok Perkara point 3:

“Menyatakan Akta Pembentukan PPPSRS periode 2022-2025 Nomor 10 tanggal 10 April 2022 dan seluruh dokumen turunannya, adalah batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.”
3. Bahwa atas petitum diatas merujuk pada point 1 maka yang dimaksud dengan dokumen turunan dari Akta Pembentukan PPPSRS periode 2022-2025 Nomor 10 tanggal 10 April 2022 yaitu Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor Nomor 648-3999 Tahun 2022 tentang Pencatatan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Bogor Valley Apartemen Periode 2022-2025. -----
4. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, perlu diketahui kedudukan TURUT TERGUGAT II dalam mengeluarkan Surat Keputusan tersebut yaitu dalam kedudukannya sebagai pejabat pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU Nomor 30 Tahun 2014) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yaitu unsur yang melaksanakan fungsi pemerintahan baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggaraan negara lainnya. -----



5. Bahwa atas segala ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau pejabat pemerintahan dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, hal ini dijelaskan dalam Pasal 1 angka 7 UU Nomor 30 Tahun 2014, yang menyebutkan: -----

*“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut **Keputusan** adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.”*

6. Bahwa sejak berlakunya Pasal 87 UU Nomor 30 Tahun 2014 telah terjadi perluasan yang mengubah pengertian Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana dengan berlakunya UU Nomor 30 Tahun 2014 maka KTUN dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 dan UU Nomor 51 Tahun 2009, harus dimaknai sebagai:--

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual; -----
- b. **Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;** -----
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB; -----
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas; -----
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau --
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat. -----

7. Bahwa jika merujuk pada pengertian KTUN maka **Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor Nomor 648-3999 Tahun 2022 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II menjadi objek dari Tata Usaha Negara**, oleh karenanya jika ada kepentingan orang atau badan yang dirugikan atas diterbitkannya Keputusan tersebut, **maka untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.** -----



8. Bahwa dalam **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 620 K/PDT/1999** menyatakan: -----

“bila yang digugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri.”

9. R. Wiyono dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara**, 2007, halaman 5, menyebutkan: -----

“Kompetensi absolut dari PTUN terdapat dalam Pasal 47 UU No 5 Tahun 1986 yang menentukan bahwa pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara tersebut, menurut Pasal 1 angka 4 adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Maka berdasarkan atas apa yang telah diuraikan diatas sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara a quo dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus ditolak. -----

II. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

10. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menuntut ganti kerugian materil dan immateril atas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan tetapi tidak memberikan rincian atas tuntutan ganti kerugian tersebut. Retnowulan Sutanto, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Perdata**, 2005, menjelaskan sebagai berikut:

“Dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan peitum, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh penggugat untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan Hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila petitum tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut....”

Halaman 52 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



11. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, menyatakan: -----
“Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar uang ganti rugi kepada Penggugat, Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut.”
12. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1983, menyatakan: -----
“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”
13. Bahwa karena PENGGUGAT tidak membuktikan secara terperinci mengenai kerugian dalam gugatan *a quo*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak secara keseluruhan gugatan *a quo*. -----
14. Bahwa yang menjadi dasar tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Bahwa unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara antara lain: -----
 - a. Adanya tindakan yang melawan hukum; -----
 - b. Ada kesalahan pada pihak yang melakukan; dan -----
 - c. Ada kerugian yang diderita. -----
15. Bahwa dalam dalil gugatannya point 16 PENGGUGAT menyebutkan: ----
“kerugian atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menyebabkan kerugian bagi para penggugat sebesar seperti untuk perbaikan lift dan pengecatan/pembersihan dinding yang tercorat-coret yang akan menghabiskan dana berdasar perhitungan sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).”
16. Bahwa perlu digarisbawahi kata **“akan”** dalam tuntutan tersebut diartikan bahwa tindakan tersebut belum dilakukan, artinya bahwa PENGGUGAT belum mengalami kerugian secara nyata. Sementara yang dimaksud tuntutan ganti rugi atas Perbuatan Melawan Hukum salah satu unsurnya yaitu **“ada kerugian yang diderita”**. Maka atas dasar hal ini, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT hanya



mengada-ada tanpa didasarkan pada tindakan yang nyata telah dilakukan dan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. -----

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka tuntutan ganti rugi dari PENGGUGAT dapat dinyatakan kabur/tidak jelas dan tidak berdasar, sehingga sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). -----

**III. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KURANG PIHAK
(*PLURIUM LITIS CONSORTUM*)**

17. Bahwa atas penyelenggaraan rumah susun berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Nomor 20 Tahun 2011) dilakukan pembinaan yang dilaksanakan oleh Pemerintah, yang dimaksud dengan Pemerintah dalam hal ini yaitu Menteri pada tingkat nasional, Gubernur pada tingkat Provinsi dan Bupati/Wali Kota pada tingkat Kabupaten/Kota. -----

18. Bahwa lebih lanjut diatur dalam Pasal 6 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011, yaitu: -----

“Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.”

19. Bahwa selain pembinaan, Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah juga melakukan pengawasan terhadap Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Pemerintah Pusat sebagai instansi teknis yaitu Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sementara Pemerintah Daerah sebagai instansi teknis yaitu Dinas Perumahan dan Permukiman dan khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan dan unsur profesional. Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021), yang menyebutkan: -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pemerintah pusat dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPSRS.”

20. Bahwa pelaksanaan kegiatan sosialisasi pembentukan PPSRS, dalam rangka pembinaan Pemerintah Pusat memberikan bimbingan, supervisi dan konsultasi kepada Pemerintah Daerah. Dalam hal ini TURUT TERGUGAT II dalam memberikan fasilitasi sosialisasi pembentukan PPSRS Bogor Valley Apartement didampingi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai instansi teknis Pemerintah Pusat.
21. Bahwa dalam rangka pembentukan PPSRS salah satu kegiatannya yaitu dilakukan sosialisasi Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021. Untuk pelaksanaan kegiatan sosialisasi Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021, TURUT TERGUGAT II berkoordinasi dengan Kementerian PUPR RI untuk menjadi narasumber dalam kegiatan tersebut, melalui suratnya tertanggal 6 Oktober 2021 Nomor: 649/1028-PKP perihal Permohonan Narasumber yang ditujukan kepada Direktur Rumah Umum dan Komersil Kementerian PUPR RI. -----
22. Bahwa kegiatan sosialisasi Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 merupakan salah satu pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b UU Nomor 20 Tahun 2011, yaitu: -----
“Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
 - b. sosialisasi peraturan perundang-undangan dan sosialisasi norma, standar, prosedur dan kriteria.”*
23. Bahwa atas dasar point-point diatas maka Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat selaku instansi teknis Pemerintah Pusat dalam hal pengawasan dan pembinaan penyelenggaraan rumah susun secara nasional sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011 memiliki peran penting dalam pembentukan PPSRS. Namun demikian, **PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia sebagai pihak dalam perkara a quo**, dengan demikian terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT kurang pihak. -----

Halaman 55 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



24. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998, menyatakan: -----

"Pihak Ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "Plurium Litis Consortium."

25. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan: -----

"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, karena kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat tetapi belum digugat sehingga Gugatannya tidak sempurna/tidak lengkap."

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan terhadap gugatan a quo dapat dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*) oleh karenanya gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). -----

Bahwa selanjutnya berdasarkan uraian tersebut diatas, TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa perkara a quo berkenan menjatuhkan **PUTUSAN SELA sebagai Putusan Akhir**, sebagai berikut: -----

1. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 116/Pdt.G/2022/PN.Bgr; -----
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya; -----
4. Mengabulkan Putusan Sela sebagai Putusan Akhir; -----
5. Menghukum PENGGUGAT membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini. -----

B. DALAM POKOK PERKARA:

- Bahwa TURUT TERGUGAT II mohon agar dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam pokok perkara dibawah ini. -----
- Dalam hal ini TURUT TERGUGAT II mendalilkan sebagai berikut: -----
 1. Bahwa TURUT TERGUGAT II sebagai instansi teknis Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan rumah susun terkait pengawasan dan



pembinaan dalam hal ini hanya sebagai penerima permohonan fasilitasi atas pembentukan PPPSRS yang diajukan oleh para pemilik. Sesuai dengan tugas dan fungsinya yang diatur dalam **Pasal 11 ayat (3) huruf b angka 4 dan 7 Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 176 Tahun 2021** tentang Tugas, Fungsi, Uraian Tugas, dan Tata Kerja di Lingkungan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor, yang menyebutkan: ---

(3) Uraian tugas Kepala UPTD Rumah Susun Kelas A yaitu:

b. Tugas Teknis:

4. Mengelola, mengawasi, dan mengevaluasi pelaksanaan pengelolaan rumah susun;

7. Melaksanakan pelayanan masyarakat di bidang rumah susun;

2. Bahwa selain itu Pemerintah Daerah berperan dalam pemberian izin atas pembangunan dan pelaksanaan pengelolaan lingkungan di rumah susun, hal ini diatur dalam **Pasal 29 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 15 Tahun 2006** tentang Rumah Susun, yang menyebutkan: ----

“(1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan peruntukannya.”

3. Bahwa pada tanggal 14 April 2021 TURUT TERGUGAT II menerima surat permohonan fasilitasi yang diajukan oleh perwakilan pemilik dari Bogor Valley Apartement yaitu Poerwati Hardjono. Dalam surat tersebut dimohonkan fasilitasi pelaksanaan sosialisasi, pembentukan Panitia Musyawarah dalam rangka penyesuaian AD/ART PPPSRS dan pelaksanaan pemilihan PPPSRS. Permohonan ini diajukan dengan pertimbangan adanya dualisme kepengurusan yang kedua-duanya belum mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah Kota Bogor c.q. Dinas Perumahan dan Permukiman. Untuk menindaklanjuti surat ini, TURUT TERGUGAT II berkoordinasi dengan Direktur Rumah Umum dan Komersil Kementerian PUPR RI. -----

4. Bahwa pada tanggal 16 April 2021 TURUT TERGUGAT II menerima kunjungan dari Direktorat Rumah Umum dan Komersil Kementerian PUPR RI untuk mendapat penjelasan terkait Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (yang saat ini sudah tidak berlaku dan dicabut dengan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021) serta rencana sosialisasi yang akan dilaksanakan tanggal 29 Mei 2021. -----

Halaman 57 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



5. Bahwa kewenangan Pemerintah Daerah dalam pembentukan PPPSRS yaitu melakukan pengawasan dan memberikan fasilitasi, hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (6) Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 yang menyebutkan: -----
"Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS oleh Pemilik dan Fasilitasi pembentukan PPPSRS oleh Pelaku Pembangunan."
6. Bahwa TURUT TERGUGAT II mengirimkan undangan kepada PT. Binakarya Citra Buana (TURUT TERGUGAT IV *in casu*) dengan nomor surat 648/369-PPKP tertanggal 27 April 2021 perihal Undangan, yang intinya mengundang PT. Binakarya Citra Buana selaku Pelaku Pembangunan untuk melakukan koordinasi persiapan sosialisasi pembentukan PPPSRS serta meminta PT. Binakarya Citra Buana untuk melengkapi bahan sosialisasi yaitu berupa data pemilik dan dokumen-dokumen perizinan. Atas surat ini PT. Binakarya Citra Buana meminta *reschedule* melalui suratnya yang dikirim tanggal 27 April 2021 Nomor: 02/BCB/IV/2021 karena masih memerlukan waktu untuk mempersiapkan seluruh dokumen kelengkapan. -----
7. Bahwa TURUT TERGUGAT II mengadakan pertemuan dengan PT. Binakarya Citra Buana pada tanggal 5 Mei 2021, dalam pertemuan ini pihak perusahaan tidak menyampaikan data pemilik dan data perizinan karena hilang. -----
8. Bahwa pihak PPPSRS dari Budy Setyanto pada tanggal 10 Mei 2021 mengirimkan surat kepada TURUT TERGUGAT II perihal Pengawasan Masa Transisi Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama. Dalam surat disebutkan bahwa selama masa transisi PPPSRS yang diketuai oleh Budy Setyanto akan tetap bertanggung jawab menjalankan kewajiban dalam pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama. -----
9. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2021 TURUT TERGUGAT mengadakan rapat koordinasi dengan perhimpunan warga Bogor Valley Apartemen dan diterima oleh Ibu Ria Andriani (TERGUGAT I *in casu*) serta Bpk. Surya, yang kemudian disampaikan dokumen daftar pemilik/penghuni. -
10. Bahwa dalam rangka memfasilitasi persiapan sosialisasi maka TURUT TERGUGAT II mengirimkan surat tertanggal 24 Mei 2021 Nomor: 648/511-PKP perihal Permohonan Data yang ditujukan kepada PPPSRS Bogor Valley Apartement, yang sebelumnya disampaikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hilang oleh Pelaku Pembangunan. Atas surat ini, pada tanggal 27 Mei 2021 hadir perwakilan warga Bogor Valley Apartemet yang diwakili oleh Ibu Siska dan Bpk. Andil yang menyampaikan *fotocopy* dokumen perizinan berupa Izin Mendirikan Bangunan. -----

11. Bahwa pada tanggal 3 Juni 2021 TURUT TERGUGAT II menerima surat dari PPPSRS yang diketuai TERGUGAT I dengan Nomor surat P3SRS/SP-P3SRS/VI/2021 perihal Mohon Difasilitasi Pembentukan Tim Verifikasi Data Kedua Belah Pihak. -----
12. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2021 ditandatangani Surat Pernyataan Bersama oleh pihak PPPSRS yang diketuai oleh TERGUGAT I, Kuasa Hukum dari Bogor Valley Apartemen dan Kuasa dari PT. Binakarya Citra Buana serta diketahui dan ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT II yang pada intinya yaitu: -----
 - a. Mendukung sepenuhnya pelaksanaan sosialisasi P3SRS Apartemen Bogor Valley, sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat; -----
 - b. Akan berpartisipasi secara aktif; -----
 - c. Akan selalu berkoordinasi dengan Disperumkim Kota Bogor dan Kementerian PUPR; -----
 - d. Akan Menerima Hasil Musyawarah pemilihan P3SRS dengan lapang dada. -----
13. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah memfasilitasi Rapat Persiapan Sosialisasi pada tanggal 16 Juni 2021, salah satu kesepakatan dalam rapat tersebut yaitu bahwa sosialisasi akan didahului dengan pembentukan kepanitiaan bersama antara PPPSRS TERGUGAT I dan PPPSRS Budy Setyanto. -----
14. Bahwa pada tanggal 29 September 2021 dilakukan Rapat Persiapan Sosialisasi PPPSRS, dan pada tanggal 6 Oktober 2021 TURUT TERGUGAT II mengajukan permohonan narasumber kepada Direktur Rumah Umum dan Komersil Kementerian PUPR RI melalui suratnya Nomor: 649/1028-PKP. Permohonan narasumber tersebut dalam rangka sosialisasi Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 yang dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2021. Bahwa dari hasil rapat disepakati diantaranya:
 - a. Akan Diselenggarakan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah dalam satu bulan kedepan; -----

Halaman 59 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr

Disclaimer

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



- b. Berdasarkan penjelasan dari Kementerian PUPR, di Apartemen Bogor Valley telah ada P3SRS maka mekanisme bukan pertama kali, akan tetapi penyesuaian; -----
 - c. Berdasarkan penjelasan dari narasumber Bapak RM. Bambang Setiawan Pembentukan panitia musyawarah dilakukan oleh pemilik;
 - d. Panitia musyawarah terdiri atas Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun; -----
 - e. Pembentukan Panmus dibawah binaan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor maka pembentukan Panitia Musyawarah wajib berkoordinasi dengan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor. -----
15. Bahwa sosialisasi yang dilakukan sebagai implementasi dari peraturan perundang-undangan Pasal 4 Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 yaitu sebagai persiapan pembentukan PPPSRS dilakukan melalui tahapan sosialisasi kepenghunan, pendataan pemilik dan/atau penghuni dan pembentukan Panitia Musyawarah. -----
16. Bahwa keikutsertaan TURUT TERGUGAT II dalam pelaksanaan sosialisasi atas dasar permohonan undangan dari Pelaku Pembangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (2) Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021, yang menyebutkan: -----
*“Pelaku Pembangunan dalam melaksanakan sosialisasi kepenghunan **mengundang** instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan unsur profesional.”*
17. Bahwa pada tanggal 19 November 2021 dilakukan konfirmasi persyaratan berkas kepemilikan unit dalam rangka persiapan pemilihan Panitia Musyawarah, dan pada tanggal 22 November 2021 diberikan undangan musyawarah Pemilihan Panitia Musyawarah (Panmus) Bogor Valley Apartement. Dua tahapan ini sebagai lanjutan dari tahap sosialisasi pembentukan PPPSRS sebagaimana telah dijelaskan pada point sebelumnya. -----
18. Bahwa pada tanggal 28 November 2021 diadakan Rapat Pembentukan Panmus dan pada tanggal 7 Desember 2021 dimohonkan permintaan data pemilik Bogor Valley Apartement. -----



19. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2022 diadakan Rapat Pembentukan PPPSRS yang menjadi salah satu tugas Panmus sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021. Dalam Rapat ini TURUT TERGUGAT II turut memfasilitasi sebagai pengawas pembentukan PPPSRS. -----
20. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2022 dilakukan koordinasi oleh Panmus kepada TURUT TERGUGAT II dalam rangka persiapan pembentukan PPPSRS, yang selanjutnya pada tanggal 10 April 2022 diadakan pembentukan PPPSRS periode 2022-2025 berdasarkan Akta Pendirian Nomor 10 tanggal 10 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Egi Anggiawati Padli, S.H., M.Kn (TURUT TERGUGAT I *in casu*) yang kemudian untuk dicatatkan pada Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor (TURUT TERGUGAT II *in casu*).
21. Bahwa pada tanggal 26 April 2022 diadakan pembahasan rancangan AD/ART yang diajukan oleh Panmus dan dilakukan oleh PPPSRS terpilih bersama dengan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor. dalam pembahasan ini dilakukan beberapa perbaikan rancangan yang didampingi oleh Tenaga Ahli Direktorat Rumah Umum dan Komersil Kementerian PUPR RI. -----
22. Bahwa hasil perbaikan rancangan AD/ART yang telah disepakati selanjutnya pada tanggal 7 Juli 2022 dilakukan pengesahaan melalui Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor Nomor 648-3999 Tahun 2022 tentang Pencatatan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Bogor Valley Apartemen Periode 2022-2025. -----
23. Bahwa pencatatan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 33 ayat (1) Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 yaitu: -----
“(1) Akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS yang telah disahkan disampaikan kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan **untuk dicatatkan.**”



24. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan pada point-point diatas maka TURUT TERGUGAT II **membantah dalil gugatan PENGGUGAT pada point 6** yang menyatakan: -----

*“Bahwa dengan demikian didalam Pembentukan PPPSRS periode 2022-2025 pada gugatan a quo, yang dibuat berdasarkan Akta Pendirian Anggaran Dasar PPPSRS Bogor Valley Apartement Nomor 10 tanggal 10 April 2022 di Notaris Egi Anggiawati Padli, S.H., M.Kn. (TURUT TERGUGAT I in casu) yang telah dicatatkan pada Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor Nomor 648-3999 Tahun 2022 (TURUT TERGUGAT II in casu) tentang Pencatatan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PPPSRS Bogor Valley Apartement yang pembentukannya **tidak sesuai sebagaimana ketentuan/peraturan hukum yang terdapat didalam Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 pada angka 4 dan 5 diatas”***

25. Bahwa pada faktanya pembentukan PPPSRS telah sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 4 Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 yaitu sebagai persiapan pembentukan PPPSRS dilakukan melalui tahapan sosialisasi kepenghunan, pendataan pemilik dan/atau penghuni dan pembentukan Panitia Musyawarah. -----

26. Bahwa terkait dengan pencatatan/pengesahan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II juga telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 33 Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021. -----

27. Bahwa merujuk pada dalil gugatan PENGGUGAT point 9, maka TURUT TERGUGAT II jelaskan bahwa pembahasan rancangan AD/ART yang dilakukan oleh PPPSRS terpilih bersama dengan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor pada tanggal 26 April 2022 hanyalah melakukan perbaikan atas rancangan yang diajukan oleh Panmus untuk selanjutnya disahkan oleh PPPSRS, hal ini telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021, yaitu: -----

*“**Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang telah disepakati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh PPPSRS.”***

28. Bahwa pada dalil gugatan PENGGUGAT point 10 menyebutkan bahwa proses pendataan pemilik dan/atau penghuni tidak mengikutsertakan pelaku pembangunan atau *developer* (TURUT TERGUGAT IV *in casu*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas hal tersebut TURUT TERGUGAT II dapat jelaskan yaitu pada tanggal 27 April 2021 telah dikirimkan surat oleh TURUT TERGUGAT II kepada PT. Binakarya Citra Buana selaku pengembang Apartement Bogor Valley dengan Nomor surat 648/369-PKP perihal undangan, inti daripada surat tersebut mengundang perusahaan untuk melakukan koordinasi persiapan sosialisasi pembentukan PPPSRS dan meminta pihak perusahaan untuk memenuhi kelengkapan dokumen sebagai bahan sosialisasi yaitu data pemilik Apartement dan dokumen-dokumen perizinan. Kemudian pihak PT. Binakarya Citra Buana mengirimkan surat balasan dengan Nomor: 02/BCB/IV/2021 yang intinya untuk memohon *reschedule* terkait persiapan bahan sosialisasi karena masih memerlukan waktu untuk mempersiapkan seluruh dokumen yang diminta. Kemudian juga telah diadakan pertemuan oleh TURUT TERGUGAT II dengan PT. Binakarya Citra Buana pada tanggal 5 Mei 2021, dalam pertemuan ini pihak perusahaan tidak menyampaikan data pemilik dan data perizinan karena hilang. -----

DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa sejak diajukannya gugatan oleh PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II telah mengeluarkan banyak biaya, adapun biaya tersebut antara lain: Biaya otentikasi dan membeli materai yang seluruhnya sebesar Rp. 100.000,-(seratus ribu rupiah) dan biaya penjilidan dan pengandaan surat menyurat yang seluruhnya sebesar Rp. 170.550,- (seratus tujuh puluh ribu lima ratus lima puluh rupiah). Sehingga TURUT TERGUGAT II merasa perlu untuk meminta ganti atas semua biaya yang timbul akibat adanya gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT. -----
2. Bahwa gugatan yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT II, telah menimbulkan tercemar nama baiknya karena dapat menimbulkan anggapan bahwa TURUT TERGUGAT II tidak melaksanakan tugas dan fungsinya dengan baik, maka untuk itu TURUT TERGUGAT II berdasarkan Pasal 1372 KUHPerdara mengajukan tuntutan perdata kepada PENGGUGAT untuk memulihkan nama baik dan kehormatan TURUT TERGUGAT II serta meminta ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebanyak Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut: -----

Halaman 63 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



PRIMAIR

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.-----
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul. -----

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul. -----

DALAM REKONPENS:

1. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul akibat gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 270.550,- (dua ratus tujuh puluh ribu lima ratus lima puluh rupiah); -----
2. Menghukum PENGGUGAT akibat pencemaran nama baik terhadap TURUT TERGUGAT I dengan membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). -----

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequat et bono*). -----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 26 Oktober 2022 dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II masing-masing juga telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 02 November 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah menyerahkan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3173030310800001, atas nama NG CU EN, dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Jakarta Barat, tertanggal 15 Desember 2011, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3201290110710003, atas nama HENDRA ABDUL RASID, dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, tertanggal 29 November 2021, diberi tanda bukti P-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3271021809740009, atas nama FIRMAN IRAWAN, dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, tertanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3271050405710010, atas nama DRS. IWAN DARMAWAN, SH, dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, tertanggal 16 Juni 2022, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3173086211440001, atas nama POERWATI HARDJONO, dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Jakarta Barat, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Khusus dan Penegasan tentang surat permohonan fasilitas yang diajukan oleh Perwakilan pemilik dari Bogor Vallley Apartement atas nama Poerwati Hardjono tertanggal 14 April 2021, tertanggal 22 November 2022, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Penolakan Warga Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Bogor Valley, tertanggal 27 Maret 2022, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy surat Nomor: 01/Perwakilan-Warga/I/2022, perihal Permohonan Kelanjutan Pengelolaan Gedung Oleh Pengelola Yang Sudah Berjalan, tertanggal 03 Januari 2022, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy surat No : 027-PANMUS/SU-PANMUS/III/2022, perihal Undangan Musyawarah, dikeluarkan oleh Panitia Musyawarah (PANMUS) Pembentukan PPPRS Bogor Valley Apartemen, tertanggal 17 Maret 2022, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli , Nomor : 97, tanggal 27 Nopember 2021, dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Michael, SH., ST., M.Kn., diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Kwitansi No : KW/14042018-0001, dikeluarkan oleh Bogor Valley Apartment, tertanggal 14 April 2018, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy Kwitansi No : KWIT/07042022-1120, dikeluarkan Bogor Valley Apartment, tertanggal 07 April 2022, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 99, tanggal 27 Nopember 2021, dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Michael, SH., ST., M.Kn., diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy Kwitansi No : KW/10042014-0003, dikeluarkan oleh Bogor Valley Apartment, tertanggal 10 April 2018, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy Kwitansi No : KWIT/07062022, dikeluarkan oleh Bogor Valley Apartment, tertanggal 07 Juni 2022, diberi tanda bukti P-15;

Halaman 65 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 96, tanggal 26 Nopember 2021, dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Michael, SH., ST., M.Kn., diberi tanda bukti P-16;
17. Fotocopy Kwitansi No : KW/19122016-0005, dikeluarkan oleh Bogor Valley Apartment, tertanggal 19 Desember 2016, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotocopy Kwitansi No : KWIT/07042022-0494, dikeluarkan oleh Bogor Valley Apartment, tertanggal 07 April 2022, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 115, tanggal 29 Nopember 2021, dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Michael, SH., ST., M.Kn., diberi tanda bukti P-19;
20. Fotocopy Kwitansi No : KW/19072018-0004, dikeluarkan oleh Bogor Valley Apartment, tertanggal 19 Juli 2018, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotocopy Kwitansi No : KWIT/07042022-0483, dikeluarkan oleh Bogor Valley Apartment, tertanggal 07 April 2022, diberi tanda bukti P-21;
22. Fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, diberi tanda bukti P-22;
23. Fotocopy Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan rumah Susun, diberi tanda bukti P-23;
24. Fotocopy Surat Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. Reg. Perkara 176/Pdt.G/2018/PN Bgr, tertanggal 23 Oktober 2019, diberi tanda bukti P-24;
25. Fotocopy Surat Petisi Mosi Tidak Percaya atas kepemimpinan Ria Andriani (Tergugat I) sebagai Ketua PPPSRS BVA periode 2021-2024 dari pemilik Bogor Valley Apartemen atas nama Agus S Kadda No. Unit B 34-01, diberi tanda bukti P-25;
26. Fotocopy Surat Petisi Mosi Tidak Percaya atas kepemimpinan Ria Andriani (Tergugat I) sebagai Ketua PPPSRS BVA periode 2021-2024 dari pemilik Bogor Valley Apartemen atas nama Johan Wirjanto No. Unit B 1815, diberi tanda bukti P-26;
27. Fotocopy Surat Petisi Mosi Tidak Percaya atas kepemimpinan Ria Andriani (Tergugat I) sebagai Ketua PPPSRS BVA periode 2021-2024 dari pemilik Bogor Valley Apartemen atas nama Putra Fajar No. Unit B 2003, diberi tanda bukti P-27;
28. Fotocopy Surat Petisi Mosi Tidak Percaya atas kepemimpinan Ria Andriani (Tergugat I) sebagai Ketua PPPSRS BVA periode 2021-2024 dari pemilik Bogor Valley Apartemen atas nama Fentje Gunawan No. Unit B 1713, diberi tanda bukti P-28;

Halaman 66 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



29. Fotocopy Surat Petisi Mosi Tidak Percaya atas kepemimpinan Ria Andriani (Tergugat I) sebagai Ketua PPPSRS BVA periode 2021-2024 dari pemilik Bogor Valley Apartemen atas nama Reno Ardiyan No. Unit B 0205, diberi tanda bukti P-29;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-29, yang mana fotokopi bukti surat bertanda tersebut telah dilegalisasi dan bermaterai cukup, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-4, P-8, P-9, P-22, P-23 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan untuk P-7 dan P-24 berupa hasil print out;

Menimbang, di samping bukti surat Para Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Redha Maulana pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan ke persidangan untuk membuktikan bahwa memang saksi tidak termasuk dalam pembentukan PPPSRS dan tidak ada undangan;
- Bahwa yang bisa mengikuti musyawarah dari Panmus dari pengurus dan pengawas harus mempunyai AJB lunas, kalau hanya PPJB lunas tidak boleh masuk;
- Bahwa saat ini atau sebelum PPPSRS tahun 2022, belum pernah terbentuk PPPSRS yang sah;
- Bahwa Saksi merupakan salah satu pemilik Apartemen Bogor Valley dan pada saat pemilihan Ketua PPPSRS, Saksi tidak diizinkan masuk;
- Bahwa saksi dari bulan Mei 2022 sudah tidak tinggal di Apartemen Bogor Valley;
- Bahwa dari 2014 sampai 2022 saksi menempati unit tersebut, saksi tidak mengetahui ketika ada sosialisasi atau ada pemilihan itu ada surat undangan dan ada spanduk bahwa akan diadakan sosialisasi dan pemilihan;
- Bahwa saksi ikut dalam grup whatsapp kepemilikan dan kepenghunan Apartemen Bogor Valley;
- Bahwa didalam grup tersebut ada informasi terkait pemberitahuan ke warga Bogor Valley tetapi setelah terbentuknya kepengurusan tetapi untuk undangan tidak ada;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada sosialisasi sebelum Bu Ria, dari tahun 2020 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait bukti surat TII-10 berupa Surat Undangan Sosialisasi Permen Nomor 14/2021, tanggal 8 Oktober 2021;
- Bahwa saksi mengetahui terkait bukti surat TII-56 berupa Surat Pemberitahuan dibuka kembali dan daftar ulang bakal calon pengurus dan bakal calon ketua

Halaman 67 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengawas PPPSRS Bogor Valley Apartemen ditujukan kepada seluruh pemilik unit Bogor Valley Apartemen;

- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait bukti surat TTII-11, TTII-12, TTII-13 dan TTII-14, yaitu Notulensi Rapat Persiapan Sosialisasi P3SRS Apartemen Bogor Valley, Permohonan Narasumber kepada Direktur Rumah Umum dan Komersil kementerian PUPR RI, Undangan Sosialisasi Permen No. 14/2021 dan Surat Undangan;

Atas keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Johan Wirjanto pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan salah satu pemilik Apartemen Bogor Valley sejak tahun 2015;
- Bahwa pernah ada pembentukan PPPSRS di Bogor Valley tapi tidak dicatatkan di pemerintah Kota Bogor, ada dua P3SRS, yang diketuai oleh Pak Budi dan diketuai oleh Bu Ria;
- Bahwa saksi tidak pernah hadir di panmus karena tidak diizinkan masuk karena saksi tidak bawa KTP asli dan hanya membawa fotocopy sertifikat;
- Bahwa saat ini Bogor Valley Apartemen ketuanya adalah Bu Ria;
- Bahwa pasca Bu Ria terpilih sebagai ketua dan menjalankan kewajiban sebagai ketua, saksi tidak tahu apa yang dilakukan oleh Bu Ria, makin lama makin tambah tidak baik kelihatannya, apartemen tidak terawat dan tambah rusak, menurut pandangan saya dan teman-teman, sehingga muncullah mosi tidak percaya pada Bu Ria, saksi tidak mau tahu ada masalah keuangan atau apa tapi apa wujudnya;
- Bahwa kendala-kendala dalam pengurusan Bu Ria Saksi tidak tahu, saksi hanya melihat fisiknya;
- Bahwa panmus lama dulu waktu saudara menjabat, setahu saksi yaitu Pak Rahadi Sukandar BA, Ustad Reno Ardian, Ibu Yani Mulyani;
- Bahwa terkait dengan fasilitas yang rusak tadi ada staf ahli yang dibawa warga, tetapi saat ini perbaikan belum mulai dilakukan;
- Bahwa saksi masuk ke dalam orang yang tandatangan petisi mosi tidak percaya di tahun 2022 ini;
- Bahwa terkait bukti surat P-23 tentang peraturan pemerintah di halaman 5 dan 6 berhubungan dengan pembentukan P3SRS) saksi mengatakan pembentukan panmus itu memang harus ada undangan;

Atas keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 68 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3276024507700011, atas nama RIA ANDRIANI, dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, tertanggal 05 Januari 2022, diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Dan Pemukiman Kota Bogor Nomor 648-399 Tahun 2022 tentang Pencatatan Susunan Pengurusan Dan Pengawas Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Bogor Valley Apartemen Periode 2022-2025, Dinas Perumahan Dan Pemukiman, diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotocopy Akta Pendirian Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bogor Valley Apartment No.10 Tanggal 10 April 2022, diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotocopy Berita Acara Rapat Kedua PPSRS Bogor Valley Apartement Nomor 9 Tanggal 10 April 2022, diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3271062211210032 atas nama Firman Irawan, dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Bogor, tertanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti TI-5.1;
6. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3173032002121001 atas nama Ng Cu En, dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Krukut, Kecamatan Taman Sari, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, tertanggal 28 Desember 2016, diberi tanda bukti TI-5.2;
7. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3271060401190012 atas nama Hendra Abdul Rasid, dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Bogor, tertanggal 11 Januari 2019, diberi tanda bukti TI-5.3;
8. Fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk) NIK : 3271050405710010, atas nama Iwan Darmawan, dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, tertanggal 25 November 2021, diberi tanda bukti TI-5.4;
9. Fotocopy Surat Konfirmasi Piutang, tertanggal 6 Juli 2022, diberi tanda bukti TI-6-1;
10. Fotocopy Tagihan PDAM No. Pelanggan 1661-1354, tanggal cetak 06 Juli 2022, diberi tanda bukti TI-6-2;
11. Fotocopy Permohonan Pengurangan Biaya Nomor : 015/SK.PPPSRS-BVA/X/2019, tertanggal 22 Oktober 2022, diberi tanda bukti TI-6-3;
12. Fotocopy foto Kinerja P3SRS BV-Apartment, diberi tanda bukti TI-7;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda TI-1 sampai dengan TI-7, yang mana fotokopi bukti surat bertanda tersebut telah dilegalisasi dan bermaterai cukup,

Halaman 69 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda TI.5-1 sampai dengan TI.5-4, TI.6-1, TI.6-3 dan TI-7 berupa hasil print out;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3271021312470001, atas nama RAHADI SUKANDAR, MBA, dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, diberi tanda bukti TII-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan Nomor Sertifikat S.134 tanggal 17 Desember 2014, diberi tanda bukti TII-2;
3. Fotocopy Surat Permohonan Sosialisasi dan Pendampingan Pembentukan PPPSRS Bogor Valley Periode 2018-2021, ditujukan kepada Bapak Dr. Ir. H. Khalawi AH, S, M.Sc, MM (Dirjen Perumahan Kementerian PUPR) tanggal 29 Maret 2021, diberi tanda bukti TII-3;
4. Fotocopy Surat Permohonan Sosialisasi dan Pendampingan Pembentukan PPPSRS Bogor Valley Periode 2018-2021, ditujukan kepada Bapak Bima Arya Sugiarto (Walikota Bogor) tanggal 29 Maret 2021, diberi tanda bukti TII-4;
5. Fotocopy Permohonan atas Musyawarah PPPSRS di Bogor Valley Apartemen nomor surat : HK. 0601. Ru/406, tertanggal 20 Mei 2022, diberi tanda bukti TII-5;
6. Fotocopy Surat Undangan Nomor : 005/568-PKP dari Dinas Perumahan dan Pemukiman, tertanggal 4 Juni 2021, diberi tanda bukti TII-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Bersama tanggal 7 Juni 2022, diberi tanda bukti TII-7;
8. Fotocopy Daftar Hadir Peserta Rapat Persiapan Sosialisasi PPPSRS Apartemen Bogor Valley, tanggal 7 Juni 2022, diberi tanda bukti TII-8;
9. Fotocopy Surat Undangan dari Dinas Perumahan dan Pemukiman, tanggal 15 Juni 2021 dan lampiran Dokumentasi, diberi tanda bukti TII-9;
10. Fotocopy Surat Undangan Sosialisasi Permen Nomor 14/2021, tanggal 8 Oktober 2021, diberi tanda bukti TII-10;
11. Fotocopy Surat No : 011-SOS/SU-PSW/X/2021, Perihal : Izin Pemasangan Spanduk, tertanggal 11 Oktober 2021, diberi tanda bukti TII-11.A;
12. Fotocopy Penyebaran Undangan Dan Pemasangan Brosur Serta Spanduk, Sosialisasi Permen No. 14 Tahun 2021, diberi tanda bukti TII-11.B;
13. Fotocopy chat dari whatsapp grup Warga Bogor Valley APT, diberi tanda bukti TII-11.C;
14. Fotocopy foto amplop undangan yang dikirimkan ke alamat yang dituju berikut tanda terimanya, diberi tanda bukti TII-11.D;

Halaman 70 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotocopy Daftar hadir Sosialisasi Permen Nomor 14/2021 Offline dan Online tanggal 17 Oktober 2021, diberi tanda bukti TII-12.A;
16. Fotocopy foto dari handphone berupa nama participant (50) grup whatsapp, diberi tanda bukti TII-12.B;
17. Fotocopy dokumentasi Acara Sosialisasi Permen Nomor 14/2021 tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun, tanggal 17 Oktober 2021, diberi tanda bukti TII-14.A;
18. Fotocopy foto slide Sosialisasi Permen No. 14 Tahun 2021, Pemilik /Penghuni yang mengikuti secara online, diberi tanda bukti TII-14.B;
19. Fotocopy Surat No : 024-SOS/SU-PSW/X/2021, Perihal : Ucapan terimakasih dan hasil yang didapat dari Sosialisasi Permen Nomor 14/2021 ditujukan kepada seluruh penghuni dan pemilik Apartemen Bogor Valley, tanggal 19 Oktober 2021, diberi tanda bukti TII-15.A;
20. Fotocopy Surat No : 024-SOS/SU-PSW/X/2021, Perihal : Ucapan terimakasih dan hasil yang didapat dari Sosialisasi Permen Nomor 14/2021 ditujukan kepada Walikota Bogor, Bapak DR Bima Arya Sugiharto, S.Hum, M.M, tanggal 19 Oktober 2021, diberi tanda bukti TII-15.B;
21. Fotocopy Surat No : 024-SOS/SU-PSW/X/2021, Perihal : Ucapan terimakasih dan hasil yang didapat dari Sosialisasi Permen Nomor 14/2021 ditujukan kepada Wakil Walikota Bogor, Bapak Drs Dedie A Rachim, M.M, tanggal 19 Oktober 2021, diberi tanda bukti TII-15.C;
22. Fotocopy Surat No : 024-SOS/SU-PSW/X/2021, Perihal : Ucapan terimakasih dan hasil yang didapat dari Sosialisasi Permen Nomor 14/2021 ditujukan kepada Kepala Dinas Perumkim Kota Bogor, Ibu Juniarti Estiningsih, SE.,MM, tanggal 19 Oktober 2021, diberi tanda bukti TII-15.D;
23. Fotocopy Surat No : 024-SOS/SU-PSW/X/2021, Perihal : Ucapan terimakasih dan hasil yang didapat dari Sosialisasi Permen Nomor 14/2021 ditujukan kepada Dirjen Rumah Umum Dan Komersil Kementerian PUPR, Bapak Ir. Fitrah Nur, MSi, diberi tanda bukti TII-15.E;
24. Fotocopy Surat No : 024-SOS/SU-PSW/X/2021, Perihal : Ucapan terimakasih dan hasil yang didapat dari Sosialisasi Permen Nomor 14/2021 ditujukan kepada Subdit 2 RUK Kementerian PUPR, Ibu Dra Suprapti, MSi, diberi tanda bukti TII-15.F;
25. Fotocopy Tanda Terima Surat tertanggal 19 Oktober 2021, diberi tanda bukti TII-15.G;
26. Fotocopy Surat Undangan Pemilihan Panitia Musyawarah , ditujukan kepada seluruh Pemilik Unit, tanggal 17 November 2021, diberi tanda bukti TII-16;

Halaman 71 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Fotocopy Surat Undangan Pemilihan Panitia Musyawarah , tanggal 22 November 2021, kepada Ketua RW 011, diberi tanda bukti TII-17;
28. Fotocopy Surat Undangan Pemilihan Panitia Musyawarah kepada Lurah Kedung Badak, Kota Bogor, tanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti TII-18;
29. Fotocopy Surat Undangan Pemilihan Panitia Musyawarah ditujukan Camat Tanah Sareal, Kota Bogor, tanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti TII-19;
30. Fotocopy Surat Undangan Pemilihan Panitia Musyawarah ditujukan kepada Kapolsek Tanah Sareal, Kota Bogor, tanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti TII-20;
31. Fotocopy Surat Undangan Pemilihan Panitia Musyawarah ditujukan kepada Danramil 06-06 Tanah Sareal, Kota Bogor, tanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti TII-21;
32. Fotocopy Surat Undangan Pemilihan Panitia Musyawarah ditujukan kepada Ibu RR Juniarti Estiningsih SE., MM Kadis Perumkin Kota Bogor, tanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti TII-22;
33. Fotocopy Surat Undangan Pemilihan Panitia Musyawarah ditujukan kepada Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Bogor, tanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti TII-23;
34. Fotocopy Surat Undangan Pemilihan Panitia Musyawarah ditujukan kepada Wakil Walikota Bogor, tanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti TII-24;
35. Fotocopy Surat Undangan Pemilihan Panitia Musyawarah ditujukan kepada Walikota Bogor, tanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti TII-25;
36. Fotocopy Surat Undangan Pemilihan Panitia Musyawarah ditujukan kepada Dirjen Perumahan Umum dan Komersil Kementerian PUPR, tanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti TII-26;
37. Fotocopy Daftar Hadir Pembentukan Panitia Musyawarah, tanggal 28 November 2021, diberi tanda bukti TII-27;
38. Fotocopy Bukti foto Pembentukan Panitia Musyawarah, tanggal 28 November 2021, diberi tanda bukti TII-28;
39. Fotocopy Surat Perihal data Pemilik Bogor Valley Apartemen ditujukan kepada Ketua PPPSRS Bapak Budi Setyanto tanggal 7 Desember 2021, diberi tanda bukti TII-29;;
40. Fotocopy Surat permohonan Salinan Pertelaan ditujukan kepada Direksi PT. Bina Karya Citra Buana tanggal 7 Desember 2021, diberi tanda bukti TII-30;

Halaman 72 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Fotocopy Surat Permohonan data Pemilik Apartemen Bogor Valley ditujukan kepada Direksi PT. Bina Karya Citra Buana (PT Binakarya Propertindo Grup) tanggal 7 Desember 2021, diberi tanda bukti TII-31;
42. Fotocopy Surat Update Kepemilikan Apartemen Bogor Valley ditujukan kepada seluruh pemilik Unit Apartemen Bogor Valley, tanggal 9 Desember 2021, diberi tanda bukti TII-32;
43. Fotocopy Surat Permohonan data Kepemilikan dan Pertelaan ditujukan kepada PPPSRS Bogor Valley Bapak Budi Setyanto tanggal 15 Desember 2021, diberi tanda bukti TII-33;
44. Fotocopy Surat Struktur Susunan Panitia Musyawarah ditujukan kepada Ibu Juniarti Estiningsih, SE., MM, tanggal 10 Januari 2022, diberi tanda bukti TII-34;
45. Fotocopy Surat Laporan Kerja Panitia Musyawarah tanggal 11 Januari 2022, diberi tanda bukti TII-35;
46. Fotocopy Surat Permohonan Pencerahan dan Bimbingan Dinas kepada Dinas Perumahan dan Pemukiman tanggal 24 Januari 2022, diberi tanda bukti TII-36;
47. Fotocopy Surat Permohonan Izin Keramaian Kegiatan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) kepada Kapolsek Tanah Sareal Kopol Suhartono, tanggal 22 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-37;
48. Fotocopy Surat Permohonan Rekomendasi kegiatan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Satgas Covid-19 tanggal 21 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-38;
49. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah ditujukan kepada seluruh Pemilik Unit Bogor Valley Apartemen tanggal 17 maret 2022, diberi tanda bukti TII-39;
50. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Ketua RT005 tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-40;
51. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Ketua RW 011 tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-41;
52. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Lurah kedung Badak , Kota Bogor, tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-42;
53. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Camat Tanah Sareal, tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-43;

Halaman 73 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr

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)



54. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Kapolsek Tanah Sareal, tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-44;
55. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Danramil 0606 Tanah Sareal, Kota Bogor, tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-45;
56. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Ibu Juniarti Estiningsih, SE.,MM Kadis Perumkim Kota Bogor, tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-46;
57. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Wakil Walikota Kota Bogor, tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-47;
58. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Walikota Bogor, tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-48;
59. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Ketua Umum APERSSI, tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-49;
60. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Pengurus PPPSRS Apartemen Bogor Valley (BVA) ditujukan kepada Direktur Rumah Umum dan Komersil Kementerian PUPR, tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-50;
61. Fotocopy Surat Pemberitahuan Konfirmasi Kehadiran Musyawarah ditujukan kepada seluruh pemilik unit Bogor Valley Apartemen, tanggal 24 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-51;
62. Fotocopy Foto Kegiatan Musyawarah Pemilihan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas PPPSRS Bogor Valley Apartemen tanggal 27 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-52;
63. Fotocopy Daftar hadir Pemilihan Ketua Pengurus dan ketua Pengawas PPPSRS Bogor Valley Apartemen tanggal 27 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-53;
64. Fotocopy Akta Berita Acara Nomor 19 tanggal 27 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-54;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

65. Fotocopy Surat Laporan Musyawarah ditujukan kepada Ibu RR Juniarti Estining SE.,MM (Kepala Dinas Perumkin Kota Bogor) tanggal 28 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-55;
66. Fotocopy Surat Pemberitahuan dibuka kembali dan daftar ulang bakal calon pengurus dan bakal calon ketua pengawas PPPSRS Bogor Valley Apartemen ditujukan kepada seluruh pemilik unit Bogor Valley Apartemen, tanggal 28 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-56;
67. Fotocopy Surat Laporan Musyawarah ditujukan kepada Direktur Rumah Umum dan Komersil Kementerian PUPR tanggal 28 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-57;
68. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Lanjutan ditujukan kepada seluruh pemilik unit Bogor Valley Apartemen, tanggal 31 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-58;
69. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah ke-2 Pemilihan dan Pembentukan Ketua Pengurus PPPSRS Bogor Valley Apartemen ditujukan kepada Lurah Kedung Badak Kota Bogor, tanggal 31 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-59;
70. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah ke-2 Pemilihan dan Pembentukan Ketua Pengurus PPPSRS Bogor Valley Apartemen ditujukan kepada Camat Tanah Sareal Kota Bogor, tanggal 31 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-60;
71. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah ke-2 Pemilihan dan Pembentukan Ketua Pengurus PPPSRS Bogor Valley Apartemen ditujukan kepada Kapolsek Tanah Sareal Kota Bogor, tanggal 31 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-61;
72. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah ke-2 Pemilihan dan Pembentukan Ketua Pengurus PPPSRS Bogor Valley Apartemen ditujukan kepada Koramil 06 Tanah Sareal Kota Bogor, tanggal 31 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-62;
73. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah ke-2 Pemilihan dan Pembentukan Ketua Pengurus PPPSRS Bogor Valley Apartemen ditujukan kepada IbuRR Juniarti Estining SE., MM, Kadis Perumkin Kota Bogor, tanggal 31 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-63;
74. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah ke-2 Pemilihan dan Pembentukan Ketua Pengurus PPPSRS Bogor Valley Apartemen ditujukan kepada Wakil Walikota Kota Bogor, tanggal 31 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-64;
75. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah ke-2 Pemilihan dan Pembentukan Ketua Pengurus PPPSRS Bogor Valley Apartemen ditujukan kepada Walikota Bogor, tanggal 31 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-65;
76. Fotocopy Kegiatan Musyawarah tanggal 10 April 2022, diberi tanda bukti TII-66;

Halaman 75 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

77. Fotocopy Daftar Hadir Musyawarah tanggal 10 April 2022, diberi tanda bukti TII-67;
78. Fotocopy Akta Berita Acara Nomor 9 tanggal 10 April 2022, diberi tanda bukti TII-68;
79. Fotocopy Akta Pendirian Nomor 10 tanggal 10 April 2022, diberi tanda bukti TII-69;
80. Fotocopy Notulen Musyawarah Pemilihan dan Pembentukan Ketua Pengurus PPPSRS Bogor Valley Apartemen tanggal 10 April 2022 ditujukan kepada seluruh Pemilik Unit Bogor Valley Apartemen tanggal 11 April 2022, diberi tanda bukti TII-70;
81. Fotocopy Surat Jawaban usulan AD/ART ditujukan kepada seluruh pemilik unit Bogor Valley Apartemen tanggal 12 April 2022, diberi tanda bukti TII-71;
82. Fotocopy Surat Laporan Diskusi Panitia Musyawarah mengakomodir usulan-usulan pemilik perihal AD/ART tanggal 19 April 2022, diberi tanda bukti TII-72;
83. Fotocopy Berita Acara pembahasan rancangan penyusunan AD/ART PPPSRS Bogor Valley Apartemen, tanggal 26 April 2022, diberi tanda bukti TII-73;
84. Fotocopy Daftar Hadir pembahasan rancangan penyusunan AD/ART PPPSRS Bogor Valley Apartemen, tanggal 26 April 2022, diberi tanda bukti TII-74. A;
85. Fotocopy Berita Acara Pembahasan Rancangan AD/ART PPPSRS BVA, tanggal 26 April 2022, diberi tanda bukti TII-74.B;
86. Fotocopy Surat dari Dirjen PUPR perihal tanggapan atas permohonan pencerahan syarat calon pengurus PPPSRS Bogor Valley Apartemen kepada Ketua Panmus Pembentukan PPPSRS Bogor Valley Apartemen tanggal 25 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-75;
87. Fotocopy Sirat dari Dirjen PUPR perihal Tanggapan Pelaksanaan Panmus Bogor Valley Apartemen kepada Ketua Panmus Pembentukan PPPSRS Bogor Valley Apartemen tanggal 8 April 2022, diberi tanda bukti TII-76;
88. Fotocopy Surat dari Dirjen PUPR perihal Permohonan atas Musyawarah PPPSRS di Bogor Valley Apartemen kepada Kepala Dinas Perumkin Kota Bogor, tanggal 20 Mei 2022, diberi tanda bukti TII-77;
89. Fotocopy Agenda Surat Persiapan Panmus diberi tanda bukti TII-78;
90. Fotocopy Surat Pernyataan Pengunduran Diri dari Yani Mulyani, tanggal 9 April 2022, diberi tanda bukti TII-79;
91. Fotocopy Surat dari Panitia Musyawarah (PANMUS) Pembentukan PPPSRS Bogor Valley Apartemen kepada seluruh Pemilik Unit Bogor Valley Apartemen

Halaman 76 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perihal Link Rancangan AD/ART dan Tata Tertib Musyawarah PPPSRS , tanggal 1 April 2022, diberi tanda bukti TII-80;
92. Fotocopy Rencana Kerja PANMUS Pembentukan PPPSRS, diberi tanda bukti TII-81
 93. Fotocopy Daftar Pilih Tetap (DPT) Pemilihan Ketua Pengururs dan Pengawas PPPSRS BVA 2022-2023, diberi tanda bukti TII-82;
 94. Fotocopy Hasil Pemilihan Surat Suara Pemilihan Ketua PPPSRS, diberi tanda bukti TII-83;
 95. Fotocopy Hasil Pemilihan Surat Suara Pemilihan Ketua Pengawas, diberi tanda bukti TII-84;
 96. Fotocopy Berita Acara Pembentukan PANMUS tanggal 28 November 2021, diberi tanda bukti TII-85;
 97. Fotocopy Struktur Organisasi PPPSRS Apartemen Bogor Valley Periode 2018-2021, diberi tanda bukti TII-86;
 98. Fotocopy Surat Perihal Jawaban pembiayaan Musyawarah Pembentukan PANMUS ditujukan kepada Panitia Penyelenggara Pembentukan PANMUS tanggal 22 November 2021, diberi tanda bukti TII-87;
 99. Fotocopy Tangkapan Layar dari Muh Agus kepada Fentje Perihal tindak lanjut sosialisasi Permen 14/2021 untuk membentuk dan memilih PANMUS, diberi tanda bukti TII-88;
 100. Fotocopy Tangkapan Layar email dari Redha Maulana Perihal Perwakilan Panitia Penyelenggara Pembentukan PANMUS dan menunjuk 2 warga sebagai Panitia, diberi tanda bukti TII-89.A;
 101. Fotocopy Tangkapan Layar Pesan WA dari Redha Maulana Perihal Perwakilan Panitia Penyelenggara Pembentukan PANMUS dan menunjuk 2 warga sebagai Panitia, diberi tanda bukti TII-89.B;
 102. Fotocopy Foto Dokumentasi Grace Sofie dan Sumarti Duduk bersama dalam acara Panitia Pembentukan PANMUS, diberi tanda bukti TII-90;
 103. Fotocopy Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satauan Rumah Susun, diberi tanda bukti TII-91;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda TII-1 sampai dengan TII-91, yang mana fotokopi bukti surat bertanda tersebut telah dilegalisasi dan bermaterai cukup, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda TII-3, TII.4, TII-13, TII-35, TII-36, TII-37, TII-38, TII-40 s/d TII-50, TII-55 s/d TII-57, TII-59 s/d TII-65, TII-69, TII-70, TII-72 dan TII-73 berupa fotocopy dari fotocopy sedangkan bukti TII-5, TII-6, TII-9, TII-30 s/d TII-33, TII-71 berupa hasil scan dan bukti TII-7, TII-8, TII-17 s/d

Halaman 77 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TII-26, TII-28, TII-52, TII-75 s/d TII-77, TII-80, TII-81, TII-88, TII-89 A, TII-89 B, TII-90 dan TII-91 berupa hasil Print out;

Menimbang, di samping bukti surat Tergugat II juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Ines pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan salah satu pemilik Apartemen Bogor Valley sejak tahun 2018;
- Bahwa pada saat saksi membeli apartemen dan serah terima, tidak ada kepengurusan yang lain dan yang meminta pembayaran, IPL dan lain-lain saksi langsung kasih lalu yang urus Bu Ria;
- Bahwa saksi membayar IPL dari tahun 2018 ke tahun 2021 sama Bu Ria;
- Bahwa saat ini jabatan Bu Ria sebagai ketua pengurus PPPSRS;
- Bahwa selain Bu Ria pada saat itu ada PPPSRS Pak Budi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masa akhir jabatan dari PPPSRS Pak Budi dan PPPSRS Bu Ria;
- Bahwa dalam grup tersebut ada pemberitahuan ke warga Bogor Valley terkait sosialisasi tetapi setelah terbentuknya kepengurusan dan untuk undangan tidak ada;
- Bahwa sebagai salah satu struktur panmus, saksi kenal dengan Pak Rahadi sebagai ketua panitia, Reno Ardian sebagai sekretaris;
- Bahwa jabatan saksi di panmus sebagai bendahara;
- Bahwa saksi kenal atau tahu dengan anggota panmus yaitu Bapak Nur Komar, Bapak Surya Purnama, Bapak Rizki Fajar Imani dan Ibu Yani Mulyani;
- Bahwa proses pembentukan panmus sampai dengan terpilihnya pertama ada sosialisasi yang dihadiri oleh semua warga karena panmus dipilih dan disepakati oleh warga;
- Bahwa selain pemilik ada juga ketua RT, Lurah, Walikota dan lainnya, ada dalam undangan;
- Bahwa setelah tahapan terbentuknya panmus yang dipilih warga, setelah undangan Pemberitahuan kepada para pemilik ada AD/ART, tata tertib, prosedurnya pemilihan nanti;
- Bahwa yang mencalonkan sebagai ketua P3SRS dan pengawas pada waktu itu yaitu kalau ketua P3SRS kemarin yang mencalonkan ada empat yaitu Bu Ria, Pak Faizal Gunawan, pak Erikson dan Pak Indra, kalau pengawas yang saksi ingat ada dua yaitu Bu Ermin dan Bu Sumarti;
- Bahwa saat itu untuk ketua PPPSRS yang terpilih adalah Bu Ria, sedangkan untuk ketua pengawas yang terpilih adalah Bu Ermin;

Halaman 78 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



- Bahwa yang dilakukan oleh Bu Ria selaku Ketua PPPSRS, setahu saksi kemarin sempat bersih-bersih, merekrut cleaning service soalnya kan apartemen kumuh , kotor, keamanan ditambah, belakangan tidak ada lagi karena alasan keuangan kurang, karena IPL yang masuk kurang jadi sekarang cleaning service dan keamanan hanya beberapa, hanya sedikit;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat tanggal 29 Maret 2021, perihal Permohonan Sosialisasi dan Pendampingan Pembentukan PPPSRS Bogor Valley periode 2018-2021 dari perwakilan pemilik Apartemen Bogor Valley kepada Walikota Bogor, diberi tanda bukti TTII-1;
2. Fotocopy Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, diberi tanda bukti TTII-2;
3. Fotocopy Dokumentasi Kunjungan dari Direktorat Rumah Umum dan Kmersil Kementerian PUPR-RI, diberi tanda bukti TTII-3;
4. Fotocopy Surat tanggal 27 April 2021 Nomor: 648/369-PKP perihal Undangan dari Turut Tergugat II kepada PT. Binakarya Citra Buana , diberi tanda bukti TTII-4;
5. Fotocopy Surat tanggal 27 April 2021 Nomor : 02/BCB/IV/2021 perihal Permohonan Reschedule terhadap Surat Undangan Koordinasi Persiapan Sosialisasi Pembentukan PPPSRS Nomor : 648/389-PKP tertanggal 27 April 2021, diberi tanda bukti TTII-5;
6. Fotocopy Surat tanggal 24 Mei 2021 Nomor : 648/511-PKP perihal Permohonan data ditujukan kepada P3SRS Bogor Valley Apartemen, diberi tanda bukti TTII-6
7. Fotocopy data pemilik dan/atau penghuni Bogor Valley Apartemen, diberi tanda bukti TTII-7;
8. Fotocopy IMB beserta lampuran, diberi tanda bukti TTII-8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Bersama antara Kuasa Hukum dari Bogor Valley dan Kuasa dari PT. Binakarya Citra Buana, diberi tanda bukti TTII-9;
10. Fotocopy daftar hadir Persiapan Sosialisasi P3SRS Apartemen Bogor Valley tanggal 16 Juni 2021, diberi tanda bukti TTII-10;
11. Fotocopy Notulensi Rapat Persiapan Sosialisasi P3SRS Apartemen Bogor Valley tanggal 16 Juni 2021, diberi tanda bukti TTII-11;
12. Fotocopy Surat tanggal 6 Oktober 2021 Nomor: 648/1028-PKP perihal Permohonan Narasumber kepada Direktur Rumah Umum dan Komersil kementerian PUPR RI, diberi tanda bukti TTII-12;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy Surat Nomor: 010-SOS/SU-PSW/X/2021 perihal Undangan Sosialisasi Permen No. 14/2021, diberi tanda bukti TTII-13;
14. Fotocopy Surat tanggal 22 Nopember 2021 Nomor: 004-PNT/SU-PNT/XI/2021 perihal Surat Undangan, diberi tanda bukti TTII-14;
15. Fotocopy Dokumentasi Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah (Panmus) pada tanggal 28 November 2021, diberi tanda bukti TTII-15;
16. Fotocopy daftar hadir koordinasi Panitia Musyawarah Bogor Valley tanggal 17 Maret 2022, diberi tanda bukti TTII-16;
17. Fotocopy Surat tanggal 22 April 2022 Nomor : 005/258-PKP perihal Undangan dan daftar hadir, diberi tanda bukti TTII-17;
18. Fotocopy Berita Acara Pembahasan Rancangan AD & ART PPPSRSp BVA, diberi tanda bukti TTII-18;
19. Fotocopy Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan pemukiman Kota Bogor Nomor : 648-399 tahun 2022 tentang Pencatatan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Rumah Susun (P3SRS) Bogor Valley Apoartemen Periode 2022-2025, diberi tanda bukti TTII-19;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda TTII-1 sampai dengan TTII-19, yang mana fotokopi bukti surat bertanda tersebut telah dilegalisasi dan bermaterai cukup, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda TTII-1, TTII-5, TTII-8, TTII-10, TTII-12, TTII-13 dan untuk TTII-2, TTII-3, TTII-15 merupakan print out dari website;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2013 tentang Organisasi Kemasyarakatan, diberi tanda bukti TTIII-1;
2. Fotocopy Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : 3 Tahun 2016 tentang Tatacara Pengajuan Permohonan Pengesahan Badan Hukum Dan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perkumpulan, Peraturan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor : 10 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia Nomor : 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Permohonan Pengesahan Badan Hukum dan Persetujuan Perubahan , diberi tanda bukti TTIII-2;
3. Fotocopy Pedoman Panduan Perubahan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar di dalam Aplikasi Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH) online, diberi tanda bukti TTIII-3;

Halaman 80 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda TTIII-1 sampai dengan TTIII-3 merupakan print out dari internet;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 115 tertanggal 29 November 2021 (PPJB Notaril), diberi tanda bukti TTIV-1;
2. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 99 tertanggal 27 November 2021 (PPJB Nortaril), diberi tanda bukti TTIV-2;
3. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96, tertanggal 26 November 2021 (PPJB Notaril), diberi tanda bukti TTIV-3;
4. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 97 tertanggal 27 November 2021 (PPJB Notaril), diberi tanda bukti TTIV-4;
5. Fotocopy Surat dari Panitia Musyawarah (PANMUS) Pembentukan PPPSRS Bogor Valley Apartemen, No. 027-PANMUS/SU-PANMUS/III/2022, tertanggal 17 Maret 2022, perihal Undangan Musyawarah, diberi tanda bukti TTIV-5;
6. Fotocopy Surat dari Panitia Musyawarah (PANMUS) Pembentukan PPPSRS Bogor Valley Apartemen, No.027-PANMUS/SU-PANMUS/III/2022, tertanggal 31 Maret 2022, perihal Undangan Musyawarah Lanjutan, diberi tanda bukti TTIV-6;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda TTIV-1 sampai dengan TTIV-6 yang mana fotokopi bukti surat bertanda tersebut telah dilegalisasi dan bermaterai cukup, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda TTIV-5 dan TTIV-6 merupakan copy dari copy;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat IV tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 25 Januari 2023 yang selengkapny materi kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

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

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

Halaman 81 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Para Penggugat juga telah mengajukan tuntutan provisi sebagaimana tersebut dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II dalam mengajukan jawaban atas gugatan Para Penggugat, selain dalam pokok perkara juga mengajukan beberapa Eksepsi atas gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu mengenai hal tersebut sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa gugatan Provisi (*provisionele eis*) adalah gugatan/permintaan atas suatu tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara. Gugatan provisi memiliki syarat formil yaitu:

1. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya.
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan.
3. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut mengenai pokok perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Provisi Para Penggugat dikaitkan dengan syarat-syarat gugatan provisi tersebut di atas, surat gugatan, jawab-jinawab dan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berkaitan dengan gugatan provisi ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat sebagai bagian dari gugatan tertanggal 09 Agustus 2022 yang didaftarkan pada tanggal 12 Agustus 2022 ternyata tidak menyampaikan alasan disertai bukti-bukti kuat apa yang telah dilakukan oleh Tergugat yang dapat mendukung perbuatan apa yang harus segera dilakukan terlebih dahulu tersebut sehingga tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar dikemudian hari kepada Para Penggugat. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dalam Provisi tidak beralasan dan harus ditolak;

DALAM KONVENSII

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam duduk perkaranya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai kompetensi absolut, mengenai gugatan Para penggugat yang kurang pihak (*plurium litis consortium*), mengenai gugatan Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang *error in persona*, dan mengenai gugatan Para Penggugat yang *Obscuur Libel* (Kabur/Tidak Jelas);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut, tentang gugatan yang diajukan Penggugat kabur/tidak jelas (*Obscuur libel*), dan gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II mengenai kompetensi absolut, telah diputus oleh Majelis Hakim dalam Putusan Sela tertanggal 16 November 2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bogor berwenang memeriksa perkara ini dan memerintahkan kepada para pihak agar melanjutkan proses pemeriksaan perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II tersebut telah ditanggapi oleh Para Penggugat didalam surat tanggapannya / Replik tertanggal 26 Oktober 2022 dan terhadap Tanggapan Eksepsi tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV telah mengajukan tanggapannya dalam Duplik masing-masing tertanggal 2 November 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II selain dari eksepsi mengenai kewenangan absolut tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sekaligus, sebagai berikut;

- Tentang Eksepsi Gugatan kabur atau *obscur libel*:

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan surat gugatan kabur, tidak jelas dan tidak berdasar (*obscur libel*), namun dalam praktek dan yurisprudensi, disebutkan suatu gugatan kabur, apabila gugatannya melawan hak atau tidak sinkronnya hubungan antara *fundamentum petendi* (*posita*) dengan *petitum*.

Menimbang, bahwa *fundamentum petendi* atau dasar tuntutan yang terdiri dari bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduk perkaranya, sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan. Uraian yuridis ini bukanlah merupakan penyebutan peraturan-peraturan hukum yang dijadikan dasar tuntutan.

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 8 angka 3 Rv yang menyatakan gugatan harus memuat upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, sedangkan dalam sistem *dagvaarding* yang dikemukakan oleh Prof. SOEPOMO yang sampai sekarang masih dinyatakan berlaku (lihat : M. YAHYA

Halaman 83 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr



HARAHAP, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 51 s/d 67) menjelaskan bahwa gugatan pada pokoknya harus memuat 3 (tiga) hal yaitu 1. identitas para pihak (*persona standy judicio*) lengkap dengan tanggal, tanda tangan Penggugat/Kuasanya, 2. dalil-dalil kongkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan atau lebih dikenal dengan *Posita/fundamentum petendi* yang memuat dasar hukum atau dasar fakta dan 3. Tuntutan atau Petitum yang merupakan pokok-pokok tuntutan Penggugat atau hal-hal yang diinginkan pihak Penggugat untuk dikabulkan Majelis yang mana Petitum tersebut harus mempunyai kaitan hukum yang erat dan sinergi dengan posita yang diajukan;

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membentuk PPPSRS yang bertentangan dengan Undang-undang yaitu Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 sehingga Akta Pembentukan PPPSRS periode 2022-2025 Nomor 10 tanggal 10 April 2022 dan seluruh dokumen turunannya adalah batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitumnya Para Penggugat memohon agar Majelis hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II memberikan sarana dan kemudahan kepada pemilik/penghuni dalam pembentukan PPPSRS yang baru yang difasilitasi Tergugat IV, dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian material dan immaterial sebesar Rp 950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah).

Menimbang bahwa lebih lanjut setelah Majelis mencermati dan menelaah posita gugatan, Para Penggugat juga menguraikan mengenai kerugian yang dialami akibat adanya pembentukan PPPSRS seperti para penggugat tidak bisa menggunakan lift, kolam renang yang tidak dirawat, coret-coret dinding namun Majelis tidak melihat Para Penggugat dalam gugatannya tidak merinci secara detail dalam positanya mengenai rincian kerugian yang didalilkan tersebut sehingga Tergugat I dan Tergugat II dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan dan kemudian membuktikannya dalam proses pembuktian dengan mengajukan bukti surat dan saksi untuk mendukung dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat membuat terang dan jelas mengenai kewajiban yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II. Bukti surat P-1 sampai dengan P-5 hanya merupakan fotokopi Kartu Tanda Penduduk dari penghuni Bogor Valley Apartemen, bukti P-6 berupa surat permohonan fasilitas, bukti P-7 berupa surat penolakan warga, bukti P-8



berupa permohonan kelanjutan pengelolaan gedung dan didalam bukti-bukti surat tersebut tidak menjelaskan mengenai kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sehingga bisa dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Para Penggugat berhak mendapatkan ganti kerugian dari Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa menerangkan secara cermat utamanya mengenai perincian tentang kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas menjadi penting karena hal tersebut akan menjadi kewajiban hukum Tergugat manakala gugatan dikabulkan untuk membayar kewajibannya. Suatu hal yang senyatanya menjadi tanggung jawab Para Penggugat untuk menjelaskan dan membuktikan hal tersebut yang mana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan “ *Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar uang ganti rugi kepada Penggugat, Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut*”;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, telah nyata Para Penggugat tidak dapat menerangkan secara cermat dan jelas mengenai “kerugian yang ditimbulkan” sehingga Tergugat I dan Tergugat II bisa dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam posita nomor 13 dan 6 dalam pokok perkara. Oleh karena itu, gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscurus libel*) sehingga menyebabkan gugatan menjadi cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II beralasan hukum dan dapat dikabulkan, sehingga gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim dalam Eksepsi yang telah mengabulkan Eksepsi dari Tergugat, maka dengan demikian mengenai pokok perkara yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I Konvensi terdapat gugatan rekonvensi (gugat balik) terhadap Para Penggugat Konvensi. Bahwa selanjutnya dalam rekonvensi disebut Penggugat I Rekonvensi dan Para Penggugat Konvensi selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi;



Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat I Rekonvensi, berisi permohonan ganti rugi yang didasarkan pada dalil / alas hak sebagaimana dalam gugatan konvensi. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi, dalil Penggugat I Rekonvensi bersifat *innerlijke samen hangen* atau memiliki keterkaitan sangat erat dengan dalil gugatan dan dalil jawaban dalam konvensi. Bahwa dalil Penggugat I Rekonvensi memiliki pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan dalam konvensi relevan dan diambil alih juga sebagai pertimbangan dalam rekonvensi, maka putusan gugatan dalam rekonvensi menjadi *assesor* dengan putusan dalam konvensi. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan rekonvensi haruslah juga dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, maka Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan pasal 136 HIR, 207 HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM PROVISI:

- Menolak Tuntutan Provisi Para Penggugat;

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat.

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat I Rekonvensi Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp.2.140.000,-(dua juta seratus empat puluh ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, pada hari Rabu, tanggal 08 Februari 2023, oleh kami, Elvina, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Iche Purnawaty, S.H., M.H. dan Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 12 Agustus 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 22 Februari 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Dian Suprihatin, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat.I, Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat III tanpa dihadiri Turut Tergugat IV

Hakim Hakim Anggota

Hakim Ketua

Iche Purnawaty, S.H., M.H.

Elvina, S.H., M.H.

Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Dian Suprihatin, S.H.

Perincian biaya

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Proses	Rp 100.000,00
3. Panggilan	Rp1.890.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 70.000,00
5. Sumpah	Rp 30.000,00
6. Redaksi	Rp 10.000,00
7. Materai	<u>Rp 10.000,00</u>

Jumlah Rp2.140.000,00

(dua juta seratus empat puluh ribu rupiah)

Halaman 87 dari 87 Putusan Nomor 116/Pdt.G/2022/PN Bgr

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)