



## P U T U S A N

Nomor 3 /Pdt. G/2023/ PN.Jkt.Sel.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, mengadili perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

**Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Harum Wisesa Sukses**, berkantor di Gedung Rukun Persada Makmur, Lantai 1, Blok G/14, Jalan Indokarya Timur Blok G/14, RT. 005, RW. 006, Kel. Papango, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Desember 2022 diwakili oleh NM. Wahyu Kuncoro, S.H. yang kedudukan dan jabatannya selaku Ketua I, selanjutnya telah memberikan kuasanya kepada para Kuasa Hukumnya **Tommy Mutari Sitepu, S.H., Dosner Doloksaribu, S.H. dan Elfrianto Pongtuluran, S.H.** para Advokat pada **Kantor Hukum SITEPU – DOLOKSARIBU & REKAN**, berkantor di Jalan Ubi No. 117 B, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Desember 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** .

### M E L A W A N

#### Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Taman

**Rasuna**, yang berkantor di Lobby Tower 08 Lt. UG, Jl. HR. Rasuna Said – Kuningan, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili Kuasanya bernama **Agung Haryo Utomo,SH., dkk.**, Para Advokat dari Kantor Hukum **Haryo Yuris & Rekan**, beralamat di Equity Tower Lantai 49 Unit B-C-F, Jl. Jenderal Sudirman kav. 52-53, SCBD, Senayan, Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Januari 2023 ,untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**.

Pengadilan Negeri tersebut, telah :

**Hal. 1 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel.**



- Membaca surat-surat dalam berkas perkara ini.
- Mendengarkan kedua belak pihak yang berperkara.
- Memperhatikan bukti- bukti yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara.
- 

#### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dengan suratnya tertanggal 22 Desember 2022, yang didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 2 Januari 2023 dengan Nomor Register 3 /Pdt.G/ 2023 /PN.Jkt.Sel., yang pada pokoknya ia mengajukan dalil-dalil sebagai berikut :

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa, Penggugat pemilik atas 1 (satu) unit Hunian Apartemen dengan rincian sebagai berikut:
  - 1 unit rumah susun Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun No. 1180/BI/7/Menteng Atas, yang terletak di rumah susun campuran Apartemen Taman Rasuna, Jalan Muria Dalam Blok 7, lantai LDB No. A, Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, seluas 90,62 m<sup>2</sup>, yang tercatat atas nama PT. SUMBER DAYA MENAMAS;
2. Adapun dasar Penggugat atas kepemilikan 1 (satu) unit Hunian Apartemen adalah dengan ditetapkannya Penggugat sebagai Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 319/28/2020 tertanggal 10 November 2020.
3. Bahwa, dengan ditetapkannya Penggugat sebagai pemenang lelang, selanjutnya pada tanggal 24 Maret 2022 Juru Sita Pengadilan Negeri Selatan berdasarkan Penetapan Pengadilan No. 33/Eks.RL/2021/PN.Jkt.Sel. telah melakukan eksekusi pengosongan terhadap 1 (satu) unit Hunian Apartemen tersebut di atas;
4. Bahwa, setelah melakukan eksekusi pengosongan pada tanggal 24 Maret 2022 juga Juru Sita telah melakukan serah terima kunci 1 (satu) unit Hunian Apartemen kepada Ibu Agustina sebagai perwakilan Penggugat pada saat pengosongan sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 33/Eks.RL/2021/PN.Jkt.Sel. tertanggal 24 Maret 2022;

**Hal. 2 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel.**



5. Mengacu pada Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 33/Eks.RL/2021/PN.Jkt.Sel. tersebut dapat dipahami bahwasanya **Penggugat baru dapat menempati dan/atau menguasai objek terhitung sejak tanggal 24 Maret 2022**, yang mana mengacu pada ketentuan Pasal 44 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun menyatakan:

Hak kepemilikan atas Sarusun **berlaku sejak terjadinya peralihan hak di hadapan pejabat yang berwenang**.

Mengacu pada ketentuan tersebut di atas maka seyogyanya timbulnya hak dan segala sesuatu yang berkaitan dengan itu, baru muncul dan mengikat kepada Penggugat terhitung sejak Penggugat dapat menguasai seutuhnya 1 (satu) unit Hunian Apartemen atau tepatnya pada 24 Maret 2022;

6. Namun, pada saat Penggugat melakukan pengurusan pelaporan kepemilikan 1 (satu) unit Hunian Apartemen tersebut, ternyata Tergugat menagihkan tunggakan Tagihan Iuran Pengelolaan yang sebelumnya belum dibayarkan oleh Pemilik sebelumnya;
7. Adapun rincian dari tunggakan Tagihan iuran 1 (satu) unit hunian Apartemen yang ditagihkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebagai berikut:
  - Unit Nomor 07 LGA sebelum Penggugat menguasai hingga tagihan bulan Maret 2022 senilai Rp. 64.633.444,- (enam puluh empat juta enam ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus empat puluh empat rupiah)
8. Berdasarkan tagihan kepada Penggugat tersebut, **sangat jelas bahwa Tergugat tidak menagih ataupun melakukan upaya paksa kepada pemilik sebelumnya** terkait tunggakan kewajiban pemilik sebelumnya senilai Rp. 64.633.444,- (enam puluh empat juta enam ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus empat puluh empat rupiah)
9. Bahwa, perlu juga tegaskan terkait dengan Iuran Pengelolaan tersebut tidak adanya pengalihan utang secara novasi, cessie maupun subrogasi dari Pemilik sebelumnya kepada Penggugat;
10. Bahkan, Tergugat telah memperlihatkan perlakuan standart ganda dengan tetap memperbolehkan pihak Pemilik sebelumnya untuk mengeluarkan barang-barang miliknya, padahal **seharusnya Tergugat harus mencegah pemindahan barang milik pemilik sebelumnya** tersebut dan menagihkan tunggakan Iuran Pengelolaan tersebut pada

**Hal. 3 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel.**



pemilik sebelumnya. Sedangkan pada saat Penggugat ingin menempati objek tersebut, Tergugat malah menagihkan tunggakan luran Pengelolaan tersebut kepada Penggugat dan tidak memperbolehkan Penggugat untuk menempati/menguasai objek tersebut;

11. Bahwa, perlu kiranya Tergugat ketahui sebelumnya Penggugat telah menandatangani kontrak dengan pihak Desain Interior untuk melakukan renovasi 1 (satu) unit Hunian Apartemen tersebut dan telah memberikan Down Payment senilai Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah);
12. Namun akibat perbuatan Tergugat sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat menempati/menguasai 1 (satu) unit Hunian Apartemen tersebut, secara otomatis Penggugat kehilangan Down Payment senilai Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) yang telah diberikan kepada pihak Desain Interior;
13. Bahwa, atas tagihan tersebut Penggugat telah beberapa kali mengirimkan surat tanggapan kepada Tergugat sesuai dengan surat No:
  - Surat No. 064/W-KSP.HWS/VIII/2022 tertanggal 05 Agustus 2022, yang ditujukan kepada Tergugat
  - Surat No. 068/W-BWA/IX/2022 tertanggal 16 September 2022, yang ditujukan kepada Tergugat

Adapun tujuan Penggugat mengirimkan surat tanggapan tersebut adalah sebagai bentuk **itikad baik Penggugat yang pada dasarnya ingin membayar kewajiban Pemilik yang terhitung sejak Penggugat dapat menguasai 1 (satu) unit Hunian Apartemen tersebut yaitu sejak 24 Maret 2022;**

14. Bahwa, dikarenakan sikap dari Tergugat yang tidak kooperatif dan telah merugikan kepentingan Penggugat selaku Pemilik 1 (satu) unit Hunian, maka Pihak Penggugat pada akhirnya mengirimkan Surat Somasi/Teguran sesuai dengan surat:
  - Surat No. 087/W-BWA/IX/2022 tertanggal 04 Oktober 2022, yang ditujukan kepada Tergugat
15. Bahwa, atas surat Somasi/Teguran tersebut, Tergugat telah memberikan tanggapan sesuai dengan surat No 391/P3SRS-BPATR/X/2022 tertanggal 05 Oktober 2022 yang pada pokoknya menjelaskan berdasarkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga P3SRS-ATR setiap anggota Perhimpunan wajib “membayar kewajiban keuangan”, adapun dasar Tergugat menagih sisa kewajiban

**Hal. 4 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel.**



tersebut yaitu berdasarkan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (3) Anggaran Dasar Tentang **Kewajiban Anggota Perhimpunan** berbunyi:

- (1) *Mematuhi dan melaksanakan ANggaran Dasar dan Anggaran RUmah Tangga Perhimpunan, termasuk tata tertib dan peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Luar Biasa Perhimpunan*
- (3) *Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan atau berdasarkan ketentuan ANggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan*

Adapun “kewajiban keuangan” yang dimaksud meliputi iuran Pengelolaan, Pajak Bumi dan Bangunan, iuran Dana Endapan (Skining Fund), tagihan pemakaian listrik dan air atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dan membayar Asuransi Kebakaran dan Asuransi lainnya;

16. Bahwa, mengacu pada surat balasan Tergugat tersebut diketahui bahwa kewajiban keuangan 1 (satu) unit Hunian Apartemen adalah tanggungjawab dari anggota dan yang **perlu di tegaskan bahwa kedudukan Penggugat pada saat ini belum menjadi Anggota dari Perhimpunan Apartemen Taman Rasuna sehingga segala ketentuan yang diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat tersebut tidak mengikat kepada Penggugat.**
17. Mengingat juga bahwa Penggugat baru dapat menguasai 1 (satu) unit Hunian Apartemen pada tanggal 24 Maret 2022 sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 33/Eks.RL/2021/PN.Jkt.Sel, maka sudah sepatutnya **segala kewajiban keuangan yang timbul sebelum Penggugat menguasai adalah masih mutlak tanggungjawab dari Pemilik sebelumnya sekaligus adalah Anggota Perhimpunan Apartemen Taman Rasuna pada saat itu;**
18. Bahwa, dengan tidak mengikatnya ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat tersebut kepada Penggugat, maka secara otomatis **perbuatan Tergugat yang menagih kewajiban pembayaran yang sudah ada sebelum Penggugat menguasai 1 (satu) unit Hunian Apartemen tersebut adalah perbuatan yang tidak dapat dibenarkan secara hukum sekaligus merupakan Perbuatan Melawan Hukum;**
19. Bahwa, Penggugat sudah berupaya untuk membicarakan terkait permasalahan ini kepada Para Tergugat, akan tetapi tanggapan Para

Hal. 5 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel.



Tergugat seolah-olah tidak mau menerima alasan apapun dan tetap membebankan Penggugat untuk membayar tunggakan kewajiban keuangan yang sudah ada sebelum Penggugat menguasai 1 (satu) unit Hunian Apartemen tersebut, **padahal pada dasarnya tunggakan kewajiban keuangan tersebut adalah tanggungjawab dari Pihak Pemilik sebelumnya;**

20. Bahwa, atas perbuatan Tergugat tersebut di atas jelas menimbulkan kerugian berupa:

- Penggugat Tidak dapat menempati dan/atau menikmati 1 (satu) unit Hunian Apartemen sehingga mengakibatkan Penggugat harus menyewa (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
- Penggugat kehilangan Down Payment atas kontrak Kerjasama desain interior untuk renovasi 1 (satu) unit Hunian Apartemen yang gagal senilai Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)
- Bunga moratoir atas seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat

21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, adalah jelas Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, berbunyi:

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

22. Bahwa, berdasarkan uraian pasal di atas, dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:

- 1) perbuatan melawan hukum;
- 2) kesalahan;
- 3) hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- 4) kerugian.

#### **PERBUATAN PARA TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.**

23. Bahwa, dapat dikatakan perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Akan tetapi, perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis) saja, tapi juga hukum yang tidak tertulis, yang dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- 1) melanggar undang-undang;
- 2) melanggar hak subjektif orang lain;

**Hal. 6 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel.**



- 3) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - 4) bertentangan dengan kesusilaan; dan
  - 5) bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat.
24. Bahwa, mengingat berdasarkan Pasal 92 ayat (1) huruf b dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun menjelaskan:

Pasal 92 ayat (1) huruf b

Musyawarah pembentukan PPSRS dilakukan untuk penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;

Pasal 92 ayat (3)

Mekanisme pengambilan keputusan pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dengan **musyawarah untuk mufakat**.

- Berdasarkan kedua ketentuan tersebut dapat dipahami bahwasanya **Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat adalah suatu perjanjian dikarenakan keputusan pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dilakukan atas mufakat atau persetujuan atau kesepakatan para peserta musyawarah**.
25. Bahwa dengan dikualifikasikannya Anggaran dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat sebagai perjanjian, maka **segala ketentuan yang diatur dalam Anggaran dan Anggaran Rumah Tangga tersebut hanya mengikat kepada pemilik sebelumnya bukan Penggugat**;
26. Bahwa, jika dikaitkan dengan ketentuan **Pasal 1340 KUHPerdata yang** menyatakan:
- Peretujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Peretujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga**;
- persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317
27. Bahwa, berdasarkan ketentuan tersebut maka sudah sangat jelas **Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat tidak mengikat kepada Penggugat** dikarenakan **kedudukan Penggugat pada saat ini bukanlah sebagai anggota dari Tergugat**;
28. Mengingat juga tidak adanya pengalihan utang secara novasi, cessie maupun subrogasi atas tunggakan kewajiban keuangan dari Pemilik sebelumnya kepada Penggugat, maka **tunggakan kewajiban keuangan**

**Hal. 7 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel.**



tersebut masih melekat kepada pemilik sebelumnya maupun ahli warisnya dan tidak melekat kepada Penggugat

29. Maka perbuatan Tergugat yang memaksa Pihak Penggugat untuk membayar sisa tunggakan kewajiban pembayaran keuangan yang seharusnya menjadi tanggung jawab Pemilik sebelumnya adalah Perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 1317 KUHPerduta.

**ADANYA SUATU KESALAHAN INCASU TERGUGAT YANG MEMAKSA PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR TUNGGAKAN KEWAJIBAN KEUANGAN YANG SEHARUSNYA MENJADI TANGGUNGJAWAB PEMILIK SEBELUMNYA**

30. Bahwa, terkait unsur adanya kesalahan, sebagaimana diketahui kesalahan terbagi menjadi 2 (dua), yakni bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan.
- Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain.
  - Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

31. Bahwa, dalam hal ini kesalahan Tergugat termasuk ke dalam kesalahan dengan kesengajaan, karena Penggugat sudah berupaya untuk membicarakan terkait permasalahan ini kepada Para Tergugat, akan tetapi tanggapan Para Tergugat seolah-olah tidak mau menerima alasan apapun dan tetap membebankan Penggugat untuk membayar tunggakan kewajiban keuangan yang sudah ada sebelum Penggugat menguasai 1 (satu) unit Hunian Apartemen tersebut yang pada dasarnya tunggakan kewajiban keuangan tersebut adalah tanggungjawab dari Pemilik sebelumnya;

**KERUGIAN PENGGUGAT AKIBAT PERBUATAN TERGUGAT YANG MELARANG PENGGUGAT MENEMPATI 1 (SATU) UNIT HUNIAN APARTEMEN**

32. Bahwa, unsur adanya **kerugian**, kerugian dalam hal ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu materil dan imateriil.

**KERUGIAN METERIL**

- Materil merupakan kerugian yang nyata-nyata dirasakan oleh korban,



Adapun Kerugian Materil yang dialami Penggugat yaitu dengan perbuatan Tergugat yang melarang pihak Penggugat untuk bekerja/memindahkan barang/melakukan kegiatan di 1 (satu) unit Hunian Apartemen tersebut mengakibatkan:

- a. **Penggugat Tidak dapat menempati dan/atau menikmati 1** (satu) unit Hunian Apartemen yang telah Penggugat beli sehingga mengakibatkan Penggugat harus menyewa 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal dengan nilai sebagai berikut:
  - Sewa 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal di Apartemen The Kensington Royal Suites senilai Rp. 500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*)

Total Kerugian yang ditanggung Penggugat akibat tidak dapat menempati dan/atau menikmati 1 (satu) unit Hunian Apartemen adalah senilai **Rp. 500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*)**

- b. **Penggugat juga kehilangan Down Payment yang hangus** pada Kontrak interior desain untuk renovasi 1 (satu) unit Hunian Apartemen senilai **Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)**;

Sehingga **total kerugian materil yang ditanggung oleh Penggugat senilai Rp. 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah) ditambah dengan Bunga moratour atas kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut**

#### **KERUGIAN IMETERIIL**

- Imateriil adalah kerugian immaterial merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang Berdasarkan penjelasan hal tersebut, Penggugat dalam hal ini jelas dirugikan secara imateriil, dikarenakan akibat perbuatan Tergugat tersebut membuat **Ketua Umum Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Harum Wisesa Sukses/Penggugat** mendapatkan tekanan dari anggota-anggota koperasi lainnya yang mendesak supaya 1 (satu) unit Hunian Apartemen tersebut harus segera ditempati/dikaryakan, dengan tekanan yang begitu hebat dari para anggota koperasi ditambah tanggungjawab moral selaku Ketua

**Hal. 9 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel.**



Umum, mengakibatkan Ketua Umum Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Harum Wisesa Sukses/Penggugat Jatuh Sakit. Kesemua kerugian immaterial tersebut bila dikompensasi dalam bentuk uang, diperkirakan senilai **Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)**.

**ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT DENGAN KERUGIAN PENGGUGAT.**

33. Bahwa, unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (hubungan kausalitas) maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tertentu.
34. Bahwa, korelasi dengan pemaparan tersebut di atas, maka jelas adanya hubungan antara kerugian dengan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat, yang mana perbuatan Tergugat yang memaksa Pihak Penggugat untuk membayar sisa tunggakan kewajiban pembayaran keuangan yang seharusnya menjadi tanggung jawab Pemilik sebelumnya adalah Perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 1317 KUHPerduta. Telah jelas menimbulkan **kerugian terhadap Penggugat senilai Rp. 2.1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah) ditambah dengan Bunga moratoir atas kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut ditambah kerugian Imateriil senilai Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)** dikarenakan Ketua Umum Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Harum Wisesa Sukses/Penggugat mendapatkan tekanan dari anggota-anggota koperasi lainnya yang mendesak supaya 1 (satu) unit Hunian Apartemen tersebut harus segera ditempati/dikaryakan, dengan tekanan yang begitu hebat dari para anggota koperasi ditambah tanggungjawab moral selaku Ketua Umum, mengakibatkan Ketua Umum Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Harum Wisesa Sukses/Penggugat Jatuh Sakit.
35. Bahwa, berdasarkan seluruh uraian unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas maka sudah sangat jelas Perbuatan Para Tergugat dapat dikualifikasikan atau sepatutnya dipandang sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta;
36. Bahwa, sudah patut dan wajar apabila Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada



Penggugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per-hari setiap para Tergugat lalai memenuhi isi putusan sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

37. Bahwa, mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Para Tergugat (*Uit Voerbaar bij Vooraad*).

#### **Dalam Provisi**

38. Bahwa, guna menjamin itikad yang tidak baik dari Para Tergugat untuk mengalihkan dan/atau memindahtangankan harta benda miliknya kepada pihak lain maka Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan Sita Jaminan (*consevoir beslag*) atas harta benda milik Para Tergugat, berupa:

- 1 (satu) bidang tanah seluas 68.925 m<sup>2</sup> (enam puluh delapan ribu Sembilan ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Muria Dalam Kel. Menteng Atas, Kec. Setia Budi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 144/Menteng Atas atas nama PT Catur Swasakti Utama

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas kiranya cukup alasan dan pertimbangan hukum Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memutus perkara dengan amar putusan sebagai berikut:

#### **Dalam Provisi**

Meletakkan Sita Jaminan (*consevoir beslag*) atas harta benda milik Para Tergugat, berupa:

- 1 (satu) bidang tanah seluas 68.925 m<sup>2</sup> (enam puluh delapan ribu Sembilan ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Muria Dalam Kel. Menteng Atas, Kec. Setia Budi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 144/Menteng Atas atas nama PT Catur Swasakti Utama

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum



3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Ganti Kerugian Materil dan Ganti Kerugian Imateriil senilai Rp. 2.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah) ditambah dengan Bunga moratoir atas kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut, dengan rincian sebagai berikut:  
Kerugian Materil : Rp. 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah) ditambah dengan Bunga moratoir atas kerugian yang dialami oleh Penggugat  
Kerugian Imateriil : Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah),
4. Menetapkan Penggugat baru memiliki kewajiban pembayaran iuran atas 1 (satu) unit Hunian Apartemen Unit Nomor 07 LGA terhitung sejak 24 Maret 2022;
5. Menyatakan seluruh tunggakan pembayaran iuran yang ada sebelum tanggal 24 Maret 2022 atas 1 (satu) unit Hunian Apartemen Unit Nomor 07 LGA adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*consevatoir beslag*) yang dimohonkan Penggugat atas harta benda milik Para Tergugat, berupa:
  - 1 (satu) bidang tanah seluas 68.925 m<sup>2</sup> (enam puluh delapan ribu Sembilan ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Muria Dalam Kel. Menteng Atas, Kec. Setia Budi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 144/Menteng Atas atas nama PT Catur Swasakti Utama
7. Memerintahkan Para Tergugat ataupun siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan objek sita jaminan;
8. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsowm*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per-hari setiap para Tergugat lalai memenuhi isi putusan sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan *a quo* dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Para Tergugat (*Uit Voerbaar bij Vooraad*)
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini;

**Atau :**

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang adil (*ex aequo et bono*)



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat telah hadir masing-masing Kuasanya tersebut dimuka.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan para pihak berperkara dengan upaya mediasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk **sdr. HARIYADI,SH.,MH.** Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator, namun upaya perdamaian tersebut tidak membuahkan hasil sebagaimana Laporan Hasil Mediasi tertanggal 14 Februari 2023.

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mediasi tidak membuahkan hasil maka selanjutnya majelis hakim melanjutkan persidangan dengan memerintahkan agar Penggugat membacakan surat gugatannya, dan setelah dibacakan pihak Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya tersebut.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat telah menyampaikan jawaban tertulis sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik 1 (satu) Unit Apartemen di Apartemen Taman Rasuna, Setia Budi, Jakarta Selatan yang terletak di Blok 7 lantai LDB ("Lantai Dasar Bawah") No. A (atau yang juga dikenal dengan Tower 7 LG ("Lower Ground") No. A) (untuk selanjutnya akan kami sebut sebagai "**UNIT APARTEMEN**") yang diperoleh melalui pembelian lelang eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV, sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 319/28/2020 tertanggal 10 November 2020.
2. Bahwa sebagai pemenang lelang yang dinyatakan melalui Risalah Lelang di atas, maka secara hukum Penggugat telah berstatus sebagai pemilik yang sah dari Unit Apartemen, namun baru menguasainya sejak dilakukan eksekusi pengosongan pada tanggal 24 maret 2022.
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat, sebagai pemilik baru dari Unit Apartemen maka Penggugat wajib untuk melaporkan untuk menjadi anggota dari P3SRS-ATR (Tergugat). Yang mana pada saat pelaporan dimaksud, disampaikan oleh Tergugat jika terhadap Unit Apartemen terdapat tagihan iuran tertunggak yang wajib dipenuhi oleh Penggugat.
4. Bahwa atas tagihan yang disampaikan Tergugat, Penggugat tidak mau membayar tagihan iuran tertunggak tersebut, padahal jelas dan terang Penggugat sebagai pemilik/pembeli Unit Apartemen harus menanggung

**Hal. 13 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



tagihan iuran tertunggak yang melekat kepada Unit Apartemen tersebut. Dengan berbagai macam dalih dan alasan, Penggugat tetap tidak mau membayar tagihan iuran yang tertunggak, Penggugat hanya mau membayar tagihan iuran sejak Penggugat menguasai Unit Apartemen dimaksud yaitu sejak 24 Maret 2022.

5. Bahwa perlu Tergugat sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo, Penggugat sebagai pemilik, membeli Unit Apartemen melalui proses Lelang Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV. Penggugat nampaknya pura-pura lupa atau pura-pura tidak paham, karena **Unit Apartemen yang dibelinya melalui lelang tersebut, sebagaimana umum diketahui pada Lelang Eksekusi objek lelang pasti dijual dalam keadaan apa adanya (as is)** dengan harga dibawah harga pasar yang berlaku, sehingga dengan demikian, Penggugat sebenarnya sudah paham terhadap konsekuensi yang akan timbul akibat mengikuti proses lelang dimana secara **otomatis Penggugat telah menyatakan diri siap untuk menanggung dan menerima bagaimanapun kondisi fisik bangunan maupun jika terdapat tagihan, dan biaya yang muncul akan menjadi beban dan tanggung jawab dari Penggugat.**
6. Bahwa karena tidak terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat terkait tagihan tertunggak yang belum terbayarkan, kemudian pada tanggal 1 Desember 2022, Penggugat mengajukan Gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register Nomor 1115/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL. Sepertinya Pengugat ingin menggunakan JALUR PENGADILAN untuk melepaskan kewajibannya untuk tidak membayar tagihan iuran tertunggak yang menjadi kewajibannya sebagai pemilik baru Unit Apartemen setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang. Namun pada tanggal 21 Desember 2022, Penggugat nampaknya ragu-ragu akan keputusannya mengajukan gugatan sehingga mencabut gugatan tersebut namun kembali mengajukan gugatan lagi dengan Register 3/PDT.G/2023/PN.JKT.SEL pada tanggal 2 Januari 2023 sebagaimana saat ini diperiksa dalam perkara a quo.
7. Bahwa perlu diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo, tagihan iuran yang tertunggak per bulan Maret 2022 yang dipermasalahkan Penggugat padahal “hanya” sebesar Rp. 64.633.444,- (enam puluh empat juta enam ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus empat puluh empat Rupiah), yang mana jika dibayar oleh Penggugat maka selesai permasalahan, sebenarnya sangat tidak sepadan dengan biaya dan waktu

**Hal. 14 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



yang akan tersita dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Namun menurut hemat Tergugat, nampaknya Penggugat memiliki agenda dan maksud lain dengan mengajukan gugatan yaitu selain berharap dapat terlepas dari kewajiban membayar tagihan iuran tertunggak, Penggugat juga berharap dapat memperoleh keuntungan lain dengan meminta pembayaran ganti rugi kepada Tergugat yang tidak jelas dasarnya atau dapat dikatakan mengada-ada. **OLEH KARENANYA TERGUGAT SECARA TEGAS DALAM PERKARA INI AKAN MEMBELA KEPENTINGAN HUKUMNYA.**

8. **BAHWA BERDASARKAN KEPADA APA YANG TELAH TERGUGAT SAMPAIKAN PADA BAGIAN PEMBUKA INI, PATUT DIDUGA PENGGUGAT SENGAJA MENGAJUKAN GUGATAN DENGAN TIDAK BERITIKAD BAIK, DIMANA GUGATAN INI SENGAJA DIGUNAKAN OLEH PENGGUGAT SELAIN SEBAGAI UPAYA UNTUK LEPAS DARI KEWAJIBANNYA SEBAGAI PEMENANG OBYEK LELANG YANG HARUS MEMBAYAR DAN MELUNASI SEMUA KEWAJIBAN YANG MELEKAT PADA UNIT APARTEMEN JUGA BERHARAP UNTUK MEMPEROLEH KEUNTUNGAN LAIN DENGAN MEMINTA GANTI RUGI KEPADA TERGUGAT DENGAN ALASAN YANG TIDAK JELAS.**

Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari mengenai apa yang disampaikan oleh Penggugat pada Gugatannya, Tergugat tidak akan memberikan tanggapan secara satu persatu dari dalil yang disampaikan, melainkan Tergugat akan memberikan tanggapan secara menyeluruh dan merupakan satu kesatuan tanggapan.

**TERGUGAT SECARA TEGAS MENOLAK DALIL-DALIL YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT SEBAGAIMANA DIURAIKAN DALAM SURAT GUGATAN.**

#### **I. DALAM EKSEPSI**

##### **A. *Exceptio Obscur Libel***

###### **• GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DASAR HUKUMNYA**

1. Bahwa dalam dalil posita pada Surat Gugatannya, Penggugat menyatakan sebagai Pemilik Unit Apartemen berdasarkan Risalah Lelang Nomor 319/28/2020 tanggal 10 November 2022, dimana kemudian Penggugat baru menguasai Unit Apartemen pada tanggal 24 Maret 2022 setelah dilakukan eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk pengosongan Unit Apartemen dimaksud.
2. Bahwa namun demikian sebagai pemilik Unit Apartemen Penggugat tidak mau membayar tagihan yang tertunggak, Penggugat hanya ingin



membayar sejak Penggugat menguasai Unit Apartemen tersebut yaitu sejak tanggal 24 Maret 2022 dan oleh karenanya mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menagih pembayaran tagihan iuran tertunggak kepada Penggugat.

3. Bahwa mempelajari surat gugatan Penggugat, dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat nampaknya Penggugat tidak dapat dengan jelas dan tegas menyatakan peraturan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat sehingga dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat hanya mendalilkan tidak mau membayar karena merasa Penggugat bukan atau belum menjadi anggota dari Tergugat sehingga tidak tunduk kepada ketentuan yang diberlakukan oleh Tergugat (Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga).
4. Bahwa perlu Majelis Hakim Yang Mulia ketahui, mengenai penagihan tagihan iuran tertunggak yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah merupakan hak dan kewenangan yang melekat kepada Tergugat selaku Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun ("PPPSRS"), yang mana ketentuannya diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Jo. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun Jo. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Jo. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga P3SRSATR.
5. Bahwa Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 secara tegas mengatur bahwa pemilik sarusun (*satuan rumah susun*) wajib membentuk PPPSRS (*Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun*), yang mana memiliki tanggung jawab untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan penghunian.
6. Bahwa Pasal 78 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 secara tegas mengatur PPPSRS dapat membentuk pengelola untuk melaksanakan pengelolaan rumah susun, yang dalam melakukan

**Hal. 16 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



pengelolaan berhak menerima biaya pengelolaan yang dibebankan kepada pemilik atau penghuni.

7. Bahwa dengan demikian Tergugat sebagai PPPSRS yang membentuk badan pengelola untuk kemudian membebankan biaya pengelolaan kepada Penggugat adalah suatu tindakan yang secara hukum diatur dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan. Dan oleh karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.
8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 98 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 sebagai PPPSRS, Tergugat didirikan berdasarkan Akta Pendirian yang disertai dengan dibuatnya Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga untuk memperoleh pengesahan dari Pemerintah Daerah atau pemerintah provinsi.
9. Bahwa sehubungan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat telah memperoleh Pengesahan dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta maka Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat adalah sah dan mengikat sebagai produk hukum yang berlaku bagi seluruh pemilik dan penghuni di Apartemen Taman Rasuna.
10. Bahwa angka 15 pasal 1 Anggaran Dasar Tergugat ditentukan bahwa yang dimaksud sebagai pemilik adalah subyek hukum baik perorangan dan/atau badan hukum yang memiliki unit sarusun di Apartemen Taman Rasuna, yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
11. Bahwa angka 34 pasal 1 Anggaran Dasar Tergugat ditentukan bahwa yang dimaksud iuran Pengelolaan adalah iuran yang wajib dibayar dan berasal dari anggota perhimpunan yang digunakan untuk membiayai pengelolaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan kegiatan bersama.
12. Bahwa angka 35 pasal 1 Anggaran Dasar Tergugat ditentukan bahwa Dana Endapan (sinking fund) adalah dana cadangan yang wajib dibayar dan berasal dari anggota perhimpunan yang akan dipergunakan untuk membiayai kegiatan renovasi, penggantian, modifikasi serta perbaikan-perbaikan yang besar (major maintenance) pada obyek kepemilikan bersama.

**Hal. 17 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



13. Bahwa Pasal 10 ayat (1) Anggaran Dasar Tergugat menentukan Anggota Perhimpunan digolongkan sebagai berikut, Pemilik dan Penghuni yaitu Penghuni yang memperoleh hak huniannya berdasarkan hak kepemilikannya atas Sarusun Apartemen Taman Rasuna.
14. Bahwa Pasal 15 ayat (3) Anggaran Dasar Tergugat menyatakan kewajiban anggota perhimpunan adalah membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan atau berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
15. Bahwa Pasal 2 ayat (3) Anggaran Rumah Tangga Tergugat mengatur pemilik baru wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. ...
  - b. ...
  - c. *Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai pemilik sesuai dengan ketentuan anggaran dasar;*
  - d. *Menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya.*
16. Bahwa Pasal 21 ayat (1) Anggaran Rumah Tangga Tergugat menyatakan kewajiban keuangan anggota adalah membayar iuran pengelolaan, dan pada ayat (3) diatur mengenai kewajiban membayar iuran dana endapan (*sinking fund*).
17. Bahwa mengacu kepada uraian di atas, dapat disimpulkan jika Penggugat sebagai Pemilik Unit Apartemen dengan cara membeli melalui lelang eksekusi Unit Apartemen WAJIB untuk menjadi anggota dari PPPSRS dalam hal ini adalah Tergugat, dan oleh karenanya tunduk untuk memenuhi seluruh ketentuan yang diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat. Termasuk diantaranya membayar iuran pengelolaan dan iuran dana endapan.
18. Bahwa terkait dengan tagihan iuran tertunggak, perlu dipahami oleh Penggugat jika tagihan tersebut melekat kepada Unit Apartemen yang mana wajib diselesaikan oleh Penggugat sebagai pemilik baru.
19. Bahwa mengenai adanya tagihan iuran tertunggak yang saat ini menjadi beban Penggugat, seyogyanya sedari awal Penggugat mendaftar sebagai peserta lelang, dan terlebih kemudian dinyatakan



sebagai pemenang lelang sehingga berhak menjadi pemilik dari Unit Apartemen sudah sepatutnya untuk memahami akan konsekuensi yang akan timbul yaitu termasuk menerima keadaan fisik bangunan dalam kondisi apapun maupun biaya-biaya atau tagihan-tagihan yang wajib diselesaikan. Dikarenakan lelang dilaksanakan dalam keadaan apa adanya (*as is*).

20. Bahwa mengacu kepada dalil dasar hukum Penggugat yang mengutip pasal 92 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 sebagai alasan tidak tunduk kepada ketentuan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga Tergugat karena belum menjadi anggota adalah dalil yang tidak jelas dan menyesatkan. Karena pasal yang dikutip oleh Penggugat adalah ketentuan mengenai musyawarah pembentukan PPPSRS untuk pertama kali, sedangkan Tergugat telah sah terbentuk dan berdiri dengan disahkannya Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga oleh instansi yang berwenang yaitu Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
21. Bahwa sehingga dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan tidak ikut memberikan persetujuan dalam pembentukan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat maka tidak dapat diberlakukan ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga tersebut adalah dalil hukum yang sesat dan tidak jelas dasarnya karena faktanya Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat berdasar hukum berlaku secara sah dan mengikat bagi seluruh pemilik dan penghuni di Apartemen Taman Rasuna, Termasuk Penggugat setelah dinyatakan sebagai pemilik Unit Apartemen.
22. Bahwa tanpa dasar dan alas hukum yang jelas, Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan tidak mau membayar biaya tagihan iuran yang tertunggak sebelum tanggal 24 Maret 2022 dan juga menuntut Tergugat membayar sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) adalah sesuatu yang sangat lucu dan mengada ada.
23. Bahwa dengan tidak jelasnya dasar gugatan mengenai peraturan perundangan mana yang dilanggar oleh Tergugat, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI N0. 1149 K/Sip/1970 yang memiliki kaidah hukum "*Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide pasal*



8 RV) maka gugatan kabur”, maka sudah sepantasnyalah gugatan PENGGUGAT untuk ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa, atau setidaknya **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijk verklaard*).

#### **B. Exceptio In Persona**

- **PENGGUGAT KELIRU MENARIK PIHAK SEBAGAI TERGUGAT**

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan menolak untuk membayar tagihan iuran tertunggak yang disampaikan oleh Tergugat karena merasa sebagai pemilik baru dari Unit Apartemen semestinya tidak dibebankan terhadap biaya-biaya yang telah ada sebelum Penggugat menguasai Unit Apartemen.
2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat sampaikan pada bagian atas eksepsi, Penggugat memperoleh Unit Apartemen melalui proses lelang eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui KPKNL Jakarta IV, sebagaimana diketahui oleh umum setiap proses lelang eksekusi diadakan dengan cara tertutup, melalui sistem elektronik aplikasi lelang, dan juga dalam kondisi apa adanya (as is).
3. Bahwa kondisi apa adanya (as is), berarti Unit Apartemen dilelang dalam kondisi fisik bangunan sebagaimana adanya dan juga termasuk seluruh biaya-biaya yang melekat pada Unit Apartemen jika ada. Sehingga dengan Penggugat mendaftar dan kemudian dinyatakan sebagai pemenang dalam proses lelang yang diikuti, Penggugat secara sadar telah paham akan konsekuensi untuk menerima bagaimanapun kondisi dari Unit Apartemen termasuk jika ada biaya-biaya yang harus dibayarkan.
4. Bahwa keberatan Penggugat kepada Tergugat sangat tidak beralasan, karena yang dilakukan oleh Tergugat menagih tagihan iuran tertunggak adalah sah dan sesuai dengan wewenangnya sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat yang dilindungi oleh Undang-Undang.
5. Bahwa jika Penggugat merasa semestinya tidak dibebani untuk membayar tagihan iuran tertunggak yang melekat pada Unit Apartemen seyogyanya Penggugat mengajukan keberatan dan menuntut ganti rugi bukan kepada Tergugat, melainkan kepada

**Hal. 20 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



penjual lelang yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau pelaksana lelang yaitu KPKNL Jakarta IV.

6. Bahwa oleh karena itu, tindakan Penggugat yang menarik P3SRS-ATR sebagai pihak Tergugat adalah keliru, dan sebuah gugatan yang salah alamat, karena semestinya yang ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku penjual lelang, dan juga KPKNL Jakarta IV selaku pelaksana lelang.
7. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 601 K/Sip/1975, dengan orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat, maka sudah sepantasnyalah jika gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijk verklaard*).

### **C. EXCEPTIO IN PERSONA - Exceptio plurium litis consortium**

- **GUGATAN KURANG PIHAK, KARENA TERDAPAT PIHAK LAIN YANG SEMESTINYA DITARIK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO OLEH PENGGUGAT**

1. Bahwa sebagaimana telah kami uraikan di atas, Penggugat adalah pemilik Unit Apartemen berdasarkan Risalah Lelang Nomor 319/28/2020 tanggal 10 November 2020. Dimana lelang eksekusi tersebut dilaksanakan melalui KPKNL Jakarta IV yang mana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Penjual Lelang,
2. Bahwa sebagaimana praktek penjualan melalui Lelang Eksekusi pada umumnya, Unit Apartemen sebagai obyek lelang dijual dalam kondisi apa adanya (as is) yang mana semua biaya biaya yang akan muncul setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang merupakan kewajiban yang harus dibayarkan oleh Pemenang lelang yang dalam hal ini **PENGGUGAT SEBAGAI PEMENANG LELANG.**
3. Jika Penggugat merasa tidak puas dan tidak terima untuk dibebankan membayar biaya biaya uang timbul, seharusnya Penggugat menanyakan hal tersebut kepada Penjual Lelang dan Pelaksana Lelang, bukan dengan mengajukan gugatan kepada Tergugat.
4. Tergugat hanya pengelola Apartemen Taman Rasuna yang salah satu wewenang dan tugasnya untuk menarik iuran kepada Para Pemilik Dan Penghuni Apartemen Taman Rasuna, yang mana iuran yang dibebankan kepada Para Pemilik Dan Penghuni tersebut akan dikembalikan kepada Para Penghuni Dan Pemilik berupa Fasilitas Umum yang dapat digunakan dan dinikmati secara bersama.

**Hal. 21 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



5. Mengingat bahwa penggugat adalah pemilik baru yang sah dimata hukum, maka Tergugat menagih biaya iuran yang selama ini tertunggak. Jika ternyata dikemudian hari ada permasalahan seperti perkara aquo ini, yaitu terkait siapa yang harus melunasi tagihan iuran yang tertunggak, seharusnya Penggugat harus menarik dan mengikutsertakan KPKNL Jakarta IV selaku Pelaksana Lelang dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Penjual Lelang.
6. Tujuan ditariknya KPKNL Jakarta IV dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai pihak dalam Perkara aquo agar permasalahan ini lebih jelas dan terang benderang terkait kewajiban-kewajiban yang timbul sebagai pemenang lelang menjadi kewajiban siapa.
7. Selain KPKNL Jakarta IV dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugat harus ikut menarik pihak lain yaitu PT Sumber Daya Menamas selaku Pemilik Unit Apartemen sebelumnya, dengan tujuan agar semua permasalahan menjadi Jelas dan terang terkait hutang / tagihan yang muncul atas Unit Apartemen.
8. Bahwa dengan tidak ditariknya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, KPKNL Jakarta IV, dan PT Sumber Daya Menamas sebagai pihak oleh Penggugat, menurut hemat Tergugat telah menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah mengandung cacat formil kurang pihak. Yang mana menurut **M. Yahya Harahap** dalam Buku ***Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*** Halaman 439 dinyatakan *“Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai TERGUGAT tidak lengkap, masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai TERGUGAT, baru sengketa yang di persoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. sebagai contoh Putusan MA No. 621 K/Sip/ 1975. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut di gugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat (PLURIUM LITIS CONSORSIUM)”*;
9. Dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1642 K/Pdt/2005 disebutkan bahwa *“dimasukkannya seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut TERGUGAT dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”*. Kemudian, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

**Hal. 22 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



201.K/sip/1974 tertanggal 28 Januari 1976 menambahkan bahwa “suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat tetapi tidak diikutsertakan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)”;

10. Bahwa dengan tidak diikutsertakan KPKNL Jakarta IV, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan PT Sumber Daya Menamas menyebabkan kurang lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, **UNTUK ITU, ATAS GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT HARUSLAH DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJK VERKLAARD);**

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa atas **JAWABAN** yang telah disampaikan oleh Tergugat pada bagian **DALAM EKSEPSI** di atas mohon dianggap juga tercantum dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Bahwa terhadap Hal-hal atau butir-butir gugatan yang tidak secara tegas diberikan Jawaban Atau Tanggapan dalam Jawaban dalam Pokok Perkara bukan berarti Tergugat menerima dan menyetujuinya, melainkan menurut Tergugat dianggap **TIDAK RELEVAN UNTUK DITANGGAPI.**

**TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT, MEMBAYAR TAGIHAN IURAN TERTUNGGAK ADALAH KEWAJIBAN PENGGUGAT SELAKU PEMILIK UNIT APARTEMEN YANG DIBELI MELALUI LELANG EKSEKUSI DALAM KONDISI APA ADANYA (AS IS)**

1. Bahwa pertama-tama sebelum Tergugat menanggapi dalil-dalil dari Penggugat, perkenankan kami untuk menjelaskan kepada Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara aquo ini, bahwa permasalahan ini bermula ketika Penggugat ditetapkan sebagai Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 319/28/2020 tanggal 10 November 2020 yang mana Penggugat baru menguasai Unit Apartemen pada tanggal 24 Maret 2022 setelah dilakukan eksekusi pengosongan dari Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
2. Saat Penggugat ingin menempati Unit Apartemen dimaksud, muncul biaya-biaya tagihan tertunggak yang melekat pada Unit Apartemen yang

**Hal. 23 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



belum terbayarkan pada oleh pemilik sebelumnya. Saat Penggugat secara hukum dinyatakan sebagai Pemilik Unit Apartemen, Tergugat kemudian menagih biaya iuran yang selama ini tertunggak dan belum terbayarkan kepada pemilik unit yang baru. Namun sangat disayangkan Penggugat menolak membayar tagihan yang tertunggak tersebut.

3. **SEKEDAR MELURUSKAN BIAR TIDAK TERJADI KESESATAN INFORMASI SEPerti YANG DISAMPAIKAN OLEH PENGGUGAT, BAHWA UNIT APARTEMEN TERSEBUT SEJAK AKHIR TAHUN 2018 SAMPAI DENGAN SAAT INI KOSONG TANPA ADA PENGHUNI YANG MENEMPATI. SERTA SEMUA FASILITAS DAN UTILITAS YANG MELEKAT PADA UNIT APARTEMEN DINONAKTIFKAN SEPerti AIR DAN LISTRIK.**
4. Walaupun unit tersebut kosong dan tidak berpenghuni, Tergugat tetap berusaha untuk menagih iuran yang tertunggak tersebut kepada pemilik sebelumnya, namun tidak ada tanggapan serta jawaban. Belakangan Tergugat baru mengerti ternyata Unit Apartemen ternyata dalam kondisi sebagai sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
5. Bahwa mengacu kepada ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Tergugat, iuran wajib yang harus dipenuhi oleh Pemilik Dan Penghuni Apartemen Taman Rasuna Antara Lain : Iuran Pengelolaan, Pajak Bumi dan Bangunan, Iuran Dana Endapan (Skining Fund), Tagihan Listrik dan Air Atas Benda Bersama, Asuransi Kebakaran dan Asuransi Lainnya. Seiring berjalannya waktu, tagihan tertunggak atas Unit Apartemen hingga per bulan Maret 2022 menembus angka sebesar Rp. 64.633.444,- (enam puluh empat juta enam ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus empat puluh empat Rupiah), yang mana dengan tidak dibayarnya tagihan iuran tersebut sampai dengan saat Jawaban ini disusun oleh Tergugat telah menjadi sebesar Rp. 83.792.836 (delapan puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu delapan ratus tiga puluh enam rupiah).
6. Bahwa dalil Penggugat pada poin 10 yang mendalilkan adanya pembiaran pengeluaran barang barang dari pemilik sebelumnya adalah dalil yang sesat dan mengada-ada, **KARENA FAKTANYA UNIT APARTEMEN TERSEBUT SUDAH LAMA KOSONG DAN TIDAK BERPENGHUNI. PENGGUGAT SEOLAH OLAH LUPA, BAHWA PADA TANGGAL 24 MARET 2022, PENGGUGAT DENGAN JURU SITA PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN YANG MELAKUKAN EKSEKUSI**

Hal. 24 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel



**PENGOSONGAN UNIT APARTEMEN, YANG MANA PADA SAAT ITU JELAS-JELAS UNIT TERSEBUT KOSONG DAN TIDAK BERPENGHUNI. JIKALAU MEMANG ADA BARANG YANG TERDAPAT DARI DALAM UNIT APARTEMEN TIDAK LAIN HANYA SEBUAH MEJA DAN KURSI.**

7. Bahwa saat Tergugat mengetahui Unit Apartemen telah terdapat pemilik baru yaitu Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana telah Tergugat kutip pada bagian di atas, sebagai pemilik baru Penggugat wajib untuk dapat menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai pemilik sesuai dengan ketentuan anggaran dasar, dan juga menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya. Yang mana untuk dapat menunjukkan tanda bukti-tanda bukti tersebut maka Tergugat menyampaikan kepada Penggugat mengenai adanya tagihan iuran tertunggak terhadap Unit Apartemen.
8. Dalil standart ganda dari Penggugat adalah dalil sesat, karena Tergugat memberlakukan hal yang sama terhadap semua Penghuni dan Pemilik Apartemen Taman Rasuna. Tergugat dengan sangat tegas berdasarkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta peraturan Internal tidak mengizinkan Penggugat dapat mempergunakan dan menikmati layanan dan utilitas Unit Apartemen sebelum melunasi semua tagihan yang belum terbayarkan adalah telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
9. Bahwa Unit Apartemen tersebut didapatkan oleh Penggugat melalui lelang eksekusi yang diselenggarakan oleh KPKNL Jakarta IV, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Bahwa sebagaimana praktek pada umumnya, proses Lelang Eksekusi dilaksanakan dengan cara tertutup, melalui sistem elektronik aplikasi lelang, dan juga dalam kondisi apa adanya (as is) yang mana Pengugat sudah pasti tahu akan hal tersebut, karena pasti tercantum dalam Pengumuman Lelang dan juga Risalah Lelang.
10. Bahwa mengacu kepada ketentuan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, khususnya pada bagian **Lampiran huruf D mengenai Tata Cara Pelaksanaan Penawaran Lelang bagian angka 4**

**Hal. 25 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



mengenai **Penawaran Lelang Melalui Aplikasi Lelang** bagian huruf f mengenai **Persyaratan Dan Ketentuan Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Melalui Aplikasi Lelang Pada KPNL** secara tegas mengatur hal-hal sebagai berikut:

- 10). Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar/pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.**
11. Bahwa mengacu kepada kondisi Unit Apartemen dijual lelang dalam kondisi apa adanya (*as is*), dan berdasarkan kepada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan di atas maka dapat disimpulkan Penggugat selaku pembeli lelang eksekusi yang telah disahkan sebagai pemenang lelang telah mengetahui mengenai kondisi dari Unit Apartemen baik yang terlihat maupun yang tidak terlihat dan tidak dapat menolak untuk itu. Sehingga mengenai tagihan iuran tertunggak yang melekat pada Unit Apartemen juga merupakan suatu hal yang dianggap sudah diketahui dan merupakan konsekuensi dari Penggugat untuk membayarnya sebagai Pemenang Lelang yang saat ini menjadi pemilik baru Unit Apartemen.
12. Bahwa semua biaya biaya yang timbul dari obyek lelang menjadi kewajiban yang harus dipenuhi oleh Penggugat sebagai Pemenang Lelang, seperti BPHTB, pajak Penghasilan Hak atas Tanah/Bangunan, Biaya Balik Nama, Tunggakan Pajak Beserta Dendanya, dan biaya biaya tunggakan lainnya yang timbul dan melekat pada objek lelang dalam hal ini Unit Apartemen.
13. Bahwa Iuran Pengelolaan, Pajak Bumi dan Bangunan, Iuran Dana Endapan (*Skining Fund*), Tagihan Listrik dan Air Atas Benda Bersama, Asuransi Kebakaran dan Asuransi Lainnya adalah bagian dari biaya biaya resmi yang timbul dari obyek lelang Unit Apartemen, sehingga telah jelas dan terang biaya biaya tersebut menjadi kewajiban yang harus dipenuhi oleh Penggugat selaku Pemenang lelang.
14. Namun jika Penggugat berkeberatan untuk membayar biaya biaya yang timbul tersebut, seharusnya Penggugat mengajukan keberatan kepada KPKNL Jakarta IV selaku Penyelenggara Lelang dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Penjual lelang atau PT sumber Daya Menamas selaku Pemilik awal, **BUKAN MENGAJUKAN GUGATAN KEPADA**

**Hal. 26 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



**TERGUGAT.** Tergugat disini hanya melaksanakan Fungsi serta Tanggung Jawabnya berdasarkan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan Peraturan Internal Apartemen Taman Rasuna.

15. Bahwa berdasarkan Anggaran Dasar Tergugat, disebutkan dalam Pasal 15 Ayat 1 dan ayat 3 Anggaran Dasar tentang Kewajiban Anggota Perhimpunan antara lain :
  - (1) mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, termasuk tata tertib dan peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat umum/ Rapat luar biasa Perhimpunan;
  - (3) Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan/ berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan
16. Bahwa berdasarkan Anggaran Rumah Tangga Tergugat tentang kewajiban keuangan anggota adalah :
  - (1) Membayar iuran pengelolaan;
  - (2) Membayar PBB;
  - (3) Membayar iuran dana endapan (sinking Fund);
  - (4) Membayar tagihan pemakaian listrik dan air atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama;
  - (5) Membayar premi asuransi kebakaran dan asuransi lainnya.
17. Jika Penggugat ingin mempergunakan dan menikmati layanan dan utilitas Unit Apartemen, **MAKA PENGGUGAT HARUS MELUNASI SEMUA TAGIHAN TAGIHAN YANG TERTUNGGAK YANG MELEKAT PADA UNIT APARTEMEN, KARENA PENGGUGAT ADALAH PEMILIK YANG BARU DARI UNIT TERSEBUT, MAKA SEMUA BIAYA MENJADI BEBAN DAN KEWAJIBAN PENGGUGAT.**
18. Namun jika Penggugat tetap bersikeras tidak mau membayar tagihan yang tertunggak, maka Tergugat dengan sah atas wewenangnya menjalankan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya **TIDAK MENGIJINKAN PENGGUGAT DAPAT MEMPERGUNAKAN DAN MENIKMATI LAYANAN DAN UTILITAS UNIT APARTEMEN DIMAKSUD.**
19. Bahwa dalil Penggugat dalam Surat Gugatan butir 16 menegaskan bahwa Penggugat belum menjadi Anggota Perhimpunan Apartemen Rasuna, hal tersebut adalah memang benar adanya. **KARENA PENGGUGAT BELUM MENJADI ANGGOTA PERHIMPUNAN, TERGUGAT DENGAN TEGAS TIDAK MENGIJINKAN PENGGUGAT DAPAT MEMPERGUNAKAN**



DAN MENIKMATI LAYANAN DAN UTILITAS UNIT APARTEMEN DIMAKSUD. KARENA PENGHUNI DAN PEMILIK DARI UNIT APARTEMEN ADALAH WAJIB MENJADI ANGGOTA PPPSRS (DALAM HAL INI ADALAH TERGUGAT).

20. Bahwa supaya Penggugat dapat menikmati layanan dan utilitas Unit Apartemen tersebut, berdasarkan Pasal 3 Anggaran Rumah Tangga tentang Keanggotaan menyebutkan **PEMILIK BARU WAJIB MEMENUHI KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT:**

- a. Menunjukkan SHM Sarusun dan Menyerahkan Foto copiannya;
- b. Menunjukkan Surat bukti asli yang membuktikan adanya peralihan hak dan menyerahkan foto copiannya;
- c. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangann yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai pemilik sesuai Anggaran Dasar;
- d. Menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/ atau tanda bukti pembayaran lainnya berkaitan dengan SARUSUN yang diserahkan/dialihkan haknya.

21. **BAHWA BERDASARKAN URAIAN YANG KAMI SAMPAIKAN DI ATAS, TIDAK ADA SATUPUN PERBUATAN TERGUGAT YANG MELANGGAR HUKUM SEPERTI DALIL SESAT YANG PENGGUGAT SAMPAIKAN DALAM SURAT GUGATANNYA. SEMUA YANG TERGUGAT LAKUKAN ADALAH TELAH SESUAI DENGAN ANGGARAN DASAR DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA SERTA PERATURAN INTERNAL YANG BERLAKU DALAM PERHIMPUNAN APARTEMEN TAMAN RASUNA.**

22. Malah terlihat dengan jelas disini, berdasarkan fakta fakta hukum yang telah kami uraikan di atas, **PENGGUGAT SENDIRI YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dengan tidak melakukan pembayaran iuran yang tertunggak yang telah menjadi kewajibannya yang harus dipenuhi sebagai Pemenang Obyek Lelang Unit Apartemen.

23. Seharusnya daripada Penggugat capek capek mengajukan gugatan untuk melepaskan dari kewajibannya, lebih baik Penggugat Melunasi Tagihan iuran yang tertunggak. **DENGAN MELAKUKAN PEMBAYARAN TAGIHAN TERTUNGGAK, PENGGUGAT BISA MENDAFTARKAN MENJADI ANGGOTA PERHIMPUNAN DAN PENGGUGAT DAPAT MEMPERGUNAKAN DAN MENIKMATI LAYANAN DAN UTILITAS UNIT APARTEMEN.**



24. Sekedar informasi, bahwa perbulan Maret 2022, tagihan iuran yang tertunggak adalah sebesar Rp. 64.633.444,- (enam puluh empat juta enam ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus empat puluh empat Rupiah), yang mana dengan tidak dibayarnya tagihan iuran tersebut sampai dengan saat Jawaban ini disusun oleh Tergugat telah menjadi sebesar Rp. 83.792.836 (delapan puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu delapan ratus tiga puluh enam rupiah) dan akan terus menumpuk dan membesar yang menyebabkan Penggugat rugi sendiri.

25. Bahwa untuk dapat mempermudah Majelis Hakim Yang Mulia memiliki gambaran mengenai kewajiban dari Penggugat untuk menanggung tagihan iuran tertunggak pada Unit Apartemen, dapat Tergugat ilustrasikan sebagai berikut:

- Jika seseorang membeli mobil bekas, terlebih dibeli melalui mekanisme lelang, tentulah orang tersebut sudah tahu mengenai resiko dan konsekuensi jika akhirnya dinyatakan sebagai pemilik mobil tersebut;
- Orang tersebut tentunya sadar harus mengeluarkan biaya-biaya perbaikan di bengkel dan juga biaya-biaya perpanjangan STNK dan pajak mobil;
- Namun berbeda dengan Penggugat, membeli Unit Apartemen dengan cara Lelang Eksekusi, sudah dinyatakan Unit Apartemen dilelang dalam kondisi apa adanya (as is), tapi tidak mau bayar biaya-biaya yang sudah semestinya diketahui akan menjadi bebannya.

**TUNTUTAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR DAN TERLALU MENGADA-ADA, QUAD NON ADA KERUGIAN YANG DIALAMI PENGGUGAT TIMBUL KARENA KESALAHANNYA SENDIRI**

**BAHWA KAMI MENOLAK DENGAN TEGAS KERUGIAN MATERIIL DAN IMATERIIL YANG PENGGUGAT SAMPAIKAN KARENA TIDAK MASUK AKAL DAN SANGAT MENGADA-ADA.**

26. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan mengalami kerugian materiil karena telah membayar down payment kerjasama design interior sebesar Rp. 1.000.000.0000,- dan menuntut pembayaran ganti rugi kepada Tergugat. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana tersebut justru sangat tidak dapat diterima dengan akal sehat, bagaimana bisa Penggugat yang belum menempati dan menguasai Unit Apartemen tetapi sudah berencana melakukan renovasi dan/atau design interior atas Unit Apartemen dimaksud dengan nilai yang sangat besar. Sedangkan untuk membayar tagihan iuran tertunggak yang pada



Maret 2022 “hanya” sebesar Rp. 64.633.444,- yang jelas-jelas merupakan kewajibannya tidak dilakukan.

27. Bahwa Tergugat dengan tegas juga menolak dalil Penggugat yang menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,- karena menyewa unit hunian di Apartemen The Kensington dan menuntut pembayaran ganti rugi kepada Tergugat. Dalil penggugat yang menyatakan kerugian karena tidak dapat memanfaatkan Unit Apartemen adalah sebuah dalil yang sangat menyesatkan, karena sesuai dengan apa yang telah Tergugat uraikan pada bagian di atas, Penggugat sebagai Pemilik Baru dari Unit Apartemen WAJIB terlebih dahulu menjadi anggota PPPSRS (dalam hal ini Tergugat) baru dapat menempati Unit Apartemen. sehingga menyewa unit hunian lain adalah murni tanggung jawab dan keputusan dari Penggugat sendiri akibat tidak mau memenuhi kewajiban membayar tunggakan iuran.
28. Dimana untuk dapat menjadi anggota PPPSRS, Penggugat wajib diantaranya untuk dapat menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai pemilik sesuai dengan ketentuan anggaran dasar, dan juga menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya. Yang mana untuk dapat menunjukkan tanda bukti-tanda bukti tersebut maka Tergugat menyampaikan kepada Penggugat mengenai adanya tagihan iuran tertunggak terhadap Unit Apartemen. Akan tetapi Penggugat tidak mau membayarnya padahal jelas-jelas adalah kewajibannya.
29. Bahwa terlebih daripada itu, jikaalaupun benar Penggugat mengalami kerugian pembayaran down payment design interior dan menyewa unit hunian lain hal tersebut sebenarnya merupakan akibat dari ulah dan murni tanggung jawab dan keputusan dari Penggugat sendiri akibat tidak mau segera menyelesaikan pembayaran tagihan iuran tertunggak dan segera mengurus administrasi untuk dapat terdaftar menjadi anggota PPPSRS (dalam hal ini Tergugat), sehingga kerugian tersebut bukan akibat dari perbuatan Tergugat dan oleh karenanya mengenai down payment dan sewa unit hunian lain dimaksud jelas dan terang tidak ada kaitannya dengan Tergugat, dan oleh karenanya tuntutan ganti kerugian tersebut sangat tidak beralasan dan patut untuk ditolak. **BAGAIMANA BISA PENGUGAT YANG TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN MEMBAYAR**

Hal. 30 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel



**TAGIHAN IURAN TERTUNGGAK, MALAH MENGAJUKAN GANTI KERUGIAN KEPADA TERGUGAT YANG MENJALANKAN HAK DAN WEWENANGNYA SELAKU PENGELOLA APARTEMEN TAMAN RASUNA.**

30. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak tuntutan kerugian imateriil yang disampaikan oleh Penggugat karena tidak berdasar dan merupakan tuntutan yang hanya asal-asalan. Mengacu kepada gugatan Penggugat, prinsipal Penggugat adalah Koperasi Simpan Pinjam Harum Wisesa Sukses sehingga perlu diingat prinsipal Penggugat adalah sebuah subyek hukum Badan Hukum dengan bentuk Koperasi yang oleh karenanya terpisah dengan subyek hukum pribadi ketua umum atau siapapun juga pengurusnya. Dengan demikian sangat tidak beralasan mengenai apa yang dirasakan oleh ketua umum dari Penggugat menjadi ikut diutarakan dalam gugatan a quo. Jikalau Penggugat mau mendalilkan yang demikian semestinya sedari awal Penggugat turut menjadikan pribadi ketua umumnya itu menjadi pihak dalam perkara a quo.
31. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menyatakan "*Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara **Kematian, luka berat dan penghinaan***". Berdasarkan kepada yurisprudensi tersebut, apa yang didalilkan oleh Penggugat pun bukan termasuk daripada yang dimaksud sebagai alasan ganti kerugian imateriil.
32. Bahwa selain daripada itu, sebagaimana telah Tergugat sampaikan di atas, mengenai kerugian-kerugian yang quad non dialami oleh Penggugat seluruhnya murni akibat dari perbuatan Penggugat sendiri yang tidak mau segera menyelesaikan pembayaran tagihan iuran tertunggak dan segera mengurus administrasi untuk dapat terdaftar menjadi anggota PPSRS (dalam hal ini Tergugat), sehingga kerugian tersebut bukan akibat dari perbuatan Tergugat dan oleh karenanya tuntutan ganti kerugian imateriil tersebut sangat tidak beralasan dan patut untuk ditolak.

**Terhadap Permohonan uang Paksa (dwangsom)**

33. Dasar hukum Dwangsom adalah Pasal 606a Rv. yang mengatur bahwa, "*Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang*



besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa."

34. Bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 606a Rv tersebut di atas, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Melalui **Putusan MA RI No. 79k/Sip/1972, Menyatakan** "Dwangsom tidak dapat dituntut bersama –sama dengan tuntutan membayar uang"
35. Bahwa dalam petitem gugatan Penggugat disebutkan secara terang benderang, Penggugat menuntut ganti rugi berupa pembayaran sejumlah uang, oleh karena tuntutan Penggugat berupa Pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan uang paksa/Dwangsom **TIDAK BERLAKU** dan sudah sepantasnya **DITOLAK**;

**Terhadap Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad)**

36. Bahwa pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus. Dasar hukum atas larangan tersebut adalah **Pasal 180 ayat (1) Hirzen Inlandsc Reglement HIR, Pasal 191 ayat (1) Reglement Voor de Buitengewesten ("RBG"), Pasal 54 dan Pasal 57 Reglement Op De Rechtsvordering ("Rv), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;**
37. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar hukum dari permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) serta tidak menjelaskan secara tajam keadaan khusus apa yang mengharuskan putusan aquo nantinya dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum lain. Oleh karenanya permohonan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum sehingga sangatlah pantas apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini **MENOLAK** atau setidaknya tidaknya mengesampingkan Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*).

**III. DALAM PROVISI**

1. Bahwa pada gugatannya, Penggugat memohon untuk meletakkan sita jaminan atas bidang tanah seluas 68.925 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Muria Dalam Kel. Menteng Atas, Kec. Setia Budi, Jakarta Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 144/Menteng atas nama PT Catur Swasakti Utama, yang mana menurut Penggugat tanah tersebut adalah harta benda milik Tergugat.

**Hal. 32 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



2. Bahwa nampaknya Penggugat kurang baca atau memang kurang paham sehingga asal-asalan dalam mendalilkan permintaan putusan provisi untuk meletakkan sita jaminan karena bidang tanah tersebut nyatanya adalah bukan milik Tergugat, bidang tanah tersebut melainkan adalah Tanah Bersama yang mana dimiliki secara bersama oleh hampir 3752 (tiga ribu tujuh ratus lima puluh dua) pemilik unit apartemen di Apartemen Taman Rasuna.
3. Bahwa adapun Tanah Bersama mengacu kepada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 adalah sebidang tanah hak tau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak Bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan persetujuan bangunan Gedung. Sehingga jika memang Penggugat ingin mengajukan Tanah Bersama untuk diletakan sita jaminan maka Penggugat harus menarik ke-3752 Pemilik Unit Apartemen Taman Rasuna lainnya.
4. Bahwa dengan demikian tidak ada alasan tuntutan provisi Penggugat untuk dikabulkan karena tidak adanya keadaan genting dan mendesak yang akan menimbulkan kerugian yang besar, dan berdasarkan fakta hukum Tergugat bukanlah pihak yang dapat mengalihkan dan/atau memindahtangankan bidang tanah Bersama dimaksud. Oleh karenanya terkait tuntutan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) kepada Tergugat sangatlah tidak beralasan dan berdasar, Sehingga sudah sepantasnya tuntutan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

**BERDASARKAN HAL-HAL YANG DISEBUTKAN DIATAS, KAMI MOHON  
AGAR MAJELIS HAKIM YANG MULIA YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS  
PERKARA AQUO BERKENAN MEMBERIKAN PUTUSAN SEBAGAI  
BERIKUT:**

**DALAM PROVISI :**

1. Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak tuntutan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan Penggugat.

**DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;

**Hal. 33 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



2. Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA:**

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyampaikan tanggapan masing- masing dalam replik -duplik sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya guna menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak penggugat telah mengajukan bukti- bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu :

1. Risalah Lelang No.319/28/2020 tertanggal 10 Nopember 2020, diberi tanda P-1a;
2. Kutipan Risalah Lelang No.319/28/2020 tertanggal 19 Nopember 2020, diberi tanda P-1b;
3. Penetapan Pengadilan No.33/Eks.RL/2021/PN.Jkt.Sel, diberi tanda P-2a;
4. Berita Acara Eksekusi Pengosongan No.33/Eks.RL/2021/PN.Jkt.Sel, tertanggal 24 Maret 2022, diberi tanda P-2b;
5. Tagihan /Billing Statement No.IV/2022/02/000889 Tanggal 26 Februari 2022, diberi tanda P-3;
6. Surat No.064/W-KSP.HWS/VIII/2022 tertanggal 05 Agustus 2022, diberi tanda P-4a;
7. Surat No.068/W-BWA/IX/2022 tertanggal 16 September 2022, diberi tanda P-4b;
8. Surat No.087/W-BWA/IX/2022 tertanggal 04 Oktober 2022, diberi tanda P-5;
9. Dokumentasi Kondisi Obyek Perkara , diberi tanda P-6;
10. Surat dari Tergugat No.391/P3SRS-BPATR/X/2022 tertanggal 05 Oktober 2022, diberi tanda P-7;
11. Perjanjian Desain Interior, diberi tanda P-8;
12. Perjanjian Seaa 1 (satu) unit tempat tinggal di Apartemen The Kensington Royal Suites, diberi tanda P-9;



13. Surat tanggal 21 Desember 2022 perihal Pencabutan Gugatan, diberi tanda P-10a;
14. Putusan Perkara No.1115/Pdt.G/2022/PN.JKT.SEL, diberi tanda 10b

Menimbang, bahwa pihak Penggugat selain mengajukan bukti tertulis juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah memberikan keterangannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

**1. Sdr. Muhamad Dheliar Nur :**

- Saksi adalah staf pribadi Bpk. Frederick Rachmat yang hadir dan mengikuti proses peralihan kepemilikan unit Apartemen Taman Rasuna No. 07 LGA dilelang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV oleh Bpk. Frederick Rachmat kepada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Harum Wisesa Sukses selaku pembeli lelang pada tanggal 24 Maret 2022;
- Benar saat dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, unit Apartemen Taman Rasuna No. 07 LGA sudah dalam keadaan kosong. Tidak ada barang-barang milik penghuni sebelumnya;
- Benar hingga saat ini unit Apartemen Taman Rasuna No. 07 LGA belum dikuasai/ditempati Penggugat karena dilarang Tergugat dengan alasan ada tunggakan IPL yang belum diselesaikan pemilik sebelumnya;
- Benar saksi mengetahui permasalahan Penggugat tidak dapat menempati unit apartemen yang dibelinya karena Penggugat *complain* kepada Bpk. Frederick Rachmat.

**2. Sdri. Kurniasih :**

- Benar saksi adalah staf pribadi Bpk. Frederick Rachmat dan bersama saksi **Sdr. Muhamad Dheliar Nur** pernah mengikuti proses lelang eksekusi pada tanggal 24 Maret 2022 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV dengan objek lelang berupa 1 (satu) unit Apartemen Taman Rasuna No. 07 LGA;
- Benar saat dilakukan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Jakarta selatan, unit apartemen tersebut sudah dalam kosong dan sudah tidak ada barang-barang milik penghuni sebelumnya;
- Benar unit apartemen tersebut hingga saat ini belum dikuasai/ ditempati Penggugat karena dilarang Tergugat dengan alasan belum membayar tunggakan IPL;

**Hal. 35 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



Menimbang, bahwa pihak Tergugat guna menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti- bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu :

1. 1 Buku Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD & ART) P3SRS-ATR Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Taman Rasuna, diberi tanda T-1
2. Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 331 Tahun 2021 tanggal 15 September 2021 Tentang Pencatatan dan Pengesahan Penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Taman Rasuna Kota Administrasi Jakarta Selatan, diberi tanda T-2;
3. 1 Buku Peraturan dan Tata Tertib Penghuni Apartemen Taman Rasuna , diberi tanda T-3
4. Tagihan luran Tertunggak Unit Apartemen Yang Menjadi Kewajiban Penggugat Sampai Dengan Bulan Maret 2022, diberi tanda T-4A;
5. Tagihan luran Tertunggak Unit Apartemen Yang Menjadi Kewajiban Penggugat Sampai Dengan Bulan April 2023, diberi tanda T-4B
6. Surat Penggugat No. 026/W-KSP.HWS/III/2022 tanggal 25 Maret 2022, diberi tanda T-5;
7. Surat Badan Pengelola Apartemen Taman Rasuna No. 391/P3SRS-BPATR/X/2022 tanggal 5 Oktober 2022, diberi tanda T-6;
8. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 1180/B1/7 / Menteng Atas, diberi tanda T-7;
9. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 144/Menteng Atas, (ASLI SHGB TANAH BERSAMA SETIAP APARTEMEN/RUMAH SUSUN DISIMPAN OLEH KANTOR PERTANAHAN SETEMPAT), diberi tanda T-8;
10. Pengumuman Pertama Eksekusi Pelelangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 72/Eks.HT/2018/PN.Jkt.Sel, diberi tanda T-9A;
11. Pengumuman Eksekusi Pelelangan Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.22/Del/2020/PN.Jkt.Sel. Jo. No. 42/PEN.EKS/2010/ PN.TNG, diberi tanda T-9B;
12. Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, diberi tanda T-10;
13. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T-11;

**Hal. 36 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



Menimbang, bahwa para pihak berperkara menyatakan tidak mengajukan bukti lainnya.

Menimbang, bahwa para pihak telah menyampaikan kesimpulannya pada persidangan tanggal 17 Mei 2023.

Menimbang, selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk mempersingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini.

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa pihak penggugat dalam gugatannya telah menuntut dijatuhkannya putusan provisi, yaitu agar majelis hakim meletakkan sita jaminan atas 1 (satu) bidang tanah seluas 68.925 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Muria Dalam, Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, SHGB no. 144/ Menteng Atas atas nama PT. Catur Swasakti Utama.

Menimbang, bahwa atas permohonan sita jaminan tersebut pihak tergugat telah membantahnya, yaitu pada pokoknya objek yang dimohonkan sita jaminan oleh penggugat bukan milik tergugat, melainkan merupakan milik bersama hampir 3.752 pemilik unit apartemen Taman Rasuna.

Menimbang, bahwa atas bantahan pihak tergugat tersebut, ternyata pihak penggugat tidak dapat membuktikan bahwa objek yang dimohonkan sita tersebut adalah milik tergugat, sehingga dengan demikian permohonan putusan provisi berupa meletakkan sita jaminan tersebut harus ditolak.

### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi penggugat, yaitu berupa tergugat menagih pembayaran tunggakan iuran yang ditinggalkan oleh penghuni lama atau penghuni sebelumnya kepada penggugat selaku pembeli lelang unit apartemen, sedangkan penggugat adalah belum menghuni unit apartemen yang dibelinya sehingga perbuatan tergugat tersebut dianggap telah menghalang-halangi penggugat untuk dapat menempati unit apartemen yang baru dibelinya dari lelang.

**Hal. 37 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut pihak tergugat telah mengajukan eksepsi / keberatan pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Gugatan penggugat tidak jelas/ kabur karena tidak jelas dasar hukumnya.
- b. Gugatan Penggugat bersifat *error in persona*, karena penggugat keliru menarik tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, seharusnya penggugat menggugat penjual apartemen yang dibeli oleh penggugat tersebut , yaitu pihak KPKNL dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- c. Gugatan penggugat kurang pihak, karena seharusnya yang digugat adalah termasuk pihak KPKNL dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai penjual lelang.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim setelah memperhatikan Replik penggugat dan Duplik tergugat, akan memprtimbangkannya sebagai berikut :

- a. Terhadap eksepsi huruf (a) mengenai gugatan tidak jelas dasar hukumnya. Bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tergugat tidak beralasan karena pihak penggugat telah mendalilkan pada pokonya tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguraikan perbuatan apa saja yang dilakukan tergugat sehingga memenuhi unsur pasal 1365 KUHPdt., sedangkan mengenai kebenaran apakah tergugat memenuhi unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut dapat diputuskan apabila telah diperiksa mengenai pokok perkaranya.
- b. Terhadap eksepsi huruf (b) dan huruf (c) mengenai gugatan *error in persona* dan kurang pihak.

Terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai siapa saja yang akan digugat dan dituntut untuk membayar kerugian karena melakukan perbuatan melawan hukum, sepenuhnya menjadi kehendak penggugat, sehingga oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak.

Menimbang, bahwa dengan demikian seluruh eksepsi yang diajukan oleh tergugat harus dinyatakan ditolak.

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut dimuka, yaitu pihak tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi penggugat yaitu berupa tergugat menagih pembayaran tunggakan iuran yang ditinggalkan oleh pemilik atau



penghuni lama atau pemilik sebelumnya kepada penggugat selaku pembeli lelang unit apartemen padahal penggugat belum menghuni unit apartemen yang dibelinya sehingga perbuatan tergugat tersebut dianggap telah menghalangi penghuni untuk dapat menempati unit apartemen yang baru dibelinya dari lelang.

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut pihak tergugat telah dengan tegas membantahnya, karena menurut tergugat pihak penggugat sebagai pemilik baru dari unit apartemen yang dibelinya dari lelang tetap wajib membayar tunggakan iuran penghuni apartemen yang tidak dibayar oleh pemilik/penghuni sebelumnya.

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan penggugat dan dalil jawaban tergugat, maka telah diakui oleh para pihak berperkara bahwa unit apartemen tersebut adalah sah milik penggugat yang diperolehnya dari membeli lelang, sehingga oleh karena itu mengenai kepemilikan tidak menjadi sengketa dalam perkara ini. Demikian pula pihak tergugat membenarkan bahwa ia telah menagih tunggakan iuran kepada penggugat.

Menimbang, bahwa dengan demikian yang masih menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah apakah perbuatan tergugat yang melakukan perbuatan berupa menagih tunggakan iuran yang ditinggalkan oleh pemilik sebelumnya kepada penggugat sebagai pemilik baru adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa pada prinsipnya dalam sengketa perdata barang siapa mendalilkan makai a wajib membuktikannya (vide pasal 163 HIR), namun oleh karena dalam perkara ini adalah yang menjadi sengketa adalah mengenai dasar hukum penagihan tunggakan iuran, maka pihak tergugat harus membuktikan bahwa penagihan tunggakan iuran yang dilakukannya kepada penggugat sebagai pemilik baru unit apartemen adalah mempunyai dasar hukum.

Menimbang, bahwa pihak tergugat guna membuktikan bahwa tindakannya menagih tunggakan iuran kepada penggugat adalah dengan mendasarkan pada ketentuan AD/ART Perhimpunan Pemilik dan Penghuni satuan Rumah Susun -Apartemen Taman Rasuna (P3SRS-ATR) sebagaimana bukti bertanda T-1.

Menimbang, bahwa pihak penggugat mengajukan bukti bertanda P-2b berupa Berita Acara Eksekusi Pengosongan atas objek eksekusi nomor 33/Eks.RL/2021PN.Jkt.Sel, tertanggal 24 Maret 2022. Bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2b tersebut pihak penggugat baru resmi sebagai pemilik atas unit Apartemen tersebut terhitung mulai tanggal 24 Maret 2022.



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan saksama mengenai bukti bertanda T-1 tersebut diatas (tentang AD/ART), ternyata AD/ART tersebut berlaku bagi Pemilik dan Penghuni satuan Rumah Susun -Apartemen Taman Rasuna ..

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2b tersebut diatas, pihak penggugat baru secara resmi sebagai pemilik atas unit apartemen terhitung sejak tanggal 24 Maret 2022.

Menimbang, bahwa dengan demikian , sebelum tanggal 24 Maret 2022 penggugat adalah bukan sebagai pemilik atas unit apartemen tersebut, dan oleh karena itu penggugat tidak terikat atas ketentuan dalam AD/ART Perhimpunan Pemilik dan Penghuni satuan Rumah Susun -Apartemen Taman Rasuna (P3SRS-ATR).

Menimbang, bahwa dengan demikian jika sebelum tanggal 24 Maret 2022 terdapat tunggakan tagihan iuran terhadap unit apartemen tersebut maka hal tersebut adalah merupakan kewajiban pemilik sebelumnya, dan hal itu merupakan kewajiban dari pihak tergugat untuk menagihnya, dan apabila tergugat tidak berhasil menagih kepada pemilik lama, maka hal tersebut tidak dapat dibebankan kepada pemilik baru.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas maka majelis Hakim Pengadilan Negeri berpendapat bahwa tindakan tergugat melakukan penagihan tunggakan iuran pemilik lama yang sudah ada sebelum tanggal 24 Maret 2022 kepada penggugat sebagai pemilik baru tidak mempunyai dasar hukum, sehingga perbuatan tergugat tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi penggugat. .

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum penggugat angka (2) dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi penggugat yang jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam petitum penggugat angka (3).

Menimbang, bahwa guna membuktikan adanya kerugian tersebut pihak penggugat telah mengajukan bukti bertanda P-8 berupa perjanjian kerja antara pihak penggugat dengan pihak PT. INTI SOLID PRATAMA tentang perjanjian pekerjaan Desian Interior atas unit apartemen Unit 07LGA Wisma Turi Apartemen Taman Rasuna. Bahwa dalam surat perjanjian tersebut dapat dibuktikan bahwa pihak penggugat telah membayar uang muka/downpayment

**Hal. 40 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



untuk pekerjaan Disain Interior sejumlah Rp.1.000.000.000,-(satu miliar rupiah), dan ternyata pekerjaan disain interior tersebut tidak dapat dilaksanakan karena penggugat tidak dapat menempati unit apartemen yang dimilikinya akibat adanya tagihan tunggakan iuran yang dilakukan oleh tergugat, sehingga uang *downpayment* sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah ) tersebut menjadi hangus sesuai dengan ketentuan perjanjian antara penggugat dengan pihak pelaksana pekerjaan Disain Interior.

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai kerugian berupa pihak penggugat harus membayar sewa tempat tinggal ditempat lain sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana bukti bertanda P-9, menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak dapat dihitung sebagai kerugian yang dialami penggugat yang harus dibebankan kepada pihak tergugat, karena penggugat telah menikmati rumah/ apartemen yang disewanya tersebut. Sehingga oleh karena itu tuntutan ganti rugi materiil hanya dapat dikabulkan sebatas mengenai jumlah uang yang telah hangus sebagai *downpayment* pekerjaan disain interior tersebut sejumlah Rp.1.000.000.000,-(satu miliar rupiah).

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan pembayaran ganti rugi yang bersifat immaterial, Majelis berpendapat bahwa akibat perbuatan tergugat yang menghalang-halangi pihak penggugat untuk menempati unit apartemen miliknya telah menimbulkan kerugian yang bersifat immateriil yang sulit untuk ditentukan jumlahnya dan pembuktiannya, sehingga dengan berdasarkan keadilan sebagaimana tuntutan subsider penggugat, maka majelis hakim akan menentukan jumlah kerugian immaterial yang dialami penggugat dengan melihat kedudukan penggugat sebagai Badan Hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena itu atas dasar keadilan dan kepastian maka ditentukan jumlah kerugian immaterial yang dialami penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh tergugat kepada penggugat.

Menimbang, bahwa dengan demikian jumlah ganti rugi yang harus dibayarkan tergugat kepada penggugat adalah sebagai berikut :

- a. Ganti rugi materiil -----Rp.1.000.000.000,-(satu miliar rupiah) .
- b. Ganti rugi immaterial ----Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

\_\_\_\_\_ +

jumlah ----- Rp. 1.500.000.000,- ( satu miliar lima ratus juta rupiah)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka petitum penggugat angka- 3 dapat dikabulkan meskipun hanya sebagian.

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka- 4 tentang pernyataan bahwa penggugat baru memiliki kewajiban pembayaran iuran atas hunian 1 unit apartemen Unit nomor 07 LGA Apartemen Taman Rasuna terhitung sejak tanggal 24 Maret 2022 , hal ini dapat dikabulkan karena secara hukum penggugat baru memiliki unit apartemen tersebut terhitung sejak tanggal 24 Maret 2022, sebagaimana dapat dibuktikan dengan bukti bertanda P-2b.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak penggugat dapat membuktikan bahwa ia baru memiliki unit apartemen terhitung sejak tanggal 24 Maret 2022 maka dengan demikian tagihan-tagihan tunggakan iuran yang telah ada sebelum tanggal 24 Maret 2022 adalah tidak mempunyai dasar hukum untuk ditagihkan kepada penggugat sehingga tagihan-tagihan iuran yang ada sebelum tanggal 24 Maret 2022 kepada Penggugat harus dinyatakan tidak sah.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka petitum penggugat angka -4 dan angka-5 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan sita jaminan dinyatakan sah, oleh karena terhadap perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan maka tuntutan angka-6 dan angka- 7 harus ditolak.

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka-8 mengenai pembayaran uang paksa, oleh karena putusan ini berupa pembayaran sejumlah uang, bukan mengenai untuk melakukan suatu perbuatan maka dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 606 Rv dan Yuriprudensi Mahkamah Agung nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 tuntutan pembayaran uang paksa dianggap tidak mempunyai landasan hukum, sehingga tuntutan tersebut harus ditolak.

Menimbang, bahwa demikian pula mengenai tuntutan agar putusan ini dapat dilaksanakan secara serta-merta, oleh karena tidak memenuhi syarat dapat dijatuhkannya putusan serta-merta sebagaimana diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR maka tuntutan Putusan serta-merta harus ditolak.

Menimbang, bahwa dengan demikian dari keseluruhan gugatan penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat telah dikabulkan meskipun hanya sebagian, maka pihak tergugat adalah pihak yang kalah sehingga kepadanya akan dibebankan untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana termuat dalam amar putusan ini



Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 1365 KUHPdt, serta perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

### **DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan provisi penggugat.

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi tergugat.

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan guguan penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat.
3. Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi kepada penggugat secara tunai dan sekaligus sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).
4. Menyatakan penggugat baru memiliki kewajiban pembayaran iuran atas 1 (satu) unit hunian apartemen unit nomor 07 LGA terhitung sejak tanggal 24 Maret 2022.
5. Menyatakan seluruh tunggakan pembayaran iuran yang ada sebelum tanggal 24 Maret 2022 atas 1 (satu) unit Hunian Apartemen Unit Nomor 07 LGA yang ditagihkan pihak tergugat kepada pihak penggugat adalah tidak sah.
6. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.
7. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 742.000,00 (Tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Selasa, tanggal 6 Juni 2023, oleh kami Raden Ari Muladi, S.H. sebagai Hakim Ketua, Samuel Ginting,SH.,MH. dan Delta Tamtama,SH.,MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota , putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus dipublikasikan untuk umum melalui aplikasi *e-court* Mahkamah Agung-RI pada hari **Rabu**, tanggal **14 Juni 2023** oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh Sri Taslihiyah,SH. selaku Panitera

**Hal. 43 dari 44 Hal. Putusan Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel**



Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

HAKIM ANGGOTA I ,

HAKIM KETUA,

**Samuel Ginting, S.H., M.H.**

**Raden Ari Muladi, S.H.**

HAKIM ANGGOTA II

PANITERA PENGGANTI,

**Delta Tamtama, S.H., M.H.**

**Sri Taslihiyah,SH.**

**Perincian Biaya :**

- Biaya Pendaftaran/PNBP : Rp. 30.000,00
- Biaya Proses : Rp. 100.000,00
- Penggandaan : Rp. 72.000,00
- Panggilan : Rp. 450.000,00
- PNBP Panggilan : Rp. 20.000,00
- Biaya Sumpah : Rp. 50.000,00
- Materai : Rp. 10.000,00
- Redaksi : Rp. 10.000,00

----- +  
J u m l a h : **Rp. 742.000,00**

(Tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah)