



## PUTUSAN

Nomor 542/PDT/2016/PT.DKI.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

1. Nama : WONG FRANKIE.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Ketua Dewan Pengurus Perkumpulan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas Periode 2014-2017 (selanjutnya disebut P3SRSNH Plaza Kenari Mas).

Alamat : Jalan Pejagalan I No. 59, Pekojan, Tambora, Jakarta Barat.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat I.

2. Nama : JOSEPH SEBASTIAN  
SANLIONG.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Wakil Ketua 1 P3SRSNH Plaza Kenari Mas.

Alamat : Jalan T.B. Angke Grawisa Blok G No. 28, Wijaya Kusuma, Grogol Petamburan, Jakarta.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat II.

3. Nama : HENDRA SUSANTO.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Wakil Ketua 2 P3SRSNH Plaza Kenari Mas.

Alamat : Perum Grand Orchard Ebony IV-AC No 22, Sukapura, Cilincing, Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding III semula Tergugat III.

4. Nama : HASAN RUSMALA.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.

hal 1 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



Jabatan : Wakil Ketua 3 P3SRSNH Plaza Kenari Mas.  
Alamat : Jalan Kelapa Puan Timur II/NE.2/3, RT 009/012,  
Pegangsaan Dua, Kelapa Gading, Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding IV semula Tergugat IV.

5. Nama : KELANA SIMIN.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.  
Jabatan : Sekretaris P3SRSNH Plaza Kenari Mas.  
Alamat : Jalan Pelangi Ungu 6 Blok C 58/19, RT 021/016  
Gading, Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding V semula Tergugat V.

6. Nama : GUNAWAN HARUN, SH.MH.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.  
Jabatan : Wakil Sekretaris P3SRSNH Plaza Kenari Mas.  
Alamat : Jalan Jelambar Barat III B/24, RT. 001/005,  
Jelambar Baru, Grogol, Jakarta Barat.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding VI semula Tergugat VI.

7. Nama : SENG BUDIMAN.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.  
Jabatan : Bendahara P3SRSNH Plaza Kenari Mas.  
Alamat : Jalan Pinisi Permai 2/17, RT. 006/007, Kapuk  
Muara, Penjaringan, Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding VII semula Tergugat VII.

8. Nama : HANDOKO WIBOWO.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.  
Jabatan : Seksi Humas P3SRSNH Plaza Kenari Mas.  
Alamat : Jalan Johar Baru Utara IV No. 18 RT 006/003,  
Johar Baru, Jakarta Pusat.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding VIII semula Tergugat VIII.

9. Nama : BUNYAMIN HANIFAH.



Pekerjaan : Pedagang di Kios di Plaza Kenari Mas.  
Jabatan : Wakil Humas P3SRSNH Plaza Kenari Mas.  
Alamat : Jalan Batuceper VII/30 A, RT. 009/001, Kebon  
Kelapa, Gambir, Jakarta Pusat.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding IX semula Tergugat IX.

10. Nama : ORLANDO THAMRIN.

Pekerjaan : Pedagang di Plaza Kenari Mas.  
Jabatan : Seksi Keamanan P3SRSNH Plaza Kenari Mas.  
Alamat : Jalan Tawakal V/A, RT. 002/009, Tomang Grogol  
Petamburan, Jakarta Barat.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding X semula Tergugat X.

11. Nama : WARNO.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.  
Jabatan : Wakil Seksi Keamanan P3SRSNH Plaza Kenari  
Mas.  
Alamat : Jalan Budi Mulia, RT. 007/005, Pademangan Barat  
Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding XI semula Tergugat XI.

12. Nama : SURYANTO WIJAYA.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.  
Jabatan : Seksi Pengelolaan P3SRSNH Plaza Kenari Mas.  
Alamat : Jalan Raya Kebon Jeruk No. 11, RT. 009/005  
Kebon Jeruk, Jakarta Barat.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding XII semula Tergugat XII.

13. Nama : TJANG TET SOEI.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.  
Jabatan : Ketua Dewan Pembina P3SRSNH Plaza Kenari  
Mas.  
Alamat : Jalan kramat Sentiong I No. 5, RT. 003/005,  
Kramat, Senen, Jakarta Pusat.



Selanjutnya disebut sebagai Pembanding XIII semula Tergugat XIII.

14. Nama : RETTO.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Ketua Dewan Pengawas P3SRSNH Plaza Kenari Mas.

Alamat : Jalan Kelapa Kopyor Timur I/BA.1/No. 12 RT. 001/009, Kelapa Gading Timur, Jakarta.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding XIV semula Tergugat XIV.

15. Nama : RUDY HOCHI HALIM.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Anggota Dewan Pengawas P3SRSNH Plaza Kenari Mas.

Alamat : Perum Citra 3 Ext. Blok A-2/3, RT. 003/013, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding XV semula Tergugat XV.

16. Nama : JOHNNY JUNUS.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Anggota Dewan Pengawas P3SRSNH Plaza Kenari Mas.

Alamat : Jalan Budi Mulia No. 08/09, RT. 001/007 Pademangan Barat, Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding XVI semula Tergugat XVI.

Para Pembanding semula Tergugat I s/d Tergugat XVI dalam kedudukan selaku pribadi dan/atau selaku pengurus, Pembina dan Pengawas organisasi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas (P3SRSNH Kenari Mas) Periode 2014 – 2017, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Benyamin Purba, SE, SH, Chrisbiantoro, SH. LLM dan Elhanan Garingging, SH para Advokat dari Law Office Benyamin Purba, Elhanan & Partners Advokat dan Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan

hal 4 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



Italian Walk Blok I No.19, MOI, kelapa Gading Square, Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Desember 2015, selanjutnya disebut Para Pembanding semula Tergugat I s/d Tergugat XVI.

#### LAWAN

1. Nama ARNOLD SHINARO ;

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Ketua Perkumpulan Sekretariat Bersama Pemilik Kios Pedagang dan Pekerja Plaza Kenari Mas (selanjutnya disebut Sekber PKP3KM).

Alamat : Jalan Caman Raya No. 90, RT. 006/003, Jatibening, Pondok Gede, Bekasi.

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Penggugat I.

2. Nama NURSIRWAN, SE;

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Wakil Ketua Sekber PKP3KM.

Alamat : Jalan Kramat Jati, RT. 006/010, Kramat Jati Jakarta Timur .

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Penggugat II.

3. Nama M. TAVIP MOHUNE;

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Sekretaris Sekber PKP3KM.

Alamat : Jalan Cendrawasi No. 58, Kampung Sidamukti, Sukamaju, Cilodong, Depok.

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Penggugat III.

4. Nama ABRAR BAHARUDDIN;

Pekerjaan : Pedagang di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Wakil Sekretaris Sekber PKP3KM.

Alamat : Jln.Kesatriaan Rt.004/005, Cilincing, Jakarta Utara.



Selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Penggugat IV.

5. Nama M. SISWOYO;

Pekerjaan : Pedagang di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Bendahara Sekber PKP3KM.

Alamat : Jalan Baru RT. 003/002, Ports Plawad Utara  
Cipondoh, Tangerang.

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Penggugat V.

6. Nama HENDRIADI, SH;

Pekerjaan : Pedagang di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Wakil Bendahara Sekber PKP3KM.

Alamat : Jalan Cangkir No. 5, RT. 009/012, Utan Kayu  
Selatan, Matraman, Jakarta Timur.

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI semula Penggugat VI.

7. Nama Ir. FAISAL.

Pekerjaan : Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas.

Jabatan : Pengawas Sekber PKP3KM.

Alamat : Jalan Tegal Parang Selatan I, RT. 006/007 Tegal  
Parang, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan .

selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Para  
Penggugat. Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri selaku  
Pedagang/Pemilik Kios di Plaza Kenari Mas/selaku Pengurus dan  
Pengawas Perkumpulan Para Pemilik Kios, Pedagang dan Pekerja  
yang berada di Plaza Kenari Mas dengan nama "SEKRETARIAT  
BERSAMA PEMILIK KIOS, PEDAGANG DAN PEKERJA PLAZA KENARI  
MAS"(selanjutnya di sebut (SEKBER PKP3KM)", Dalam hal ini memberikan  
kuasa kepada Pebri Kurniawan, SH, Aldiren Steven Patty, SH beralamat  
di One Pasifik Place Sudirman Centre Business District (SCBD) 15 th  
Floor, Jalan. Jend. Sudirman Kav. 52-53 Jakarta 12190;

**D A N**

hal 6 dari 52 hal put. No. 542/PDT/2016/PT.DKI



1. PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL NON HUNIAN KENARI MAS (P3SRSNH) (yang dibentuk berdasarkan Akta No. 1 tanggal 14 Mei 2014, dibuat dihadapan Taufiqurrahman, SH., Notaris Pengganti di Jakarta) berkedudukan di Jalan Kramat Raya No. 101, Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat XVII.
2. PT. CATURMAS KARSAUDARA, Selaku Pengelola Plaza Kenari Mas, berkedudukan di Jalan Kramat Raya No. 101, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat XVIII.
3. TAUFIQURRAHMAN, SH., Notaris Pengganti di Jakarta, berkantor di Jalan Tebet Timur Dalam Raya No. 62, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat.

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang dibuat dan ditangani tertanggal 19 Desember 2014 dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dibawah Regester Nomor 676/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT. tanggal 23 Desember 2014. Telah mengemukakan dalil- dalilnya, yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah pedagang/Pemilik yang sah atas kios-kios yang terletak di Plaza Kenari Mas, Jalan Kramat Raya No. 101, Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat.
2. Bahwa Para Penggugat adalah juga sebagai Pengurus dan Pengawas yang bernaung dibawah Perkumpulan Para Pemilik Kios, Pedagang dan Pekerja yang berada di Plaza Kenari Mas dengan nama " SEKRETARIAT

hal 7 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



BERSAMA PEMILIK KIOS, PEDAGANG DAN PEKERJA PLAZA KENARI MAS (SEKBER PKP3KM) yang bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik kios, pedagang dan pekerja yang menjalankan usahanya di Plaza Kenari Mas

3. Bahwa untuk mencapai maksud dan tujuan SEKBER PKP3KM tersebut, perkumpulan melakukan kegiatan-kegiatan yang antara lain meliputi pembinaan, pelatihan dan monitoring serta usaha-usaha lain sepanjang tidak bertentangan dengan maksud tujuan perkumpulan Para Penggugat

4. Bahwa sejak dibentuknya Pengurus Organisasi Perkumpulan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI pada tanggal 14 Mei 2014 dengan Akta No. 1 tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat, bahwa antara Penggugat, Para Tergugat I s/d Tergugat XVI, Tergugat XVII dan Tergugat XVIII maupun dengan Pedagang lainnya berulang kali telah terjadi keributan atau konflik yang disebabkan karena tindakan-tindakan melawan hukum Tergugat I s/d Tergugat XVI, dan Tergugat XVIII sebagai Sadan Pengelola yang semena mena atau arogan yang sangat merugikan Para Penggugat maupun para Pedagang/Pemilik Kios lainnya, antara lain

a. Tidak diperbolehkannya Para Penggugat / Para Pedagang lainnya mempergunakan fasilitas bersama sebagai bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisahkan untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan yang terdapat di Plaza Kenari Mas (Undang-Undang No. 20/2011 tentang Rumah Susun) ketika Para Penggugat I Para Pedagang lainnya ingin mempergunakan ruang rapat untuk kegiatan turnamen futsal dan billiard yang akan diselenggarakan panitia turnamen.

b. Tidak diperbolehkannya Para Penggugat/Para Pedagang lainnya memasang spanduk yang bertujuan positif untuk mengajak para pedagang lainnya yang belum mengetahui agar bisa berpartisipasi dalam turnamen futsal dan billiard dan kegiatan positif lainnya.





5. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, terbukti bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI, Tergugat XVII dan Tergugat XVIII adalah bertentangan dengan hukum dan dapat dinyatakan sebagai tindakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, antara lain.

- a. Terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII.
- b. TERGUGAT I s/d TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII harus mempertanggung jawabkan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan.
- c. Perbuatan Tergugat I s/d Tergugat XVI, Tergugat XVII dan Tergugat XVIII telah menyebabkan kerugian pada Para Penggugat, yakni sebagai akibat adanya causa antara perbuatan melawan hukum Tergugat I s/d Tergugat XVI, Tergugat XVII dan Tergugat XVIII dan Kerugian yang dialami oleh Para Penggugat.

6. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I s/d Tergugat XVI, Tergugat XVII dan Tergugat XVIII merupakan perbuatan yang telah memenuhi unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, maka sebagai konsekwensi yuridisnya Para Penggugat berhak untuk menuntut ganti kerugian karena reputasi Para Penggugat sebagai pedagang menjadi tercemar dimata para pelanggannya atau para pedagang lainnya yang kalau dihitung secara materi, namun patut dan pantas untuk dikabulkan kerugian sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI, Tergugat XVII dan Tergugat XVIII secara tanggung renteng sejak putusan ini mempunyai kekuatan tetap

Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Tergugat I s/d Tergugat XVI Dalam Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah



Susun Non Hunian Satuan Rumah Susun Non Hunian (P3SRNH) Plaza Kenari Mas.

7. Bahwa pada tanggal 14 Mei 2014 bertempat di Gedung Auditorium Pegadaian Langen Palikrama di Jalan Kramat Rapa No. 162, Jakarta Pusat telah diadakan Rapat Umum oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI dengan agenda rapat "Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Non Hunian, Pemilihan Pengurus Perhimpunan dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Non Hunian Plaza Kenari Mas"

8. Bahwa dari rapat umum tanggal 14 Mei 2014 tersebut oleh Turut Tergugat selaku Notaris Pengganti telah dibuat Akta "B

9. erita Acara Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Non Hunian (P3SRSNH) Plaza Kenari Mas" dengan Akta No. 1 tanggal 14 Mei 2014.

10. Bahwa dalam pelaksanaan Rapat Umum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI tersebut diatas terbukti terdapat kejanggalan-kejanggalan berupa tanpa adanya dasar hukum dan secara melawan hukum telah mengangkat Tergugat I s/d Tergugat XVI sebagai Pembina, Pengawas dan Pengurus dalam perhimpunan Tergugat XVII.

11. Bahwa Rapat Umum yang dilaksanakan oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI pada tanggal 14 Mei 2014 ternyata pula tidak memenuhi kuorum kehadiran, sehingga penyelenggaraan rapat dan pembentukan Tergugat XVII sebagai organisasi perhimpunan nyata-nyata telah melanggar hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

12. Bahwa pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 20/2011 jo Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 4/1988 tentang Rumah Susun jo Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 06/KPTS/BKP4N/1995 tanggal 26 Juni 1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, menyatakan.

hal 10 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).

13. Bahwa selain mengatur mengenai Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, didalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tersebut juga telah mengatur mengenai kuorum dan pengambilan keputusan, secara tegas menyatakan :

- 1) "Rapat-rapat umum Perhimpunan Penghuni sesuai dengan Anggaran Dasar adalah sah apabila dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota perhimpunan penghuni."
- 2) "Pengambilan putusan pada dasarnya dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari 2/3 (dua pertiga) dari seluruh jumlah anggota yang hadir".

14. Bahwa dalam Rapat Umum yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT XVI tersebut adalah bertentangan dengan ketentuan atau peraturan hukum tersebut diatas, sebagaimana tertulis didalam Pasal 8 ayat (1) Akta No. 1 tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat yang berbunyi : Kuorum Kehadiran Rapat Umum ini adalah sah apabila dihadiri oleh 2/3 (dua pertiga) dari jumlah yang hadir sebagai pemilik I pedagang yang dimiliki oleh Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas.

15. Bahwa dalam Rapat Umum yang dilaksanakan pada tanggal 14 Mei 2014 tersebut menurut keterangan yang dibacakan oleh Turut Tergugat, para peserta yang hadir adalah berjumlah 325 (Tiga Ratus Dua Puluh Lima) pemilik dan Pemegang Hak suara, setelah dilakukan penundaan 60 menit. berdasarkan data dari absensi kehadiran yang diperoleh pada pukul 11.30 WIB telah hadir sebanyak 227 (Dua ratus dua puluh tujuh) orang peserta rapat (halaman 3 Akta No. 1 tanggal 14 Mei 2014);



16. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang ada terbukti bahwa Rapat Umum yang dilaksanakan oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI tersebut ternyata telah dilakukan manipulasi jumlah peserta rapat yang hadir, yakni dari peserta rapat yang hadir sejumlah 55 orang pemilik/pedagang dirubah menjadi 227 orang peserta rapat.

17. Bahwa seperti telah Para Penggugat uraikan pada butir 11 di atas bahwa kuorum kehadiran untuk pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dianggap sah, maka perhitungannya harus berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional ( NPP ) yang diwakili/hadir dalam rapat, BUKAN berdasarkan "2/3 ( Dua pertiga ) dari jumlah yang hadir sebagai pemilik/pedagang yang dimiliki oleh pemilik hak atas satuan rumah susun non hunian Plaza Kenari Mas.

18. Bahwa Para Penggugat memohon akan perhatian dari Majelis Hakim Yth mengenai ketentuan kuorum kehadiran dalam rapat umum dalam pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS) menurut undang-undang harus berdasarkan jumlah suara dalam Nilai Perbandingan Proporsional ( NPP ) yang hadir dalam rapat sebagaimana telah Para Penggugat uraikan pada butir 11 diatas, BUKAN berdasarkan jumlah yang hadir sebagai pemilik.

19. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan ketentuan hukum tersebut diatas, secara tegas dan jelas telah membuktikan bahwa rapat umum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI pada tanggal 14 Mei 2014 telah terjadi manipulasi jumlah peserta rapat yang hadir dan telah terjadi penyimpangan dari ketentuan undang-undang yang mengatur mengenai kuorum kehadiran, maka sebagai kensekwensi hukumnya rapat umum tanggal 14 Mei 2011 beserta semua keputusan rapat yang tertuang didalam Akta No. 1 tanggal 14 Mei 2014 dan lampiran-lampirannya harus dinyatakan batal menurut hukum.



20. Bahwa selain Rapat umum yang dilaksanakan oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, didalam rapat umum tersebut juga telah terjadi penyimpangan lainnya antara lain :

- a. Pengangkatan seorang pengurus yang bukan sebagai pemilik/ pedagang di satuan rumah susun non hunian di Plaza Kenari Mas, yang bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 20/2011 jo Peraturan Pemerintah No. 4/1988 Pasal 57 jo Pasal 55 dan Pasal 19 Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas tanggal 14 Mei 2014 sebagai lampiran 1 dari Akta Serita Acara Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas tanggal 14 Mei 2014 No.1.
- b. Bahwa ternyata didalam rapat umum tersebut hanya dihadiri oleh para peserta rapat yang tidak dapat membuktikan kepemilikannya atau sebagai penghuni yang sah sebagaimana telah ditentukan didalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 4/1988.

21. Bahwa penetapan kuorum secara " one man one vote " oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI adalah sangat merugikan pihak penyelenggara pembangunan ( Developer} yang mempunyai hak sebanyak 1.033 unit kios atau NPP sebesar 70,8% yang masih belum terjual dari seluruh jumlah kios yang terdapat di Plaza Kenari Mas sebanyak 1.460 unit adalah sangat tidak adil dan fair, karena dengan penetapan kuorum "one man one vote" berarti Developer hanya berhak mempunyai 1 suara dari jumlah kios yang masih belum terjual tersebut.

22. Bahwa karena alasan yang mendesak, sangatlah beralasan bagi Para Penggugat agar Majelis Hakim Yth berkenan mempertimbangkan dan mengeluarkan Penetapan Penundaan Pelaksanaan Hasil Rapat Umum yang dilaksanakan oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI berdasarkan Akta No. 1 tanggal 14 Mei 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

hal 13 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



23. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR adalah sangat beralasan bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi.

Berdasarkan uraian dan ketentuan hukum tersebut diatas, Para Penggugat memohon dengan segala hormat agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan Penundaan/penangguhan pelaksanaan keputusan Rapat Umum yang dimohonkan Para Penggugat tersebut diatas;
2. Memerintahkan Tergugat I s/d Tergugat XVI dan Tergugat XVII untuk menunda / menangguhkan pelaksanaan hasil Rapat Umum berdasarkan Akta No. 1 tanggal 14 Mei 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat sampai adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan tetap.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat XVI, Tergugat XVII dan Tergugat XVIII telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat
3. Menyatakan tidak sah dan batal menurut hukum Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas yang diadakan oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI pada tanggal 14 Mei 2014
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta No. 1 tanggal 14 Mei 2014 tentang Serita Acara Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas yang dibuat oleh Notaris Pengganti Taufiqurrahman, SH./ Turut Tergugat.

hal 14 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



5. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat XVI, Tergugat XVII dan Tergugat XVIII secara tanggung rentang membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( Satu milyar rupiah ).
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini.
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat XVI, Tergugat XVII dan Tergugat XVIII untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU Mohon putusan yang seadil-adilnya { ex aequo et bono }.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I s/d XVII dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 14 April 2015 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI.

I. DALAM EKSEPSI :

1. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa berdasarkan azas kewenangan mengadili secara absolut (mutlak) yaitu tentang lembaga/institusi hukum mana yang berhak mengadili perkara in casu, seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan tidak berwenang mengadili perkara in casu, karena perkara in casu sebenarnya menyangkut kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dan seharusnya yang berhak mengadili adalah Pengadilan tata Usaha Negara, dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Bahwa, dasar perkara in casu adalah menyangkut kewenangan Peradilan Tata Usaha, karena melihat dan membaca dalil gugatan Para Penggugat in casu adalah menyangkut

hal 15 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI





keberatan terhadap keluarnya Keputusan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota No.1603 tertanggal 10 Oktober 2014 tentang Pengesahan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Plaza Kenari Mas Jakarta Pusat. Bahwa, sesuai UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah dirubah dengan UU No.9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan UU No.51 Tahun 2009 menyatakan bahwa persoalan keputusan Gubernur termasuk kedalam ruang lingkup tata usaha Negara dimana yang berhak mengadilinya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara absolut tidak berwenang mengadili perkara in casu, karena yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).

- Bahwa pada halaman 6 angka 2, 3, 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat terdiri dari pemilik, pedagang dan pekerja yang tergabung dalam suatu wadah yang mereka namakan SEKBER, singkatan dari Sekretariat Bersama Pemilik Kios, Pedagang dan Pekerja Plaza Kenari Mas yang bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik kios, pedagang dan pekerja yang menjalankan usahanya di Plaza Kenari Mas.
- Bahwa, Undang - Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak mengenal istilah organisasi lain selain dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang keanggotaanya terdiri dari Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang disingkat dengan P3SRS.

hal 16 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI





- Bahwa, kemudian tujuan dibentuknya P3SRS tersebut yaitu untuk pemeliharaan dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang sering disebut dengan Area Bersama.
- Bahwa, jika dilihat dan dibandingkan dengan organisasi yang dimiliki dan didirikan oleh Para Penggugat yang terdiri dari pemilik kios, pedagang dan pekerja, yang kegiatannya meliputi pembinaan, pelatihan dan monitoring serta usaha-usaha lain sebagaimana pada angka 2 dan 3, maka terlihat dengan jelas bahwa antara maksud maupun tujuan dibentuknya paguyuban oleh Para Penggugat dengan P3SRS adalah dua hal yang sangat berbeda satu sama lainnya baik dari tujuan maupun keanggotaanya.
- Bahwa, oleh karena tujuan dan keanggotaan Sekber yang didirikan oleh Para Penggugat bukan dalam rangka menampung aspirasi Undang• Undang No.11 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas;

3. Gugatan Penggugat Error In Persona atau Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

- a. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang "Keliru Dalam Menarik Pihak" atau setidaknya "Kurang Pihak" (Exceptio P/urium Consortium /Exceptio In Persona), karena seharusnya gugatan juga seharusnya ditujukan kepada pihak lain atau setidaknya masih ada pihak lain yang seharusnya digugat yaitu Pemerintah Daerah ataupun Dinas Perumahan maupun Kementerian Perumahan Rakyat yang juga hadir dan telah memberikan pengesahan atas rapat pembentukan P3SRS tersebut.



b. Bahwa, oleh karena baik Pemda I Dinas Perumahan maupun Kementerian Perumahan hadir memberikan saran serta masukan tentang pembentukan P3SRS tersebut, akan tetapi tidak ikut digugat oleh Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat a quo adalah gugatan yang kurang pihak atau setidaknya gugatan yang keliru dalam menarik pihak.

4. Para Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Hukum/Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan.

- Bahwa, sesuai dengan dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 6 angka 2, 3 dan 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa SEKBER beranggotakan Pemilik, pedagang dan pekerja.
- Bahwa, padahal sesuai dengan Pasal 74 ayat (1) UU No.20 Tahun 2011 menyatakan bahwa Pemilik Satuan Rumah Susun wajib membentuk P3SRS.
- Bahwa, kemudian Pasal 74 ayat (2) nya menyatakan bahwa P3SRS tersebut beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik.
- Bahwa, kemudian pada Penjelasan Pasal 74 ayat (2) menyatakan bahwa kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian, misalnya dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.
- Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 74 ayat (1) dan (2) UU No.20 Tahun 2011 tersebut sangat jelas bahwa yang berhak untuk memilih dan dipilih adalah para anggota yang terdaftar sebagai pemilik.
- Bahwa, padahal berdasarkan dalil Para penggugat pada angka 2, 3 dan 4 tersebut sangat jelas bahwa Para Penggugat terdiri bukan hanya pemilik tetapi juga pedagang dan pekerja.

hal 18 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



- Bahwa, selain Para Penggugat terdiri dari pedagang dan pekerja, semua dalil Para Penggugat a quo, tidak satupun mencantumkan dasar kepemilikannya, baik nomor sertifikat maupun akta jual beli.
- Bahwa, berdasarkan hal - hal sebagaimana tersebut diatas sangat jelas bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum/legal standing sebagai Para Penggugat.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang terurai dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
2. Bahwa, Tergugat I s/d XVII dan Turut Tergugat menolak dengan tegas semua dalil - dalil Para Penggugat sebagaimana dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui dan dinyatakan secara tegas.
3. Bahwa, semua dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat adalah dalil yang mengada-ada yang tujuannya adalah untuk menghalang-halangi dan mengganggu ketertiban, keamanan dan kenyamanan Tergugat I s/d XVII dan P3SRS yang telah dibentuk dengan bersusah payah dan penuh perjuangan.
4. Bahwa, semua dalil-dalil Para Penggugat a quo diduga merupakan akal akalan antara Para Penggugat dengan Tergugat XVIII supaya P3SRS yang telah terbentuk tidak dapat bekerja dan supaya Tergugat XVIII sebagai bekas pengembang dan bekas penjual pada Plaza Kenari Mas dapat menguasai dan membangun bangunan unit- unit baru serta mengumpulkan dan memiliki uang yang berasal dari iuran para anggota P3SRS.
5. Bahwa, gugatan Para Penggugat yang merupakan akal-akalan yang diduga sengaja disuruh oleh Tergugat XVIII untuk menghentikan atau setidaknya tidaknya mengganggu kerja P3SRS yang telah dibentuk berdasarkan perintah Undang-Undang No.16



Tahun 1985 yang telah diganti dengan UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

6. Bahwa, Para Penggugat tidak berhak ikut campur tentang pembentukan maupun keanggotaan P3SRS yang telah disahkan oleh Gubernur kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1603 tertanggal 10 Oktober 2014 karena selain Sekber dibentuk setelah pengesahan P3SRS, Sekber bukan pemilik.

7. Bahwa, tidak benar dalil Para Penggugat pada halaman 8 angka 10 yang menyatakan bahwa Rapat Umum yang diadakan oleh Tergugat I s/d XVII pada tanggal 14 Mei 2014 adalah tidak sah dan melanggar undang-undang yang berlaku.

Bahwa, yang benar adalah, Rapat yang diadakan pada tanggal 14 Mei 2014 adalah Rapat yang sah secara hukum karena :

- Dilakukan oleh para pemilik satuan rumah susun sebagaimana diamanatkan Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa pemilik satuan rumah susun wajib membentuk P3SRS.
- Dilakukan dengan pertimbangan dan saran serta kehadiran dari Dinas Perumahan dan Kementerian Perumahan Rakyat serta disahkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sesuai dengan SK No.1603 Tahun 2014, tertanggal 10 Oktober 2014.
- Rapat tertanggal 14 tersebut telah sesuai dengan juga dengan Keputusan Menteri Negera Perumahan Rakyat No.06/KPTS/BKP4N1995, pada Lampiran II Bab XI Pasal 25 yang berbunyi

25.1 Musyawarah dan rapat-rapat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dan (2) Anggaran dasar ini adalah sah apabila dihadiri sekurang-kurangnya 2/3 (dua Pertiga) dari jumlah seluruh anggota Perhimpunan

hal 20 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



Penghuni rumah susun, kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar ini.

25.2 Pengambilan putusan pada azasnya dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari 2/3 (dua pertiga) yang hadir.

25.3 Apabila telah dua kali telah diundang secara patut, namun yang hadir tidak memenuhi 2/3 (dua pertiga) dari seluruh jumlah anggota, maka anggota yang hadir dapat melangsungkan rapat dan mengambil keputusan yang sah

- Bahwa, berdasarkan Pasal 74 ayat (1) UU No.20 Tahun 2011 dan Bab XI Pasal 25 Lampiran KEPMENPERA No.06/KPTS/BKP4N1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, maka Rapat yang diadakan pada tanggal 14 Mei 2014 tersebut adalah sah secara hukum dan telah disahkan dan diakui pula oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana SK No.1603 Tahun 2014 tertanggal 10 Oktober 2014.

8. Bahwa, oleh karena rapat yang diadakan pada tanggal 14 Mei 2014 telah sesuai dengan perundang-undang yang berlaku dan telah disahkan oleh pemerintah daerah/Gubernur, maka tuduhan perbuatan melawan hukum yang dialamatkan kepada Tergugat I s/d XVII dan Turut Tergugat adalah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

9. Bahwa, oleh karena rapat pada tanggal 14 Mei 2014 telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku dan telah disahkan oleh pemerintah daerah/Gubernur, maka SK No.1603 Tahun 2014 tertanggal 10 Oktober 2014 adalah sah secara hukum.

10. Bahwa, dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I s/d XVII dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan

hal 21 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, adalah dalil yang sangat mengada-ada dan cenderung merupakan informasi palsu atau setidaknya tidaknya diduga keterangan palsu ataupun gugatan palsu yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat I s/d XVII dan Turut Tergugat, sehingga Para Penggugat harus menanggung kerugian tersebut secara tanggung renteng yang akan diuraikan pada bagian gugatan Rekonpensi.

**B. DALAM REKONPENSI.**

11. Bahwa apa yang terurai dalam bagian Konpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonpensi.
12. Bahwa antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan Tergugat I s/d VII Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak saling kenal dan tidak pernah melakukan hubungan hukum apapun dan tidak ada hubungan hukum sama sekali.
13. Bahwa, tiba-tiba saja Tergugat I s/d VII Rekonpensi muncul dan mengatasnamakan para pemilik, pedagang dan pekerja yang tergabung dalam paguyuban SEKBER.
14. Bahwa, selain paguyuban yang dibentuk dan didirikan oleh Tergugat I s/d VII Rekonpensi tidak dikenal dalam Undang-Undang Rumah Susun, tujuan dan maksudnya juga tidak dikenal, karena tujuan dibentuknya P3SRS sesuai Pasal 75 ayat (2) UU No.20 Tahun 2011 adalah untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
15. Bahwa, akan tetapi selain Tergugat I s/d VII Rekonpensi bukan sebagai pemilik, karena dalam dalil gugatannya menyatakan terdiri dari pemilik, pedagang dan pekerja, tujuan dibentuknya SEKBER tersebut yaitu untuk pembinaan, pelatihan dan monitoring serta usaha-usaha lain (lihat gugatan halaman 6 angka 3), dimana antara Para Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat I s/d VII Rekonpensi tidak ada hubungan hukum sama sekali.

hal 22 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



16. Bahwa, akibat perbuatan Tergugat I s/d VII Rekonsensi dalam perkara in casu selain menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonsensi sebagai pemilik, juga sebagai Pengurus P3SRS Plaza Kenari Mas Jakarta Pusat, karena selain mengganggu dan menimbulkan keresahan dikalangan para pemilik yang hendak menjaga dan memelihara bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dari ancaman dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VIII Rekonsensi Tergugat XVIII, perbuatan Tergugat I s/d VII Rekonsensi a quo juga melindungi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VIII Rekonsensi.

17. Bahwa, adapun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat :

17.1 Bahwa, pada tahun 2002 Tergugat VIII Rekonsensi membangun unit - unit satuan rumah susun yang dikenal dengan nama Plaza Kenari Mas.

17.2 Pada tahun 2004, unit-unit a quo telah dipasarkan dan telah dibeli oleh para konsumen yang sekarang disebut dengan Para Penggugat Rekonsensi bersama dengan pemilik/konsumen lainnya.

17.3 Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli merupakan perikatan dimana si Penjual menyerahkan barang dan si Pembeli menyerahkan uang.

17.4 Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 1482 KUH Perdata menyatakan bahwa penyerahan barang tersebut meliputi barang beserta turutannya termasuk semua dokumen yang berkaitan dengan barang tersebut.

17.5 Bahwa, adapun turutan barang yang berkaitan dengan penjualan unit satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebagaimana ditegaskan

hal 23 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



pada Pasal 8 UU No.16 Tahun 1985 yang telah diganti dengan Pasal 46 UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

17.6 Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 35 Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa dokumen-dokumen rumah susun yang harus diserahkan oleh Tergugat VIII Rekonpensi sebagai penyelenggara pembangunan adalah sebagaimana ditetapkan pada Pasal 47 ayat (1) UU No.20 Tahun 2011 adalah Sertifikat hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM sarusun).

17.7 Bahwa, kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat (3) PP No.4 Tahun 1988 selain dokumen sebagaimana dimaksud Pasal 47 UU No.20 Tahun 2011 tersebut diatas, dokumen-dokumen yang harus diserahkan oleh Tergugat VIII Rekonpensi kepada Para Penggugat Rekonpensi adalah yang meliputi dokumen sebagaimana Pasal 30 dan 31 PP No.4 Tahun 1988 yaitu :

- Pertelaan.
- Akta Pemisahan.
- Copy Sertifikat induk Hak Atas Tanah.
- Izin Mendirikan bangunan (IMB);
- Fatwa Peruntukan Tanah.
- Rencana Tapak.
- Gambar rencana arsitektur
- Gambar rencana struktur beserta perhitungannya
- Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama
- Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
- Dan lain-lain yang ada kaitannya dengan rumah susun bersangkutan





17.8 Bahwa, selain kewajiban sebagaimana Pasal tersebut diatas, kewajiban Tergugat VIII Rekonpensi sebagai penyelenggara pembangunan dan penjual adalah sebagaimana diatur Pasal 1491 KUH Perdata yaitu menjamin konsumen untuk dapat menggunakan barang secara aman dan tenteram.

17.9 Bahwa, selain itu lagi, ada kewajiban untuk memfasilitasi terbentuknya P3SRS sebagaimana diatur Pasal 57 dan 67 Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 yaitu :

- Membantu pemilik dalam pembentukan P3SRS.
- Membiayai biaya pengelolaan sampai paling lama 3 bulan dan paling lambat 1 tahun sejak terbentuknya P3SRS.
- Mengajarkan tata cara pengelolaan rumah susun kepada P3SRS.

18. Bahwa, ternyata hingga saat ini, kewajiban-kewajiban tersebut tidak dijalankan oleh Tergugat VIII Rekonpensi, dan Para Penggugat Rekonpensi hanya mendapatkan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik satuan Rumah Susun saja, sedangkan dokumen-dokumen lainnya sebagaimana tersebut diatas belum juga diberikan.

19. Bahwa, selain itu lagi, hingga saat ini, Tergugat VIII Rekonpensi berusaha untuk menghalangi Para Penggugat Rekonpensi untuk membentuk P3SRS dalam rangka memelihara dan merawat hak milik bersama (bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama).

20. Bahwa, yang lebih tidak masuk akal sehat, Tergugat VIII Rekonpensi masih tetap membangun unit-unit baru pada lahan bersama milik para Penggugat Rekonpensi, padahal Tergugat VIII bukan lagi sebagai pemilik tunggal karena sudah dijual kepada Para Penggugat Rekonpensi dan pemilik lainnya.

21. Bahwa, oleh karena itulah, dugaan kuat Tergugat VIII Rekonpensi sengaja tidak menyerahkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan rumah susun seperti IMB dan Pertelaan maupun Akta Pemisahan

hal 25 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



supaya dengan mudah menggunakan dan membangun unit-unit baru pada lahan bersama dan menjadi milik Tergugat VIII Rekonpensi.

22. Bahwa, ternyata diketahui pula bahwa HGB atas tanah tempat berdirinya Plaza Kenari Mas aquo, perpanjangannya kembali ke atas nama Tergugat VIII Rekonpensi, padahal untit-unitnya sudah terjual dan bukan milik Tergugat VIII Rekonpensi lagi.

23. Bahwa, tidak hanya sampai disitu, Tergugat VIII Rekonpensi juga memungut iuran-iuran tanpa hak kepada Para Penggugat Rekonpensi serta menaikkannya sesuka hati tanpa persetujuan dan pertanggung jawabannya kepada Para Penggugat Rekonpensi dan Pemilik lainnya.

24. Bahwa, selain itu, bukan hanya iuran yang diminta oleh Tergugat VIII Rekonpensi, tetapi juga memaksa Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar tagihan listrik dan air kepada Tergugat VIII Rekonpensi serta menaikkan tarifnya melebihi dari ketentuan pemerintahan, padahal hanya pemerintah bersama DPR yang dapat menaikkan tarif listrik tersebut.

25. Bahwa, kemudian Tergugat VIII Rekonpensi juga memungut pajak PPn atas tagihan iuran, air dan listrik sebesar masing-masing 10%, padahal Tergugat VIII Rekonpensi tidak mempunyai kewenangan untuk itu, PPn tersebut dan tidak dibayarkan kepada Negara, tetapi di duga hanya akal-akalan dan masuk ke rekening Tergugat VIII Rekonpensi.

26. Bahwa, tindakan Tergugat VIII Rekonpensi yang merupakan perbuatan melawan hukum lainnya adalah, jika Para Penggugat Rekonpensi tidak bersedia mengikuti keinginan Tergugat VIII Rekonpensi tersebut, maka Tergugat VIII Rekonpensi memutus air dan listrik, padahal Tergugat VIII bukanlah pengusaha ketenagalistrikan yang disahkan oleh kementerian ESDM.

27. Bahwa, kemudian Tergugat VIII Rekonpensi yang bertugas untuk membantu dan memfasilitasi pembentukan P3SRS sebagaimana diatur Pasal 57, 67 PP No.4 Tahun 1988 dan 75 ayat (1) UU No.20

hal 26 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



Tahun 2011 tidak pernah dilaksanakan, bahkan faktanya meskipun Para Penggugat Rekonpensi telah berusaha keras untuk membentuk P3SRS tersebut, akan tetapi selalu dihalang-halangi oleh Tergugat VIII Rekonpensi.

28. Bahwa, adapun munculnya Tergugat I s/d VII Rekonpensi diduga adalah akal-akalan Tergugat VIII Rekonpensi supaya Tergugat VIII Rekonpensi dapat menguasai lahan bersama dan membangun unit-unit baru tanpa keberatan dari Para Penggugat Rekonpensi.

29. Bahwa, oleh karena diduga tujuan terbentuknya SEKBER dan adanya gugatan a quo hanya akal-akalan Tergugat VIII Rekonpensi untuk menghalangi dan mengganggu P3SRS dalam menjalankan fungsinya yaitu menjaga dan memelihara bagain bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka perbuatan melawan hukum yang dialamatkan kepada Para Tergugat Rekonpensi adalah berdasar hukum dan patut dikabulkan.

30. Bahwa, dugaan Tergugat I s/d VII Rekonpensi hanya akal-akalan dalam gugatan a quo semakin jelas dengan permintaannya untuk membatalkan P3SRS yang telah terbentuk, padahal kalau memang Tergugat I s/d VII adalah pemilik, maka pasti akan mendukung sepenuhnya perjuangan Para Penggugat Rekonpensi, karena tujuannya adalah untuk mengembalikan hak para pemilik dan menjaga hak milik bersama/area bersama dari tangan jahil Tergugat VIII Rekonpensi yang terus dan terus membangun unit-unit baru serta meminta iuran termasuk pajak PPn yang sebenarnya tidak masuk di akal sehat.

31. Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka sangat jelas bahwa kehadiran SEKBER dan gugatan dalam perkara a quo diguga hanya akal-akalan Tergugat VIII Rekonpensi agar dapat menguasai lahan bersama dan terus membangun unit-unit baru dan memungut iuran, pajak PPn yang illegal dan tanpa dasar.

hal 27 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



32. Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka sangat jelas perbuatan melawan hukum baik Tergugat I s/d VII Rekonpensi maupun Tergugat VIII Rekonpensi yang dilakukan secara bersama-sama, apalagi kehadiran SEKBER tersebut yaitu setelah adanya pembentukan P3SRS.

33. Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, terbukti Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu:

- Tidak menyerahkan kewajiban sebagaimana diatur perundang-undangan sebagaimana tersebut diatas.
- Memperpanjang HGB Plaza Kenari Mas atas nama Tergugat VIII Rekonpensi, padahal Plaza Kenari Mas bukan lagi milik Tergugat VIII Rekonpensi
- Memungut iuran tanpa hak kepada setiap pemilik, padahal Tergugat VIII Rekonpensi bukan sebagai pengurus P3SRS, tetapi hanya sebagai bekas penjual pada tahun 2004
- Secara melawan hak dan illegal memungut pajak PPh atas air, iuran dan listrik sebesar 10% setiap bulannya
- Secara melawan hukum memutus aliran listrik para pemilik, padahal Tergugat VIII Rekonpensi bukan perusahaan ketenagalistrikan yang mendapat izin dari kementerian ESDM
- Secara melawan hukum menaikkan tarif listrik melebihi ketentuan pemerintah tanpa persetujuan pemerintah bersama DPR
- Dan lain-lain perbuatan melawan hukum lainnya, termasuk menghalang halangi Para Penggugat dalam membentuk P3SRS

34. Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut perbuatan melawan hukum Tergugat I s/d VII Rekonpensi dan Tergugat VIII Rekonpensi telah menimbulkan kerugian selama lebih dari 12 tahun dan munculnya gugatan a quo, sehingga kerugian Para Penggugat Rekonpensi adalah sekitar :

hal 28 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



- Dibangunnya unit-unit baru, padahal Pertelaan, Akta Pemisahan telah disahkan pada tanggal 4 Mei 2005 oleh Gubernur DKI Jakarta, artinya Pertelaan dan Akta Pemisahan tersebut mengikat semua pihak
  - Perpanjangan buku tanah HGB kembali ke atas nama Tergugat VIII Rekonpensi padahal Tergugat VIII Rekonpensi telah menjualnya sejak tahun 2003 dan Pertelaan, Akta Pemisahan telah disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta pada tanggal 4 Mei 2005 maupun SHMSRS
  - Melakukan pengutan ilegal dan tanpa hak seperti : iuran, sinking fund, paksaan membayar listrik padahal Tergugat VIII Rekonpensi bukan perusahaan penyedia ketenagalistrikan, pembayaran pajak PPN atas tagihan air, listrik dan iuran masing-masing 10% yang merupakan akal-akalan Tergugat VIII Rekonpensi, paksaan untuk membayar parkir kepada seluruh pemilik padahal status Tergugat VIII Rekonpensi hanya sebagai bekas penjual.
  - Adanya gugatan yang dilakukan oleh Tergugat I s/d VII Rekonpensi dalam perkara No.676/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt, yang merupakan gugatan akal-akalan agar Tergugat VIII Rekonpensi semakin lama menguasai gedung Kenari Mas yang telah dijualnya sejak tahun 2003 dan dengan leluasa dapat melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut diatas.
- Dan lain- lain perbuatan melawan hukum lainnya seperti gedung yang tidak terawat tetapi Penggugat Rekonpensi tidak dapat merawatnya karena terganggu oleh orang-orang Tergugat VIII Rekonpensi yang selalu mengawasi dan seolah-olah bertindak seperti penguasa.

Maka kerugiannya adalah sebagai berikut :



- Luas tanah sebagaimana dalam Sertifikat HGB No.399/Paseban, tanah seluas 11.127 M2 dengan luas NPP = 19.375 M2 X Rp.110.000.000 /M2, maka .

$19.375 \times 110.000.000 = \text{Rp.}2.131.250.000.000$  (dua triliun seratus tiga puluh satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

karena tanahnya sekarang kembali ke atas nama Tergugat VIII Rekonpensi yang secara otomatis bangunan yang ada di atasnya juga merupakan dan atas nama Tergugat VIII Rekonpensi.

- Kerugian akibat memungut pungutan illegal dan tanpa hak, yaitu pungutan parkir, iuran, sinking fund, menaikkan tarif listrik sekitar 20% dari harga yang ditetapkan pemerintah, memungut pajak PPN tanpa hak dan ilegal sebesar masing-masing 10% atas tagihan air, listrik dan iuran, yaitu luas X 70.000 = luas NPP + 19.375 M2, maka  $19.375 \times 71.000 \times$  (sejak tahun 2003 hingga saat ini = 12 tahun) kenaikan tarifnya, maka  $= 19.375 \times 71.000 \times 12 = \text{Rp.}22.277.500.000$  (dua puluh dua miliar dua ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Sehingga kerugian materiil Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang telah terpilih sebagai Pengurus P3SRS yang mewakili seluruh Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas Jakarta Pusat adalah sebesar  $\text{Rp.}2.131.250.000.000 + \text{Rp.}22.277.500.000 = \text{Rp.}2.131.272.277.500.000$  (dua triliun seratus tiga puluh satu miliar dua ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

35. Bahwa, selain itu Para Penggugat juga mengalami kerugian immaterial karena hilangnya kebebasan berserikat dan berkumpul karena adanya gugatan a quo dan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi, yaitu sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah).

36. Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, untuk menghindarkan Para Penggugat Rekonpensi hanya menang di atas



kertas, mohon diletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat I s/d VI I Rekonsensi dan Tergugat VIII Rekonsensi yang akan diajukan secara tersendiri.

37. Bahwa, mohon putusan ini dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya bantahan, Verzet, banding dan kasasi.

38. Bahwa, mohon dijatuhi hukuman uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) per hari, agar Para Tergugat Rekonsensi supaya tidak memperlama-lama dan mengganggu jalannya P3SRS yang telah bersusah payah Para Penggugat Rekonsensi adakan sampai putusan berkekuatan hukum tetap.

39. Bahwa, oleh karena itu, berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, dimana semua dalil Para Tergugat dan Turut Tergugat, didasari pada perundang-undangan yang jelas, baik Undang-Undang No.16 Tahun 1985 maupun Undang-Undang No.20 Tahun 2011, sementara semua dalil-dalil Para Penggugat hanya berdasarkan komentar dan tidak ada dasarnya hukunya sama sekali, sehingga sudah sepantasnyalah Majelis Hakim menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat konpensi.

40. Bahwa, oleh karena itu, Para Tergugat dan Turut Tergugat/Penggugat Rekonsensi, mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak semua gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima serta menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi para Penggugat Rekonsensi.

Maka dengan demikian, Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonsensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara untuk dapat kiranya memberikan putusan, sebagai berikut

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

hal 31 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI





DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat secara keseluruhan, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSASI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi secara keseluruhan.
2. Menyatakan Para Tergugat I s/d VII dan Tergugat VIII Rekonpensi Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materil kepada Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.2.131.272.277.500.000 (dua triliun seratus tiga puluh satu miliar dua ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), secara tunai sejak putusan berkekuatan hukum tetap.
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian immateril sebesar Rp. Rp.10.000.000.000.(sepuluh miliar rupiah) secara tunai dan tanggung renteng sejak putusan aquo berkekuatan hukum tetap.
5. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan harta-harta Para Tergugat Rekonpensi dan Tergugat VIII Rekonpensi dalam perkara in casu.
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000.000 (satu juta rupiah) perhari sejak putusan diucapkan.

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI.

- Menghukum Para Penggugat KonpensiTergugat I s/d VII Rekonpensi dan Tergugat VIII Rekonpensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara in casu.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat XVIII telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 14 April 2015 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI





TENTANG GUGATAN SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA) DAN GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL).

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT XVIII, merupakan gugatan yang salah alamat, oleh karena TERGUGAT XVIII, tidak pernah ada keterkaitan dan/ atau hubungan hukum dengan PARA PENGGUGAT.

Bahwa keberadaan TERGUGAT XVIII sebagai Badan Pengelola memiliki fungsi untuk melakukan pengelolaan terhadap segala fasilitas yang berada di Lingkungan Plaza Kenari Mas guna memberikan kenyamanan kepada seluruh pemilik danatau penghuni yang berada di lingkungan Plaza Kenari Mas.

Bahwa jika dilihat dari inti gugatan PARA PENGGUGAT, dalam hal ini PARA PENGGUGAT lebih menitik beratkan dalil gugatannya pada persoalan Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Non Hunian Kenari Mas (P3SRNH), sehingga gugatan PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT XVIII, adalah salah alamat, karena jelas antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT XVIII, tidak pernah mempunyai hubungan hukum dan/ atau merupakan hubungan hukum yang kabur (obscur libel).

Bahwa selain itu gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas (obscur libel), karena tidak secara spesifikasi mengenai perbuatan melawan hukum apa yang di lakukan oleh TERGUGAT XVIII sehingga dengan serta merta PARA PENGGUGAT menyatakan dalam posita dan petitumnya bahwa TERGUGAT XVIII melakukan perbuatan melawan Hukum.

Dengan tidak secara tegas menjelaskan perbuatan PARA TERGUGAT dalam gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo maka menyebabkan tidak jelasnya atau obscur libel gugatan PARA PENGGUGAT dan atau menyebabkan tidak terpenuhinya hukum acara perdata dalam mengajukan gugatan.

hal 33 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



Dengan demikian, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

PARA PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS DAN TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT.

Bahwa baik dalam posita maupun dalam petitum gugatan, PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan sebagai pedagang dengan menyebutkan letak domisili dan atau alamat kios tempat mereka berdagang, sehingga patut di pertanyakan apakah benar PARA PENGGUGAT ini merupakan Pemilik dan atau Penghuni dari kios-kios yang ada di Plaza Kenari Mas ??

Bahwa PARA PENGGUGAT mengaku merupakan pengurus dari Sekretariat Bersama Pemilik Kios, Pedagang dan Pekerja Plaza Kenari Mas (Sek Ber PKP3KM), namun dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan secara konprehensif mengenai kedudukan hukum dari lembaga tersebut, Apakah Sek Ber PKP3KM ini merupakan Organisasi Masyarakat yang dibentuk berdasarkan ketentuan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia ??, dan Apakah Lembaga ini mewakili sepenuhnya dari Pemilik dan atau Penghuni yang berada di Plaza Kenari Mas??.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan PARA PENGGUGAT memiliki cacat formil sehingga haruslah dinyatakan PARA PENGGUGAT tidak berkualitas dan tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat.

Dengan demikian, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk dalil-dalil yang disampaikan PARA PENGGUGAT



dalam gugatannya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT XVIII menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Mohon apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara berikut ini.

3. Bahwa TERGUGAT XVIII menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam angka 1 halaman 6, yang intinya menyatakan PARA PENGGUGAT adalah pedagang / pemilik atas kios-kios di Pasar Plaza Kenari Mas.

Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan diri mereka sebagai pedagang/pemilik atas kios-kios di Pasar Plaza Kenari Mas akan tetapi dalam gugatannya tidak satupun dari PARA PENGGUGAT yang menyebutkan letak domisili dan/atau alamat kios tempat mereka berdagang sehingga dapat mempergunakan fasilitas yang di Plaza Kenari Mas, oleh karenanya kebenaran/kesejatian dalil-dalil dari PARA PENGGUGAT patut diragukan, oleh karenanya TERGUGAT XVIII mensomeer PARA PENGGUGAT untuk membuktikan seluruh PARA PENGGUGAT sebagai pedagang/pemilik di Plaza Kenari Mas.

Berdasarkan atas uraian diatas, maka sepatutnya kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

4. Bahwa TERGUGAT XVIII menolak dengan tegas dan keras dalil PARA PENGGUGAT pada angka 4 halaman 7 yang pada intinya menyatakan adanya tindakan-tindakan melawan hukum yang dilakukan

hal 35 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



oleh TERGUGAT XVIII sejak terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Non Hunian Kenari Mas (P3SRSNH) yang merugikan PARA PENGGUGAT, adapun alasannya terurai dibawah ini:

a. Bahwa keberadaan TERGUGAT XVIII sebagai Badan Pengelola memiliki fungsi untuk melakukan pengelolaan terhadap segala fasilitas yang berada di lingkungan Plaza Kenari Mas guna memberikan kenyamanan kepada seluruh pemilik danatau penghuni yang berada di lingkungan Plaza Kenari Mas.

b. Bahwa didalam menggunakan segala fasilitas yang ada di Lingkungan Plaza Kenari Mas tentu memiliki Prosedur yang harus di penuhi oleh setiap penghuni dan atau pemilik dalam menggunakan fasilitas yang dimaksud, dalam hal ini Apakah Kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh Sekber PKP3KM telah melalui prosedur yang benar dalam menggunakan fasilitas yang ada di Plaza Kenari Mas ?, dan apakah Sekber PKP3KM merupakan organisasi resmi yang benar-benar mewakili dari para pemilik dan atau penghuni Plaza Kenari Mas?, Sehingga sangat tidak masuk akal apabila PARA PENGGUGAT menggugat TERGUGAT XVIII dalam menjalani fungsinya yang didasarkan atas kepercayaan yang diberikan oleh para pemilik dan penghuni Plaza Kenari Mas.

Berdasarkan atas uraian diatas, maka sepatutnya kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan PARA PENGGUGATatau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

5. Bahwa TERGUGAT XVIII menolak dengan keras dan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 5, halaman 7 Posita dan angka 2 halaman 12 Petitum yang intinya TERGUGAT XVIII terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;

hal 36 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



Bahwa, gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo baik dalam POSITA maupun PETITUM gugatan tidak jelas menerangkan kualifikasi perbuatan TERGUGAT XVIII, apakah TERGUGAT XVIII melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PARA PENGGUGAT.

Dengan tidak secara tegas menjelaskan perbuatan TERGUGAT XVIII dalam gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo maka JELAS adalah suatu dalil yang keliru yang MEMBUKTIKAN PENGGUGAT sendiri tidak mengetahui secara pasti hubungan hukumnya dengan TERGUGAT XVIII dalam perkara a quo, yang mana hal tersebut jelas membuktikan bahwa gugatan PENGGUGAT ADALAH SANGAT MENGADA ADA, TIDAK ADA RELEVANSINYA DENGAN TERGUGAT XVIII DAN TIDAK BERDASARKAN ATAS FAKTA HUKUM SAMA SEKALI.

Berdasarkan atas uraian diatas, maka mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan PARA TERGUGAT tidak dapat diterima.

6. Bahwa bila melihat rumusan dari Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar dan/ atau inti dari unsur-unsur yang harus dipenuhi dari Perbuatan yang dapat dikategorikan "Perbuatan Melawan Hukum", adalah sebagai berikut :

- Terbukti adanya perbuatan (baik aktif maupun pasif) melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT.
- TERGUGAT dapat mempertanggung jawabkan Perbuatan Melawan Hukum tersebut (untuk unsur alpa/schu/d).
- Perbuatan tersebut telah menyebabkan kerugian pada PENGGUGAT, yaitu adanya causa antara perbuatan melawan hukum TERGUGAT bilamana terjadi (quodnon) dan kerugian yang dituntut PENGGUGAT.



Bahwa dari uraian tersebut diatas Undang-Undang telah mengatur secara tegas apa yang dinamakan dan atau dimaksud dengan; "Perbuatan Melawan Hukum", sehingga sangat tidak berdasarkan atas hukum gugatan dalam perkara a quo yang diajukan PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT XVIII, telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa adanya suatu rangkaian hukum dan/ atau rangkaian peristiwa hukum (feitelijkegranden) yang mendasari perbuatan-perbuatan dari TERGUGAT XVIII, sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT sebagai dasar gugatan (fundamentum petendi), tentang perbuatan melawan hukum.

Sehingga oleh karenanya dengan ini TERGUGAT XVIII, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak dalil gugatan PARA PENGGUGAT atau dinyatakan setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

7. Bahwa TERGUGAT XVIII menolak dengan keras dan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 6, halaman 8 Posita dan angka 5 halaman 12 Petitum yang intinya mengenai permohonan ganti rugi sebesar 1.000.000.000, dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa terdapat alasan-alasan yang tidak jelas dan mengada-ada, hal tersebut mencerminkan maksud dan itikad tidak baik dari PARA PENGGUGAT di belakang aksi pengajuan Gugatan yang tidak berdasar tersebut.

b. Bahwa terlihat jelas kerugian yang didalilkan PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan maupun petitum tidak terperinci darimana jumlah yang didalilkan, dan berkaitan dengan hal tersebut maka jelas tuntutan ganti rugi tersebut tidak berdasarkan hukum

Dan berdasarkan hal tersebut, terdapat banyak Yurisprudensi yang intinya menyatakan "Ganti rugi tidak terperinci maka haruslah ditolak", antara lain :

hal 38 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 558K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 Dalam pertimbangan hukum atas Putusan ini, Mahkamah Agung RI. Menyatakan :

"Bahwa tentang tuntutan PENGGUGAT asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak".

- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 19 K/Sip/1983 tanggal 31 September 1983. yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sebagai berikut :

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

- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 550/K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, dimana dalam pertimbangan hukumnya Mahkamah Agung RI. menyatakan sebagai berikut :

"Bahwa petitium ke 4 s/d ke 6 dari PENGGUGAT asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perinciannya".

- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1954 K/Pdt/1987, dimana Mahkamah Agung RI. dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak".

Bahwa berdasarkan yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung diatas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam menuntut ganti rugi tersebut PARA PENGGUGAT haruslah :

- Membuktikan kerugian konkret dan nyata yang diderita.
- Membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian yang diderita.





- Membuktikan bahwa kerugian yang diderita benar-benar merupakan akibat dari perbuatan Tergugat.
- Tuntutan ganti rugi tersebut haruslah didukung oleh alat-alat bukti yang sah menurut hukum.

Berdasarkan hal tersebut di atas dan uraian-uraian lainnya, maka terbukti Para Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum papaun yang merugikan Para Penggugat, oleh karenanya mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak dalil-dalil seluruh gugatan PARA PENGGUGAT dan dinyatakan PARA PENGGUGAT beritikad tidak baik.

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT XVIII untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 676/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT tanggal 22 Desember 2015 dalam perkara antara kedua belah pihak yang Diktumnya sebagai berikut :-----

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan Penundaan/penangguhan pelaksanaan keputusan Rapat Umum yang dimohonkan para penggugat tersebut diatas.
2. Memerintahkan Tergugat I s/d Tergugat XVI dan Tergugat XVII untuk menunda / menangguhkan pelaksanaan hasil Rapat Umum berdasarkan

hal 40 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI





Akta No. 1 tanggal 14 Mei 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat sampai adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan tetap

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat I s/d XVII dan tergugat XVIII untuk seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat XVI, Tergugat XVII dan Tergugat XVIII telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Rapat umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan penghuni satuan rumah susun Non Hunian Plaza Kenari mas yang diadakan oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI pada tanggal 14 Mei 2014.
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akta No.1 tanggal 14 Mei 2014 tentang berita Acara rapat Umum Pembentukan Perhimpunan pemilik dan Penghuni satuan rumah susun non hunian Plaza Kenari mas yang dibuat Oleh Notaris Pengganti Taufurrahman.SH.
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini.
6. Menghukum tergugat I s/d Tergugat XVI, Tergugat XVII dan tergugat XVIII untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.5.816.000,- (lima juta delapan ratus enam belas ribu rupiah).
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya

**DALAM REKONPENSASI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat Rekonpensi I s/d VII / Para Penggugat Konpensi.

**DALAM POKOK PERKARA**



- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi I s/d XVII tidak dapat diterima. ( Niet Ontvakerlijke verklaard ),
- Menghukum para penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi I s/d XVII untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Nihil.

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 150/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.BRT jo Nomor 676/PDT.G/2014/PN.JKT.BRT tanggal 31 Desember 2015 yang dibuat oleh SOPHAN GIRLANG, SH, MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Tergugat I s/d Tergugat XVI telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 676/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT tanggal 22 Desember 2015 dan telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 25 Pebruari 2016, 29 Pebruari 2016, 01 Maret 2016, 04 Maret 2016, 07 Maret 2016, 11 Maret 2016, 29 Maret 2016, 01 April 2016 dan 08 April 2016.

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Pembanding semula Tergugat I s/d Tergugat XVI telah mengajukan memori banding tertanggal 25 Januari 2016, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan negeri Jakarta Barat pada tanggal 03 Pebruari 2016 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada para pihak pada tanggal 25 Pebruari 2016, 29 Pebruari 2016, 01 Maret 2016, 04 Maret 2016, 07 Maret 2016, 11 Maret 2016, 29 Maret 2016, 01 April 2016 dan 08 April 2016.

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Pembanding semula Tergugat I s/d Tergugat XVI telah mengajukan memori banding tambahan tertanggal 18 April 2016, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan negeri Jakarta Barat pada tanggal 03 Mei 2016 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada para pihak pada tanggal 04 Mei 2016, 10 Mei 2016, 11 Mei 2016, 12 Mei 2016, 13 Mei 2016, 19 Mei 2016, 27 Mei 2016 dan dengan surat tertanggal 09 Mei 2016 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Negeri Tangerang.



Menimbang, bahwa kuasa hukum Turut Terbanding II semula tergugat XVIII telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 14 Maret 2016, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan negeri Jakarta Barat pada tanggal 18 Maret 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Para Pembanding semula Tergugat I s/d Tergugat XVI pada tanggal 18 Maret 2016 .

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 06 Juni 2016, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan negeri Jakarta Barat pada tanggal 07 Juni 2016 dan Kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Para Pembanding semula Tergugat I s/d Tergugat XVI pada tanggal 15 Juni 2016 .

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 25 Pebruari 2016, 29 Pebruari 2016, 01 Maret 2016, 04 Maret 2016, 07 Maret 2016, 11 Maret 2016, 29 Maret 2016, 01 April 2016, 08 April 2016, telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I s/d Tergugat XVI telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Para Pembanding / Tergugat I s/d Tergugat XVI mengajukan memori banding, yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa dalam putusan sela tentang kompetensi absolut Judex Factie tidak mempertimbangkan dengan sempurna, bahwa Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1603 tahun 2014 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas Jakarta Pusat tanggal 10 Oktober 2014 adalah surat keputusan pejabat tata usaha negara, bilamana ada



pelanggaran hukum dalam penerbitannya adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

- Bahwa Para Terbanding/ Penggugat I s/d VII belum secara lengkap melibatkan Para Pihak terkait obyek perkara in casu Gubernur Provinsi DKI Jakarta, Kepala Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta, yang kesemuanya sebagai subyek hukum dalam Peraturan Perundang-undangan tentang Rumah Susun.
- Bahwa tidak dipermasalahkan secara hukum Para Terbanding/ Penggugat I s/d VII bertindak untuk diri sendiri namun lain halnya bertindak atas Sekretariat Bersama Pemilik Kios Pedagang dan Pekerja Plaza Kenari Mas, karena perkumpulannya aquo tidak diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tentang Rumah Susun.
- Bahwa Para Terbanding/ Penggugat I s/d VII tidak ada menyentuh kepentingan bersama in casu mengenai tujuan pokok P3SRS antara lain untuk pemeliharaan dan perawatan kepemilikan bersama i.c bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang menjadi satu kesatuan fungsi tidak terpisahkan dari satuan rumah susun.
- Bahwa posita gugatan Para Terbanding/ Penggugat I s/d VII tidak mendalilkan adanya perlindungan terhadap kepentingan bersama.
- Bahwa Para Terbanding/ Penggugat I s/d VII tidak memiliki legal standing untuk menggugat dengan mengatas namakan SEKBER PKP3 untuk mewakili pemilik dan penghuni rumah susun tersebut, karena pembentukannya belum ada pengesahan dari Gubernur kepala Daerah Ibu kota DKI Jakarta.
- Bahwa organisasi lain yang menamakan dirinya “ Sekretariat Bersama Pemilik Kios, Pedagang dan pekerja Plaza Kenari Mas ( SEKBER PKP3KM) tidak diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun.

Menimbang, bahwa atas memori banding Para Pembanding/ Para Tergugat I sampai dengan Tergugat XVI tersebut, Terbanding XVIII/ Tergugat XVIII mengajukan kontra memori banding yang pada intinya sebagai berikut :

hal 44 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum.
- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15 /Permen/ M/ 2007 Tentang Tata laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik Pasal 4 s/d 7 menyatakan “ persiapan pembentukan PPRS dilakukan melalui tahapan sosialisasi kepenghunian wajib dilakukan oleh pelaku pembangunan dan pendataan penghuni atas sarusun milik dilakukan oleh pelaku pembangunan sesuai prinsip kepenghunian yang sah serta pelaku pembangunan memfasilitasi penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah.
- Bahwa pembentukan P3SRS yang diadakan oleh Para Pemabanding dengan tanpa melibatkan pelaku pembangunan dan atau badan pengelola adalah cacat hukum dan menabrak kaidah-kaidah hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Para Pembanding/ Para Tergugat I sampai dengan Tergugat XVI tersebut, Para Terbanding / Para Penggugat mengajukan kontra memori banding yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi dasar dalam gugatan bukan pada surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1603 Tahun 2014 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas Jakarta tanggal 10 Oktober 2014, akan tetapi masalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Pembanding, sehingga Yudex Factie berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo.
- Bahwa Terbanding adalah juga sebagai pengurus dan pengawas yang bernaung dibawah perkumpulan Para Pemilik Kios, Pedagang dan pekerja di Plaza Kenari Mas dengan nama SEKBER PKP3KM yang diatur dalam

hal 45 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



Akta Pendirian no. 50 Tahun 2014, sehingga jelas mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan ini.

- Bahwa dalam menentukan siapa yang digugat Para Terbanding mempunyai kewenangan dalam menentukannya, pada dasarnya menjadi kewenangan Penggugat dalam menentukannya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan memeriksa berkas perkara ini yang berisi berita acara persidangan, bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan, pertimbangan hukum dan amar putusan dalam perkara ini, memori banding dan kontra memori banding, akan mempertimbangkan sebagaimana di bawah ini.

#### KONVENSI

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah masalah perbuatan melawan hukum, bahwa Para Penggugat adalah Pedagang/ Pemilik atas kios di Plaza kenari Mas dan juga sebagai Pengurus dan Pengawas yang bernaung di bawah perkumpulan Para Pemilik Kios, Pedagang dan Pekerja yang berada di Plaza Kenari Mas “ Sekretariat Bersama Pemilik Kios, Pedagang dan Pekerja Plza Kenari Mas / SEKBER PKP3KM “ yang bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik kios, pedagang dan pekerja yang menjalankan usahanya di Plaza kenari Mas. Bahwa sejak dibentuknya Pengurus organisasi Perkumpulan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI tanggal 14 Mei 2014 dengan akta nomor 7 yang dibuat oleh Turut Tergugat, sering terjadi konflik dan keributan dengan Para Penggugat dan Tergugat XVII serta Tergugat XVIII maupun dengan pedagang lain, karena tindakan antara lain tidak diperbolehkannya Para Penggugat/ pedagang lainnya mempergunakan fasilitas bersama sebagai bagian dari rumah susun.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pihak Tergugat memberikan jawaban yang pada intinya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :



- Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena yang dipermasalahkan adalah surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1603 Tahun 2014 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas Jakarta tanggal 10 Oktober 2014, karena merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, maka yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.
- Bahwa gugatan Penggugat kabur, karena Para Penggugat sebagai pemilik, pedagang dan pekerja yang bernaung dalam wadah yang dinamakan SEKBER (Sekretaria Bersama Pemilik Kios, pedagang dan Pekerja Plaza kenari Mas) yang tujuannya untuk melindungi kepentingan pemilik kios, pedagang dan pekerja yang menjalankan usahanya di Plaza kenari Mas, hal ini tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang tidak mengenal istilah organisasi lain selain dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
- Bahwa gugatan Penggugat Error In Persona atau gugatan kurang pihak, karena ada pihak lain yang tidak ikut dijadikan sebagai pihak yaitu Pemerintah Daerah ataupun Dinas Perumahan maupun Kementerian Perumahan Rakyat yang juga hadir dan telah memberikan pengesahan atas rapat pembentukan P3SRS.
- Bahwa Penggugat tidak mempunyai Kapasitas Hukum / Legal Standing dalam mengajukan gugatan, karena Para Penggugat membentuk wadah yang dinamakan SEKBER (Sekretaria Bersama Pemilik Kios, pedagang dan Pekerja Plaza kenari Mas) yang tujuannya untuk melindungi kepentingan pemilik kios, pedagang dan pekerja yang menjalankan usahanya di Plaza kenari Mas, hal ini tidak sesuai dengan Pasal 74 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang tidak mengenal istilah organisasi lain selain dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun





Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kompetensi absolut telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Tingkat pertama pada tanggal 10 juni 2015 yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, karena yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah masalah perbuatan melawan hukum, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan tersebut, sehingga diambil alih menjadi pertimbangan hukum dan putusan dalam tingkat banding.

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan bertindak atas nama perkumpulan para pemilik kios, pedagang dan pekerja yang berada di Plaza Kenari Mas dengan nama SEKBER (Sekretaria Bersama Pemilik Kios, pedagang dan Pekerja Plaza kenari Mas) atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat XVI yang telah melakukan tindakan atas nama pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Non Hunian Plaza Kenari Mas ( P3SRSNH), yang dibentuk berdasarkan Akta Nomor 1 tanggal 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa untuk mengatur kepentingan bersama pemilik dan penghuni rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, dalam Pasal 59 ayat (1) disebutkan, bahwa Pelaku pembangunan rumah susun sebelum terbentuknya Perhimpunan pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun wajib mengelola rumah susun, dalam Pasal 74 ayat (1) disebutkan, bahwa Pemilik rumah susun wajib membentuk Perhimpunan pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun ( PPPSRS), dalam Pasal 75 ayat (3) disebutkan kewajiban PPPSRS adalah mengurus kepentingan pemilik dan penghuni rumah susun.

Menimbang, bahwa kewajiban pemilik dan penghuni rumah susun adalah membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun dengan tujuan untuk mengatur kepentingan bersama sebagai satu kesatuan atas rumah susun tersebut, perhimpunan tersebut harus dibuat dengan akta dan disahkan



oleh Bupati / Walikota dan untuk daerah Jakarta disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Provinsi DKI Jakarta dan berbentuk badan hukum.

Menimbang, bahwa pelaku pembangunan sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomo 1 Tahun 2011 seharusnya memfasilitasi untuk membentuk perhimpunan pemilik dan Penghuni rumah Susun, bukan membentuk perkumpulan diluar ketentuan Undang-Undang Nomo 1 Tahun 2011.

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan dengan bertindak atas nama SEKBER (Sekretariat Bersama Pemilik Kios, pedagang dan Pekerja Plaza kenari Mas), dalam hal ini mewakili pemilik kios, pedagang dan pekerja di Plaza Kenari Mas, Para Penggugat tidak menyebutkan mewakili para pemilik dan penghuni rumah susun, bahwa tuntutan Para Penggugat adalah memperoleh fasilitas di rumah susun Plaza Kenari Mas dan menuntut dibatalkannya Perhimpunan yang dibentuk oleh Tergugat I s/d Tergugat XVII.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomo 1 Tahun 2011, bahwa pemilik dan penghuni rumah susun harus membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun yang berbadan hukum, bahwa pelaku pembangunan harus memfasilitasi pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun, dengan tujuan untuk mengatur kepentingan bersama, dalam perkara ini Para Penggugat mengajukan gugatan mewakili pemilik kios, pedagang dan pekerja di Plaza Kenari Mas yang tergabung dalam SEKBER (Sekretaria Bersama Pemilik Kios, pedagang dan Pekerja Plaza kenari Mas) yaitu suatu perkumpulan yang tidak mewakili pemilik dan penghuni rumah susun dan juga tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomo 1 Tahun 2011.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Para Penggugat tidak mempunyai kewenangan hukum atau legal standing sebagai mewakili kepentingan bersama pemilik dan penghuni rumah susun, karena sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomo 1 Tahun 2011, bahwa pemilik dan penghuni rumah susun harus membentuk perhimpunan pemilik dan



penghuni rumah susun yang berbadan hukum, oleh karena itu eksepsi Tergugat I s/d Tergugat XVI beralasan untuk diterima.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dinyatakan tidak mempunyai kewenangan hukum atau legal standing untuk mengajukan gugatan ini, maka eksepsi yang selainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I s/d Tergugat XVI diterima, maka gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

#### REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I s/d Tergugat XVI diterima, maka gugatan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima.

#### KONVENSI dan REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena Para Terbanding semula Para Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan secara tanggung renteng.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka tidak dapat dipertahankan, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 22 Desember 2015 Nomor 676 /Pdt.G/2014/PN.Jkt.BRT, harus dibatalkan dan mengadili sendiri yang amar sebagaimana di bawah ini.

Memperhatikan pasal dari Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

#### MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I s/d Tergugat XVI.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 22 Desember 2015 Nomor 676 /Pdt.G/2014/PN.Jkt.BRT, yang dimohonkan banding tersebut.

#### MENGADILI SENDIRI

#### KONVENSI

hal 50 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat I s/d Tergugat XVI.

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I s/d Tergugat XVI tidak dapat diterima.

KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding secara tanggung renteng sejumlah Rp. 150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari KAMIS tanggal 24 Nopember **2016** oleh Kami H. SUTARTO K.S, SH.MH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis SYAMSUL BAHRI BORUT, SH. MH dan SRI ANGGARAWATI, SH.MH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 542/Pen/Pdt/2016/PT.DKI.tanggal 22 September 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari KAMIS tanggal 24 Nopember 2016.dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh TIUR NIMAR SIREGAR SH.MH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

hal 51 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI



Direktori  
putusan

ia

1. SYAMSUL BAHRI BORUT, SH. MH

SUTARTO K.S, SH.MH

2. SRI ANGGARAWATI, SH.MH

PANITERA PENGANTI

TIUR NIMAR SIREGAR SH.MH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-

2. Redaksi-----Rp. 5.000,-

3. Pemberkasan-----Rp.139.000.-

\_\_\_\_\_  
+  
Jumlah-----Rp. 150.000,-

hal 52 dari 52 hal put. No.542/PDT/2016/PT.DKI