



PUTUSAN
Nomor 671/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

APARTEMEN GADING RESORT RESIDENCES

(PPPSRS GRR), tempat kedudukan Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **M. HOKLI H. LINGGA, S.H & Partners**, Advokat, beralamat di gd. Jiwasraya Gondangdia Lt.2 Jalan R.P. Soeroso, No. 41 Menteng, Jakarta - 10350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan

LISA ATTAN, bertempat tinggal di Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **PARULIAN NADEAK, S.H & Partners**, Advokat, beralamat di Taman Royal I, Jalan Cendana III No. 35, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 22 Oktober 2019 dalam Register Perkara Nomor 671/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr, sebagaimana sesuai dengan perubahannya sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGUGAT** selaku Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR), sebuah badan hukum yang diakui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, berdasarkan Akta Lampiran A, Akta No.23 tanggal 22 November 2012, Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) dan telah didaftarkan dan disahkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 173/2013, Tanggal 12 Februari 2013;

2. Bahwa sesuai Anggaran Dasar PPPSRS GRR Akta Lampiran A, tanggal 22 November 2012 Nomor 23 yang dibuat oleh dan dihadapan P. Sutrisno A. Tampubolon, Notaris di Jakarta, Pasal 8 menyatakan status Perhimpunan adalah sebagai Badan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Juncto Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Tugas dan Fungsi Perhimpunan tercantum dalam Pasal 9 dan 10 Anggaran Dasar Perhimpunan. Salah satu fungsi Penggugat sebagai Pengurus Perhimpunan adalah: Mengelola rumah susun dan lingkungannya yang menyangkut penghunian, pengelolaan dan kepemilikan bersama;

3. Bahwa Penggugat adalah Pengurus Perhimpunan dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences yang sah untuk periode waktu Tahun 2018 sampai dengan tahun 2021;

Penggugat adalah Pengurus Perhimpunan yang dipilih dari dan oleh Anggota Perhimpunan berdasarkan Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences, dilaksanakan pada tanggal 27 Oktober 2018, bertempat di Ballroom Gading Marina, Jalan Raya Boulevard Barat No. 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara, sesuai Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Komersial Apartemen Gading Resort Residences Nomor 28, Tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT Emilia Retno Trahutami Sushanti, S.H., MKn.

Pemilihan Pengurus Perhimpunan dilaksanakan sesuai ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (AD/ART PPPSRS GRR).

4. Sesuai ketentuan Anggaran Dasar Perhimpunan Lampiran A, Akta Nomor 23, tanggal 22 November 2012, mengenai Keanggotaan Perhimpunan :

Pasal 11 ayat (1)

- (1) " Setiap penghuni wajib menjadi anggota."

Halaman 2 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



5. Kewajiban Anggota Perhimpunan diatur dalam Pasal 14 Anggaran Dasar Perhimpunan yang berbunyi :

Pasal 14

Kewajiban Anggota

Kewajiban-kewajiban anggota:

- (1) Memenuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga termasuk peraturan tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya, baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Umum Luar Biasa, atau oleh pengurus, atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus.
 - (2) Mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mengatur tentang rumah susun.
 - (3) Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan dengan Pengurus dan Badan Pengelola ataupun berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
 - (4) Memelihara, menjaga, mengatur memperbaiki rumah susun dan lingkungannya atas bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama.
 - (5) Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satuan rumah susun yang dimiliki atau dihuninya.
 - (6) Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus dan Badan Pengelola.
 - (7) Membina hubungan antar sesama penghuni berdasarkan azas kekeluargaan dan norma-norma kehidupan bermasyarakat Bangsa Indonesia.
 - (8) Melaporkan kepada Pengurus atau Badan Pengelola apabila telah dilakukan pemindahan hak termasuk hak sewa/pemanfaatan kepada pihak lain.
 - (9) Laporan yang sama juga wajib dilakukan oleh pihak yang menerima pemindahan hak kepemilikan maupun hak pemanfaatan atas Satuan Rumah Susun yang dilengkapi persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- Kewajiban sebagai Pemilik tetap melekat walaupun Satuan Rumah Susun miliknya telah disewakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum tertentu.



6. Kewajiban Anggota juga diatur dalam Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, Lampiran B Akta No. 23, tanggal 22 November 2012, diantaranya Pasal 18 tentang Keuangan, yang berbunyi :

Pasal 18

Kewajiban keuangan Anggota terdiri dari :

1) Iuran Pokok :

Besarnya iuran pokok dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (Nilai Perbandingan Proporsional) satuan rumah susun yang dimiliki sesuai yang tercantum dalam sertifikat satuan rumah susun atau dalam bentuk pembobotan atau jumlah lain yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus.

2) Iuran Pengelolaan (Service Charge):

Besarnya Iuran Pengelolaan dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional atau luas satuan rumah susun dikali tarif iuran setiap meter persegi per bulan, yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus, dengan memperlihatkan segi-segi keadilan dan dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan keadaan. Perubahan besarnya iuran pengelolaan ditetapkan dalam rapat umum.

3) Iuran Dana Cadangan (Sinking Fund):

Besarnya Dana Cadangan dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda bersama dan bagian bersama, dengan memperhitungkan dari segala aspek. Prinsip penentuan iuran renovasi/dana cadangan per meter per segi per bulan dilakukan dengan cara membagi perkiraan biaya per tahun yang harus dicadangkan terhadap total luas rumah susun sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional satuan rumah susun. Penetapan besarnya iuran cadangan tersebut diputuskan dalam Rapat Pengurus.

4) Iuran Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan):

Kewajiban pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan satuan rumah susun harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pemilik.

5) Tagihan pemakaian Listrik dan Air:

Besarnya tagihan Listrik dan Air dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Iuran Asuransi Kebakaran dan Asuransi Lainnya yang dianggap perlu akan diatur dalam Peraturan Khusus yang ditetapkan dalam Rapat Pengurus.
7. Bahwa Tergugat adalah Pemilik unit apartemen di Gading Resort Residences yang terletak di Lantai 6, Unit 06-OD024 Apartemen Gading Resort Residences, lantai 6, Jl. Apartemen Gading Resort Residence, Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. KelapaGading, Jakarta Utara 14240.
8. Bahwa sebagai Pemilik/Penghuni Apartemen, berarti TERGUGAT adalah Anggota Perhimpunan sehingga wajib patuh pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Gading Resort Residences, termasuk atas seluruh kewajiban pembayaran sebagaimana Pasal 18 ART GRR.
9. Bahwa berdasarkan Laporan berkala yang diberikan Badan Pengelola kepada PENGGUGAT diketahui bahwa TERGUGAT selaku Penghuni dan Pemilik atas unit Apartemen ternyata tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar iuran Service Charge, Sinking Fund, Listrik dan Air beserta denda-dendanya sebagai berikut, yaitu :
- Tunggakan atas Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) terhitung sejak Bulan Juli 2017 hingga Oktober 2019, yaitu sebesar Rp.34.826.903,-(tiga puluh empat juta delapan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus tiga rupiah);
 - Tunggakan atas Iuran Dana Cadangan / Biaya Sinking Fund (SF) Tergugat terhitung sejak Bulan Juli 2017 hingga Bulan Oktober 2019 adalah sebesar Rp. 5.768.000,- (lima juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah);
 - Tunggakan Iuran Listrik Tergugat terhitung Januari 2018 hingga September 2019, yaitu sebesar Rp.6.784.628,- (enam juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu enam ratus dua puluh delapan rupiah);
 - Tunggakan Iuran Air sejak Bulai Mei 2019, Agustus 2019 dan September 2019 yaitu sebesar Rp. 1.002.310,- (satu juta dua ribu tiga ratus sepuluh rupiah).

Total tunggakan pembayaran Outsanding (O/S) pokok (belum termasuk denda) unit Tergugat adalah sebesar Rp.48.381.841,- (empat puluh delapan juta tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denda unit Tergugat terhitung sejak Bulan Maret 2018 hingga Oktober 2019 adalah sebesar Rp. 70.100.000,- (tujuh puluh juta seratus ribu rupiah).

Total Tunggakan dan Denda Tergugat adalah sebesar Rp. 118.481.841,- (seratus delapan belas juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah).

10. Bahwa dengan tidak dilakukannya kewajiban Pembayaran oleh Tergugat, menyebabkan seluruh kewajiban pembayaran tersebut harus ditalangi oleh Penggugat dan Penggugat telah berkali-kali memperingatkan/meminta agar Tergugat menyelesaikan seluruh kewajibannya, namun hingga Gugatan ini diajukan, tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikannya.
11. Bahwa dengan demikian TERGUGAT jelas memiliki kewajiban pembayaran kepada Penggugat yakni untuk kewajiban pokok sebesar Rp.48.381.841,- (Empat Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Satu Rupiah) dan denda sebesar Rp. 70.100.000,- (tujuh puluh juta seratus ribu rupiah) sehingga Total Tunggakan dan Denda Tergugat adalah sebesar Rp. 118.481.841,- (seratus delapan belas juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah).
12. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya Gugatan Penggugat di kemudian hari, agar gugatan ini tidak sia-sia (illusoir), bernilai dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta benda kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Consevoir Beslaag) terhadap harta kekayaan TERGUGAT yaitu Unit Apartemen Milik TERGUGAT yang berlokasi di :

Lantai 6, Unit 06-OD024 Apartemen Gading Resort Residences, Jl. Apartemen Gading Resort Residence, Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240,
13. Bahwa terhadap Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan WANPRESTASI;

Halaman 6 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa karena gugatan ini didukung bukti-bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet.
15. Karena Gugatan ini beralasan secara hukum dan dapat diterima, maka TERGUGAT selaku pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

PETITUM :

Maka berdasarkan hal-hal / alasan-alasan tersebut diatas, maka PENGGUGAT memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara dapat memutus sebagai berikut:

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN / SITA JAMINAN

- Meletakkan Sita Jaminan atas barang milik TERGUGAT yakni Unit 06-OD024 Lantai 6, Apartemen Gading Resort Residences, Tower 11, Apartemen Gading Resort Residence , Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240,

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas Unit Apartemen Milik TERGUGAT yang berlokasi di :
Unit 06-OD024, Lantai 6, Apartemen Gading Resort Residences, Apartemen Gading Resort Residence, Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240,
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan WANPRESTASI dengan segala akibat hukumnya kepada PENGGUGAT;
4. Menyatakan TERGUGAT memiliki kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT yakni
 - Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak adalah sebesar Rp.34.826.903,-(tiga puluh empat juta delapan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus tiga rupiah);
 - Biaya Dana Cadangan / Sinking Fund (SF) tertunggak adalah sebesar Rp. 5.768.000,- (lima juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah);
 - Iuran Listrik tertunggak sebesar Rp.6.784.628,- (enam juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu enam ratus dua puluh delapan rupiah);

Halaman 7 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Iuran Air tertunggak Rp. 1.002.310,- (satu juta dua ribu tiga ratus sepuluh rupiah).

Total pokok sebesar Rp.48.381.841,- (empat puluh delapan juta tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah) dan denda dengan total sebesar Rp. 70.100.000,- (tujuh puluh juta seratus ribu rupiah).

Sehingga Total Tunggakan dan Denda Unit 06-OD024 (Tergugat) adalah sebesar Rp. 118.481.841,- (seratus delapan belas juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah).

5. Menghukum TERGUGAT Pemilik Unit 06-OD024, Lantai 6 untuk membayar seluruh hutangnya kepada PENGGUGAT sebesar Total tunggakan dan denda atas 1 (satu) Unit Apartemen Tergugat adalah sebesar Rp. 118.481.841,- (seratus delapan belas juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) tertunggak adalah sebesar Rp.34.826.903,-(tiga puluh empat juta delapan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus tiga rupiah);
- Biaya Dana Cadangan / Sinking Fund (SF) tertunggak adalah sebesar Rp. 5.768.000,- (lima juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah);
- Iuran Listrik tertunggak sebesar Rp.6.784.628,- (enam juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu enam ratus dua puluh delapan rupiah);
- Iuran Air tertunggak Rp. 1.002.310,- (satu juta dua ribu tiga ratus sepuluh rupiah).

Total pokok sebesar Rp.48.381.841,- (empat puluh delapan juta tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah) dan denda dengan total sebesar Rp. 70.100.000,- (tujuh puluh juta seratus ribu rupiah).

Sehingga Total Tunggakan dan Denda Unit 06-OD024 (Tergugat) adalah sebesar Rp. 118.481.841,- (seratus delapan belas juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah).

6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali.
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Halaman 8 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Januari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Diskualifikasi atau Gemis Aanhoedanigheid :

Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid diajukan atas alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat in casu Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EWDWIN SETIADI selaku sekretaris telah memberikan surat kuasa khusus kepada Law Firm "Lingga-Sampurno & Partners" tertanggal 8 Oktober 2019 berdasarkan Akta Notaris Nomor : 23 tanggal 22 November 2012 dan disahkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta no. 173/2013, tanggal 12 Februari 2013;
- Bahwa Akta Notaris Nomor : 23 tanggal 22 November 2012 tidak dapat dipergunakan oleh Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EWDWIN SETIADI selaku sekretaris sebagai dasar hukum bertindak untuk dan atas nama pengurus, karena pada saat periode kepengurusan Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EDWIN SETIADI selaku sekretaris didasarkan pada Akta Notaris Nomor 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Susanti, S.H.,M.Kn.;
- Bahwa susunan pengurus periode 2018 sampai dengan 2021 yang didasarkan pada Akta Notaris Nomor 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Susanti, S.H.,M.Kn., belum dicatatkan dan disahkan oleh Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman karena susunan pengurus PPPSRS belum sesuai dengan Pasal 23 Permenpupera Nomor 23/2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian sesuai amanat Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Thun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, diwajibkan kepada PPPSRS yang telah dibentuk sebelum Pergub 132 Thun 2018 berlaku untuk melakukan penyesuaian terhadap Struktur Organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS, serta Tata Tertip PPPSRS;
- Bahwa karena kepengurusan Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EDWIN SETIADI selaku sekretaris didasarkan pada Akta Notaris Nomor 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Susanti, S.H.,M.Kn., belum dicatatkan dan disahkan oleh Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman dan sesuai amanat Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Thun 2018, oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EDWIN SETIADI selaku sekretaris selaku pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) haruslah dinyatakan Diskualifikasi atau *Gemis Aanhoedanigheid*.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim untuk mempertimbangkan bahwa gugatan penggugat adalah gugatan yang diajukan oleh pengurus yang tidak berhak dan tidak mempunyai kedudukan hukum Diskualifikasi atau *Gemis Aanhoedanigheid* atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa dalil yang disampaikan dalam Eksepsi adalah juga merupakan dalil dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat Konvensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat Konvensi terkecuali yang secara tegas diakui;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 23 Permenpupera Nomor 23/2018 susunan pengurus periode 2018 sampai dengan 2021 yang didasarkan pada Akta Notaris Nomor 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Susanti, S.H.,M.Kn., belum dapat dicatatkan dan disahkan oleh Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman karena susunan pengurus PPPSRS belum sesuai dengan Pasal 23 Permenpupera Nomor 23/2018;

Pasal 23 Permenpupera Nomor 23/2018, menjelaskan sebagai berikut :

Halaman 10 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



- (1) Struktur organisasi PPPSRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga;
 - (2) Struktur organisasi PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas pengurus dan pengawas;
 - (3) Pengurus dan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Pemilik yang hadir dalam musyawarah dan bertempat tinggal di Rumah Susun;
 - (4) Pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit :
 - a. ketua;
 - b. sekretaris;
 - c. bendahara; dan
 - d. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian.
 - (5) Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri dari ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik Sarusun;
 - (6) Jangka waktu kepengurusan PPPSRS selama 3 (tiga) tahun.
4. Bahwa sesuai amanat Pasal Pasal 54 jo Pasal 60 Jo Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Thun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, diwajibkan kepada PPPSRS yang telah dibentuk sebelum Perbub 132 Tahun 2018 berlaku untuk melakukan penyesuaian terhadap Struktur Organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS, serta Tata Tertip PPPSRS;
- Pasal 54 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Thun 2018 menjelaskan sebagai berikut :
- (1) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - (2) Akta Pendirian PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat oleh Notaris yang berkedudukan dan beroperasi di Daerah;
 - (3) Salinan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS diberikan kepada setiap anggota PPPSRS;
 - (4) Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS harus dicatat dan mendapat pengesahan dari Gubernur.



Pasal 60 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 menjelaskan sebagai berikut :

Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS harus dicatatkan dan disahkan oleh Kepala Dinas yang dibuktikan dengan nomor registrasi pencatatan dengan diketahui dan ditembuskan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS.

Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 menjelaskan sebagai berikut :

- (1) Dalam hal PPPSRS sudah terbentuk dan jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Gubernur ini berlaku, maka penyesuaian struktur organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, serta Tata Tertib PPPSRS dilakukan paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak Peraturan Gubernur ini mulai berlaku;
 - (2) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui RUALB;
 - (3) RUALB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipersiapkan oleh Panitia Musyawarah;
 - (4) Penyelenggaraan RUALB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan mengikuti ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini;
 - (5) Penyesuaian struktur organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, serta Tata Tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku pula bagi Perhimpunan Penghuni yang terbentuk berdasarkan Akta yang telah disahkan sebelumnya oleh Gubernur.
5. Bahwa Surat dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Nomor : 4134/-1.796.71 tertanggal 4 Oktober 2018, yang ditujukan kepada Pengurus dan penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Gading Resort Residences, hal 2 (dua) berkas Teguran, menyatakan, sebagai berikut :
- Sehubungan dengan surat saudara Nomor: 088/OL-P3SRS/POM-GRR/IX/2018, tanggal 27 september 2018, perihal Undangan Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences, yang akan diselenggarakan pada hari sabtu, tanggal 13 Oktober 2018 dengan agenda rapat sebagaimana pada surat dimaksud dimana pada tanggal surat diatas, Panitia Musyawarah yang dibentuk pada tanggal 29 September 2018 dan dan hasil sosialisasi pada tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 September 2018 akan menyelenggarakan RULB dengan agenda pembahasan dan pengesahan penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga (AD/ART) perhimpunan dengan mengacu kepada Kepmenpera Nomor 06/KPTS/BPK4N/1995, terutama menyangkut persyaratan pengurus dan pengguna surat kuasa serta memperhatikan ketentuan dalam undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menyangkut hak suara.

Berkenaan dengan hal tersebut diatas, diminta kepada saudara untuk tidak melaksanakan acara dengan agenda sebagaimana dalam undangan dimaksud karena pelaksanaannya berpotensi melanggar ketentuan perundangundangan yang berlaku, mengingat Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences yang ada muatannya tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

6. Bahwa Surat dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Nomor : 5729/-1.796.35 tertanggal 18 Oktober 2019, yang ditujukan kepada yang ditujukan kepada Fahrian dan Edwin Setiadi, hal penjelasan, menyatakan sebagai berikut :
 - a. Bahwa sesuai surat kepala dinas perumahan rakyat dan kawasan pemukiman Provinsi DKI Jakarta (Selanjutnya disebut 'Dinas PRKP') Nomor 5139/-1.796.71 tanggal 30 November 2018 perihal penjelasan yang ditujukan kepada pengurus PPPSRS Gading Resort Residences Periode 2015-2018 angka 5 dijelaskan bahwa susunan pengurus periode 2018-2021 tidak dapat dilakukan proses pencatatan sebagaimana amanat dalam pasal 28 ayat 3 peraturan menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (selanjutnya disebut 'Permenpupera Nomor 23/2018') dan surat kepala dinas PRKP Nomor 752/-1.796.71 tanggal 11 Februari 2019 perihal penjelasan angka 3 bahwa terkait dengan permohonan pencatatan susunan pengurus PPPSRS Gading Resort Residences yang tertuang dalam akta notaris Nomor 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutani Susanti, SH,M.Kn, belum dapat dicatat dan disahkan karena susunan pengurus PPPSRS belum sesuai dengan pasal 23 Permenpupera Nomor 23/2018 surat terlampir;
 - b. Bahwa kepala dinas PRKP telah menerbitkan surat nomor 223/-1.796.5 tanggal 14 Januari 2019 perihal implementasi Pergub 132

Halaman 13 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2018 yang ditujukan kepada seluruh pengurus PPPSRS Gading Resort Residences agar segera melakukan penyesuaian struktur organisasi, AD/ART, Tata tertib kepenghunian sebagaimana amanat Pasal 103 Pergub 132 Tahun 2018, namun saudara sampai saat ini belum melakukannya;

c. Memperhatikan hal-hal tersebut diatas dan adanya permasalahan pengelolaan dan kepengurusan PPPSRS Gading Resort Residences yang belum sesuai dengan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018, serta upaya mediasi dari dinas PRKP dengan menggunakan Sdr. Fahrian dan SDr. Edwin Setiadi yang menurut pengakuannya adalah sebagai pengurus PPPSRS Gading Resort Residence maupun selaku pribadi dalam rangka pembahasan pengelolaan dan kepengurusan PPPSRS serta dalam rangka pembentukan kelompok kerja untuk mempersiapkan pembentukan panitia musyawarah sesuai Pergub 132 Tahun 2018, namun Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi tidak hadir;

d. Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan pencatatan susunan pengurus PPPSRS Gading Resort Residence periode 2019-2021 tidak dapat dipertimbangkan karena tidak sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 132 tahun 2018, oleh karena itu diminta kepada saudara untuk bersama-sama membentuk kelompok kerja dalam rangka pembentukan panitia musyawarah untuk mempersiapkan penyesuaian yang akan difasilitasi oleh Dinas PRKP sebagaimana telah saudara sepakati dalam rapat tanggal 18 Juli 2019.

7. Bahwa Surat dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Nomor : 5139/-1.796.71 tertanggal 30 November 2018, yang ditujukan kepada Pengurus dan penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Gading Resort Residences, hal penjelasan, yang pada poin 3, 4 dan 5 suratnya menyatakan, sebagai berikut :

3. Bahwa sesuai surat saudara tertanggal 27 September 2018 Nomor 088/OL-P3SRS/POM-GRR/IX/2018 perihal undangan rapat umum tahunan yang akan dilaksanakan pada tanggal 13 oktober 2018 dan telah dijawab dengan surat teguran kepala dina PRKP pada tanggal 14 Oktober 2018 Nomor 4134/-1.796.71 perihal teguran yang ada pada intinya meminta kepada saudara untuk tidak melaksanakan rapat sebagaimana agenda dalam undangan yang dimaksud karena berpotensi melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan

Halaman 14 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku. Oleh karena itu saudara laksanakan bersama-sama dengan panitia musyawarah yang telah dibentuk;

4. Bahwa saudara terbukti tidak mengindahkan hasil rapat pada angka 1 dan surat kepala dinas PRKP pada angka 2 dan 3 diatas dan tetap melaksanakan rapat pada tanggal 13 oktober dan 27 oktober 2018 dan telah memilih pengurus PPPSRS GRR untuk periode 2018-2021 dengan susunan pengurus sebagai berikut:

Ketua : Drs. Fahrian
Wakil Ketua : Tony Wardoyo Dipl KFM
Sekretaris : Edwin Setiadi
Bendahara : Ray Juliandy Hendrajaya
Pengawas : 1. Andjar Firmansyah
2. Usin Pojono
3. Supian

Oleh karena itu susunan panitia terpilih sebagaimana tersebut diatas tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Peraturan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang secara mutatis dan mutandis telah berlaku sejak diundangkan pada tanggal 18 Oktober 2018

5. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini diberitahukan bahwa susunan terpilih periode 2018-2021 sebagaimana angka 4 diatas tidak dapat dilakukan proses pencatatan sebagaimana amanat dalam Pasal 28 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
8. Bahwa Surat dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Nomor : 5001/-1.796.32 tertanggal 10 September 2019, yang ditujukan kepada Drs. Fahrian dan Edwin Setiadi, hal penjelasan, yang pada poin 6 dan poin 7 suratnya menyatakan, sebagai berikut :
- (6) Dapat kami sampaikan bahwa DPRKP belum pernah menerbitkan pencatatan dan pengesahan atau bentuk pengakuan apapun kepada pihak manapun sebagai Pengurus atau pengawas PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences periode 2019-2022 sebagaimana amanat Pergub 132/2018;
- (7) Sebagaimana amanat Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, diwajibkan kepada PPPSRS yang telah dibentuk sebelum Perbub 132 Tahun 2018 berlaku untuk melakukan

Halaman 15 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



penyesuaian terhadap Struktur Organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS, serta Tata Tertip PPPSRS.

9. Bahwa Surat dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Nomor : 5146/-1.796.71 tertanggal 17 September 2019, yang ditujukan kepada Drs. Fahrian dan Edwin Setiadi, hal Himbauan yang pada poin 4 menyatakan, sebagai berikut :

(4) Bahwa sampai dengan saat ini PPPSRS Gading Resort Residences masih belum melakukan penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana diamanatkan Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (selanjutnya disebut sebagai 'Pergub 132/2018') dan karenanya terdapat potensi pelanggaran terhadap peraturan perundang undangan yang berlaku apabila RUTA tersebut tetap diselenggarakan menggunakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang berpedoman pada peraturan yang sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

10. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi pada poin 4 gugatannya, menyatakan Tergugat Konvensi memiliki kewajiban pembayaran kepada Penggugat Konvensi, yakni :

- Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) sebesar Rp. 34.826.903,- (Tiga puluh empat juta delapan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus tiga rupiah);
- Biaya Dana Cadangan/Sinking Fund (SF) sebesar Rp. 5.766.000,- (Lima juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah);
- Iuran Listrik sebesar Rp. 6.784.628,- (Enam juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu enam ratus dua puluh delapan rupiah);
- Iuran Air sebesar Rp. 1.002.310,- (Satu juta dua ribu tiga ratus sepuluh rupiah).

Bahwa untuk Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) sebesar Rp. 34.826.903,- (Tiga puluh empat juta delapan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus tiga rupiah), Tergugat Konvensi belum melakukan pembayaran karena Pengurus telah serta merta menaikkan IPL sebesar 40% tanpa terlebih dahulu memberitahukan atau meminta persetujuan dari pemilik dan disamping itu kepengurusan Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EDWIN SETIADI selaku sekretaris selaku pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) tidak memiliki kedudukan hukum (legal



standing) untuk melakukan penagihan iuran tersebut karena status pengurus belum dicatatkan dan disahkan oleh Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman karena susunan pengurus PPPSRS belum sesuai dengan Pasal 23 Permenpupera Nomor 23/2018, oleh karenanya gugatan tersebut tidak berdasar hukum;

11. Bahwa tanggal 22 Mei 2017, listrik Unit D6-24 dimatikan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) dan anak Tergugat Konvensi yang bernama Ramos dipaksa membuat surat perjanjian bahwa Tergugat Konvensi harus bertemu Jimmi pada tanggal 23 Mei 2018;

12. Bahwa hasil pertemuan Tergugat Konvensi dengan jimmi, Tergugat Konvensi dipaksa harus membayar sebesar Rp. 37.982.667,- (Tiga puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah), yang Tergugat Konvensi tidak mengetahui darimana perhitungannya, akan tetapi tagihan tersebut telah dilunasi oleh Tergugat Konvensi;

13. Bahwa namun kemudian pada tanggal 10 Januari 2018 Tergugat Konvensi kembali mendapatkan surat ancaman pemutusan listrik dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) dan Tergugat diminta bayar lagi sebesar Rp. 42.474.417,- (Empat puluh dua juta empat ratus tujuh puluh empat ribu empat ratus tujuh belas rupiah) dan Tergugat pada tanggal 11 Januari 2018 membuat surat kepada TITO tetapi tidak ada tanggapan;

14. Bahwa Tergugat Konvensi menolak dalil maupun permohonan Penggugat Konvensi untuk sita jaminan (Conservatoir Beslag), atas (satu) Unit Apartemen Tergugat Konvensi yang berlokasi di APT Gading Resort Res City House, Blok D Lt. 06, RT/RW. 002/019 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

14. 1. Bahwa sesuai ketentuan pasal 227 HIR mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum dapat diletakkannya sita jaminan (Conservatoir beslag). Pasal 227 HIR menyatakan :

“Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan



barang itu dari pada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah, supaya disita barang itu, dan harus diberitahukan kepada sipeminta akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan gugatannya”;

14.2. Bahwa syarat dari pada pasal 227 HIR tersebut adalah seorang yang berutang, bahwa dalam kasus aquo Tergugat Konvensi tidak mempunyai hutang kepada Penggugat Konvensi, oleh karenanya permohonan sita jaminan (Conservatoir beslag) adalah permohonan yang tidak mempunyai dasar hukum, sehingga cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak sita jaminan tersebut.

15. Bahwa Tergugat Konvensi menolak dalil dan permohonan Penggugat Konvensi mengenai putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi, dengan alasan sebagai berikut :

15.1. Bahwa sesuai dengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Buku II, Edisi 2007, Halaman 86, AD. Putusan Serta merta, bahwa syarat-syarat untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta adalah :

- a. Surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatannya (yang disangkal pihak lawan) adalah sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan yang diakui isi dan tanda tangannya oleh tergugat;
- b. Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewisjde);
- c. Apabila dikabulkan suatu gugatan provisional;
- d. Dalam hal sengketa bezit bukan sengketa hak milik;
- e. Sebelum menjatuhkan putusan serta merta hakim wajib mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan tersebut telah memenuhi syarat secara formil, syarat mengenai surat kuasa dan syarat-syarat formil lainnya;
- f. Hakim wajib menghindari putusan serta merta yang gugatannya tidak memenuhi syarat formil yang dapat berakibat dibatalkannya putusan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung;



- g. Dilakukannya sita jaminan terhadap barang-barang milik tergugat atau terhadap barang-barang tertentu milik penggugat yang dikuasai oleh tergugat, tidak menjadi penghalang untuk menjatuhkan putusan serta merta apabila syarat menjatuhkan putusan serta merta terpenuhi;
- h. Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Negeri yang bersangkutan (Pasal 195 HIR, Pasal 206 RBg);
- i. Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung (SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEAMA No. 4 Tahun 2001).

15.2. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana yang dijelaskan mengenai syarat-syarat untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta, bahwa gugatan Penggugat Konvensi tidak memenuhi kriteria sebagaimana dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Buku II, Edisi 2007, Halaman 86, AD. Putusan Serta merta, oleh karenanya permohonan Penggugat Konvensi mengenai putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi haruslah ditolak.

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa dalil-dalil dalam konvensi adalah juga merupakan dalil-dalil dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EWDWIN SETIADI selaku sekretaris telah menyatakan diri sebagai pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) berdasarkan Lampiran A, Akta Notaris Nomor : 23 tanggal 22 November 2012, Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residence (PPPSRS GRR);
3. Bahwa sesuai surat dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Nomor : 4134/-1.796.71 tertanggal 4 Oktober 2018 yang ditujukan kepada Pengurus dan penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Gading Resort Residences, hal Teguran, menyatakan, sebagai berikut :



Sehubungan dengan surat saudara Nomor: 088/OL-P3SRS/POM-GRR/IX/2018, tanggal 27 september 2018, perihal Undangan Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences, yang akan diselenggarakan pada hari sabtu, tanggal 13 oktober 2018 dengan agenda rapat sebagaimana pada surat dimaksud dimana pada tanggal surat diatas, Panitia Musyawarah yang dibentuk pada tanggal 29 September 2018 dan dan hasil sosialisasi pada tanggal 22 September 2018 akan menyelenggarakan RULB dengan agenda pembahasan dan pengesahan penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga (AD/ART) perhimpunan dengan mengacu kepada Kepmenpera Nomor 06/KPTS/BPK4N/1995, terutama menyangkut persyaratan pengurus dan pengguna surat kuasa serta memperhatikan ketentuan dalam undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyangkut hak suara.

Berkenaan dengan hal tersebut diatas, diminta kepada saudara untuk tidak melaksanakan acara dengan agenda sebagaimana dalam undangan dimaksud karena pelaksanaannya berpotensi melanggar ketentuan perundangundangan yang berlaku, mengingat Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences yang ada muatannya tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Menunjuk Surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta Nomor : 6478/-196.71 tanggal 30 Desember 2016, Hal : Teguran, dan Surat Edaran Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2018 tanggal 24 Agustus 2018 sebagaimana terlampir dimana sampai dengan saat ini penyesuain AD dan ART belum saudara laksanakan, oleh karena itu agar saudara laksanakan bersama-sama dengan Panitia Musyawarah yang telah terbentuk sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan pengelolaan benda, bagian dan tanah bersama dikemudian hari.

4. Bahwa Surat dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Nomor : 5729/-1.796.35 tertanggal 18 Oktober 2019, yang ditujukan kepada yang ditujukan kepada Fahrian dan Edwin Setiadi, hal penjelasan, yang menyatakan, sebagai berikut :
 - a. Bahwa sesuai surat kepala dinas perumahan rakyat dan kawasan pemukiman Provinsi DKI Jakarta (Selanjutnya disebut 'Dinas PRKP')



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5139/-1.796.71 tanggal 30 November 2018 perihal penjelasan yang ditujukan kepada pengurus PPPSRS Gading Resort Residences Periode 2015-2018 angka 5 dijelaskan bahwa susunan pengurus periode 2018-2021 tidak dapat dilakukan proses pencatatan sebagaimana amanat dalam pasal 28 ayat 3 peraturan menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (selanjutnya disebut Permenpupera Nomor 23/2018) dan surat kepala dinas PRKP Nomor 752/-1.796.71 tanggal 11 februari 2019 perihal penjelasan angka 3 bahwa terkait dengan permohonan pencatatan susunan pengurus PPPSRS Gading Resort Residences yang tertuang dalam akta notaris nomor 28 tanggal 27 oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutani Susanti, SH, M.Kn, belum dapat dicatat dan disahkan karena susunan pengurus PPPSRS belum sesuai dengan pasal 23 Permenpupera Nomor 23/2018 surat terlampir;

- b. Bahwa kepala dinas PRKP telah menerbitkan surat Nomor 223/-1.796.5 tanggal 14 Januari 2019 perihal implementasi pergub 132 Tahun 2018 yang ditujukan kepada seluruh pengurus PPPSRS Gading Resort Residences agar segera melakukan penyesuaian struktur organisasi, AD/ART, Tata tertib kepenghunian sebagaimana amanat pasal 103 Pergub 132 Tahun 2018, namun saudara sampai saat ini belum melakukannya;
- c. Memperhatikan hal-hal tersebut diatas dan adanya permasalahan pengelolaan dan kepengurusan PPPSRS Gading Resort Residences yang belum sesuai dengan peraturan gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018, serta upaya mediasi dari dinas PRKP dengan menggunakan Sdr. Fahrian dan SDr. Edwin Setiadi yang menurut pengakuannya adalah sebagai pengurus PPPSRS Gading Resort Residence maupun selaku pribadi dalam rangka pembahasan pengelolaan dan kepengurusan PPPSRS serta dalam rangka pembentukan kelompok kerja untuk mempersiapkan pembentukan panitia musyawarah sesuai pergub 132 Tahun 2018, namun Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi tidak hadir;
- d. Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan pencatatan susunan pengurus PPPSRS Gading Resort Residence periode 2019-2021 tidak dapat dipertimbang karena tidak sesuai dengan peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018, oleh karena

Halaman 21 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu diminta kepada saudara untuk bersama-sama membentuk kelompok kerja dalam rangka pembentukan panitia musyawarah untuk mempersiapkan penyesuaian yang akan difasilitasi oleh Dinas PRKP sebagaimana telah saudara sepakati dalam rapat tanggal 18 Juli 2019.

5. Bahwa Surat dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Nomor : 5139/-1.796.71 tertanggal 30 November 2018, yang ditujukan kepada Pengurus dan penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Gading Resort Residence, hal penjelasan, yang menyatakan, sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 5 Juli 2018 telah diadakan rapat mediasi yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan yang isinya antara lain sebagai berikut :

a. Dibentuk Tim Kecil yang terdiri dari perwakilan Pemilik/penghuni, Pengurus PPPSRS GRR dan Perwakilan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta untuk mempersiapkan tata cara pemilihan Panitia Musyawarah (Panmus) Pelaksanaan Rapat Umum Tahunan Pemilihan Pengurus PPPSRS GRR periode 2018-2021 yang terdiri dari :

- Aritanto (Perwakilan Pemilik/penghuni GRR);
- Irawan Sentosa (Perwakilan Pemilik/penghuni GRR);
- Rony DoDostonugroho (Perwakilan Pemilik/penghuni GRR);
- Tito Sudiarto (Perwakilan PPPSRS GRR);
- Oktavia Sievani (Perwakilan PPPSRS GRR);
- Edwin Setiadi (Perwakilan PPPSRS GRR);
- Perwakilan Dinas Perumahan Rakyat dan dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya disebut "Dinas PRKP").

b. Pengurus harus melakukan penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga sesuai Kepmenpera Nomor 06/KPTS/BPK4N/1995, yang akan disampaikan dalam rapat Pembentukan Panitia Musyawarah dan disahkan dalam rapat Umum Luar Biasa, sebelum dilakukan Rapat Umum Tahunan Anggota Pemilihan Pengurus PPPSRS GRR periode 2018-2021.

2. Pada tanggal 14 September 2018 Dinas PRKP menerbitkan Surat Nomor 3832/-1.796.71, tanggal 14 September 2018 yang ditujukan kepada saudara selaku Anggota Tim Kecil perihal penyampaian Notulen Hasil rapat tanggal 12 September 2018 yang pada intinya

Halaman 22 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar saudara bersama-sama mempersiapkan tahapan kegiatan pelaksanaan sosialisasi pembentukan panmus, pelaksanaan RULB pengesahan Penyesuaian Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART), serta pelaksanaan RULB pemilihan pengurus Periode 2018-2021.

3. Bahwa sesuai surat saudara tertanggal 27 september 2018 Nomor 088/OL-P3SRS/POM-GRR/IX/2018 perihal undangan rapat umum tahunan yang akan dilaksanakan pada tanggal 13 oktober 2018 dan telah dijawab dengan surat teguran kepala dina PRKP pada tanggal 14 Oktober 2018 Nomor 4134/-1.796.71 perihal teguran yang ada pada intinya meminta kepada saudara untuk tidak melaksanakan rapat sebagaimana agenda dalam undangan yang dimaksud karena berpotensi melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu saudara laksanakan bersama-sama dengan panitia musyawarah yang telah dibentuk;
4. Bahwa saudara terbukti tidak mengindahkan hasil rapat pada angka 1 dan surat kepala dinas PRKP pada angka 2 dan 3 diatas dan tetap melaksanakan rapat pada tanggal 13 oktober dan 27 Oktober 2018 dan telah memilih pengurus PPPSRS GRR untuk periode 2018-2021 dengan susunan pengurus sebagai berikut:

Ketua : Drs. Fahrian
Wakil Ketua : Tony Wardoyo Dipl KFM
Sekretaris : Edwin Setiadi
Bendahara : Ray Juliandy Hendrajaya
Pengawas : 1. Andjar Firmansyah
2. Usin Pojono
3. Supian

Oleh karena itu susunan panitia terpilih sebagaimana tersebut diatas tidak sesuai dengan peraturan menteri pekerjaan umum dan peraturan rakyat nomor 23/PRT/M/2018 tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang secara mutatis dan mutandis telah berlaku sejak diundangkan pada tanggal 18 Oktober 2018

5. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini diberitahukan bahwa susunan terpilih periode 2018-2021 sebagaimana angka 4 diatas tidak dapat dilakukan proses pencatatan sebagaimana amanat dalam pasal 28 tahun 2018 tentang Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

Halaman 23 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



6. Bahwa Surat dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Nomor : 5001/-1.796.32 tertanggal 10 September 2019, yang ditujukan kepada Drs. Fahrian dan Edwin Setiadi, hal penjelasan, yang pada poin 7 suratnya menyatakan, sebagai berikut :

(7) Sebagaimana amanat Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, diwajibkan kepada PPPSRS yang telah dibentuk sebelum Perbub 132 Tahun 2018 berlaku untuk melakukan penyesuaian terhadap Struktur Organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS, serta Tata Tertip PPPSRS.

7. Bahwa Surat dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Nomor : 5146/-1.796.71 tertanggal 17 September 2019, yang ditujukan kepada Drs. Fahrian dan Edwin Setiadi, hal Himbauan, yang pada poin 4 menyatakan, sebagai berikut :

(4) Bahwa sampai dengan saat ini PPPSRS Gading Resort Residences masih belum melakukan penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana diamanatkan di pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (selanjutnya disebut sebagai 'Pergub 132/2018') dan karenanya terdapat potensi pelanggaran terhadap peraturan perundang undangan yang berlaku apabila RUTA tersebut tetap diselenggarakan menggunakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang berpedoman pada peraturan yang sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mengabaikan surat-surat dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman khususnya surat dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Nomor : 5146/-1.796.71 tertanggal 17 September 2019, yang ditujukan kepada Drs. Fahrian dan Edwin Setiadi, hal Himbauan, khususnya pada poin 4, karena tetap melakukan Rapat Umum Tahunan 2018 (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences, yang dilaksanakan pada tanggal 27 Oktober 2018 bertempat di Ballroom Gading Marina, jalan Raya Boulevard Barat No. 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara, Sesuai Berita Acara Rapat Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan rumah Susun Hunian Komersial Apartemen Gading Resort Residence No. 28, tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT Emilio Retno Trahutami Sushanti, S.H., M.Kn.;



8. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang mempergunakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yang tidak disesuaikan dengan amanatkan Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (selanjutnya disebut sebagai 'Pergub 132/2018') dan juga pelaksanaan Rapat Tahunan (RUTA) yang kemudian dituangkan sesuai Berita Acara Rapat Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Komersial Apartemen Gading Resort Residence No. 28, tanggal 27 Oktober 2018 adalah cacat hukum, dan oleh karenanya Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) dan Berita Acara Rapat Tahunan (RUTA) No. 28, tanggal 27 Oktober 2018 adalah batal demi hukum;
9. Bahwa karena Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) dan juga Berita Acara Rapat Tahunan (RUTA) No. 28, tanggal 27 Oktober 2018 adalah batal demi hukum, maka kepengurusan Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EWDWIN SETIADI selaku sekretaris haruslah dinyatakan tidak sah;
10. Bahwa karena kepengurusan Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EWDWIN SETIADI selaku sekretaris tidak sah, maka tindakan atau perbuatan untuk mengurus, mengelola dan juga melakukan tindakan mematikan lampu/ ancaman pemutusan lampu dan pemungutan Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL), Biaya Dana Cadangan/Sinking Fund (SF), Iuran Listrik, Iuran Air, serta mengajukan gugatan terhadap pemilik-pemilik in casu Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
11. Bahwa adapun Pasal 1365 KUHPerdara, adalah sebagai berikut :
"tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Menurut Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., bahwa menurut Yurisprudensi Hoge Raad tertanggal 31 januari 1919, NJ 1919 hal 161, W. 10365 (putusan lindenbaum-Cohen Arrset), perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) diartikan secara luas, yaitu :

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sendiri (*rechsplicht*);
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;



12. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi telah menderita kerugian baik secara materil maupun immateril sebesar Rp. 1.168. 481.841,- (satu miliar seratus enam puluh delapan juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materil, terdiri dari kerugian akibat listrik dimatikan oleh Tergugat Rekonvensi, kerugian pemungutan Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL), Biaya Dana Cadangan/Sinking Fund (SF), Iuran Listrik, Iuran Air yang didasarkan pada pengurusan yang tidak sah serta kerugian Penggugat Rekonvensi karena Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan dengan membayar pengacara yang notabene adalah uang Penggugat Rekonvensi juga yaitu sebesar Rp. 118.481.841,- (seratus delapan belas juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah) dan ditambah biaya yang Penggugat keluarkan untuk jasa Konsultan dan Jasa Pengacara untuk mengurus dan menyelesaikan perkara ini sebesar Rp. 50.000.000,-(Lima puluh juta rupiah)

Kerugian Immateril yaitu kerugian berupa tindakan Tergugat Rekonvensi mengancam pemutusan listrik dan Penggugat Rekonvensi merasa dipermalukan akibat kasus ini sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).

13. Bahwa Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari kelalaian atau keterlambatan pembayaran ganti kerugian sampai dengan putusan perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
14. Bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan atau dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah kami uraikan diatas, kami mohon agar yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan yang diajukan oleh Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EDWIN SETIADI selaku sekretaris pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) tidak berhak dan tidak mempunyai kedudukan hukum atau Diskualifikasi atau Gemis Aanhoedanigheid atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*)

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yang tidak disesuaikan dengan amanat pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 batal demi hukum;
- Menyatakan Berita Acara Rapat Tahunan (RUTA) No. 28, tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT Emilio Retno Trahutami Sushanti, S.H., M.Kn. batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi akibat Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi baik secara materil maupun immateril sebesar Rp. sebesar Rp. 1.168.481.841,- (satu miliar seratus enam puluh delapan juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah) secara tunai, segera dan seketika dengan perincian sebagai berikut :
Kerugian Materil sebesar Rp. 168.481.841,- (seratus enam puluh delapan juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah)
Kerugian Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari kelalaian atau keterlambatan pembayaran ganti kerugian sampai dengan putusan perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Halaman 27 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan atau dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara perkara Nomor : 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr, yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik pada persidangan tanggal 19 Februari 2020 dan Tergugat mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 4 Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Asli dan fotocopy Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 173/2013 tanggal 12 Februari 2013, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-1;
2. Asli dan fotocopy Lampiran A, Akta tanggal 22 Nopember 2012, Nomor 23, tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Dan Pemilik Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-2;
3. Asli dan fotocopy Lampiran B, Akta tanggal 22 Nopember 2012, Nomor 23, tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Dan Pemilik Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-3;
4. Asli dan fotocopy Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences, Nomor 28 Tanggal 27 Oktober 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-4;
5. Buku Tata Tertib Kepenghunan Gading Resort Residences, selanjutnya pada Buku bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-5;
6. Asli dan fotocopy Billing Statement Tergugat untuk unit 06 – OD024, Tenant name Lisa Attan (Tergugat), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-6;
7. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Desember 2017 sebesar Rp.570.639.716,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.1;
8. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Januari 2018 sebesar Rp.572.752.509,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.2;

Halaman 28 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Februari 2018 sebesar Rp.524.150.686,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.3;
10. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Maret 2018 sebesar Rp.601.025.780,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.4;
11. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan April 2018 sebesar Rp.610.781.171,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.5;
12. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Mei 2018 sebesar Rp.648.749.395,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.6;
13. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Juni 2018 sebesar Rp.564.595.476,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.7;
14. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Juli 2018 sebesar Rp.606.940.416,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.8;
15. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Agustus 2018 sebesar Rp.618.089.850,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.9;
16. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan September 2018 sebesar Rp.617.708.020,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.10;
17. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Oktober 2018 sebesar Rp.653.116.383,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.11;
18. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Nopember 2018 sebesar Rp.617.943.846,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.12;
19. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Desember 2018 sebesar Rp.604.649.436,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.13;
20. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Januari 2019 sebesar Rp.602.345.729,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.14;

Halaman 29 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Februari 2019 sebesar Rp.559.542.593,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.15;
22. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Maret 2019 sebesar Rp.606.596.769,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.16;
23. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan April 2019 sebesar Rp.607.500.433,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.17;
24. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Mei 2019 sebesar Rp.644.817.947,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.18;
25. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Juni 2019 sebesar Rp.578.888.644,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.19;
26. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Juli 2019 sebesar Rp.620.953.574,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.20;
27. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Agustus 2019 sebesar Rp.580.025.649,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.21;
28. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan September 2019 sebesar Rp.624.390.045,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.22;
29. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Listrik bulan Oktober 2019 sebesar Rp.672.984.268,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7.23;
30. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Air bulan Mei 2019 sebesar Rp.165.086.323,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-8.1;
31. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Air bulan Juni 2019 sebesar Rp.125.378.123,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-8.2;
32. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Air bulan Juli 2019 sebesar Rp.134.125.473,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-8.3;

Halaman 30 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Air bulan Agustus 2019 sebesar Rp.170.959.723,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-8.4;
34. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Air bulan September 2019 sebesar Rp.152.247.673,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-8.5;
35. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Air bulan Oktober 2019 sebesar Rp.152.611.623,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-8.6;
36. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Air bulan Oktober 2019 sebesar Rp.152.611.623,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-8.6;
37. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Agustus 2017 sebesar Rp.189.561.100,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.1;
38. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Februari 2018 sebesar Rp.189.764.100,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.2;
39. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Maret 2018 sebesar Rp.190.668.600,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.3;
40. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan April 2018 sebesar Rp.175.666.666,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.4;
41. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Mei 2018 sebesar Rp.175.666.666,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.5;
42. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Juni 2018 sebesar Rp.175.666.666,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.6;
43. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Juli 2018 sebesar Rp.175.666.666,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.7;
44. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Agustus 2018 sebesar Rp.175.666.666,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.8;

Halaman 31 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan September 2018 sebesar Rp.175.666.666,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.9;
46. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Oktober 2018 sebesar Rp.175.666.666,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.10;
47. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Nopember 2018 sebesar Rp.175.666.666,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.11;
48. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Desember 2018 sebesar Rp.175.666.666,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.12;
49. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Januari 2019 sebesar Rp.175.666.666,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.13;
50. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Februari 2019 sebesar Rp.175.666.666,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.14;
51. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Maret 2019 sebesar Rp.175.499.365,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.15;
52. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan April 2019 sebesar Rp.190.643.170,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.16;
53. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Mei 2019 sebesar Rp.190.818.957,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.17;
54. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Juni 2019 sebesar Rp.190.818.957,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.18;
55. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Juli 2019 sebesar Rp.190.643.170,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.19;
56. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Agustus 2019 sebesar Rp.190.959.723,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.20;

Halaman 32 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



57. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan September 2019 sebesar Rp.190.818.957,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.21;
58. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Security bulan Oktober 2019 sebesar Rp.190.818.957,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9.22;
59. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Juli 2017 sebesar Rp.244.783.000,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.1;
60. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Agustus 2017 sebesar Rp.254.771.000,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.2;
61. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan September 2017 sebesar Rp.247.192.000,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.3;
62. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Januari 2018 sebesar Rp.240.060.292,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.4;
63. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Februari 2018 sebesar Rp.242.678.292,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.5;
64. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Maret 2018 sebesar Rp.247.210.292,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.6;
65. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan April 2018 sebesar Rp.247.441.292,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.7;
66. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Mei 2018 sebesar Rp.230.207.571,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.8;
67. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Juni 2018 sebesar Rp.225.994.571,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.9;
68. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Juli 2018 sebesar Rp.230.427.571,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.10;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

69. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Agustus 2018 sebesar Rp.228.359.571,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.11;
70. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan September 2018 sebesar Rp.226.555.571,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.12;
71. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Oktober 2018 sebesar Rp.227.391.571,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.13;
72. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Nopember 2018 sebesar Rp.240.272.571,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.14;
73. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Desember 2018 sebesar Rp.238.545.571,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.15;
74. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Januari 2019 sebesar Rp.239.161.571,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.16;
75. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Februari 2019 sebesar Rp.240.415.571,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.17;
76. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Maret 2019 sebesar Rp.240.393.571,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.18;
77. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan April 2019 sebesar Rp.262.944.632,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.19;
78. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Mei 2019 sebesar Rp.261.327.632,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.20;
79. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Juni 2019 sebesar Rp.260.612.632,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.21;
80. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Juli 2019 sebesar Rp.260.612.632,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.22;

Halaman 34 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

81. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Agustus 2019 sebesar Rp.264.297.632,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.23;
82. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan September 2019 sebesar Rp.265.276.632,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.24;
83. Asli dan fotocopy Bukti Tagihan Cleaning Service bulan Oktober 2019 sebesar Rp.265.957.632,- selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10.25;
84. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Gubernur DKI Jakarta, Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-11 ;
85. Asli dan fotocopy Berita Acara RUTA II Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Komersial Apartemen Gading Resort Residences selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-12;
86. Fotocopy dari printout Surat dari Pengelola Gading Resort Residences No.Ref : FIN/SP1/1808/268 tanggal 9 Agustus 2018, perihal Surat pemberitahuan Ke-1 kepada Lisa Attan, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-13;
87. Fotocopy dari printout Surat dari Pengelola Gading Resort Residences No.Ref : FIN/SP2/1901/268 tanggal 11 Januari 2019, perihal Surat pemberitahuan Ke-2 kepada Lisa Attan, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-14;
88. Asli dan fotocopy Surat Pengajuan Penghapusan / Pemutihan Denda Unit D6-24 GRR, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-15;
89. Asli dari printout Billing Statement (IPL, Dana Cadangan, Listrik dan Air) tanggal 29 Juli 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-16;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan keseluruhan surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup, oleh karenanya surat - surat bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat

Halaman 35 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah / janji menurut agamanya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **STEPHEN ENDANG KURNIAWAN**, memberikan keterangan dibawah sumpah / janji, yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi ditunjuk sebagai pengelola sekitar bulan Februari 2018, yang menunjuk saya adalah Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) berdasarkan kontrak yang diberikan kepada pengembang property selama masa berlaku 3 (tiga) tahun ;
 - Bahwa saksi sebagai pengelola dibagian keuangan, melakukan pembayaran, tagihan antara lain untuk kebersihan, keamanan setiap bulannya pada penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences;
 - Bahwa ada masalah tunggakan pembayaran IPL terhitung sejak bulan Juli 2017 sampai dengan saat ini, untuk air sejak bulan Mei 2017 dan listrik sejak bulan Desember 2017 dan tagihan itu sudah ada sebelum saksi ditunjuk sebagai pengelola bagian keuangan dan seharusnya itu sudah dibayar melalui developer ;
 - Bahwa jumlah total tunggakan keseluruhan adalah kurang lebih sebesar Rp.34.024.782,- (tiga puluh empat juta dua puluh empat ribu tujuh ratus delapan puluh dua ribu Rupiah) ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui masalahnya sebab Tergugat tidak melunasi kewajiban, sedangkan kewajiban setiap penghuni satuan rumah susun apartemen Gading Resort Residences adalah sama-sama membayar kewajibannya ;
 - Bahwa Tergugat tidak membayar kewajibannya kepada Penggugat sejak bulan Juli 2017 dan saksi tidak mengetahui masalahnya apa, sedangkan Tergugat masih bisa bertempat tinggal di apartemen Gading Resort Residences meskipun Tergugat belum membayar melunasi kewajibannya, tetapi ada beberapa fasilitas lain yang kita blokir ;
 - Bahwa pihak pengelola belum pernah bertemu dengan Tergugat, tetapi saksi dibagian keuangan sudah beberapa kali mengirimkan surat dan menelepon Tergugat tetapi tidak ada penyelesaiannya;
 - Bahwa ada kurang lebih 711 (tujuh ratus sebelas) Unit Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR), dan yang bermasalah sekitar 52 (lima puluh dua) Unit, diantaranya ada juga yang sudah selesai, kalau Tergugat sudah pernah saksi coba melalui kirim surat dan melalui telepon juga agar supaya menyelesaikan

Halaman 36 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masalahnya tetapi tidak ada tanggapan dari Tergugat ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui isi gugatan Penggugat kepada Tergugat, yang saksi ketahui Penggugat menggugat Tergugat karena masalah tagihan yang belum dibayarkan tagihannya oleh Tergugat setiap bulannya ;
 - Bahwa tagihan setiap bulan setiap warga adalah dalam bentuk invoice, tagihan maintenance, IPL, listrik, air dan tagihan listrik area bersama ;
 - Bahwa kalau untuk tagihan pembayaran listrik dan air berdasarkan pemakaian oleh warga yang dilihat dari KWH nya dan saksi ada catatannya ;
 - Bahwa listrik dalam area bersama yang menentukan dihitung dari besarnya tagihan listrik oleh PLN ke kami, itulah biaya-biaya yang dipakai bersama misalkan lif, pompa, lampu jalan dan yang menetapkan adalah pengelola kemudian dibagi secara proporsional kepada warga dan semua itu ada diatur di tata tertib yang sudah di sepakati oleh Rapat Umum Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR);
 - Bahwa untuk luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) bulan Juli 2017 Tergugat belum membayar ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pembayaran ini, tapi nomor rekeningnya masih tetap sama untuk Tergugat tidak ada perubahan dan kami menagihnya setiap 3 (tiga) bulan sekali, kalau bukti T-20 itu hanya pembayaran 1 (satu) bulan saja;
 - Bahwa jumlah invoice Agustus kekurangannya adalah sebesar Rp.800.000,- (delapan ratus ribu Rupiah) dan nomor rekening pengelola benar yang tercatat di rekening pengelola;
 - Bahwa saksi dibagian pengelola sejak bulan Februari 2018 dan sebelum saksi dibagian pengelola menurut data kami masih ada tagihan yang belum dibayar oleh Tergugat, dan yang ada di saksi hanya berdasarkan catatan saja ;
 - Bahwa saksi mengetahui ada gugatan di PTUN, tetapi saksi tidak mengetahui materi gugatannya ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya keberatan dari warga ;
 - Bahwa masih ada yang belum dibayar oleh Tergugat di bulan Desember 2018 yaitu luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL), dana cadangan Tergugat kurang bayarnya, yang dibayar oleh Tergugat hanya pembayaran listrik saja ;
 - Bahwa listrik area bersama dan air tidak ada masalah sudah dibayarkan ;
2. **GANUNG ARGO RASTOPO**, memberikan keterangan dibawah sumpah / janji, yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi bekerja di bagian building manager pada Perhimpunan Pemilik

Halaman 37 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 37



Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR), selama jangka waktu kontrak 3 (tiga) tahun ;

- Bahwa tugas saksi merawat fasilitas-fasilitas yang ada di Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences agar bisa digunakan dengan baik;
- Bahwa biaya - biaya perawatan Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences diambil dari dana IPL (Iuran Pemeliharaan Lingkungan) ;
- Bahwa untuk menentukan biaya IPL (Iuran Pemeliharaan Lingkungan) adalah berdasarkan dari RUTA (Rapat Umum Tahunan) dengan melihat situasi dan kondisinya;
- Bahwa RUTA (Rapat Umum Tahunan) yang hadir adalah Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences ;
- Bahwa sebahagian besar warga Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences ada yang membayar kewajibannya kepada Penggugat ;
- Bahwa kalau ada tunggakan oleh warga Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences kami akan memberitahukan secara tertulis 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) kali dan kalau sudah sampai 3 (tiga) kali belum diselesaikan juga maka harus di blokir fasilitas – fasilitas yang ada, sedangkan untuk kebersihan sampah-sampah, mengepel kami tetap lakukan hal tersebut ;
- Bahwa jumlah RUTA (Rapat Umum Tahunan) yang hadir harus melebihi 50 % (lima puluh persen) dari jumlah anggota dan undangan ke warga Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences harus dilayangkan 2 (dua) minggu sebelum pelaksanaan RUTA (Rapat Umum Tahunan) ;
- Bahwa RUTA (Rapat Umum Tahunan) yang hadir adalah Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalahnya kenapa Tergugat sampai tidak mau membayar kewajibannya kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan saksi, Penggugat juga telah mengajukan Ahli, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **H. DAHLAH MANSJUR, S.H., M.H.**, dibawah sumpah / janji pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut :
 - Bahwa Ahli adalah ahli dibidang perjanjian Hukum Perdata ;
 - Bahwa sepanjang AD/ART Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) belum dilakukan perubahan, maka AD/ART Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) masih tetap berlaku dan harus disesuaikan dengan AD/ART Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 ;

- Bahwa berdasarkan Akta lampiran A, Akta Nomor 22 Tahun 2012 tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences, didalam Pasal 26 berbunyi antara lain Rapat Umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk (ayat 4) Mengambil keputusan-keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, maka berdasarkan Akta Nomor 22 Tahun 2012 tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences dalam Pasal 26 Anggaran Dasar tersebut maka kedudukan Penggugat secara pengurus adalah sah ;
- Bahwa telah dilaksanakan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences pendapat saya tentang mekanisme Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences tersebut itu diatur dalam Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences dalam Pasal 12 ayat (1) yaitu Rapat Umum Luar Biasa diadakan bilamana dipandang perlu oleh pengurus berdasarkan keputusan Rapat pengurus atau atas permintaan secara tertulis lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari jumlah Anggota, dengan menyebutkan tanggal dan tempat rapat tersebut akan diadakan serta pokok pembahasan (materi yang dibahas) dan seterusnya dalam ayat (2) dan (3) ;
- Bahwa terhadap Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun itu ada aturan Menteri Perumahan dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta, karena setiap Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun bisa berbentuk Badan Hukum ;
- Bahwa didalam perubahan Anggaran Dasar misalkan sudah terbentuk AD/ART yang baru itu masih memerlukan pengesahan dari Dinas Perumahan dan ketika pengesahan AD/ART yang baru belum disahkan oleh instansi yang berwenang maka itu ada akibat hukumnya ;
- Bahwa berdasarkan RUTA terbentuklah pengurus baru dan kalau pengurus yang baru terbentuk namun belum ada pengesahan dari Instansi yang berwenang, maka pengurus yang baru terbentuk tersebut kalau bertindak keluar itu tidak sah tetapi kalau bertindak kedalam itu sah, karena ini Badan Hukum ada AD/ART nya;

Halaman 39 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 39



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Peraturan Gubernur (Pergub) tidak boleh berlaku surut, supaya menyesuaikan dengan AD/ART yang baru;
- Bahwa kalau ada pengurus yang menyatakan sama-sama pengurus yang sah, maka menurut yang sah adalah pengurus yang dipilih berdasarkan Anggaran Dasar, tetapi kalau Anggaran Dasar yang lama tidak dibatalkan maka pengurus yang kedua itu tidak sah ;
- Bahwa didalam kepengurusan kekuasaan tertinggi adalah dalam Rapat Anggota yang kemudian disahkan oleh instansi yang berwenang supaya cara-cara membentuk kepengurusan itu agar sama dengan Peraturan Gubernur tersebut dan yang sudah menyesuaikan AD/ART baru Kepala Dinas mencatat dan mengesahkan;
- Bahwa apabila terjadi perselisihan diatur dalam Pergub DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Pasal 102 C ;
- Bahwa pengurus dipilih oleh anggota dalam jangka waktu lamanya 3 (tiga) tahun terhitung sejak pengesahan, dan tanggal pengesahan pengurus sejak Rapat Umum pengesahan yang ditandatangani oleh forum dan sejak ia terpilih oleh Rapat Umum Perhimpunan itulah yang dimaksud pengesahan ;
- Bahwa jika pengurus sudah terbentuk maka harus disesuaikan dulu baru didaftarkan di Dinas Perumahan untuk dicatatkan karena pencatatan itu wajib karena sudah diatur ;
- Bahwa untuk kepengurusan yang sudah terbentuk oleh RUTA (Rapat Umum Tahunan) namun belum disahkan untuk melakukan tindakan secara interen kedalam itu diperbolehkan, tetapi kalau untuk melakukan tindakan keluar itu tidak diperbolehkan ;
- Bahwa ketika pengurus belum disahkan oleh Dinas Perumahan dia belum bisa bertindak keluar, namun tidak termasuk dalam penegakan hukum, tetapi kalau dia melakukan perjanjian keluar yang tujuannya untuk mencari keuntungan itu tidak sah tetapi kalau untuk membela diri ke Pengadilan itu boleh ;

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

1. Fotocopy dari fotocopy Akta Lampiran B Akta tanggal 22 Nopember 2012, Nomor 23, Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-1;
2. Asli dan fotocopy **Akta Notaris Nomor 28 Tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Susanti, S.H.,**

Halaman 40 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Kn, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda **bukti T-2, (Dibatalkan/ tidak jadi diajukan);**

3. Asli dan fotocopy Salinan Akta, tanggal 22 Desember 2018, Nomor 24, Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy Hukum Acara Perdata, oleh M. Yahya Harahap, S.H, tentang Gugatan Persidangan Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy sesuai print out Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018, tanggal 14 September 2018, Tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun, selanjutnya pada Buku bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 132 Tahun 2018, Tanggal 30 Nopember 2018, Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-6;
7. Fotocopy dari print out Surat Pemprov DKI Jakarta, Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Nomor 223/-1.796.71 tanggal 14 Januari 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-7;
8. Asli dan fotocopy Surat Pemprov DKI Jakarta, Dinas Perumahan Dan Gedung Pemda Nomor 2351/-1.796.71 tanggal 4 Juni 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-8;
9. Asli dan fotocopy Surat Pemprov DKI Jakarta, Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Nomor 2415/-1.796.71 tanggal 7 Juni 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-9;
10. Asli dan fotocopy Surat Pemprov DKI Jakarta, Dinas Perumahan Dan Gedung Pemda Nomor 4134/-1.796.71 tanggal 4 Oktober 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-10;
11. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemprov DKI Jakarta, Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Nomor 5729/-1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-11;
12. Asli dan fotocopy Surat Pemprov DKI Jakarta, Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Nomor 5139/-1.796.71 tanggal 30 Nopember

Halaman 41 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-12;
13. Asli dan fotocopy Berita Acara Kesepakatan Pelaksanaan RUALB Sesuai Pergub No. 132 Tahun 2018, tanggal 18 Februari 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-13;
 14. Fotocopy dari fotocopy Surat dari warga Gading Resort Residences (GRR) Nomor 02/KU/III/2019 tanggal 6 Maret 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-14;
 15. Asli dan fotocopy Surat Pemprov DKI Jakarta, Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Nomor 5146/-1.796.71 tanggal 17 September 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-15;
 16. Asli dan fotocopy Surat yang menyatakan pemilik dan atau penghuni Apartemen Gading Resort Residence (GRR) menyatakan keberatan atas kenaikan IPL dan sinking fund menjadi 24,000/m2 per 1 April 2017, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-16;
 17. Fotocopy dari fotocopy Surat Panggilan Nomor 10/G/2020/PTUN JKT tanggal 17 Januari 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-17;
 18. Fotocopy dari print out Buku Tata Tertib Kepenghunian Gading Resort Residence (GRR), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-18;
 19. Fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Juni 2017 sebesar Rp.11.076.982,- (sebelas juta tujuh puluh enam ribu Sembilan ratus delapan puluh dua Rupiah). selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-19;
 20. Fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Juli 2017 masing-masing sebesar Rp.9.495.667,- (sembilan juta empat ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus enam puluh tujuh Rupiah) dan sebesar Rp.3.903.863,- (tiga juta sembilan ratus tiga ribu delapan ratus enam puluh tiga Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-20;
 21. Fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Agustus 2017 masing-masing sebesar Rp.9.495.667,- (sembilan juta empat ratus sembilan puluh lima ribu enam

Halaman 42 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ratus enam puluh tujuh Rupiah) dan sebesar Rp.1.380.187,- (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu seratus delapan puluh tujuh Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-21;
22. Fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan September 2017 masing-masing sebesar Rp.9.495.667,- (sembilan juta empat ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus enam puluh tujuh Rupiah) dan sebesar Rp.1.491.310,- (satu juta empat ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus sepuluh Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-22;
23. Asli dan fotocopy Print Out Rekening Koran Bank Mandiri, Nomor Rekening 1200009722625 atas nama Lisa Attan, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Oktober 2017 sebesar Rp.3.959.800,- (tiga juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu delapan ratus Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-23;
24. Asli dan fotocopy Print Out Rekening Koran Bank Mandiri, Nomor Rekening 1200009722625 atas nama Lisa Attan, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Nopember 2017 sebesar Rp.3.859.452,- (tiga juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu empat ratus lima puluh dua Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-24;
25. Asli dan fotocopy Print Out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2110083273 atas nama Reni Taurina, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Desember 2017 sebesar Rp.2.210.175,- (dua juta dua ratus sepuluh ribu seratus tujuh puluh lima Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-25;
26. Asli dan fotocopy Print Out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2110127955 atas nama Mochamad Yusakti, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Januari 2018 sebesar Rp.2.189.188,- (dua juta seratus delapan puluh sembilan ribu seratus delapan puluh delapan Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-26;
27. Asli dan fotocopy Print Out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2110127955 atas nama Mochamad Yusakti, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Februari 2018 sebesar Rp.2.074.009,- (dua juta tujuh puluh empat ribu sembilan Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-27;

Halaman 43 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



28. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan Maret 2018 sebesar Rp.1.546.832,- (satu juta lima ratus empat puluh empat ribu delapan ratus tiga puluh dua Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-28;
29. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan April 2018 sebesar Rp.1.100.955,- (satu juta seratus ribu sembilan ratus lima puluh lima Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-29;
30. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan Mei 2018 sebesar Rp.1.175.248,- (satu juta seratus tujuh puluh lima ribu dua ratus empat puluh delapan Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-30 ;
31. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan Juni 2018 sebesar Rp.1.122.794,- (satu juta seratus dua puluh dua ribu tujuh ratus sembilan puluh empat Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-31 ;
32. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan Juli 2018 sebesar Rp.1.121.652,- (satu juta seratus dua puluh satu ribu enam ratus lima puluh dua Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-32 ;
33. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan Agustus 2018 sebesar Rp.1.114.787,- (satu juta seratus empat belas ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-33 ;
34. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan September 2018 sebesar Rp.1.086.731,- (satu juta delapan puluh enam ribu tujuh ratus tiga puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-34 ;

35. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan Oktober 2018 sebesar Rp.996.990,- (sembilan ratus sembilan puluh enam ribu sembilan ratus sembilan puluh Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-35 ;
36. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan Nopember 2018 sebesar Rp.1.090.957,- (satu juta sembilan puluh ribu sembilan ratus lima puluh tujuh Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-36 ;
37. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan Desember 2018 sebesar Rp.1.243.076,- (satu juta dua ratus empat puluh tiga ribu tujuh puluh enam Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-37 ;
38. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan Januari 2019 sebesar Rp.1.096.485,- (satu juta sembilan puluh enam ribu empat ratus delapan puluh lima Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-38 ;
39. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan Februari 2019 sebesar Rp.1.155.671,- (satu juta seratus lima puluh lima ribu enam ratus tujuh puluh satu Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-39 ;
40. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Maret 2019 sebesar Rp.3.142.407,- (tiga juta seratus empat puluh dua ribu empat ratus tujuh Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-40 ;
41. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas

Halaman 45 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembayaran Listrik dan air bulan April 2019 sebesar Rp.1.146.673,- (satu juta seratus empat puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh tiga Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-41 ;
42. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran Listrik dan air bulan Mei 2019 sebesar Rp.1.329.202,- (satu juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu dua ratus dua Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-42 ;
43. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Juni 2019 sebesar Rp.2.353.138,- (dua juta tiga ratus lima puluh tiga ribu seratus tiga puluh delapan Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-43 ;
44. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Juli 2019 sebesar Rp.2.082.778,- (dua juta delapan puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh delapan Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-44 ;
45. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Agustus 2019 sebesar Rp.2.165.476,- (dua juta seratus enam puluh lima ribu empat ratus tujuh puluh enam Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-45 ;
46. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan September 2019 sebesar Rp.2.244.001,- (dua juta dua ratus empat puluh empat ribu satu Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-46 ;
47. Asli dan fotocopy dari print out Rekening Koran Bank Central Asia, Nomor Rekening 2111383938 atas nama Lisa Attan Dra, atas pembayaran IPL, Listrik dan air bulan Oktober 2019 sebesar Rp.2.261.533,- (dua juta dua ratus enam puluh satu ribu lima ratus tiga puluh tiga Rupiah), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-47 ;

Halaman 46 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



48. Fotocopy dari fotocopy Invoice perhitungan biaya listrik, air, iuran pengelolaan lingkungan & dana cadangan per – Juli 2017, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-48;
49. Asli dan fotocopy Surat dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Nomor 5001/-1.796.32 Tanggal 10 September 2019, perihal Penjelasan, yang ditujukan kepada Drs. Fahrian dan Edwin Setiadi, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-49 ;
50. Fotocopy dari fotocopy Berita Acara Tenant, pada hari Rabu, tanggal 24 Mei 2017, Unit 06-0D024, Nama Lisa Attan, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-50 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut berupa fotocopy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan keseluruhan surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup, oleh karenanya surat-surat bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut Tergugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah / janji menurut agamanya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **RENI TAURINA**, memberikan keterangan dibawah sumpah / janji, yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi sebagai sekretaris dan bagian keuangan dari Tergugat ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat selalu membayar biaya listrik dan air ;
 - Bahwa Tergugat menempati Apartemen Gading Resort Residences di lantai 6 Nomor 24 ;
 - Bahwa setiap penghuni Apartemen Gading Resort Residences wajib membayar biaya listrik, air dan IPL, semua kewajiban pembayaran itu ditagih dalam bentuk invoice serta tertera point-point yang harus dibayarkan serta ada nomor rekeningnya yang dituju ;
 - Bahwa saksi yang melakukan pembayaran atas tagihan yang ditagih oleh Penggugat kepada Tergugat ;
 - Bahwa bukti T-19 dan bukti T-20 benar saksi yang melakukan pembayarannya ke Penggugat dari rekening Tergugat ;
 - Bahwa listrik Tergugat dahulu pernah dimatikan secara sepihak oleh Penggugat, lalu pihak Penggugat mengatakan kalau mau dibayar baru dinyalakan lagi listriknya, totalnya yang saksi ketahui di bulan Juni 2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.11.076.982,- (sebelas juta tujuh puluh enam ribu sembilan ratus delapan puluh dua Rupiah) ;

- Bahwa di tahun 2017 ada kelebihan pembayaran yang dibayarkan oleh Tergugat totalnya kurang lebih sebesar Rp.18.000.000,- (delapan belas juta Rupiah), dan ada surat dari Apartemen Gading Resort Residences akan dikembalikan sisanya dari selisih pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat;
- Bahwa di tahun 2018 untuk IPL (Iuran Pemeliharaan Lingkungan) memang saksi tunda pembayarannya selama ada 10 (sepuluh) bulan, alasannya karena masih ada sisa uang pembayaran yang belum dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat, hanya pembayaran IPL (Iuran Pemeliharaan Lingkungan) saja yang tertunda sedangkan untuk pembayaran-pembayaran lain dibayarkan semua;
- Bahwa di tahun 2019 untuk IPL (Iuran Pemeliharaan Lingkungan) ada 4 (empat) bulan yang tertunda, sedangkan untuk air, listrik itu dibayar, dan alasannya masih sama seperti ditahun 2018 yaitu pengurusnya bermasalah;
- Bahwa selama kurun waktu 2017 sampai 2019 hanya IPL (Iuran Pemeliharaan Lingkungan) saja yang belum dibayarkan oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan bukti P.7-1 sampai dengan P.7-23 yang diajukan oleh Penggugat, dan bukti P.8, P.9 dan P.23 saksi tidak tahu dan tidak pernah diperlihatkan;
- Bahwa saksi adalah karyawan dari Tergugat dan sepengetahuan saksi Penggugat tidak pernah mengirim surat-surat kepada saksi atau Tergugat tentang masalah ini ;
- Bahwa sebelum saksi akan membayarkan kewajiban Tergugat kepada Penggugat selalu saksi melihat invoice nya terlebih dahulu, kemudian saksi cek setelah itu barulah saksi bayarkan, selama ini saksi yang melakukan pembayaran Totalnya semua kurang lebih sebesar Rp.37.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah) saksi cicil selama 4 (empat) kali pembayaran dan semua sudah dibayarkan oleh Tergugat;
- Bahwa di tahun 2018 IPL ada tertunda selama 10 (sepuluh) bulan tapi untuk bulan Januari, Februari saksi bayarkan dan ditahun 2019 ada tertunda 4 (empat) bulan tapi yang 8 (delapan) bulannya saksi bayarkan daripada nanti tunggakannya semakin banyak maka saksi bayarkan;
- Bahwa saksi pernah melihat surat penghapusan pemutihan denda yang ditandatangani oleh Tergugat, tapi alasannya surat itu karena listrik Tergugat diputus secara sepihak oleh Penggugat, jadi Tergugat dipaksa membuat surat itu ;

Halaman 48 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat pernah menginformasikan kepada saksi kalau pengurusnya bermasalah, Tergugat pernah meminta pihak Penggugat untuk bertemu tetapi pihak Penggugat tidak mau bertemu ;
- Bahwa sejak tahun 2015 saksi sudah disuruh oleh Tergugat untuk melakukan pembayaran-pembayaran kewajiban Tergugat kepada Penggugat, dan sepengetahuan saksi tidak ada tunggakan Tergugat ditahun 2017 ;

2. **RONY DOSONUGROHO**, memberikan keterangan dibawah sumpah / janji, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi diajukan kepersidangan ini sebagai saksi sehubungan dengan gugatan Penggugat kepada Tergugat mengenai pembayaran iuran yang menurut Penggugat belum dibayar oleh Tergugat ;
- Bahwa Tergugat belum membayar Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) kepada Penggugat karena kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences belum disahkan oleh yang berwenang Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman (PRKP) Pemprov DKI Jakarta, dan prosedur pemilihan kepengurusannya tidak sesuai dengan aturan yang ada ;
- Bahwa masalah ini muncul karena tidak ada tranfarsansi dari Penggugat kepada penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences, setiap Tergugat dan warga lainnya penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences menuntut tranfarsansi kepada Penggugat malah listrik diputus secara sepihak oleh Penggugat ;
- Bahwa penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences tidak bisa bertemu dengan pengurus yang baru ;
- Bahwa Penggugat masih menggunakan AD / ART yang lama yang pro kepada pihak pengembang, sehingga Tergugat dan warga lainnya Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences tidak terima karena potensinya warga hanya menjadi sapi perah pihak pengembang saja ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada dualisme dalam kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences tapi tidak disahkan oleh yang berwenang Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman (PRKP) Pemprov. DKI Jakarta;
- Bahwa sepengetahuan saksi alasan tidak disahkannya kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences oleh yang berwenang karena tidak sesuai dengan

Halaman 49 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aturan yang ada dan berpotensi melanggar Peraturan Menteri ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

- Bahwa bukti T-10 surat dari Pemprov. DKI Jakarta Dinas Perumahan Dan Gedung Pemda isinya ditujukan kepada Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences yang lama karena berpotensi melanggar ketentuan yang berlaku ;
- Bahwa susunan Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences periode 2018 sampai dengan 2021 yang Ketuanya Drs. Fahrian tidak dapat dilakukan pencatatan oleh instansi yang berwenang, karena tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui saja tentang adanya Akta Notaris Nomor 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Susanti, S.H., M.Kn ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat menggugat di PTUN yang digugat adalah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman (PRKP) yang objeknya meminta agar kepengurusan PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences periode 2018 sampai dengan 2021 agar dilakukan pengesahan dan dicatat ;
- Bahwa Apartemen Gading Resort Residences berjumlah kurang lebih ada 711 (tujuh ratus sebelas) Unit ;
- Bahwa saksi adalah salah satu dari tim kecil dari perwakilan pemilik dan penghuni Apartemen Gading Resort Residences yang dibentuk untuk mempersiapkan tata cara pemilihan Panitia Musyawarah (Panmus) guna Pelaksanaan Rapat Umum Tahunan Pemilihan Pengurus PPPSRS GRR periode 2018 sampai dengan 2021 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada pelaksanaan Rapat Umum Tahunan (RUTA) yang kedua tanggal 19 Oktober 2019 Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences, karena memang ada suratnya dilarang mengadakan Rapat Umum Tahunan (RUTA) ;
- Bahwa sejak Penggugat melakukan kenaikan pembayaran Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) sejak itu tidak ada tranfaransi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat ataupun Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences yang lainnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada kurang lebih 50 (lima puluh) warga Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences

Halaman 50 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menunggak melakukan pembayaran iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) ;

- Bahwa Penggugat dalam hal ini sepengetahuan saksi adalah Sdr. Drs. Fahrian, pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Gading Resort Residences untuk periode 2018 sampai dengan 2021 yang susunan pengurusnya belum disahkan oleh yang berwenang Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman (PRKP) Pemprov. DKI Jakarta serta prosedur pemilihan kepengurusannya tidak sesuai dengan peraturan yang ada;

3. **FERRY JUARI HIDAYAT**, memberikan keterangan dibawah sumpah / janji, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi diajukan kepersidangan ini sebagai saksi sehubungan dengan gugatan Penggugat kepada Tergugat mengenai pembayaran iuran yang menurut Penggugat belum dibayar oleh Tergugat ;
- Bahwa Tergugat belum membayar iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) kepada Penggugat karena kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences belum disahkan oleh yang berwenang Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman (PRKP) Pemprov DKI Jakarta, dan prosedur pemilihan kepengurusannya tidak sesuai dengan aturan yang ada ;
- Bahwa masalah ini muncul karena tidak ada tranfarsansi dari Penggugat kepada penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences, setiap Tergugat dan warga lainnya penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences menuntut tranfarsansi kepada Penggugat malah listrik diputus secara sepihak oleh Penggugat ;
- Bahwa Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences tidak bisa bertemu dengan pengurus yang baru ;
- Bahwa Penggugat masih menggunakan AD / ART yang lama yang pro kepada pihak pengembang, sehingga Tergugat dan warga lainnya Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences tidak terima karena potensinya warga hanya menjadi sapi perah pihak pengembang saja ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada dualisme dalam kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences tapi tidak disahkan oleh yang berwenang Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman (PRKP) Pemprov. DKI Jakarta;

Halaman 51 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi alasan tidak disahkannya kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences oleh yang berwenang karena tidak sesuai dengan aturan yang ada dan berpotensi melanggar Peraturan Menteri ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- Bahwa bukti T-10 surat dari Pemprov. DKI Jakarta Dinas Perumahan Dan Gedung Pemda isinya ditujukan kepada Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences yang lama karena berpotensi melanggar ketentuan yang berlaku ;
- Bahwa susunan Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences periode 2018 sampai dengan 2021 yang Ketua nya Drs. Fahrian tidak dapat dilakukan pencatatan oleh instansi yang berwenang, karena tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat menggugat di PTUN yang digugat adalah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman (PRKP) yang objeknya meminta agar kepengurusan PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences periode 2018 sampai dengan 2021 agar dilakukan pengesahan dan dicatat ;
- Bahwa Apartemen Gading Resort Residences berjumlah kurang lebih ada 711 (tujuh ratus sebelas) Unit ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada pelaksanaan Rapat Umum Tahunan (RUTA) yang kedua tanggal 19 Oktober 2019 Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences, karena memang ada suratnya dilarang mengadakan Rapat Umum Tahunan (RUTA) ;
- Bahwa sejak Penggugat melakukan kenaikan pembayaran iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) sejak itu tidak ada tranparansi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat ataupun Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences yang lainnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada kurang lebih 50 (lima puluh) warga Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences yang menunggak melakukan pembayaran iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) ;
- Bahwa Penggugat dalam hal ini sepengetahuan saksi adalah Sdr. Drs. Fahrian, pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Gading Resort Residences untuk

Halaman 52 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

periode 2018 sampai dengan 2021 yang susunan pengurusnya belum disahkan oleh yang berwenang Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan

Permukiman (PRKP) Pemprov. DKI Jakarta serta prosedur pemilihan kepengurusannya tidak sesuai dengan peraturan yang ada;

4. **IRAWAN SENTOSA**, memberikan keterangan dibawah sumpah / janji, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi diajukan kepersidangan ini sebagai saksi sehubungan dengan gugatan Penggugat kepada Tergugat mengenai pembayaran iuran yang menurut Penggugat belum dibayar oleh Tergugat ;
- Bahwa Tergugat belum membayar iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) kepada Penggugat karena kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences belum disahkan oleh yang berwenang Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman (PRKP) Pemprov DKI Jakarta, dan prosedur pemilihan kepengurusannya tidak sesuai dengan aturan yang ada ;
- Bahwa masalah ini muncul karena tidak ada tranfaransi dari Penggugat kepada penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences, setiap Tergugat dan warga lainnya penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences menuntut tranfaransi kepada Penggugat malah listrik diputus secara sepihak oleh Penggugat ;
- Bahwa Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences tidak bisa bertemu dengan pengurus yang baru ;
- Bahwa Penggugat masih menggunakan AD / ART yang lama yang pro kepada pihak pengembang, sehingga Tergugat dan warga lainnya Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences tidak terima karena potensinya warga hanya menjadi sapi perah pihak pengembang saja ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada dualisme dalam kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences tapi tidak disahkan oleh yang berwenang Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman (PRKP) Pemprov. DKI Jakarta;
- Bahwa sepengetahuan saksi alasan tidak disahkannya kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences oleh yang berwenang karena tidak sesuai dengan aturan yang ada dan berpotensi melanggar Peraturan Menteri ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Halaman 53 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa bukti T-10 surat dari Pemprov. DKI Jakarta Dinas Perumahan Dan Gedung Pemda isinya ditujukan kepada Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences yang lama karena berpotensi melanggar ketentuan yang berlaku ;
- Bahwa susunan Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences periode 2018 sampai dengan 2021 yang Ketua nya Drs. Fahrian tidak dapat dilakukan pencatatan oleh instansi yang berwenang, karena tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat menggugat di PTUN yang digugat adalah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman (PRKP) yang objeknya meminta agar kepengurusan PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences periode 2018 sampai dengan 2021 agar dilakukan pengesahan dan dicatat ;
- Bahwa Apartemen Gading Resort Residences berjumlah kurang lebih ada 711 (tujuh ratus sebelas) Unit ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada pelaksanaan Rapat Umum Tahunan (RUTA) yang kedua tanggal 19 Oktober 2019 Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences, karena memang ada suratnya dilarang mengadakan Rapat Umum Tahunan (RUTA) ;
- Bahwa sejak Penggugat melakukan kenaikan pembayaran luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) sejak itu tidak ada tranfaransi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat ataupun Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences yang lainnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada kurang lebih 50 (lima puluh) warga Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences yang menunggak melakukan pembayaran luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) ;
- Bahwa Penggugat dalam hal ini sepengetahuan saksi adalah Sdr. Drs. Fahrian, pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Gading Resort Residences untuk periode 2018 sampai dengan 2021 yang susunan pengurusnya belum disahkan oleh yang berwenang Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman (PRKP) Pemprov. DKI Jakarta serta prosedur pemilihan kepengurusannya tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan peraturan yang ada;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 12 Agustus 2020 dan menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Eksepsi Diskualifikasi atau Gemis Aanhoedanigheid :

Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid diajukan atas alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat in casu Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EWDWIN SETIADI selaku sekretaris telah memberikan surat kuasa khusus kepada Law Firm "Lingga-Sampurno & Partners" tertanggal 8 Oktober 2019 berdasarkan Akta Notaris Nomor : 23 tanggal 22 November 2012 dan disahkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta no. 173/2013, tanggal 12 Februari 2013;
- Bahwa Akta Notaris Nomor : 23 tanggal 22 November 2012 tidak dapat dipergunakan oleh Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EWDWIN SETIADI selaku sekretaris sebagai dasar hukum bertindak untuk dan atas nama pengurus, karena pada saat periode kepengurusan Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EDWIN SETIADI selaku sekretaris didasarkan pada Akta Notaris Nomor 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Susanti, S.H.,M.Kn.;
- Bahwa susunan pengurus periode 2018 sampai dengan 2021 yang didasarkan pada Akta Notaris Nomor 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Susanti, S.H.,M.Kn., belum dicatatkan dan disahkan oleh Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman karena susunan pengurus PPPSRS belum sesuai dengan Pasal 23 Permenpupera Nomor 23/2018;
- Bahwa kemudian sesuai amanat Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Thun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, diwajibkan kepada PPPSRS yang telah dibentuk sebelum Pergub 132 Thun 2018 berlaku untuk melakukan penyesuaian terhadap Struktur Organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah

Halaman 55 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangga, pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS, serta Tata Tertip PPPSRS;

- Bahwa karena kepengurusan Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EDWIN SETIADI selaku sekretaris didasarkan pada Akta Notaris Nomor 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Susanti, S.H.,M.Kn., belum dicatatkan dan disahkan oleh Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman dan sesuai amanat Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Thun 2018, oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh Drs. FAHRIAN selaku ketua dan EDWIN SETIADI selaku sekretaris selaku pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) haruslah dinyatakan Diskualifikasi atau *Gemis Aanhoedanigheid*.

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat di atas, Tergugat telah mengajukan Eksepsi/keberatan bukan menyangkut kewenangan mengadili dan karenanya dengan mengacu ketentuan Pasal 136 HIR, eksepsi ini akan diperiksa dan diputus bersama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi/keberatan Kuasa Tergugat tersebut di atas, Kuasa Penggugat menanggapi dalam Repliknya, pada pokoknya menolak dalil dalil eksepsi dari Kuasa Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mempelajari dengan seksama terhadap eksepsi dari Tergugat, maka untuk mengetahui apakah Gugatan Penggugat adalah gugatan yang diajukan oleh pengurus yang tidak berhak dan tidak mempunyai kedudukan hukum karena Pengurusnya belum pernah disahkan oleh Pejabat yang berwenang, maka haruslah melalui pembuktian terlebih dahulu dengan melihat dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak sehingga eksepsi tersebut sudah masuk materi dari pokok perkara, maka harus dibuktikan bersama-sama dalam pokok perkara, dan eksepsi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa PENGGUGAT selaku Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR), sebuah badan hukum yang diakui berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, berdasarkan Akta Lampiran A, Akta No. 23 tanggal 22 November 2012, Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) dan telah didaftarkan dan disahkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 173/2013, Tanggal 12 Februari 2013.
- Bahwa sesuai Anggaran Dasar PPPSRS GRR Akta Lampiran A, tanggal 22 November 2012 Nomor 23 yang dibuat oleh dan dihadapan P. Sutrisno A. Tampubolon, Notaris di Jakarta, Tugas dan Fungsi Perhimpunan tercantum dalam Pasal 9 dan 10 Anggaran Dasar Perhimpunan. Salah satu fungsi Penggugat sebagai Pengurus Perhimpunan adalah: Mengelola rumah susun dan lingkungannya yang menyangkut penghunian, pengelolaan dan kepemilikan bersama.
- Bahwa Penggugat adalah Pengurus Perhimpunan dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences yang sah untuk periode waktu Tahun 2018 sampai dengan tahun 2021.
- Penggugat adalah Pengurus Perhimpunan yang dipilih dari dan oleh Anggota Perhimpunan berdasarkan Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences, dilaksanakan pada tanggal 27 Oktober 2018, bertempat di Ballroom Gading Marina, Jalan Raya Boulevard Barat No. 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara, sesuai Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Komersial Apartemen Gading Resort Residences Nomor 28, Tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT Emilia Retno Trahutami Sushanti, S.H., MKn. Pemilihan Pengurus Perhimpunan dilaksanakan sesuai ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (ART PPPSRS GRR).
- Sesuai ketentuan Anggaran Dasar Perhimpunan Lampiran A, Akta Nomor 23, tanggal 22 November 2012, diatur mengenai Keanggotaan Perhimpunan, kewajiban anggota Perhimpunan :

Halaman 57 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



- Bahwa untuk Kewajiban Anggota dalam Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, Lampiran B Akta No. 23, tanggal 22 November 2012, diantaranya Pasal 18 tentang Keuangan, yang berbunyi :

Pasal 18

Kewajiban keuangan Anggota terdiri dari :

1. Iuran Pokok :

Besarnya iuran pokok dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (Nilai Perbandingan Proporsional) satuan rumah susun yang dimiliki sesuai yang tercantum dalam sertifikat satuan rumah susun atau dalam bentuk pembobotan atau jumlah lain yang ditetapkan oleh **Rapat Pengurus**

2. Iuran Pengelolaan (Service Charge):

Besarnya Iuran Pengelolaan dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional atau luas satuan rumah susun dikali tarif iuran setiap meter persegi per bulan, yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus, dengan memperlihatkan segi-segi keadilan dan dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan keadaan. Perubahan besarnya iuran pengelolaan ditetapkan dalam rapat umum.

3. Iuran Dana Cadangan (Sinking Fund):

Besarnya Dana Cadangan dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda bersama dan bagian bersama, dengan memperhitungkan dari segala aspek. Prinsip penentuan iuran renovasi/dana cadangan per meter persegi per bulan dilakukan dengan cara membagi perkiraan biaya per tahun yang harus dicadangkan terhadap total luas rumah susun sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional satuan rumah susun. Penetapan besarnya iuran cadangan tersebut diputuskan dalam **Rapat Pengurus**.

4. Iuran Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan):

Kewajiban pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan satuan rumah susun harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pemilik.

5. Tagihan pemakaian Listrik dan Air:

Besarnya tagihan Listrik dan Air dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan.

6. Iuran Asuransi Kebakaran dan Asuransi Lainnya yang dianggap perlu akan diatur dalam Peraturan Khusus yang ditetapkan dalam Rapat Pengurus.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat adalah Pemilik unit apartemen di Gading Resort Residences yang terletak di Lantai 6, Unit 06-OD024 Apartemen Gading Resort Residences, Tower 11, Apartemen Gading Resort Residence, Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240.
- Bahwa sebagai Pemilik/Penghuni Apartemen, berarti TERGUGAT adalah Anggota Perhimpunan sehingga wajib patuh pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Gading Resort Residences, termasuk atas seluruh kewajiban pembayaran sebagaimana Pasal 18 ART GRR.
- Bahwa berdasarkan Laporan berkala yang diberikan Badan Pengelola kepada PENGUGAT diketahui bahwa TERGUGAT selaku Penghuni dan Pemilik atas unit Apartemen ternyata tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar iuran Service Charge, Sinking Fund, Listrik dan Air beserta denda-dendanya sebagai berikut, yaitu :
 - Tunggakan atas Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) terhitung sejak Bulan Juli 2017 hingga Oktober 2019, yaitu sebesar Rp.34.826.903,-(tiga puluh empat juta delapan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh rupiah);
 - Tunggakan atas Iuran Dana Cadangan / Biaya Sinking Fund (SF) Tergugat terhitung sejak Bulan Juli 2017 hingga Bulan Oktober 2019 adalah sebesar Rp. 5.768.000,- (lima juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah);
 - Tunggakan Iuran Listrik Tergugat terhitung Januari 2018 hingga September 2019, yaitu sebesar Rp.6.784.628,- (enam juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu enam ratus dua puluh delapan rupiah);
 - Tunggakan Iuran Air sejak Bulan Mei 2019, Agustus 2019 dan September 2019 yaitu sebesar Rp. 1.002.310,- (satu juta dua ribu tiga ratus sepuluh rupiah).

Total tunggakan pembayaran Outsanding (O/S) pokok (belum termasuk denda) unit Tergugat adalah sebesar Rp.48.381.841,- (empat puluh delapan juta tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah).

Denda unit Tergugat terhitung sejak Bulan Maret 2018 hingga Oktober 2019 adalah sebesar Rp. 70.100.000,- (tujuh puluh juta seratus ribu rupiah).

Total Tunggakan dan Denda Tergugat adalah sebesar Rp. 118.481.841,- (seratus delapan belas juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah).

Halaman 59 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan tidak dilakukannya kewajiban Pembayaran oleh Tergugat, menyebabkan seluruh kewajiban pembayaran tersebut harus ditalangi oleh Penggugat dan Penggugat telah berkali-kali memperingatkan/meminta agar Tergugat menyelesaikan seluruh kewajibannya, namun hingga Gugatan ini diajukan, tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikannya.

Menimbang, bahwa sebaliknya menanggapi gugatan Penggugat di atas kuasa hukum Tergugat telah menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dengan menyatakan bahwa Penggugat telah melanggar Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku sehingga Penggugat bukan Pengurus PPPSRS GRR Periode 2018-2021 Yang Sah dan diakui Hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 1865 KUHPdata/Pasal 163 HIR., Penggugat dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-16 dan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) Ahli yaitu 1. Saksi Stephen Endang Kurniawan dan 2. Saksi Ganung Argo Rastopo dan ahli H. Dahlah Mansjur, S.H. M.H;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa Bukti T-1 sampai dengan T-50 dan 4 (empat) orang saksi yaitu 1. Saksi Reni Taurina, 2. Saksi Rony Dosonugroho, 3. Saksi Ferry Juara Hidayat dan 4. Saksi Irawan Sentosa;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut tentang permasalahan pokok seperti diuraikan diatas maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan wanprestasi;

Menimbang, bahwa wanprestasi menurut pengertian hukum adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahan salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata disebutkan bahwa tiap tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Bahwa dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa seseorang/Tergugat dapat dikatakan telah melakukan Wanprestasi apabila:

1. Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian.
2. Tergugat melaksanakan isi perjanjian akan tetapi tidak sebagaimana mestinya ;
3. Tergugat melaksanakan isi perjanjian tetapi terlambat atau lewat waktu.



4. Tergugat melakukan sesuatu yang menurut isi perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Menimbang, bahwa oleh karena wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran perjanjian karena tidak dipenuhinya prestasi, maka sebelum dapat dibuktikan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, maka Majelis hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan Legal standing Penggugat yang dipermasalahkan oleh Tergugat dalam Ekspesi maupun dalam pokok perkara yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak dan tidak mempunyai kedudukan hukum, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu yang oleh Majelis Hakim dinyatakan telah memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk menentukan *legal standing* Penggugat, apakah benar bahwa Penggugat selaku Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen gading Resort Residences (PPPSRS GRR), sebuah badan hukum yang diakui berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, berdasarkan akta Lampiran A, Akta Nomor 23 tanggal 22 Nopember 2012, Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences (PPPSRS GRR) dan telah didaftarkan dan disahkan oleh Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor : 173/2013. Tanggal 12 Pebruari 2013, haruslah terlebih dahulu di uji tentang keabsahan Pengurus PPPSRS GRR Periode 2018-2021 tersebut berdasarkan ketentuan undang-undang yang mengaturnya, sebagaimana pertimbangan dibawah ini:

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat :

- (1) Pengelolaan Rumah Susun Milik dilakukan dalam bentuk kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Dalam mengelola Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola.
- (3) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus merupakan Badan Hukum yang mendaftar dan mendapatkan izin usaha dan izin operasional dari Gubernur untuk melaksanakan pengelolaan Rumah Susun Milik.



(4) Dalam melaksanakan pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengelola dapat bekerja sama dengan orang perorangan dan Badan Hukum;

Menimbang, bahwa terkait dengan ayat (3) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik tersebut, maka pengelola yang dimaksud dengan PPPSRS tersebut harus merupakan Badan Hukum yang mendaftar dan mendapatkan izin usaha dan izin operasional dari Gubernur untuk melaksanakan pengelolaan Rumah Susun Milik;

Menimbang, bahwa berhubung Penggugat mengajukan bukti P.1 yaitu Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 173/2013 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residence, Kota Administrasi Jakarta Utara dalam keputusannya Kesatu adalah Mengesahkan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residence, Kota Administrasi Jakarta Utara dengan Anggaran Dasar tanggal 22 November 2012 sebagaimana dimaksud dalam bukti P.2 yaitu Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residence yang dalam Pasal 21 menyebutkan masa bakti kepengurusannya adalah 3 (tiga) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.4 yaitu Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Permai Residence No.28 tanggal 27 Oktober 2018, yang pada akhirnya dinyatakan Rapat Umum Anggota Perhimpunan dalam Rangka Pemilihan, Pengangkatan dan Pengesahan Pengurus Perhimpunan untuk periode 3 (tiga) tahun dari tahun 2018 sampai tahun 2021 ditutup pada pukul 13.26 WIB ;

Menimbang, bahwa berdasarkan tersebut diatas bahwa ternyata kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residence tahun 2012 yang lama telah berubah/diganti dengan kepengurusan yang baru yang masa periode tahun 2018 sampai tahun 2021, akan tetapi dari keseluruhan bukti surat yang diajukan Penggugat tidak ternyata ada bukti yang mengesahkan kepengurusan yang baru tersebut sebagaimana disebutkan dalam ketentuan yang diatur dalam ayat (3) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik ;

Menimbang, bahwa ternyata dari bukti surat yang diajukan Tergugat yaitu bukti T.10 berupa Surat dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, Dinas Perumahan dan Gedung Pemda tanggal 4 Oktober 2018 Nomor 4134/-1.796.71 bersifat Penting, kepada Pengurus PPPSRS Apartemen Gading Resosrt Residence dihubungkan dengan bukti T.12 berupa Surat dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Perumahan, tanggal 30 November 2018 bersifat penting kepada PPPSRS Gading Resosrt Residence Periode 2015-2018, yang pada intinya menjelaskan bahwa susunan terpilih Periode 2018-2021 tidak dapat dilakukan proses pencatatan sebagaimana amanat dalam Pasal 28 ayat (3) Peraturan Menteri Nomor 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat mengajukan gugatan dalam kapasitasnya sebagai Pengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residence belum didaftarkan dan disahkan sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Nomor 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik ;

Menimbang, bahwa YAHYA HARAHAHAP, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, cetakan VI, Oktober 2007, halaman 111, menerangkan sebagai berikut :

“Bahwa kekeliruan Pihak menimbulkan Gugatan *Error In Persona*.

Bahwa dalam gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa*, terlibat dua pihak. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat. Sedangkan yang satu lagi, ditarik dan berkedudukan sebagai tergugat. Sehubungan dengan itu, yang bertindak sebagai Penggugat, harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai Tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian juga sebaliknya. Apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil.”

Menimbang bahwa, adapun macam-macam error in persona yang mungkin timbul atas kesalahan dan kekeliruan tersebut dapat dikwalifikasi, sebagai berikut :

- a. Diskualifikasi in person, yaitu terjadi manakala yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) ;

Halaman 63 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Salah sasaran pihak yang digugat, yaitu terjadi manakala orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru (gemis aanhhoeda nigheid) ;
- c. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), yaitu terjadi manakala pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap karena masih ada orang yang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa Penggugat adalah tergolong sebagai *diskualifikasi in person*, yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*), maka dengan demikian gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa berhubung gugatan terbukti mengandung cacat formil, maka dengan demikian gugatan Penggugat karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya Penggugat sebagai Pengurus yang belum sah secara hukum karena belum didaftarkan dan disahkan sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Nomor 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, maka Majelis tidak mempertimbangkan permasalahan pokok mengenai apakah benar Tergugat wanprestasi atas kewajibannya membayar tagihan tagihan sebagai mana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa terhadap Peraturan Gubernur No. 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas peraturan Gubernur No 132 Tahun 2018 tentang pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik yang dilampirkan Penggugat, dimana dalam pasal 102 C ayat (4) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Dalam hal perselisihan kepengurusan belum dapat diselesaikan dan diputuskan baik melalui musyawarah atau jalur hukum di Pengadilan, para pemilik dan m Pengurus Pengawas PPPSRS masing masing tetap melaksanakan kewajibannya sebagaimana dilakukan sebelum adanya ketentuan kenaikan yang ditentukan PPPSRS, Majelis Hakim berpendapat bahwa Peraturan tersebut baru diundangkan pada tanggal 6 Desember 2019 setelah Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan sehingga tidak dapat berlaku surut, lagi pula Penggugat tidak lagi murni Kepengurusan PPPSRS Apartemen Gading Resorrt Residence sebelumnya, oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berhubung gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sedangkan Tergugat sebagai pihak yang menang;

Menimbang, bahwa berhubung Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah sehingga dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1320, 1234 KUH Perdata, jurisprudensi, serta pasal-pasal lain dalam peraturan perundang - undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp.773.200,- (tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 19 Agustus 2020,

Halaman 65 dari 66 halaman Putusan Nomor 671/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Budiarto, S.H sebagai Hakim Ketua, Sarwono, S.H., M.Hum dan Tumpunuli Marbun, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **26 Agustus 2020** oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bobi Rahman Siahaan, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim - Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Sarwono, S.H., M.Hum.

Budiarto, S.H.

Tumpunuli Marbun, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Bobi Rahman Siahaan, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP : Rp. 30.000,-
2. ATK : Rp. 75.000,-
3. Panggilan : Rp. 625.000,-
4. PNBP Penggugat : -
5. PNBP Tergugat : Rp. 10.000,-
6. Redaksi : Rp. 10.000,-
7. Materai : Rp. 12.000,-
8. Penggandaan berkas : Rp. 11.200,-

Jumlah : Rp. 773.200,-

(tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus Rupiah);