



P U T U S A N

NOMOR : 685/PDT/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

- I. MAYJEND TNI (Purn) SAURIP KADI, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Kompleks Perwira AD Bulak Rantai, Jalan Rantai Timah G.25, Kramat Djati, Jakarta Timur 13540, Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I semula TERGUGAT I**;
- II. TONNY SOENANTO Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok A2/01.08, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II semula TERGUGAT II**;
- III. PALMER SITUMORANG, S.H., M.H., Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Raffles Hills Blok B-5 No.10, Rt/Rw, 004/005, Kelurahan Harja Mukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III semula TERGUGAT III**;
- IV. BONG JAN NIE, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok C1/08.8, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING IV semula TERGUGAT IV**;
- V. IRAWAN RAHARJO, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok E1/03.8, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING V semula TERGUGAT V**;
- VI. GO THAW BIE, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Rukan Graha Cempaka Mas, Blok E/03, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING VI semula TERGUGAT VIII**;
- VII. HERMAN WIDJAYA, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok E2/03.25, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING VII semula TERGUGAT XI**;

Hal 1 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VIII. CHANDRU PAMO GIANI, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok C2/09.21, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING VIII semula TERGUGAT XII;

IX. JUSTIANI, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok A2/09.6, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING IX semula TERGUGAT XIII;

X. JANSEN SITINDAON, S.H., M.H., Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok A2/07.6, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING X semula TERGUGAT XV;

XI. SURESH BHAGWANDAS BHAVNANI, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok C2/03.25 atau Blok C2/05.25, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING XI semula TERGUGAT XVIII;

XII. BUDIMAN TANURDJAYA, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok E2/01.17, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING XII semula TERGUGAT XIX;

XIII. EDO ARIANTORO, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok E2/06.8, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING XIII semula TERGUGAT XXII;

XIV. INDRA GUNAWAN TAN, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok C2/06.8, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING XIV semula TERGUGAT XXIII;

XV. HENDRA ANDREAS BUDI, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok E1/05.19, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta

Hal 2 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING XV semula TERGUGAT XXIV;

PEMBANDING I semula TERGUGAT I, PEMBANDING II semula TERGUGAT II, PEMBANDING III semula TERGUGAT III, PEMBANDING IV semula TERGUGAT IV, PEMBANDING V semula TERGUGAT V, PEMBANDING VI semula TERGUGAT VIII, PEMBANDING VII semula TERGUGAT XI, PEMBANDING VIII semula TERGUGAT XII, PEMBANDING IX semula TERGUGAT XIII, PEMBANDING X semula TERGUGAT XV, PEMBANDING XI semula TERGUGAT XVIII, PEMBANDING XII semula TERGUGAT XIX, PEMBANDING XIII semula TERGUGAT XXII, PEMBANDING XIV semula TERGUGAT XXIII dan PEMBANDING XV semula TERGUGAT XXIV, dalam hal ini memberikan kuasa hukum kepada : Anita Lie,S.H.; Samuel Hutasoit,S.H.,M.H.; Andrian Meizar,S.H.,M.H.; Titis Baran,S.H.; Jujur Halasan Bakara,S.H.,M.Kn; Carine Situmorang,S.H.; Irene Gresilya Manihuruk,S.H.; dan Yosia Augusta,S.H.; Advokat dan Asisten berkantor di Kantor Hukum **PALMER SITUMORANG & PARTNERS**, alamat di Generali Tower 20th Floor, Suites A, Grand Rubina Business Park, Kawasan Rasuna Epicentrum, Jalan Rasuna Said, Jakarta – 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 April 2019;

M e l a w a n

I. LILY TIRO, lahir di Ujung Pandang, tanggal 30 Agustus 1976, alamat di Apartemen Graha Cempaka Mas Blok E 1 Lantai 10 No.07 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, NIK : 317103700876 0007, jabatan Ketua Pengurus Perhimpunan Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM);

II. HERY WIJAYA, lahir di Jakarta, tanggal 11 April 1977, alamat di Apartemen Graha Cempaka Mas Blok C 2 Lantai 23 No.08 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, NIK : 3172061104770006, jabatan Sekretaris Pengurus Perhimpunan Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM); -

Masing-masing sebagai Ketua dan Sekretaris dan bertindak untuk dan atas nama Pengurus Perhimpunan Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM), dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Fajri Safi'i, S.H, Saefudin Umar, S.H, Jonson, S.H dan Rudi Hermanto, para Advokat / Penasehat Hukum pada Firma Hukum Fajri Safi'i & Rekan, beralamat di BSD City Sektor XIV/6 Jalan Raya Ciater, Blok RG No.9 Nusa Loka BSD, Ciater, Kecamatan Serpong,

Hal 3 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2017, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula PENGGUGAT;

III. MOLAN TARIGAN, S.H., M.H, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok C2/06.18, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT VI;

IV. DJOHAN HIYANTO, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok A2/03.8, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT VII;

V. DJOKO MUHAMMAD BASOEKI, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok A2/09.8, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IV semula TERGUGAT IX;

VI. MUSTAD R.H. SIDIKI, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok A1/06.7, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING V semula TERGUGAT X;

VII. HEDDY NURIA, S, S.H, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok E1/05.16, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING VI semula TERGUGAT XIV;

VIII. Omay Chusmady, S.H., M.H, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok A1/06.16, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING VII semula TERGUGAT XVI;

IX. FERRY JOHAN, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok A1/01.25, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran,

Hal 4 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING VIII semula TERGUGAT XVII;

X. LIM ANDRY, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok A2/05.8, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IX semula TERGUGAT XX;

XI. CHANDRU BHAVNANI, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas, Blok A1/01.23, Jalan, Letjend Suprpto, No.1 RW.8 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING X semula TERGUGAT XXI;

XII. NOTARIS STEPHANY MARIA LILIANTI, S.H, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Susilo IV. No.09 Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING XI semula TERGUGAT XXV;

XIII. KEPALA UKC BANK NEGARA INDONESIA 46 CEMPAKA MAS, dengan alamat Komplek Graha Cempaka Mas Blok A Nomor 3A Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Aji Baskoro, Nikki Ramadhani Mahendra dan Kemas Najmi Agustra, Pegawai PT.Bank Negara Indonesia Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dan Surat Tugas, masing-masing tanggal 6 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I;

XIV. KEPALA CABANG PEMBANTU BANK CENTRAL ASIA GRAHA CEMPAKA MAS, dengan alamat Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok A/5-A/7, Jl. Letjen Suprpto, [Jakarta Pusat](#), DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili Kuasanya : Dwi Risniati, Najmi Gani, Zulfahmi Rizki Adriansyah, Elisabeth Tri Putri dan Cita Ayupraba, masing-masing sebagai Karyawan PT. Bank Central Asia Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dan Surat Tugas, masing-masing tertanggal 29 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, tanggal 4 April 2019 dalam perkara para pihak tersebut di atas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Hal 5 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan tertanggal 11 Januari 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah register perkara perdata Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst. Penggugat telah menggugat para Tergugat sebagai berikut :

TENTANG KEDUDUKAN HUKUM

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang disingkat dengan (PPRSC-GCM) adalah Organisasi yang berbentuk Badan Hukum yang didirikan di Jakarta pada tanggal 22 Desember 1999 yang di tuangkan dalam Akta Nomor : 18 Tahun 1999, Notaris Ny. Erly Soehandjojo dan disahkan oleh Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor : 1029/2000 tertanggal 10 Mei 2000 yang mana untuk pertama kali kepengurusannya yang di Ketuai oleh Saudara Dede Muljawan Leman dan Sekretaris Saudara Irwan Sendjaja dan telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun;
2. Bahwa Kepengurusan Ketua Dede Muljawan Leman dan Sekretaris Irwan Sendjaja yang menjabat selama 2 (dua) Periode dan berganti periode perperiode kemudian pada tanggal 3 Februari 2012 karena berakhir masa kepengurusannya, sesuai Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) di adakanlah Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) untuk memilih dan menetapkan Kepengurusan Pengganti, pergantian berlangsung tanpa persoalan hingga periode Kepengurusan Agus Iskandar dan Hasnawi Thamrin sebagai Sekretaris;
3. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2015 Rapat Pengurus menggantikan Sekretaris Hasni Thamrin karena mengundurkan diri dan di gantikan oleh Jony Tandryanto yang di tuangkan dalam Akta No. 14 Tahun 2013 Notaris P.Sutrisno.A.Tampubolon;
4. Bahwa pada tanggal 3 Februari 2015 karena berakhirnya masa jabatan Kepengurusan dengan Ketua Agus Iskandar dan Sekretaris Jony Tandryanto, PENGGUGAT Mengadakan Rapat Umum Anggota (RUTA) yang dituangkan dalam Akta No : 1 Tahun 2013 tertanggal 29 Agustus 2013 Notaris P.Sutrisno.A.Tampubolon, yang menetapkan Kepengurusan Baru Yakni Lily Tiro Sebagai Ketua dan Hery Wijaya Sebagai Sekretaris;
5. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2017 karena berakhirnya Masa Jabatan Kepengurusan dengan Ketua Lily Tiro, Kemudian Rapat Umum Anggota

Hal 6 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

(RUTA) diadakan kembali dan Lily Tiro kembali terpilih sebagai Ketua untuk kedua kalinya yang di tuangkan dalam Akta Nomor : 23 Tahun 2017 tertanggal 25 Agustus 2017, Notaris. P.Sutrisno.A.Tampubolon, yang menetapkan Kepengurusan Baru Yakni Lily Tiro Sebagai Ketua dan Hery Wijaya Sebagai Sekretaris yang di perkuatkan juga dengan Surat dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Nomor : 4630/-I.796.71 tertanggal 11 Oktober 2017 Tentang Pengesahan dan Pencatatan Kepengurusan;

6. Bahwa pemilihan, pengangkatan dan penetapan kepengurusan PENGUGAT sudah dilakukan sesuai dengan tahapan dan mekanisme yang di atur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yang kemudian terpilih kembali dalam Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) tanggal 25 Agustus 2017 untuk periode 22 Desember 2017 sampai dengan 22 Desember 2020 yang di tuangkan dalam Akta No. 23 Tahun 2017 Notaris P.Sutrisno.A.Tampubolon,SH, sehingga dengan demikian PENGUGAT adalah Pengurus PPRSC-GSM yang sah;

TENTANG RAPAT UMUM LUAR BIASA DI RANCANG DENGAN I'TIKAD TIDAK BAIK OLEH TERGUGAT I YANG BUKAN ANGGOTA PPRS-GCM.

7. Bahwa dalam masa Kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) Periode Tahun 2012-2015 dengan Ketua Agus Iskandar dan Sekretaris Jony Tandryanto, TERGUGAT I berniat untuk merebut Kepengurusan Perhimpunan Rumah Susun Graha Cempaka Mas dan mengambil alih badan pengelolaanya dari PT. Duta Pertiwi,Tbk sebagai Badan Pengelola ke Perusahaan miliknya atau Kroni atau Kerabatnya atau Perusahaannya sesuai dengan kepentingannya TERGUGAT I;

8. Bahwa dalam upaya TERGUGAT I untuk merebut Kepengurusan PPRS-GCM dan Badan Pengelolaan Apartemen Graha Cempaka Mas tersebut, TERGUGAT I mulai masuk sebagai anggota PPRS-GCM dengan seolah-olah menjadi Kepala Keluarga TERGUGAT XIII, padahal tidak jelas hubungan perkawinannya, karena Istri TERGUGAT I yang sebenarnya adalah Niniek Koestiningi bukan TERGUGAT XIII, kemudian TERGUGAT I menciptakan gerakan dengan membentuk Forum Komunikasi Warga Pemilik/Penghuni Apartemen Graha Cempaka Mas (FKW-GCM) untuk menggalang sebagian kecil warga Penghuni / Pemilik guna melawan aturan-aturan / tata tertib, menciptakan isu-isu yang Provokatif atau opini-opini dikalangan warga agar tidak mematuhi tata tertib serta membuat kehidupan bermasyarakat warga menjadi tidak teratur;

Hal 7 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sebagai Purnawirawan ABRI yang berpangkat terakhir Mayor Jendral (Mayjend), TERGUGAT I ahli dalam strategi menciptakan konflik dengan tujuan untuk merebut lahan bisnis pengelolaan Apartemen Graha Cempaka Mas dimulai dengan menciptakan Konflik di Masyarakat/warga Penghuni/ Pemilik Apartemen Graha Cempaka Mas tersebut, kemudian mengajak warga untuk tidak membayar listrik, Air dan Service Charge, Sinking Fund dan juga asuransi kepada Badan Pengelola dengan alasan bahwa kenaikan tarif listrik dan isu-isu lainnya sehingga terjadinya ketidak teraturan kehidupan bermasyarakat warga Penghuni Apartemen Graha Cempaka Mas karena penghuni tidak mau membayar kewajiban-kewajibannya kepada pengelola sedangkan Pengelola telah membayar listrik dan air secara keseluruhan;

10. Bahwa dalam suasana ketidak tentraman atau konflik warga tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT III menggalang warga dengan membentuk perkumpulan yang tidak berbadan hukum dengan Nama Forum Komunikasi Warga Graha Cempaka Mas (FKW-GCM) dengan Ketua TERGUGAT I dan Sekretaris TERGUGAT III yang hanya sebagai alat TERGUGAT I dan TERGUGAT III untuk menekan Pemerintah, Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) yang sah dan Badan Pengelola untuk menyerahkan pengelolaan Rumah Susun Graha Cempaka Mas kepada Perusahaan milik mereka atau kroninya, atau sesuai dengan kepentingannya sehingga kehidupan warga yang dahulunya tenang menjadi beriak/bergejolak, dalam keadaan tersebut TERGUGAT I menghubungi Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta untuk mengundang Pengurus yang sah Periode 2012-2015, Sebelumnya Saudara Agus Iskandar yang kemudian membuat Notulen Rapat yang seolah-olah menjadi dasar Rapat Umum Luar Biasa (RULB) yang di skenario oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III;

11. Bahwa pada tanggal 20 September 2013 dengan undangan tanggal 30 Agustus 2013 oleh Forum Komunikasi Warga Graha Cempaka Mas(FKW-GCM) Penyelenggarakan Rapat Umum Luar Biasa(RULB) yang telah di seting atau dirancang sedemikian rupa oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang bekerjasama dengan TERGUGAT II dan PARA TERGUGAT lainnya yang tujuannya adalah untuk menggulingkan kepengurusan yang sah pada saat itu hal ini terbukti adanya itikad tidak baik terselenggaranya Rapat Umum Luar Biasa (RULB) tersebut yang bertentangan dengan AD/ART Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM)

Hal 8 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 11 Anggaran Rumah Tangga (ART) mengatur Rapat Umum Luar Biasa (RULB) harus di undang oleh Pengurus, bukan Forum Komunikasi Warga Graha Cempaka Mas(FKW-GCM), yang di ketuai oleh TERGUGAT I yang bukan termasuk Anggota PPRSC-GCM karena tidak ada kuasa dari TERGUGAT XIII dan bukan sebagai Kepala Keluarga TERGUGAT XIII dan Forum Komunikasi Warga Graha Cempaka Mas(FKW-GCM) tidak dikenal dalam AD/ART Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM);

RAPAT UMUM LUAR BIASA (RULB) BERTENTANGAN DENGAN AD/ART PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN CAMPURAN GRAHA CEMPAKA MAS PPRSC-GCM

12. Bahwa Itikad tidak baik lagi atas terselenggarakannya RULB tersebut terlihat tempat diadakannya rapat, dimana rapat di selenggarakan di halaman parkir yang bersifat Monolog tidak Interaktif karena dengan menggunakan tenda atau tempat terbuka seperti itu, tidak memungkinkan adanya interaktif, siapa yang menguasai panggung, maka dialah yang memutuskan hasil rapat dengan semaunya mereka dan panggung pada saat itu dikuasai TERGUGAT I dan TERGUGAT III;

13. Bahwa Pasal 11 Anggaran Rumah Tangga (ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) mengatur "Rapat Umum Luar Biasa (RULB)" hanya bisa dilaksanakan dengan :

- Inisiatif Pengurus atau;
- Permintaan 2/3 dari Anggota Penghuni Rumah Susun;

Oleh Karenanya Rapat Umum Luar Biasa (RULB) yang diselenggarakan tanggal 20 September 2013 oleh PARA TERGUGAT adalah bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) karena tidak ada permintaan dari Pengurus atau permintaan tertulis oleh 2/3 Warga/Anggota hal ini terbukti dengan tidak quorumnya Rapat Umum Luar Biasa (RULB) yang diselenggarakan PARA TERGUGAT tersebut;

14. Bahwa oleh karena tidak ada permintaan 2/3 dari Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) untuk menyelenggarakan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) maka RULB

Hal 9 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut nyata-nyata telah bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) karenanya RULB tersebut adalah tidak sah atau cacat hukum;

15. Bahwa Rapat Umum Luar Biasa (RULB) tersebut terbukti tidak quorum semua Akta-Akta Nomor : 60,61,dan 62 Notaris Stephany Maria Liliati,SH. tertanggal 20 September 2013, menyatakan “ **rapat tidak quorum**”, hal ini membuktikan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) tersebut bukan atas inisiatif 2/3 dari Anggota karena adalah tidak beralasan jika rapat tidak quorum, sedangkan rapat itu menyatakan permintaan dari 2/3 Anggota;

RAPAT UMUM LUAR BIASA (RULB) TIDAK DIHADIRI OLEH PEMERINTAH BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG

16. Bahwa untuk memenuhi sahnya merebut lahan bisnis Pengelolaan Kawasan Apartemen Graha Cempaka Mas, TERGUGAT I bekerja sama dengan TERGUGAT III yang didukung oleh, TERGUGAT II, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X,TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII, TERGUGAT XVIII, TERGUGAT XIX, TERGUGAT XX, TERGUGAT XXI, TERGUGAT XXII, TERGUGAT XXIII , TERGUGAT XXIV dan TERGUGAT XXV melaksanakan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) tanpa dihadiri oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, hal ini adalah bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Jo. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan PPRS, yang mengharuskan Rapat Anggota harus dihadiri oleh unsur Pemerintah yang dalam hal ini adalah Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta karenanya Rapat Umum Luar Biasa (RULB) itu tidak sah atau cacat hukum;

17. Bahwa karena tidak dihadiri oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, TERGUGAT III yang bekerja sama dengan TERGUGAT XXV membuat Akta yang pada Halaman “2” dan “3” Masing-Masing Akta Nomor : 60,61 dan 62 Notaris Stephany Maria Lilianti,SH, dengan kalimat “.....*hal mana mengingat RULB ini diadakan sehubungan dengan telah disepakatinya Rapat antara Dinas Perumahan dan Gedung*

Hal 10 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diwakili oleh Kasi Perizinan dan Pembinaan Penghunian Dinas Perumahan DKI Jakarta Pengurus PPRS(P3RS) dengan beberapa warga pemilik/penghuni Graha Cempaka Mas yang didampingi Ketua dan Pengurus Forum Komunikasi Warga Pemilik/Penghuni Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, sebagaimana telah di tuangkan dalam Risalah Rapat Tertanggal Dua Puluh Juni Dua Ribu Tiga Belas (20-06-2013).....dst” Hal ini membuktikan adanya itikad yang tidak baik dalam pembuatan Akta-Akta tersebut dari TERGUGAT I, TERGUGAT III dan TERGUGAT XXV, karena merubah maksud dari Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan menulis pada akta seperti bunyi akta tersebut yang hal itu bertentangan dengan AD/ART;

HASIL RAPAT UMUM LUAR BIASA (RULB) PARA TERGUGAT TIDAK SAH

18. Bahwa PARA TERGUGAT yang dimotori oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III memaksakan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) walaupun bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) yang menghasilkan keputusan-keputusan :

- 1) Keputusan yang tertuang dalam Akta No; 60. Notaris Stephany Maria Lilianti,SH, Tertanggal 20 September 2013 yang isi diantaranya:
 - a. Mengangkat Pimpinan Majelis Sidang yakni dengan Ketua TERGUGAT III;
 - b. Menyatakan Laporan Pertanggung Jawaban Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) ditolak;
- 2) Keputusan yang tertuang dalam Akta No : 61 Notaris Stephany Maria Lilianti, SH, tertanggal 20 September 2013 yang isi di antaranya :
 - a. Memberhentikan Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) dengan Ketua Agus Iskandar dan Sekretaris Jony Tandryanto;
 - b. Mengangkat Tim Formatur 9 Orang yakni:
 - Mayjen TNI (Purn) Saurip Kadi TERGUGAT I;
 - Omay Chusmayadi TERGUGAT XVI;
 - Mustad R.H.Sidiki TERGUGAT X;

Hal 11 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



- Djohan Hiyanto TERGUGAT VII;
- Molan Tarigan,SH,MH TERGUGAT VI;
- Palmer Situmorang,SH,MH TERGUGAT III;
- Tonny Soenanto TERGUGAT II;
- Suresh Bhagwandas Bhavnani TERGUGATXVIII;
- Heddy Nuria.S,SH TERGUGAT XIV;

3) Keputusan yang tertuang dalam Akta No: 62 Notaris Stephany Maria Lilianti,SH, Tertanggal 20 September 2013 yang isi di antaranya:

- a. Menyatakan Team Formatur Berhak membuka Rekening;
- b. Menyatakan Team Formatur berhak untuk melengkapi kepengurusan baru serta merubah ketentuan quorum dalam Anggaran Dasar(AD);

4) Keputusan yang tertuang dalam Akta No: 63 Notaris Stephany Maria Lilianti,SH., tertanggal 20 September 2013 yang garis besar isinya adalah :

- a. Melengkapi susunan Badan pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yakni:

1. Dewan Penasehat :

- Ketua : Saurip Kadi (TERGUGAT I);
- Anggota : Molan Tarigan,SH,MH (TERGUGAT VI);

Djohan Hiyanto (TERGUGAT VII);

Go Thawn Bie (TERGUGAT VIII);

Djoko Muhammad Basoeki (TERGUGAT IX);

2. Ketua Umum : Tonny Soenanto (TERGUGAT II);

3. Ketua I : Mustad R.H.Sidiki (TERGUGAT X);

4. Ketua II : Herman Widjaja (TERGUGAT XI);

5. Ketua III : Chandru Pamo Giani (TERGUGATXII);

6. Ketua IV : Justiani (TERGUGAT X III);

7. Ketua V : Heddy Nuria.S,SH (TERGUGAT XIV);

Hal 12 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Ketua VI : Jansen Sitindaon,SH,MH (TERGUGAT XV);

9. Sekretaris Umum: Palmer Situmorang,SH,MH (TERGUGAT III);

- Wakil I : Omay Chusmayadi,SH,MH (TERGUGAT XVI);

- Wakil II : Ferry Johan (TERGUGAT XVII);

10. Bendahara.;

- Ketua : Bong Jan Nie (TERGUGAT IV);

- Wakil : Suresh Bhagwandas Bhavnani (TERGUGAT VIII)

11. Dewan Pengawas Pengelolah:

: Irawan Raharjo (TERGUGAT V);

: Budiman Tanurdjaja (TERGUGAT XIX);

: Lim Andry (TERGUGAT XX);

: Chandru Bhavnani (TERGUGAT XXI);

: Edo (TERGUGAT XXII);

: Indra Gunawan Tan (TERGUGAT XXIII);

19. Bahwa dengan susunan Kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Graha Cempaka Mas (PPRS-GCM) yang di buat seperti tersebut (akta 63) adalah bentuk perbuatan PARA TERGUGGAT merubah AD/ART PPRSC-GCM apalagi antara Ketua Dewan Penasehat (TERGUGAT I) yang istrinya (TERGUGAT XIII) juga sebagai salah satu Ketua (Ketua IV) dalam Kepengurusan itu;

20. Bahwa hal-hal tersebut diatas telah bertentangan dan sekaligus melakukan Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Graha Cempaka Mas (PPRS-GCM) padahal untuk merubah Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) adalah telah diatur di dalam Pasal 32 Ayat (17) “ *Perubahan dan Ketentuan dalam Anggaran Dasar ini Termasuk Nama Perhimpunan Hanya Dapat Terjadi Berdasarkan Rapat Umum Yang Sengaja Di Panggil Untuk Itu Oleh Pengurus Yang Di Hadiri Dan Di Setujui 2/3 Dari Anggota* ” oleh karenanya Rapat Umum Luar Biasa (RULB) tidak dapat merubah Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART), Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) harus

Hal 13 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Rapat Khusus dan pergantian pengurus sesuai dengan Pasal 6 Ayat (3) Anggaran Rumah Tangga (ART) pergantian antar waktu kepengurusan di lakukan dalam Rapat Pengurus bukan Formatur atau RULB seperti tersebut diatas;

MATERI ATAU ISI AKTA BERTENTANGAN DENGAN AD/ART PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN CAMPURAN GRAHA CEMPAKA MAS (PPRSC-GCM).

21. Bahwa dari hasil-hasil Rapat Umum Luar Biasa (RULB) yang cacat hukum itu TERGUGAT I telah seolah-olah berhasil merebut Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) yang kemudian seolah-olah menjadi Pengelola sehingga memberitahu kepada warga agar membayar Service Charge, Listrik dan Air kepada Pengurus PPRSC-GCM yang cacat Hukum itu atau dikelola oleh PARA TERGUGAT itu;

22. Bahwa hasil Rapat Umum Luar Biasa (RULB) tersebut dicatat dalam Akta Notaris Nomor : 60,61,dan 62 Notaris Stephani Maria Lilianti,SH, Dalam Akta tersebut masing-masing tertulis pada halaman “1” “...*Atas Permintaan Sebagian Warga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas..... Selanjutnya disebut juga PPRS...dst.*” Kalimat ini adalah tidak jelas dan bertentangan dengan Pasal 2 Ayat (1) Anggaran Dasar (AD) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas PPRSC-GCM “*Perhimpunan ini bernama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas* “ nama Perhimpunan ini jelas bukan “PPRS” seperti di dalam ke-Empat Akta Notaris TERGUGAT XXV tersebut dan TERGUGAT XXV tidak melihat AD/ART Perhimpunan karenanya Akta tersebut adalah cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

23. Bahwa pada masing-masing Akta Nomor ; 60,61 dan 62 Notaris Stephany Maria Lilianti,SH, di Halaman “ 3 ” menyatakan rapat di pimpin oleh “**seseorang warga**” dan tidak dijelaskan identitas Nama, Tanggal Lahir, Alamatnya, agar semua pihak mengetahui bahwa yang memimpin rapat harus sesuai dengan AD/ART, yang keputusannya memutuskan untuk menetapkan Majelis Sidang yakni :

- | | |
|---|---------------|
| 1) Palmer Situmorang ,SH,MH (Ketua Majelis) | TERGUGAT III; |
| 2) Heddy Nuria.S,SH | TERGUGAT |
| XIV; | |
| 3) Djohan Hiyanto | TERGUGAT |
| VII; | |

Hal 14 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- | | | |
|------|---------------------|----------|
| 4) | Molan Tarigan,SH,MH | TERGUGAT |
| VI; | | |
| 5) | Omay Chusmayadi | TERGUGAT |
| XVI; | | |

sehingga Akta-Akta tersebut menjadi tidak jelas atau cacat hukum karena bertentangan dengan AD/ART PPRSC-GCM:

24. Bahwa dalam Akta Nomor : 62 Notaris Stephany Maria Lilianti,SH Tertanggal 20 September 2013 "*Halaman 3*" mengatur mengangkat 9 Orang Formatur, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT X, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XVIII dan TERGUGAT XVI kemudian Formatur diberikan kewenangan untuk membuka Rekening atas Nama Perhimpunan hal ini jelas-jelas bertentangan dengan Anggaran Dasar (AD) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) Pasal 19 Ayat (3) dimana yang berhak mewakili Perhimpunan adalah Pengurus yakni Ketua dan Sekretaris bukan Anggota Formatur seperti dalam Akta tersebut dan bertentangan juga dengan kebiasaan Organisasi atau Nilai-Nilai yang hidup dalam masyarakat karena dalam tata nilai berorganisasi Formatur hanya bertugas menyusun Kepengurusan Definitif bukan mewakili atau bertindak menjadi Pengurus Definitif seperti tersebut diatas;

25. Bahwa Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPRSC-GCM tidak mengenal istilah Formatur atau Dewan Penasehat dalam menyusun Kepengurusan karena Pengurus itu di Angkat dalam Rapat Umum Anggota dengan Musyawarah dan Mufakat bukan disusun dan dibentuk oleh Formatur;

26. Bahwa dalam Akta Nomor : 63 tahun 2013 Notaris Stephany Maria Lilianti ,SH Tertanggal 20 September 2013 "*Halaman 3 dan Halaman 4*" menerangkan susunan kepengurusan Perhimpunan yang susunan-susunannya adalah bertentangan dengan Pasal 17 Anggaran Dasar (AD) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) karena dalam Anggaran Dasar (AD) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) tidak mengenal Dewan Penasehat hal ini jelas-jelas dan nyata adalah bertentangan dengan Anggaran Dasar (AD) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) yang kemudian juga Kepengurusan tersebut adalah tidak sah atau batal demi hukum termasuk juga perubahan periode Kepengurusan yang tidak sama dengan Anggaran Dasar

Hal 15 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM);

27. Bahwa Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) harus disahkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta, sehingga semua Keputusan yang tidak berdasarkan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yang disahkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta adalah batal demi hukum karenanya juga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

AKTA NOTARIS CACAT HUKUM DAN AKIBAT BATAL DEMI HUKUM

28. Bahwa oleh karena Akta-akta Notaris tersebut adalah cacat hukum serta merugikan kepentingan PENGUGAT, maka PENGUGAT melaporkan Notaris Stephany Maria Lilianti,SH, (TERGUGAT XXV) ke Majelis Kehormatan Notaris Wilayah DKI Jakarta, yang memutuskan bahwa TERGUGAT XXV telah melanggar Kode Etik Notaris dengan Putusan Nomor: 5/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017 Tertanggal 16 Mei 2017 yang isinya yakni:

"MEMUTUSKAN"

Menetapkan : **KEPUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA WILAYAH
NOTARIS PROVINSI DAERAH KHUSUS IBU
KOTA TENTANG LAPORAN PENGADUAN
MASYARAKAT ATAS NAMA LILY TIRO;**

PERTAMA : Pengaduan Pelapor Telah Cukup Bukti

**KEDUA : Terlapor telah melanggar Undang-Undang Nomor:
2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-
Undang Nomor: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan
Notaris**

**KETIGA : Memberikan Sanksi Teguran Tertulis Kepada
Terlapor**

Bahwa TERGUGAT XXV telah melanggar Etik sebagai Notaris karena nya Akta-Akta yang dikeluarkan oleh TERGUGAT XXV adalah batal demi hukum

Hal 16 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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)



dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat termasuk turunan-turunannya;

29. Bahwa segala sesuatu yang dilahirkan dari Perbuatan Melawan Hukum maka batal Demi Hukum oleh karenanya juga Akta-Akta yang telah di Terbitkan oleh TERGUGAT XXV yakni Akta-Akta Nomor : 60,61,62 dan 63 Tahun 2013 Notaris Stephany Maria Lilianti,SH adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

PEMBUKAAN REKENING OLEH FORMATUR BERDASARKAN AKTA-AKTA CACAT HUKUM.

30. Bahwa dengan dasar akta-akta yang bersifat melawan hukum tersebut TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II, Menerbitkan rekening yang digunakan untuk menampung pembayaran-pembayaran service charge, listrik, air, dan pembayaran lainnya yang berhubungan dengan kewajiban penghuni, oleh karenanya adalah berdasarkan hukum untuk Memerintahkan TURUT TERGUGAT I Kepala UKC Bank BNI Cempaka Mas Untuk menutup Nomor Rekening : 3030308869 Atas Nama PPRSC Graha Cempaka Mas dan TURUT TERGUGAT II Bank BCA Cabang Cempaka Mas Untuk menutup Nomor Rekening : 8770426881 Atas Nama PPRS Campuran Graha Cempaka;

PERBUATAN TERGUGAT MERUGIKAN PENGUGAT

31. Bahwa Akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT menimbulkan kegaduhan di dalam Masyarakat sehingga warga bingung mana Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) yang sebenarnya akibatnya banyak warga yang tidak membayar Listrik, Service Charge dan Air bertahun-tahun khususnya PARA TERGUGAT selain TERGUGAT XXV akibatnya pengelola harus menalangi pembayaran Listrik dan Air walaupun Warga Penghuni Rumah Susun Graha Cempaka Mas yang terpengaruh dengan isu atau keputusan PPRS yang illegal itu tidak membayar, hal ini semata-mata itikad baik dari pengelola untuk menjaga kehidupan warga agar tetap tenang tanpa gejolak atau terputusnya jaringan Listrik warga;

32. Bahwa atas tindakan PARA TERGUGAT tersebut PENGUGAT mengalami kerugian Materil dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat I yang seharusnya membayar Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya kepada PENGUGAT sebesar Rp. 143.567.352,- (Seratus

Hal 17 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Empat Puluh Tiga Juta Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Tigas Ratus Lima Puluh Dua Rupiah);

b. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat II yang seharusnya membayar iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya kepada PENGGUGAT sebesar Rp.161.890.059,- (Seratus Enam Puluh Satu Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Ribu Lima Puluh Sembilan Rupiah);

c. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat III yang seharusnya membayar iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 187.386.203,- (Seratus Delapan Puluh Tujuh Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Enam Ribu Dua Ratus Tiga Rupiah);

d. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat IV yang seharusnya membayar iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 103.803.852,- (Seratus Tiga Puluh Juta Delapan Ratus Tiga Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Dua Rupiah);

e. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat V yang seharusnya membayar iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 154.410.377,- (Seratus Lima Puluh Empat Juta Empat Ratus Sepuluh Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Rupiah);

f. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat VI yang seharusnya membayar iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 60.196.018,- (Enam Puluh Juta Seratus Sembilan Puluh Enam Ribu Delapan Belas Rupiah);

g. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat VII yang seharusnya membayar iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 57.784.162,- (Lima Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Seratus Enam Puluh Dua Rupiah);

Hal 18 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

- h. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat VIII yang seharusnya membayar iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 248.039.757,- (Dua Ratus Empat Puluh Delapan Juta Tiga Puluh Sembilan Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Tujuh Rupiah);
- i. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat IX yang seharusnya membayar iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 101.748.310,- (Seratus Satu Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Tiga Ratus Sepuluh Rupiah);
- j. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat X yang seharusnya membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 126.585.300,- (Seratus Dua Puluh Enam Juta Lima Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Tiga Ratus Rupiah);
- k. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XI yang seharusnya membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 145.339.013,- (Seratus Empat Puluh Lima Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Tiga Belas Rupiah);
- l. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XII yang seharusnya membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 78.790.906,- (Tujuh Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Ribu Sembilan Ratus Enam Rupiah);
- m. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XIII wajib membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 164.230.832,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Dua Ratus Tiga Puluh Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Dua Rupiah);
- n. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XIV yang seharusnya membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 158.392.678,- (Seratus Lima Puluh

Hal 19 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Delapan Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Enam Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah);

o. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XV yang seharusnya membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 125.416.312,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Empat Ratus Enam Belas Ribu Tiga Ratus Dua Belas Rupiah);

p. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XVI yang seharusnya membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 133.765.490,- (Seratus Tiga Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Lima Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah);

q. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XVII yang seharusnya membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 85.774.786,- (Delapan Puluh Lima Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Tujuh Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah);

r. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XVIII yang seharusnya membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 140.603.964,- (Seratus Empat Puluh Juta Enam Ratus Tiga Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Empat Rupiah) + Rp. 153.357.171,- (Seratus Lima Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Seratus Tujuh Puluh Satu Rupiah) = Rp. 293.961.135,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Satu Ribu Seratus Tiga Puluh Lima Rupiah);

s. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XIX yang seharusnya membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 170.203.506,- (Seratus Tujuh Puluh Juta Dua Ratus Tiga Ribu Lima Ratus Enam Rupiah);

t. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XX yang seharusnya membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya

Hal 20 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 59.246.053,- (Lima Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Empat Puluh Enam Ribu Lima Puluh Tiga Rupiah);

u. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XXI wajib membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 135.135.678,- (Seratus Tiga Puluh Lima Juta Seratus Tiga Puluh Lima Ribu Enam Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah);

v. Kerugian akibat dari Perbuatan Terguga XXII yang seharusnya membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 61.352.202,- (Enam Puluh Satu Juta Tiga Ratus Lima Puluh Dua Ribu Dua Ratus Dua Rupiah);

w. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XXIII yang seharusnya membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 175.460.786,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Empat Ratus Enam Puluh Ribu Tujuh Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah);

x. Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat XXIV yang seharusnya membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya Kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 161.119.000,- (Seratus Enam Puluh Satu Juta Seratus Sembilan belas Ribu Rupiah);

Total Kerugian :
 $a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k+l+m+n+o+p+q+r+s+t+u+v+w+x = \text{Rp.}$
3.293.599.767,- (Tiga Milyar Dua Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta
Lima Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Tujuh Ratus Enam
Puluh Tujuh Rupiah);

33. Bahwa selain kerugian Materil tersebut PENGGUGAT juga Mengalami Kerugian immaterial, Tercemarnya nama baik Perhimpunan, karena kekacauan yang di ciptakan oleh PARA TERGUGAT sejak tahun 2013 sampai dengan saat ini, yang walaupun tidak dapat dinilai dengan uang namun adalah adil untuk menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar dengan sejumlah uang sebesar Rp. 10.000.000.000,-(Sepuluh Milyar Rupiah);

34. Bahwa dari uraian tersebut diatas yang telah ternyata PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) yang bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah

Hal 21 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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 (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun yang diubah dengan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun serta perbuatan yang bersifat melawan hukum lain, maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara “ *Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut*” karenanya Perbuatan PARA TERGUGAT dapat di minta ganti kerugian oleh PENGUGAT dengan nilai kerugian Materiil dan Immateriil tersebut diatas;

35. Bahwa karena terbukti PARA TERGUGAT telah melakukan berbagai perbuatan seperti diatas, sudah jelas dan nyata-nyata dan merugikan PENGUGAT, karena itu adalah beralasan hukum agar kegiatan PPRSC-GCM dapat dijalankan dengan baik oleh PENGUGAT sebagai Pengurus Perhimpunan yang sah maka sangat beralasan hukum bila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) atas Rekening Bank BNI dengan Nomor Rekening : 3030308869 Atas Nama PPRSC-GCM dan Bank BCA dengan Nomor Rekening : 8770426881 Atas Nama PPRSC-GCM yang selama ini di gunakan untuk menampung uang warga untuk membayar Service Charge, Listrik, Air dan Sinking Fund sejak Tahun 2013 sampai dengan sekarang yang dibukanya Rekening itu berdasarkan akta yang telah cacat hukum oleh Majelis Etik Notaris atau Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris DKI Jakarta;

36. Bahwa untuk menjamin kehidupan bermasyarakat warga agar teratur sehingga tidak terjadinya padangan warga adanya dualisme Kepengurusan yang Kepengurusan PARA TERGUGAT dinyatakan cacat hukum oleh Majelis Etik Notaris atau Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris DKI Jakarta, karena nya sangat beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menyatakan terlebih dahulu melarang PARA TERGUGAT selain TERGUGAT XXV bertindak mengatasnamakan PPRSC-GCM;

37. Bahwa gugatan dalam perkara ini telah didukung oleh Bukti-bukti Otentik, sehingga telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 180 Ayat (1) HIR Jo. Edaran Mahkamah Agung R.I, No. 3 Tahun 2004 dan No.4 Tahun 2011, dan untuk melindungi kepentingan warga penghuni Rumah Susun Graha Cempaka Mas maka sangat beralasan hukum bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan

Hal 22 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan/perlawanan, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar sudi kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menyatakan Tindakan-tindakan atau Perbuatan PARA TERGUGAT selain TERGUGAT XXV atau Kuasanya yang mengatasnamakan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Memerintahkan TURUT TERGUGAT I (Kepala UKC Bank BNI 46 Cempaka Mas) untuk membekukan atau tidak menerima atau mencairkan uang pada Nomor Rekening : 3030308869 Atas Nama PPRSC Graha Cempaka Mas;
- Memerintahkan TURUT TERGUGAT II (Kepala Cabang Pembantu Bank BCA Grand Cempaka Mas) untuk membekukan atau tidak menerima atau mencairkan uang pada Rekening Nomor : 8770426881 Atas Nama PPRS Campuran Graha Cempaka;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT selain dan dihadiri oleh TERGUGAT XXV tanggal 20 September 2013 bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM);
5. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPRSC-GCM tanggal 20 september 2013 yang dituang dalam Akta Nomor : 60 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti,SH, tidak sah dan atau bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Graha Cempaka Mas (PPRS-GCM) Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat;

Hal 23 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

6. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPRSC-GCM tanggal 20 september 2013 yang dituang dalam Akta Nomor : 61 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti,SH, tidak sah dan atau bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Graha Cempaka Mas (PPRS-GCM) Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat;
7. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPRSC-GCM tanggal 20 september 2013 yang dituang dalam Akta Nomor : 62 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti,SH, tidak sah dan atau bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Graha Cempaka Mas (PPRS-GCM) Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat;
8. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPRSC-GCM tanggal 20 september 2013 yang dituang dalam Akta Nomor : 63 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti,SH, tidak sah dan atau bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Graha Cempaka Mas (PPRS-GCM) Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat;
9. Menyatakan Akta-Akta berikut ini :
 - 1) Akta Nomor : 60, Tahun 2013 Notaris Stephany Maria Lilianti,SH, Tertanggal 20 September 2013 Tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB), Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang mendasarkan pada Akta ini;
 - 2) Akta Nomor : 61 Tahun 2013 Notaris Stephany Maria Lilianti,SH, Tertanggal 20 September 2013 Tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB), Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang mendasarkan pada Akta ini;
 - 3) Akta Nomor : 62 Tahun 2013 Notaris Stephany Maria Lilianti,SH, Tertanggal 20 September 2013, Tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB), Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang mendasarkan pada Akta ini;
 - 4) Akta Nomor : 63 Tahun 2013 Notaris Stephany Maria Lilianti,SH, Tertanggal 20 September 2013 Tentang Pernyataan Keputusan Rapat 9 Formatutur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran

Hal 24 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

Graha Cempaka Mas termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang mendasarkan pada Akta ini;

Adalah Batal hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

10. Menghukum masing-masing TERGUGAT-TERGUGAT berikut ini :

- a. Tergugat I sebesar Rp. 143.567.352,- (Seratus Empat Puluh Tiga Juta Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Tigas Ratus Lima Puluh Dua Rupiah);
- b. Tergugat II sebesar Rp.161.890.059,- (Seratus Enam Puluh Satu Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Ribu Lima Puluh Sembilan Rupiah);
- c. Tergugat sebesar Rp. 187.386.203,- (Seratus Delapan Puluh Tujuh Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Enam Ribu Dua Ratus Tiga Rupiah);
- d. Tergugat IV sebesar Rp. 103.803.852,- (Seratus Tiga Juta Delapan Ratus Tiga Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Dua Rupiah);
- e. Tergugat V sebesar Rp. 154.410.377,- (Seratus Lima Puluh Empat Juta Empat Ratus Sepuluh Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Rupiah);
- f. Tergugat VI sebesar Rp. 60.196.018,- (Enam Puluh Juta Seratus Sembilan Puluh Enam Ribu Delapan Belas Rupiah);
- g. Tergugat VII sebesar Rp. 57.784.162,- (Lima Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Seratus Enam Puluh Dua Rupiah);
- h. Tergugat VIII sebesar Rp. 248.039.757,- (Dua Ratus Empat Puluh Delapan Juta Tiga Puluh Sembilan Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Tujuh Rupiah);
- i. Tergugat IX sebesar Rp. 101.748.310,- (Seratus Satu Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Tiga Ratus Sepuluh Rupiah);
- j. Tergugat X sebesar Rp. 126.585.300,- (Seratus Dua Puluh Enam Juta Lima Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Tiga Ratus Rupiah);
- k. Tergugat sebesar Rp. 145.339.013,- (Seratus Empat Puluh Lima Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Tiga Belas Rupiah);
- l. Tergugat XII sebesar Rp. 78.790.906,- (Tujuh Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Ribu Sembilan Ratus Enam Rupiah);
- m. Tergugat XIII sebesar Rp. 164.230.832,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Dua Ratus Tiga Puluh Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Dua Rupiah);
- n. Tergugat XIV sebesar Rp. 158.392.678,- (Seratus Lima Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Enam Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah);

Hal 25 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

- o. Tergugat XV sebesar Rp. 125.416.312,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Empat Ratus Enam Belas Ribu Tiga Ratus Dua Belas Rupiah);
- p. Tergugat XVI sebesar Rp. 133.765.490,- (Seratus Tiga Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Lima Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah);
- q. Tergugat XVII sebesar Rp. 85.774.786,- (Delapan Puluh Lima Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Tujuh Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah);
- r. Tergugat XVIII sebesar Rp. 140.603.964,- (Seratus Empat Puluh Juta Enam Ratus Tiga Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Empat Rupiah) + Rp. 153.357.171,- (Seratus Lima Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Seratus Tujuh Puluh Satu Rupiah) = Rp. 293.961.135,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Satu Ribu Seratus Tiga Puluh Lima Rupiah);
- s. Tergugat XIX sebesar Rp. 170.203.506,- (Seratus Tujuh Puluh Juta Dua Ratus Tiga Ribu Lima Ratus Enam Rupiah);
- t. Tergugat XX sebesar Rp. 59.246.053,- (Lima Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Empat Puluh Enam Ribu Lima Puluh Tiga Rupiah);
- u. Tergugat XXI sebesar Rp. 135.135.678,- (Seratus Tiga Puluh Lima Juta Seratus Tiga Puluh Lima Ribu Enam Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah);
- v. Tergugat XXII sebesar Rp. 61.352.202,- (Enam Puluh Satu Juta Tiga Ratus Lima Puluh Dua Ribu Dua Ratus Dua Rupiah);
- w. Tergugat XXIII sebesar Rp. 175.460.786,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Empat Ratus Enam Puluh Ribu Tujuh Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah);
- x. Tergugat XXIV sebesar Rp. 161.119.000,- (Seratus Enam Puluh Satu Juta Seratus Sembilan belas Ribu Rupiah);

Untuk Membayar Kepada PENGGUGAT;

- 11. Menghukum PARA TERGUGAT secara Tanggung Renteng membayar ganti Kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah) kepada PENGGUGAT;
- 12. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I Bank BNI 46 UKC Cempaka Mas Untuk tunduk pada Putusan ini dan menutup Nomor Rekening : 3030308869 Atas Nama PPRSC Graha Cempaka Mas;

Hal 26 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

13. Memerintahkan TURUT TERGUGAT II Bank BCA Cabang Pembantu Grand Cempaka Mas Untuk tunduk pada Putusan ini dan menutup Nomor Rekening : 8770426881 Atas Nama PPRS Campuran Graha Cempaka;
14. Menyatakan PARA TERGUGAT selain TERGUGAT XXV atau orang lain yang ditunjuk atau kuasanya yang melakukan tindakan-tindakan/perbuatan-perbuatan yang mengatas namakan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
15. Menghukum TURUT TERGUGAT III tunduk pada putusan ini;
16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij vorrad*);
17. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

ATAU ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan ada perubahan pada gugatannya, yakni :

1. Pada gugatan halaman 9-10 point 17, seharusnya berbunyi :
 17. Bahwa karena tidak dihadiri oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, TERGUGAT III yang bekerja sama dengan TERGUGAT XXV membuat Akta yang pada Halaman "2" dan "3" Masing-Masing Akta Nomor : 60, 61 dan 62 Notaris Stephany Maria Lilianti,SH, dengan kalimat "*.....hal mana mengingat RULB ini diadakan sehubungan dengan telah disepakatinya Rapat antara Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diwakili oleh Kasi Perizinan dan Pembinaan Penghunan Dinas Perumahan DKI Jakarta Pengurus PPPRS (P3RS) dengan beberapa warga pemilik/penghuni Graha Cempaka Mas yang didampingi Ketua dan Pengurus Forum Komunikasi Warga Pemilik/Penghuni Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, sebagaimana telah di tuangkan dalam Risalah Rapat Tertanggal Dua Puluh Juni Dua Ribu Tiga Belas (20-06-2013).....dst*" Hal ini membuktikan adanya itikad yang tidak baik dalam pembuatan Akta-Akta tersebut dari TERGUGAT I, TERGUGAT III dan TERGUGAT XXV, karena merubah maksud dari Dinas Perumahan

Hal 27 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, “ seolah-olah Pemerintah telah mengesahkan walaupun Pihak Pemerintah tidak berada dan atau hadir dalam Rapat Umum Luar Biasa (RULB) itu, pada hal tidak demikian maksud Risalah Rapat Tanggal 20 Juni 2013 tersebut, maksud Risalah Rapat itu adalah Pembentukan Organisasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) harus dengan Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) atau Rapat Umum Luar Biasa (RULB) sesuai dengan Anggaran Dasar Anggaran Rumah Tangga (AD/ART), bukan menyerahkan sepenuhnya kepada Forum RULB Rekayasa para Tergugat tanpa dihadiri Pemerintah atau menabrak AD/ART atau Peraturan Perundang-undangan lainnya yang mewajibkan Pihak Pemerintah hadir dalam Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) atau Rapat Umum Luar Biasa (RULB)”;

2. Dalam gugatan pada halaman 24 Point 15 : dihapus / dihilangkan;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XVIII, Tergugat XXI dan Tergugat XXIV dan Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat XII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XXII dan Tergugat XXIII telah mengajukan Jawaban masing-masing tertanggal 14 Agustus 2018 dan Jawaban Tergugat XIII, Jawaban Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II, masing-masing tertanggal 24 Juli 2018, yang seluruhnya diterima di persidangan tanggal 14 Agustus 2018, yang berbunyi sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XIX, TERGUGAT XXII :

DALAM EKSEPSI :

1) Para Tergugat, menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap apa yang secara tegas diakui Penggugat.

A. Gugatan a quo NEBIS IN IDEM

2) Bahwa gugatan *a quo* pada pokoknya mempermasalahkan tentang kepengurusan dan pengelolaan Rumah Susun Campuran di Graha Cempaka Mas, dengan memohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menyatakan Rapat Umum Luar Biasa (“**RULB**”) tanggal 20 September 2013 dan segala keputusannya tidak sah dan/atau bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (“**AD/ART**”) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (untuk

Hal 28 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memudahkan pemahaman, selanjutnya dapat disebut sebagai **Perhimpunan / PPRS / PPRSC / PPPSRS / P3SRS GCM**);

3) Bahwa pokok permasalahan tersebut di atas juga telah diuji dan diperiksa pada perkara yang sama yang pernah diajukan, dan telah diputus dengan suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang dikutip sebagai berikut :

I. Perkara Pertama (selanjutnya disebut “Perkara 510”);

a. Putusan Mahkamah Agung No. 100 K/PDT/2017 tanggal 11 April 2017 :

“MENGADILI

a. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi

PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN CAMPURAN

GRAHA CEMPAKA MAS tersebut;

b. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara ... dst”;

b. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 54/PDT/2-16/PT.DKI tanggal 26 April 2016 jo.

“MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I,II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX,XXI dan XXII Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi;

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 510/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst. tanggal 13 Januari 2015 yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai redaksi amar putusan Dalam Eksepsi, sehingga amar selengkapannya sebagai berikut :

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Para Pembanding semula Tergugat I, II, IV, V,VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI dan XXII;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Hal 29 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI dan XXII Konpensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

1. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp17.716.000,00 (tujuh belas juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);
2. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI dan XXII Konpensi/ Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);”;

c. Putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 510/PDT.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 13 Januari 2015;

“MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Dalam Konpensi yang menyatakan “Gugatan Penggugat Konpensi Kabur”;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konpensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Konpensi dan Dalam Rekonpensi:

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.17.716.000 (tujuh belas juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah)”

II. Perkara Kedua (selanjutnya disebut “Perkara 49”)

d. Putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 49/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tanggal 8 Desember 2015 :

“MENGADILI

DALAM PROVISI:

Hal 30 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruh;

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi para;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- Menghukum penggugat untuk membayar ongkos perkara yang sampai hari ini dihitung sebesar RP. 10.266.000 ... dst”;

4) Bahwa selain amar putusan-putusan tersebut di atas, faktanya Penggugat masih tetap mengajukan objek sengketa yang sama secara berulang-ulang, sebagaimana dijelaskan sebagai berikut:

Bahwa pokok-pokok petitum Penggugat pada masing-masing perkara *in casu* Perkara 510, Perkara 49 dan Perkara *a quo* diperbandingkan dengan tabel sebagai berikut:

Petitum Perkara 510	Petitum Perkara 49	Petitum Perkara <i>a quo</i>
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya	1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya	1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat bersalah melakukan PMH.	2. Menyatakan RULB yang dilakukan Para Tergugat tanggal 20 September 2013 cacat hukum dan tidak sah.	2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan PMH
3. Menyatakan Pengurus definitif PPRSC GCM yang dicatat dan dituangkan dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota PPRSC GCM Nomor 01 tertanggal 3	3. Menyatakan kepengurusan yang dibentuk melalui RULB tidak sah.	3. Menyatakan RULB tanggal 20 September 2013 bertentangan dengan AD/ART PPRSC GCM



Februari 2012 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSC GCM		
4. Menyatakan tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya akta-akta notaris yang dibuat di hadapan Turut Tergugat No: 60, 61, 62 dan 63.	4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan PMH	4. Menyatakan Akta yang dibuat Tergugat XXV No: 60, 61, 62 dan 63 Tidak sah dan/atau bertentangan dengan AD/ART PPRSC GCM, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, ... dst	5. Menyatakan Akta yang dibuat Turut Tergugat No: 60, 61, 62 dan 63 Cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.	5. Menyatakan akta-akta yang dibuat Tergugat XXV No. 60, 61, 62, dan 63 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
	6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, ... dst	6. Menghukum masing-masing Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, ... dst

5) Bahwa dari putusan-putusan dan petitum-petitum tersebut di atas terbukti bahwa perkara *a quo* benar diajukan untuk **pokok permasalahan / objek sengketa yang sama** yang sudah pernah diperiksa dan diadili di pengadilan yang sama dan karenanya gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena *nebis in idem*;

6) Bandingkan dengan yurisprudensi tetap :

a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 497 K/SIP/1973 tanggal 6 Januari 1976;

“karena terbukti perkara ini telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima” ;

Hal 32 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/SIP/2001 tanggal 20 Mei 2002;

“Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan nebis in idem”;

- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/SIP/1973 tanggal 13 April 1976;

“Menurut hukum acara perdata, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam “objek sengketa”-nya.”;

(Hulman Panjaitan, S.H., M.H., 2014, “Kumpulan Kaidah Hukum PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya”, PRENADAMEDIA GROUP, Jakarta, hal 4-5);

- 7) Berdasarkan hal tersebut di atas, maka adalah berdasar hukum bagi Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak untuk seluruhnya gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima;

B. Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Non Persona Standi In Judicio).

- 8) Bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar dan kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan *a quo* karena :

B.1. PEMERINTAH PROPINSI DKI JAKARTA TELAH MENGAKUI BAHWA PENGURUS PPPPSRS YANG DIKETUAI OLEH sdr. TONNY SOENANTO SEBAGAI KEPENGURUSAN TUNGGAL DI GRAHA CEMPAKA MAS ADALAH SATU-SATUNYA PPPPSRS YANG SAH MENURUT HUKUM;

- 9) Bahwa dibantah semua dalil yang diajukan Penggugat yang mengaku kedudukannya selaku pengurus dari PPPPSRS GCM yang sah, karena faktanya menurut bukti yang tidak dapat dibantah pihak manapun juga, satu-satunya kepengurusan yang sah dan diakui oleh pemerintah daerah *in casu* Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman atau dahulu dikenal dengan Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta (selanjutnya disebut “DISPERUM DKI”) adalah kepengurusan yang saat ini diketuai oleh sdr. Tonny Soenanto *in casu* Tergugat II dalam perkara *a quo* dan bukan kepengurusan *in casu* Penggugat, sebagaimana surat dari Disperum DKI Jakarta sebagai berikut :

Hal 33 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



a. Surat No: 2145/-1.79671 tanggal 23 Mei 2018 (selanjutnya disebut "**Surat 2145**"), dimana pada hal. 1 angka 4 dikutip sebagai berikut:

"4. ... maka pengurus **PPPSRS yang diketuai oleh Sdr. Tonny Soenanto sebagai kepengurusan tunggal di Graha Cempaka Mas** ...";

b. BERITA ACARA tanggal 22 Mei 2018 tentang Penyerahan Untuk Pengesahan Akta Kepengurusan P3SRS GCM Tonny Soenanto dkk Sebagai Satu-Satunya Kepengurusan Yang Sah Sesuai Putusan Kasasi 100K/PDT/2017 (selanjutnya disebut "**Berita Acara 22 Mei 2018**");

c. Surat DISPERUM DKI kepada Penggugat No: 2745/-1.796.71 tanggal 6 Juli 2018 (selanjutnya disebut "**Surat 2745**"), pada pokoknya DISPERUM DKI telah menyatakan :

"5. ... dengan ini **membatalkan** surat No: 4630/1.796.71 tanggal 11 Oktober 2017, **tentang Pengesahan dan Pencatatan** Kepengurusan PPPSRS yang diketuai Sdr. Lily Tiro dan Sekretaris Hery Wijaya...";

6. ... diminta kepada Saudara untuk segera melakukan serah terima pengelolaan kepada PPPSRS yang diketuai oleh Sdr. Tonny Soenanto";

10) Dari kedua produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Disperum DKI tersebut di atas maka nyata, sebagai subjek hukum Penggugat sudah tidak dapat lagi mengaku / mengklaim sebagai kepengurusan yang sah, dan karena Penggugat sudah tidak mempunyai **LEGAL STANDING** tersebut maka seharusnya gugatan *a quo* ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B.2. SEANDAINYAPUN DISPERUM TIDAK MENERBITKAN SURAT 2145 dan BERITA ACARA 22 MEI 2018 (*quod non*); PENGGUGAT TETAP TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING KARENA TELAH DEMISIONER PADA TANGGAL 20 SEPTEMBER 2013;

11) Sebelum "tanggal berakhirnya masa jabatan" sebagai pengurus PPRSC GCM, perlu kami jelaskan bahwa terhitung sejak tanggal 20 September 2013, oleh keputusan RULB sdr. Agus Iskandar dan sdr. Johnny Tandrianto **telah diberhentikan (demisioner)** sebagai Pengurus PPRSC. Sebelum diberhentikan sdr. Agus Iskandar dan sdr. Johnny Tandrianto telah diundang untuk mempertanggungjawabkan laporan keuangan, serta

Hal 34 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempersiapkan segala hal sesuai isi kesepakatan *vide* Notulen Rapat tanggal 20 Juni 2013, namun Penggugat menolak hadir dan dalam RULB tersebut lalu terbukti bahwa sdr. Agus Iskandar dan sdr. Johny Tandianto selaku pengurus yang mewakili PPRSC GCM pada masa itu melakukan pelanggaran AD/ART sebagai berikut :

- a. Sejak terpilih pada Januari tahun 2012 **TIDAK PERNAH menyelenggarakan RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA (RUTA)** untuk pengesahan rencana anggaran dan biaya diawal kegiatannya, dan juga tidak pernah mempertanggungjawabkan keuangan yang digunakannya, **melanggar** kewajibannya dalam Pasal 23 ART yang harus mempertanggungjawabkan di akhir tahun sekaligus meminta persetujuan pengesahan rencana biaya tahun berikutnya;
- b. Tidak pernah memberikan laporan keuangan walau telah diminta, dan tidak melakukan audit akuntan publik dan menyerahkannya kepada warga **melanggar** Pasal 21 ART;
- c. Menggunakan dana cadangan (*sinking fund*) yang berasal dari warga tanpa terlebih dahulu meminta pengesahan pertanggungjawaban keuangan, melanggar Pasal 19 ART GCM;
- d. Menaikkan tarif Iuran Pengelolaan Lingkungan (**"IPL"**) tanpa terlebih dahulu melalui pengesahan dan persetujuan warga yang diatur dalam Pasal 20 dan 23 ART Jo. Pasal 69 PP No. 8 tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- e. Tidak membuka rekening bank untuk menerima seluruh penerimaan uang dari anggota sebagaimana diperintahkan dalam Pasal 18 ART.
- f. Memberi kewenangan kepada Badan Pengelola untuk memasukkan dana uang IPL dari anggota/warga ke dalam rekening pengelola, padahal menurut Pasal 18 dan 19 ART seluruh uang yang diambil dari warga harus masuk ke rekening PPRSC GCM, kenyataannya langsung dimasukkan ke rekening Pengelola yang notabene hanya berkedudukan selaku kontraktor/pelayan;
- g. Menolak melakukan penyelenggaraan RUTA (walau telah dituntut oleh warga) yang seharusnya diselenggarakan paling sedikit setahun sekali sebagaimana ketentuan Pasal 20 dan 23 ART untuk mempertanggungjawabkan pemakaian keuangan tahun berjalan dan meminta persetujuan rencana biaya tahun berikutnya;

Hal 35 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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)



h. Penggugat melalui Pengelola yang ditunjuknya yaitu PT. Duta Pertiwi Tbk (PT.DP) mengenakan tarif PPN 10% atas listrik dan air, padahal dikawasan satuan Rumah Susun lain, hal tersebut tidak dikenakan PPN, dan terlebih lagi baik **PLN maupun PAM dalam menerbitkan tagihan kepada PT. DP tidak mengenakan PPN;**

i. Pengelola atas persetujuan Penggugat **menggunakan PPN** kepada anggota/pemilik/penghuni Apartemen **tanpa pernah memberikan faktur pajak** yang menjadi kewajiban dari setiap pemungut PPN;

Bahwa terhadap pelanggaran tersebut di atas maka melalui RULB tanggal 20 September 2013 yang dilaksanakan berdasarkan atas kesepakatan antara warga (pemilik/penghuni) dengan pengurus PPRS GCM pada waktu itu *in casu* sdr. Agus Iskandar dan sdr. Johny Tandrianto menghasilkan keputusan antara lain dikutip dari Akta yang dibuat oleh Tergugat XXV, No. 61 tanggal 20 September 2013, hal. 4-5:

"1. *Penggantian Pengurus;*

- *Karena yang hadir menyatakan bahwa Pengurus P3RS dalam menjalankan kepengurusannya, terdapat hal-hal yang menyimpang, maka rapat mengusulkan untuk MEMBERHENTIKAN Pengurus PPRS hasil Rapat Umum Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas pada tanggal tiga Februari 2012 (03-02-2010) yaitu:*

Ketua : Agus Iskandar;

Wakil Ketua : H. Molan Tarigan;

Sekretaris : Hasnawi Thamrin;

Atas usulan tersebut, Ketua rapat langsung mengadakan pemungutan suara, dan RULB dengan suara bulat memutuskan:

--- **MEMBERHENTIKAN** Pengurus PPRS sebagaimana disebut di atas...dst". ;

2. *Pernyataan Demisioner;*

Karena yang hadir telah mengetahui hal ini, dan sehubungan dengan keputusan pada acara rapat di atas, maka Ketua rapat langsung mengadakan pemungutan suara, dan RULB dengan suara bulat memutuskan:

--- Menyatakan **Pengurus PPRS yang lama DEMISIONER**...dst;

Hal 36 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



12) Bahwa dari bunyi keputusan RULB tersebut maka terbukti demi hukum sdr. Agus Iskandar, sdr. Johny Tandrianto dkk, selaku pengurus PPRSC pada masa itu telah diberhentikan dan sudah tidak berwenang lagi bertindak mewakili PPRSC GCM;

13) Bahwa dari fakta-fakta tersebut maka jelas, seandainya pun Disperum DKI tidak menerbitkan SURAT 2145 dan BERITA ACARA 22 MEI 2018, maka Penggugat tetap tidak mempunyai *LEGAL STANDING* sebab Penggugat yang ketika itu masih dipimpin oleh sdr. Agus Iskandar sebagai Ketua dan sdr. Hasnawi Thamrin sebagai Sekretaris sejak tanggal 20 September 2013 telah dinyatakan demisioner (alias dipecat) dari kedudukannya tersebut berdasarkan hasil keputusan forum tertinggi yaitu RULB;

14) Bahwa dengan demikian, berdasarkan hal tersebut di atas maka Penggugat harus dinyatakan tidak mempunyai *LEGAL STANDING* dalam mengajukan gugatan *a quo* dan karenanya gugatan *a quo* haruslah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B.3. PENGGUGAT TELAH HABIS MASA JABATAN DEMI HUKUM; PELAKSANAAN RUTA PENGANTIAN PENGURUS MELANGGAR KETENTUAN PASAL 10 AYAT 1 ART GRAHA CEMPAKA MAS ;

15) Bahwa, seandainya pun sdr. Agus Iskandar, sdr. Johny Tandrianto dkk, selaku pengurus PPRSC pada masa itu tidak diberhentikan dalam RULB (*quod non*) faktanya masa jabatan yang bersangkutan selesai demi hukum pada tanggal 3 Februari 2015 dan karenanya terhitung sejak tanggal 3 Februari 2015 sdr. Agus Iskandar, sdr. Hasnawi Thamrin dkk sudah bukan lagi menjadi pengurus PPRSC GCM, sebagaimana diakui sendiri dalam gugatan hal. 6, angka 4 dikutip sbb:

*"Bahwa pada Tanggal 3 Februari 2015 karena berakhirnya masa jabatan Kepengurusan dengan Ketua Agus Iskandar dan Sekretaris Jony Tandryanto **PENGGUGAT Mengadakan Rapat Umum Anggota (RUTA)** yang dituangkan dalam **Akta No: 1 Tahun 2013 Tertanggal 29 Agustus 2013** Notaris P. Sutrisno. A. Tampubolon, yang menetapkan Kepengurusan Baru Yakni Lily Tiro Sebagai Ketua dan Hery Wijaya Sebagai Sekretaris;"*;

16) Bahwa mohon akta, atas fakta yang diakui secara sempurna oleh Penggugat tersebut jelas bahwa sejak mulai tanggal 4 Februari 2015 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seterusnya sdr. Agus Iskandar dan sdr. Johnny Tandrianto dkk, sudah bukan lagi pengurus PPPSRS;

17) Bahwa, **Mohon Akta**, andaikan pun benar dalil angka 4 gugatan tersebut (*quod non*) maka bagaimana mungkin Penggugat menetapkan pengurus baru yaitu Lily Tiro Sebagai Ketua dan Hery Wijaya sebagai Sekretaris dengan akta No. 1 tahun 2013, sedangkan Ketua Agus Iskandar dan Sekretaris Jony Tandryanto habis masa jabatannya pada 3 Februari 2015? Atau dengan kata lain dapat diartikan bahwa pada kurun waktu 29 Agustus 2013 s/d 3 Februari 2015 ada dua kepengurusan?;

18) Bahwa mohon perhatian Majelis Hakim, bahwa penggantian / suksesi pengurus melalui RUTA menurut Pasal 10 ART hanya dapat dilaksanakan sbb:

“Rapat Umum Tahunan harus diadakan setahun sekali selambat-lambatnya pada akhir bulan setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan, atau 2 (dua) bulan setelah berakhirnya kepengurusan yang bersangkutan”;

19) Bahwa dari uraian ART tersebut maka, nyata secara hukum, tidak dimungkinkan mengganti / menetapkan / melakukan suksesi kepengurusan dilakukan dalam masa jabatan, dan karena Penggugat mengakui “pelanggaran” tersebut oleh karena itu maka terbukti bahwa kepengurusan Penggugat yang terdahulu maupun yang kemudian seluruhnya dibentuk dengan cacat yuridis;

20) Dari uraian tersebut di atas, terbukti bahwa penggantian pengurus dalam RUTA vide Akta No: 1 Tahun 2013 Tertanggal 29 Agustus 2013 Notaris P. Sutrisno. A. Tampubolon adalah cacat yuridis, sebab, sdr. Agus Iskandar, dkk yang mendalilkan berakhir masa jabatannya pada 3 Februari 2015, namun pada tanggal 29 Agustus 2013 sdr. Agus Iskandar, dkk justru melakukan suksesi kepengurusan, hal mana mengakibatkan bahwa demi hukum Penggugat *a quo* tidak mempunyai hak dan kedudukan hukum sebagai pengurus PPPSRS;

21) Bahwa dari fakta tersebut di atas maka karenanya pelaksanaan RUTA dan suksesi kepengurusan tersebut dari yang didalilkan yaitu sdr. Agus Iskandar, dkk kepada Penggugat *a quo* yang dilakukan Penggugat cacat hukum dan Penggugat harus dinyatakan tidak mempunyai kedudukan dan hak hukum (*non persona standi in judicio*) untuk mewakili badan hukum PPRSC GCM dalam mengajukan gugatan *a quo*;

Hal 38 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



B.4. PENGUGAT MENAKUI SENDIRI BAHWA PEMILIHAN DAN PENGANGKATAN PENGUGAT SEBAGAI PENGURUS CACAT YURIDIS KARENA MELANGGAR AD/ART RUSUN CAMPURAN GRAHA CEMPAKA MAS;

22) Bahwa **dalil gugatan a quo** angka 4 hal. 6 dikutip sebagai berikut:

"Bahwa pada Tanggal 3 Februari 2015 karena berakhirnya masa jabatan Kepengurusan dengan Ketua Agus Iskandar dan Sekretaris Jony Tandryanto PENGUGAT Mengadakan Rapat Umum Anggota (RUTA) yang dituangkan dalam Akta No: 1 Tahun 2013 Tertanggal 29 Agustus 2013... dst";

23) Lebih lanjut **dalil gugatan a quo** angka 6 hal. 6 dikutip sebagai berikut:

"Bahwa pemilihan, pengangkatan dan penetapan kepengurusan PENGUGAT sudah dilakukan sesuai dengan tahapan dan mekanisme yang di atur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yang kemudian terpilih kembali dalam Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Tanggal 25 Agustus 2017";

MOHON AKTA, dalil tersebut tegas menyatakan bahwa RUTA dilaksanakan oleh Penggugat pada tanggal 25 Agustus 2013 (pada pertengahan tahun), sedangkan menurut **Pasal 10 ART PPRSC GCM** diatur bahwa :

"Rapat Umum Tahunan harus diadakan setahun sekali selambat-lambatnya pada akhir bulan setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan, atau 2 (dua) bulan setelah berakhirnya kepengurusan yang bersangkutan";

24) Seandainya pengurus pada masa periode tahun 2013 yaitu Ketua Agus Iskandar dan Sekretaris Jony Tandryanto tidak diberhentikan (demisioner) oleh keputusan RULB 20 September 2013 (*quod non*) dan masa jabatannya berakhir karena habis waktu pada tanggal 3 Februari 2015, maka (jika mengacu pada Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan) penggantian pengurus harus sudah dilakukan paling lambat 3 April 2015. Akan tetapi sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat, penggantian pengurus baru dilaksanakan pada **bulan Agustus 2013 atau sekitar 6 bulan** setelah batas waktu yang ditentukan oleh ART;

25) Bahwa dengan fakta yang tidak dapat dibantah oleh siapapun juga maka terbukti, Penggugat telah melanggar aturan ART PPRSC GCM, dan

Hal 39 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena pergantian pengurus dilakukan dengan melanggar ART pengangkatan Penggugat *in casu* sdr. Lily Tiro dan Hery Wijaya adalah cacat hukum dan gugatan *a quo* diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai kewenangan;

26) Bahwa selanjutnya, pelaksanaan RUTA yang diakui Penggugat dilaksanakan pada 29 Agustus 2013 juga nyata-nyata merupakan pelanggaran dari ketentuan **Pasal 22 ART PPRSC GCM** yang dikutip:

“Tahun buku Perhimpunan Penghuni dimulai pada tanggal satu (1) Januari dan berakhir pada tanggal tiga puluh satu (31) Desember tahun yang sama. Setiap tahun pada tanggal tiga puluh satu (31) Desember tahun yang sama buku-buku Perhimpunan Penghuni harus ditutup.”;

27) Bahwa dari ketentuan tersebut di atas, maka dari Pasal 10 ART jo. Pasal 22 ART dapat disimpulkan bahwa Rapat Umum Tahunan harus diadakan setahun sekali selambat-lambatnya pada akhir bulan setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan yaitu pada akhir bulan Desember;

28) Namun demikian, Penggugat mengakui bahwa Penggugat baru melaksanakan Rapat Umum Tahunan bulan Agustus, atau kira-kira 8 bulan lewat dari batas waktu yang diatur dalam ART, dan oleh karena itu Penggugat nyata mengakui dengan bangga pelanggaran-pelanggaran Penggugat terhadap AD/ART PPRSC GCM, hal mana menyebabkan bukan hanya proses penggantian kepengurusan Penggugat yang cacat yuridis namun terlebih rapat umum tahunan yang dilakukan Penggugat pada bulan Agustus juga sudah cacat yuridis;

29) Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka terbukti bahwa suksesi kepengurusan dan bahkan Rapat Umum Tahunan sudah diakui cacat yuridis oleh Penggugat yang menyebabkan Penggugat tidak dalam kewenangan mengajukan gugatan dan dengan demikian gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

C. Gugatan Keliru Menarik Pihak Tergugat (*Error in Persona*):

30) Bahwa jika mengacu pada petitum gugatan, maka pada pokoknya gugatan *a quo* dapat disimpulkan memperlakukan penyelenggaraan RULB yang keputusan-keputusannya dituangkan dalam akta-akta notaris No. 60, 61, 62, dan 63 yang dibuat dihadapan Tergugat XXV;

31) Bahwa karena penyelenggaraan RULB tersebut menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum maka kemudian Penggugat menarik

Hal 40 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pelaksanaan RULB (cth: sebagai tim formatur) dan juga nama-namanya tercantum dalam akta-akta notaris No. 60, 61, 62, dan 63 yang dibuat dihadapan Tergugat XXV sebagai para Tergugat *in casu* Tergugat I s/d Tergugat XXIII;

32) Bahwa namun selain pihak-pihak tersebut di atas, Penggugat dalam gugatan *a quo* juga telah menarik seseorang bernama **Hendra Andreas Budi sebagai Tergugat XXIV**, yang setelah diteliti baik dalam penyelenggaraan maupun dalam akta-akta hasil keputusan RULB **nama Tergugat XXIV tidak tercantum dalam kedudukan apapun**, lihat dalil gugatan **angka 18 hal. 10-11**, dan dengan demikian maka tidak ada hubungan/perbuatan hukum yang dapat menjadikan Tergugat XXIV sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*;

33) Bahwa dengan ditariknya sdr. **Hendra Andreas Budi sebagai Tergugat XXIV** oleh Penggugat maka membuktikan bahwa gugatan *a quo* cacat formil karena salah menarik pihak, sebab tidak ada perbuatan hukum / hubungan hukum apapun yang telah dilakukan oleh sdr. Hendra Andreas Budi (*in casu* Tergugat XXIV) yang mempunyai kaitan langsung ataupun tidak langsung dengan perkara *a quo*, sehingga oleh karena itu maka gugatan *a quo* harus dinyatakan keliru menarik pihak (*error in persona*) dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

D. Gugatan Tidak Jelas / Kabur (Obscure Libel);

D.1. POSITA MAUPUN PETITUM GUGATAN TIDAK MEMPERSOALKAN ATAU MENUNTUT PEMBATALAN KESEPAKATAN DALAM RISALAH RAPAT TANGGAL 20 JUNI 2013 SEBAGAI LANDASAN PENYELENGGARAAN RULB & GUGATAN A QUO KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).;

34) Bahwa sesuai kesepakatan tanggal 20 Juni 2013, *vide* Akta Notaris No. 60, 61, 62, dan 63 seluruhnya tertanggal 20 September 2013 dibuat oleh Stephanie Maria Lilianti (*in casu* Tergugat XXV), disebutkan bahwa RULB dilangsungkan berdasarkan kesepakatan tanggal 20 Juni 2013, yang menurut bahasa Penggugat dikenal dengan sebutan “Notulen Rapat”, sebagaimana diakui Penggugat dalam dalil gugatan **angka 10, hal. 7**, yang dikutip sbb :

“Sebelumnya Saudara Agus Iskandar yang kemudian membuat Notulen Rapat... dst”;

Hal 41 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jika kemudian Penggugat menafsirkan bahwa Notulen Rapat tersebut “seolah-olah menjadi dasar Rapat Umum Luar Biasa (RULB)”, maka hal tersebut tidak mengurangi fakta bahwa Penggugat sudah mengakui bahwa Notulen Rapat juga turut dibuat oleh Penggugat;

Bahwa selanjutnya pada dalil gugatan *a quo* **angka 17 hal. 9-10** (hasil perubahan gugatan) dikutip sebagai berikut:

“... pada hal tidak demikian maksud **Risalah Rapat Tanggal 20 Juni 2013 tersebut**, maksud Risalah Rapat itu ... dst”;

Bahwa dari kutipan tersebut maka Penggugat mengakui eksistensi Risalah Rapat tanggal 20 Juni 2013, dan bahwa jika kemudian Penggugat mau memberikan tafsir secara sepihak maka hal tersebut sama sekali tidak menjadi bantahan atas keberadaan Risalah Rapat tanggal 20 Juni 2013;

Bahwa berdasarkan kutipan-kutipan dalil gugatan tersebut di atas maka **MOHON AKTA** atas pengakuan Penggugat tersebut;

35) Bahwa karena itu gugatan *a quo* adalah tentang sah tidaknya penyelenggaraan RULB tanggal 20 September 2013, maka haruslah lebih dahulu mempermasalahkan dasar hukum penyelenggaraan RULB, namun kenyataannya gugatan *a quo* sama sekali tidak mempermasalahkan dasar hukum pelaksanaan RULB yaitu Kesepakatan tanggal 20 Juni 2013;

36) Bahwa selain itu, dari dalil gugatan tersebut maka jelas, cikal bakal pelaksanaan RULB adalah bersumber dari kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat bersama-sama dengan warga pemilik atau penghuni Graha Cempaka Mas di hadapan pejabat pada Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta sebagaimana tertuang dalam Risalah Rapat tanggal 20 Juni 2013;

37) Bahwa lebih lanjut, Penggugat juga mempermasalahkan pelaksanaan RULB tanggal 20 September 2013 yang didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, jika kemudian RULB dianggap ilegal dan hasil/keputusan RULB melalui gugatan *a quo* dimintakan untuk dibatalkan, seharusnya **seluruh pihak yang terlibat dalam permusyawaratan tanggal 20 Juni 2013 juga harus turut digugat** bersama-sama juga dengan Dinas Perumahan dan Gedung Pemprov DKI Jakarta, dan Pengelola PT. Duta Pertiwi Tbk yang hadir dalam permusyawaratan tersebut;

38) Bahwa selain itu, sesuai dengan isi kesepakatan maupun undangan untuk penyelenggaraan RULB tanggal 20 September 2013 tersebut jelas

Hal 42 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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)



disebutkan bahwa warga melaksanakan RULB melalui Forum Komunikasi Warga GCM dapat melaksanakan RULB (butir 6 Risalah Rapat), dan memang pada kenyataannya pengundang dan penyelenggara RULB berasal dari unsur warga melalui Forum Komunikasi Warga GCM tersebut, dengan demikian maka gugatan kurang pihak karena harus juga turut menggugat Forum Komunikasi Warga GCM dan semua warga yang terlibat sebagai peserta rapat maupun sebagai panitia pelaksana;

39) Dengan demikian, karena itu gugatan *a quo* diajukan untuk menguji sah tidaknya penyelenggaraan RULB tanggal 20 September 2013, maka gugatan *a quo* juga harus mempermasalahkan dasar / landasan hukum dan pelaksana penyelenggaraan RULB tanggal 20 September 2013 tersebut, namun gugatan *a quo* pada kenyataannya:

- a. tidak** mempermasalahkan dasar hukum pelaksanaan RULB tanggal 20 September 2013 yaitu kesepakatan tertanggal 20 Juni 2013, karena tidak satupun petitum yang meminta agar kesepakatan tanggal 20 Juni 2013 dimintakan pembatalannya;
- b. tidak** menarik sebagai tergugat seluruh pihak yang terlibat dalam permusyawaratan tanggal 20 Juni 2013, termasuk Badan Pengelola, dan Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta sebagai pihak Pembina dan Pengawas PPPSRS (menurut UU RUSUN) yang memfasilitasi dan membenarkan adanya kesepakatan tripartit yang tertuang dalam risalah rapat tanggal 20 Juni 2013 (akta otentik) antara Penggugat (dahulu diwakili oleh sdr. Agus Iskandar dan Hasnawi Thamrin), para pemilik/penghuni rusun Graha Cempaka Mas, dan pejabat Disperum DKI;
- c. tidak** menggugat Forum Komunikasi Warga GCM dan semua warga yang terlibat sebagai peserta rapat maupun sebagai panitia pelaksana dalam acara RULB tanggal 20 September 2013;

40) Bahwa, berdasarkan hal tersebut maka gugatan terbukti kurang pihak dan juga kabur (*obscuur*) sehingga karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

D.2. PENGUGAT TIDAK MENJELASKAN LEGAL STANDING TERGUGAT I s/d TERGUGAT XXIV;

41) Bahwa pada pokoknya diajukannya gugatan *a quo* salah satunya bertujuan untuk membatalkan hasil-hasil keputusan RULB, sementara RULB itu sendiri hasil keputusannya antara lain adalah memberhentikan pengurus PPRSC GCM terdahulu yang dipimpin oleh sdr. Agus Iskandar

Hal 43 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sdr. Johny Tandrianto, dan selanjutnya mengangkat pengurus baru hasil RULB, masing-masing sebagai berikut :

- a.** Ketua Dewan Penasehat : Bapak Mayjend TNI (Purn) Saurip Kadi;
Anggota : Bapak Molan Tarigan, S.H., M.H;
Bapak Djohan Hiyanto;
Bapak Go Thwan Bie;
Bapak Djoko Muhammad Basoeqi; -
- b.** Ketua Umum : Bapak Tonny Soenanto;
- c.** Ketua I : Bapak Mustad R. H. Sidiki;
- d.** Ketua II : Bapak Herman Widjaja;
- e.** Ketua III : Bapak Chandru Pamo Giani;
- f.** Ketua IV : Ibu Justiani;
- g.** Ketua V : Ibu Heddy Nuria S, S.H;
- h.** Ketua VI : Bapak Jansen Sitindaon, S.H., M.H;
- i.** Sekretaris Umum : Bapak Palmer Situmorang, S.H., M.H;
Wakil I : Bapak Omay Chusmayadi, S.H., M.H;
Wakil II : Bapak Ferry Johan;
- j.** Ketua Bendahara : Ibu Bong Jan Nie;
Wakil I : Bapak Suresh Bhagwandas Bhavnani;
- k.** Dewan Pengawas Pengelola : Bapak Irawan Raharjo, Bapak Budiman Tanurdjaja, Bapak Lim Andry, Bapak Chandru Bhavnani, Bapak Edo, dan Bapak Indra Gunawan Tan;

Bahwa dari uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa masing-masing individu tersebut di atas mempunyai kedudukan hukum sebagai pengurus pada PPRSC GCM, hal tersebut juga diakui oleh Penggugat dalam dalil gugatan angka 19, hal. 11;

42) Bahwa namun demikian, gugatan *a quo* tidak menarik dan tidak menyebutkan secara tegas kedudukan hukum Tergugat I s/d Tergugat XXIV

Hal 44 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



dalam kapasitasnya sebagai pengurus PPRS GCM berdasarkan hasil keputusan RULB 20 September 2013 namun hanya menarik Tergugat I s/d Tergugat XXIV dalam kapasitas sebagai pribadi yang masing-masing merupakan pemilik, penghuni / pernah menjadi pemilik maupun penghuni;

43) Bahwa posisi masing-masing dari Tergugat I s/d Tergugat XXIV sangat penting untuk dijelaskan dan dibedakan karena jika yang digugat adalah terkait dengan pengangkatan pengurus maka harus pengurus dalam jabatan-jabatan itu pula yang digugat bukan malah menggugat pihak-pihak tertentu dalam kedudukan selaku pribadi, bandingkan dengan Yurisprudensi tetap Putusan MA RI No. 601 K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977:

"Gugatan penggugat tidak dapat diterima karena dalam surat gugatan tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan tergugat sebagai pengurus yayasan yang menjual rumah-rumah milik yayasan, seharusnya tergugat digugat sebagai pengurus yayasan.";

Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia, Buku II, Hukum Perdata dan Acara Perdata, Proyek Yurisprudensi Mahkamah Agung, hal. 299;

D.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka terbukti bahwa gugatan *a quo* tidak jelas dan seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; **DALIL GUGATAN SALING BERTENTANGAN SATU DENGAN YANG LAINNYA;**

44) Bahwa dalil gugatan *a quo* hal 6-8 angka 7 dan 11 pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa RULB dirancang dengan itikad tidak baik oleh pihak yang menurut Penggugat bukan merupakan anggota PPRS GCM, **dibantah** dalil tersebut, sebab di satu sisi Penggugat menyatakan bahwa *"TERGUGAT I YANG BUKAN ANGGOTA PPRS-GCM... dst"* namun di sisi lain Penggugat mendalilkan, *"... Tergugat I mulai masuk sebagai anggota PPRS-GCM... dst"*, dari kedua dalil tersebut membuktikan bahwa gugatan *a quo* kabur/tidak jelas sebab Penggugat tidak mampu menentukan dengan jelas status Tergugat I adalah anggota PPRS GCM atau bukan?;

45) Bahwa terlepas dari benar atau tidak Tergugat I adalah anggota PPRS - GCM atau bukan, namun yang ingin kami jelaskan dari dalil gugatan *a quo* tersebut adalah bahwa dalil gugatan *a quo* saling bertentangan satu sama lain dan karenanya menjadi tidak jelas (*obscuur*) sehingga patut untuk ditolak;

Hal 45 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



46) Bahwa, di somir kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatan angka 9 hal. 7 dikutip sebagai berikut :

*"Bahwa sebagai Purnawirawan ABRI yang berpangkat terakhir Mayor Jendral (Mayjend) TERGUGAT I ahli dalam strategi **menciptakan konflik...**" dst;*

47) Bahwa dalil gugatan a quo halaman 7 angka 10 menjelaskan "... Saudara Agus Iskandar kemudian membuat Notulen Rapat...dst". **MOHON AKTA**, sekalipun Penggugat secara sepihak menafsirkan bahwa notulen rapat hanya "seolah-olah menjadi dasar" RULB, namun secara eksplisit Penggugat telah mengakui bahwa Notulen Rapat benar-benar ada dan dibuat juga oleh saudara Agus Iskandar;

48) Bahwa selanjutnya dalil gugatan a quo hal 8-9 angka 12-15, pada pokoknya mendalilkan bahwa RULB bertentangan dengan AD/ART PPRSC GCM, **dibantah** dalil-dalil tersebut karena di satu sisi Penggugat seperti "menyalahkan" penyelenggaraan RULB yang tidak dilaksanakan atas adanya permintaan 2/3 dari anggota PPRSC- GCM, namun di sisi lain Penggugat mendalilkan bahwa RULB dapat menjadi sah jika pelaksanaannya dilakukan karena ada inisiatif dari pengurus;

Bahwa jika memang pelaksanaan RULB disyaratkan pada ada atau tidaknya inisiatif dari pengurus (*quod non*) maka hal tersebut juga telah terpenuhi, sebab Penggugat sendiri sudah mengakui (lih. dalil **gugatan angka 7 hal. 10**) bahwa Notulen Rapat yang menjadi cikal bakal pelaksanaan RULB adalah dibuat juga oleh sdr. Agus Iskandar (pengurus pada saat dibuatnya Notulen Rapat);

49) Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dengan demikian Penggugat secara eksplisit telah mengakui dua hal:

- a. Bahwa benar saudara Agus Iskandar (pada rentang waktu sebelum pelaksanaan hingga hari pelaksanaan RULB) ikut turun membuat kesepakatan *vide* Notulen Rapat yang menjadi cikal bakal pelaksanaan RULB (bahwa pada prinsipnya, kesepakatan adalah undang-undang bagi yang menyepakatinya);
- b. Karena saudara Agus Iskandar adalah pengurus (pada rentang waktu sebelum pelaksanaan hingga hari pelaksanaan RULB) maka RULB sudah memenuhi syarat sebab dilaksanakan atas inisiatif Pengurus;

Hal 46 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



50) Bahwa apa yang dituangkan dalam Risalah Rapat tanggal 20 Juni 2013 yang dalam bahasa Penggugat dikenal dengan sebutan Notulen Rapat secara hukum mengandung kebenaran hakiki / materil dan kebenaran materil sebagaimana asas hukum perdata, tidak dapat dikalahkan oleh kebenaran formil dan kesepakatan yang benar secara hakiki mengikat Penggugat dan bahkan diakui sendiri oleh Penggugat sebagaimana dikuatkan juga dengan surat dari Penggugat (yang langsung maupun kuasa hukumnya) yaitu :

a. Surat Penggugat Kompensi No. 035/PP-GCM/VIII/2013, tanggal 30 Agustus 2013, pada angka 2 jelas diakui adanya kesepakatan/ketetapan sebagaimana dikutip sbb:

*"Bahwa rapat yang diselenggarakan ini beserta tanggal penyelenggaraan adalah juga berdasarkan **ketetapan rapat di Dinas Perumahan DKI Jakarta tanggal 20 Juni 2013**";*

b. Surat Kuasa Hukum Penggugat dari Kantor Hukum Erwin Kallo & Co tanggal 10 September 2013, pada angka 1 disebutkan:

*"Bahwa **kesepakatan** hasil rapat tanggal 20 Juli 2013 yang dilaksanakan di kantor Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Prov. DKI Jakarta.... dst";*

Perihal bahwa benar ada kesepakatan, namun Penggugat tidak mau mematuhi atau bahkan memberikan tafsir lain secara sepihak maka itu adalah tanggungjawab hukum Penggugat itu sendiri;

51) Bahwa dalil gugatan hal 8-10 angka 16-17, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa RULB yang tidak dihadiri oleh unsur pemerintah provinsi tidak sah atau cacat hukum, **dibantah** dalil tersebut karena di satu sisi Penggugat seolah-olah mendalilkan bahwa kehadiran unsur Pemprov yang dapat menentukan sah atau tidaknya RULB adalah amanat UU No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun yang diubah dengan UU No.: 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun jo. Permen Perumahan Rakyat No. 15 Tahun 2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan PPRS, namun **Penggugat tidak mampu** menunjuk pasal dan ayat berapa pada ketentuan yang dikutip Penggugat tersebut yang mengatur dengan tegas bahwa kehadiran Pemprov menentukan sah atau tidaknya suatu RULB;

52) Bahwa Penggugat di satu sisi mendalilkan RULB tidak sah karena tidak dihadiri oleh unsur Pemprov DKI Jakarta, tetapi di sisi lain secara implisit mempermasalahkan bahwa RULB (yang hasil keputusannya

Hal 47 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



dituangkan dalam akta notaris dibuat oleh Tergugat XXV) tidak sah karena adanya itikad tidak baik dalam pembuatan akta-akta hasil keputusan RULB, dengan demikian maka menjadi tidak jelas/kabur dalil Penggugat dan karenanya gugatan *a quo* sepatutnya ditolak;

53) Berdasarkan hal-hal tersebut, maka terbukti gugatan *a quo* tidak jelas / *obscuur* karena tidak memisahkan / membedakan kedudukan hukum Tergugat I s/d Tergugat XXIV apakah sebagai diri sendiri pribadi / sebagai yang mewakili PPRSC GCM (*in casu* pengurus), padahal kedua kedudukan hukum tersebut mempunyai hak dan kewajiban yang berbeda menurut hukum dan AD/ART, dan oleh karena itu gugatan seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

D.4. DALIL POSITA GUGATAN TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM SALING BERTENTANGAN ;

54) Bahwa dalil gugatan *a quo* hal 8-14 pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa rangkaian perbuatan RULB mulai sejak pelaksanaan sampai dengan pencantuman hasil keputusan RULB dalam suatu akta notaris adalah perbuatan melawan hukum, dalil mana kemudian ditegaskan lagi dalam gugatan *a quo* **angka 34 hal. 19** yang dikutip sbb:

*"Bahwa dari uraian tersebut di atas yang telah ternyata **PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan Rapat Umum Luar Biasa (RULB)** yang bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga";*

55) Selanjutnya, dalil gugatan *a quo* **hal. 15 angka 31** dikutip sbb:

*"...akibatnya **pengelola harus menalangi** pembayaran Listrik dan Air walaupun Warga Penghuni Rumah Susun Graha Cempaka Mas..."*

Bahwa dari kutipan dalil tersebut maka **MOHON AKTA**, bahwa yang melakukan pembayaran menurut Penggugat adalah Pengelola dan bukan Penggugat, dan dengan kata lain Penggugat sendiri sudah melalaikan kewajiban Penggugat untuk menjadi pengelola rusun yang hakiki sesuai dengan ketentuan **Pasal 75 ayat 2 dan 3 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun**, yang dikutip sbb:

*"(2) Dalam hal PPPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera **menyerahkan pengelolaan** benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPPSRS;*

Hal 48 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



- (3) *PPPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan** kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian;*

56) Bahwa jika dihubungkan antara dalil gugatan dengan ketentuan undang-undang tersebut di atas maka sesungguhnya yang menderita kerugian adalah pengelola yang sama sekali tidak menjadi pihak dalam perkara *a quo*, dan secara implisit kehadiran pihak Penggugat dalam perkara *a quo* tidak lain tidak bukan adalah hanya sebagai perpanjangan tangan pengelola yang merupakan perusahaan terbuka yang amat sangat berorientasi pada keuntungan semata, orientasi mana sudah tentu berbeda dengan hakikat suatu perhimpunan penghuni yang menjadi suatu badan hukum nirlaba dan lebih bersifat sosial, oleh karena itu maka menjadi tidak jelas kepentingan hukum siapa yang diperjuangkan melalui gugatan *a quo* apakah kepentingan hukum Penggugat sebagai pengurus perhimpunan atau kepentingan pengelola yang merupakan perusahaan pencari untung;

57) Bahwa, kemudian menurut dalil gugatan *a quo* **hal. 15 angka 31-32**, justru Penggugat mendalilkan bahwa telah timbul kerugian bagi Penggugat yang dikutip sbb:

"Bahwa atas tindakan PARA TERGUGAT tersebut PENGUGAT mengalami kerugian Materil dengan perincian sebagai berikut:

- a. *Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat I yang seharusnya **membayar luran** Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya **kepada PENGGUGAT** sebesar ... dst;*
- b. *Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat II yang seharusnya **membayar luran** Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya **kepada PENGGUGAT** sebesar ... dst;*

Dari kutipan dalil tersebut, dapat diartikan bahwa Penggugat meminta agar tuntutan ganti kerugian dapat dibayarkan kepada Penggugat karena pihak Penggugat lah yang mengalami kerugian materil, sekalipun pada dalil lainnya Penggugat telah mengakui bahwa pihak yang melakukan pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan adalah pengelola (bukan Penggugat) yang tidak menjadi pihak dalam perkara *a quo*;

Hal 49 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58) Bahwa untuk memperjelas maksud dari gugatan Perbuatan Melawan Hukum/PMH *a quo*, kami kutip pendapat ahli hukum terkait PMH tersebut, yaitu:

“Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. *Adanya suatu perbuatan;*
2. *Perbuatan tersebut melawan hukum;*
3. *Adanya kesalahan dari pihak pelaku;*
4. *Adanya kerugian bagi korban;*
5. *Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;*

Munir Fuady S.H., M.H., LL.M, *“Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)”* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002) hal. 10;

Jika dihubungkan dengan doktrin tersebut, maka jelas dan nyata tidak terpenuhi unsur *“adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian”* dan gugatan *a quo* menjadi tidak jelas / kabur sebab:

- Disatu sisi Penggugat mengakui bahwa pembayaran IPL dilakukan oleh pengelola, namun disisi lain Penggugat justru meminta tuntutan ganti kerugian agar dibayarkan kepada Penggugat (yang tidak mengalami kerugian);

Selain itu faktanya seluruh sambungan layanan air bersih dan listrik sudah dibalik nama kontraknya ke atas nama Perhimpunan yang kala itu dijabat oleh Tergugat II dan Tergugat III, sehingga secara *de jure* Penggugat tidak lagi mempunyai hak untuk menerima pembayaran apapun (terutama listrik dan air) dari warga;

- Disatu sisi Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan melaksanakan RULB adalah perbuatan melawan hukum, namun disisi lain Penggugat meminta agar Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian karena Para Tergugat tidak membayarkan biaya IPL kepada Penggugat, jadi tidak jelas perbuatan melawan hukum yang didalilkan dalam gugatan *a quo* itu sebenarnya karena menyelenggarakan RULB atau tidak membayar biaya IPL?;

E. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Hal 50 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



59) Bahwa **dalil gugatan angka 30 hal. 15** disebutkan bahwa:

"... untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conversatoir Beslag) atas Rekening Bank BNI dengan Nomor Rekening : 3030308869 Atas Nama PPRSC-GCM dan Bank BCA dengan Nomor Rekening : 8770426881 Atas Nama PPRSC-GCM..." dst;

60) Bahwa dari dalil tersebut Penggugat jelas-jelas meminta kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta benda pihak ketiga lain yaitu PPRSC GCM;

61) Bahwa setelah diteliti, ternyata pihak yang disebut Penggugat sebagai PPRSC GCM tidak ada sama sekali berkedudukan sebagai (salah satu) Tergugat dalam perkara a a *quo*;

62) Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka terbukti:

- Prinsip permohonan sita jaminan menyalahi hukum acara, sebab permohonan sita jaminan diajukan terhadap harta benda milik pihak ketiga lainnya;
- Gugatan a *quo* terbukti kurang pihak, sebab pihak yang disebutkan sebagai pemilik suatu benda sesuai gugatan a *quo* tidak menjadi pihak dalam perkara (*plurium litis consortium*);

63) Bahwa dari uraian-uraian pada bagian ini, maka terbukti gugatan a *quo* kabur / tidak jelas dan bahkan saling bertentangan dalil-dalil gugatan a *quo*, dan oleh karena itu mohon kiranya Majelis Hakim dapat menjatuhkan putusan gugatan a *quo* ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dalam suatu putusan sela;

DALAM POKOK PERKARA;

64) Bahwa segala sesuatu yang diuraikan Para Tergugat dalam Eksepsi tersebut berikut bukti-bukti yang ditunjuk di atas, mohon dianggap bahagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara;

65) Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui Penggugat secara tegas;

66) Sebelum masuk ke dalam pembahasan / tanggapan terhadap pokok perkara, berikut ini kami jelaskan lebih dahulu, awal mula konflik dan pelanggaran awal di Rusun Campuran Graha Cempaka Mas yaitu sebagai berikut:

F. Awal Mula Konflik Warga - Pengurus PPRSC - PT. Duta Pertiwi, dan Lahirnya Forum Komunikasi Warga Graha Cempaka Mas (FKW GCM) dan Rapat Umum Luar Biasa (RULB). ;

Hal 51 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



67) Bahwa dilakukannya Rapat Umum Luar Biasa (RULB) yang menjadi objek gugatan *a quo* bukanlah sesuatu yang mengada-ada apalagi dirancang dengan itikad tidak baik, tetapi RULB justru dilaksanakan untuk menjadi solusi atas derita dan penindasan yang berkepanjangan, dimana Penggugat telah menjadi kepanjangan tangan dari Badan Pengelola (PT. DP) dalam menarik uang dari anggota PPRSC (*in casu* pemilik/penghuni rusun Graha Cempaka Mas) yang tanpa disadari oleh warga/anggota telah melanggar aturan hukum dan aturan dalam AD/ART, uang mana tidak pernah dipertanggungjawabkan sesuai keharusan dalam AD/ART;

68) Bahwa berbagai cara juga digunakan oleh Penggugat untuk berpihak dan melindungi kepentingan ekonomi Badan Pengelola, termasuk dengan cara:

- a. menempatkan pegawai Badan Pengelola PT. Duta Pertiwi Tbk menjadi pengurus PPRSC (*in casu* Penggugat), padahal untuk dapat menjadi pengurus PPPSRS yaitu haruslah mereka yang merupakan pemilik atau penghuni yang berdomisili di Graha Cempaka Mas (eks Pasal 18 ayat (1) huruf c AD);
- b. melakukan intimidasi bahkan hingga berulang kali tanpa penetapan pengadilan memutus sepihak aliran listrik maupun air untuk memaksa pemilik/penghuni memenuhi semua tagihan ilegal dari Badan Pengelola dan menakuti hingga mengintimidasi warga dengan puluhan dan ratusan petugas satpam, apabila ada yang protes pada saat menyelenggarakan rapat-rapat;

69) Bahwa sejak bulan Maret 2013, PT. Duta Pertiwi (PT. DP) selaku Badan Pengelola, tanpa hak mengumumkan kenaikan tarif / iuran Pengelolaan Lingkungan ("**IPL**") kepada semua warga GCM termasuk juga kepada Para Tergugat. Karena kenaikan tersebut sangat signifikan, membuat warga tersentak dan secara individu-individu warga dengan itikad baik mendatangi kantor Pengelola dan kantor Penggugat Kompensi yang bersebelahan di Lt. 5 Blok C, Komplek Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, dengan maksud hendak memperoleh jawaban alasan kenaikan IPL tersebut, namun selalu ditolak mentah-mentah oleh Penggugat, bahkan Penggugat menolak menemui warga (catatan: seharusnya yang berwenang menaikkan tarif adalah PPRSC bukan Pengelola);

70) Bahwa setelah secara individu warga/anggota coba meneliti, mulailah ditemukan berbagai penyalahgunaan atas penerimaan dan

Hal 52 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggunaan uang IPL yang dibayar warga, dan sejumlah warga kemudian mulai melakukan perlawanan dan meminta agar Badan Pengelola / PT. DP dan Penggugat agar dengan itikad baik menyerahkan fotokopi pembukuan dan laporan pertanggungjawaban keuangan hasil pengelolaan, karena **laporan keuangan adalah hak warga** memperolehnya sebagaimana diatur dalam ketentuan:

- a. Pasal 59 huruf f PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- b. Pasal 20 AD PPRSC GCM;
- c. Pasal 21 dan 24 ART PPRSC GCM;

71) Bahwa walau diminta secara lisan dan bahkan tertulis baik Penggugat maupun Badan Pengelola menolak permintaan tersebut, dan sampai disini hak-hak para pemilik/penghuni selaku anggota (termasuk Para Tergugat di dalamnya) telah dianiaya, diinjak-injak, dan Badan Pengelola telah memperlakukan warga/anggota hanya seperti penyewa tempat dan bukan selaku pemilik. Padahal PT. Duta Pertiwi, Tbk hanya selaku Badan Pengelola atau sejenis jasa petugas kebersihan / *cleaning service* dan jasa satpam yang bekerja di bawah kendali Penggugat;

72) Bahwa atas inisiatif pribadi, kemudian masing-masing warga termasuk Para Tergugat perlahan mulai meneliti dan mempelajari pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan Penggugat termasuk diantaranya bahwa ternyata tarif IPL dinaikkan oleh Penggugat tanpa pernah meminta persetujuan dan pengesahan warga melalui Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA), artinya kenaikan pungutan IPL telah melanggar ketentuan Pasal 16 AD Jo. Pasal 23 ART Jo. Pasal 69 PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

73) Selain itu terkait dengan penghitungan tagihan biaya air dan listrik termasuk *service charge* atau segala sesuatu yang dibebankan kepada warga seharusnya merupakan biaya "**kebutuhan nyata**" yang dibagi secara proporsional untuk biaya; operasional, pemeliharaan, dan perawatan sebagaimana ditetapkan pada ketentuan hukum positif :

- a. Pasal 57 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan;
- b. Pasal 17 ayat (5) ART;

74) Ketentuan tersebut pada intinya mengatur bahwa biaya air dan listrik dihitung berdasarkan jumlah pemakaian yang nyata per bulan, tetapi pada kenyataannya, air dan listrik tidak berdasarkan kebutuhan nyata karena

Hal 53 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

tarifnya telah digelembungkan / *mark-up* tanpa alas hukum yang sah. Dan tindakan menaikkan tarif yang dilakukan oleh Badan Pengelola sebagai penerima mandat dari Penggugat hal tersebut sangat merugikan warga / penghuni termasuk Para Tergugat karena telah menetapkan tarif dengan melawan hukum, terutama karena tidak meminta lebih dulu persetujuan pemilik/penghuni dalam rapat umum;

75) Dari temuan tersebut kemudian Para Tergugat kembali melakukan penyelidikan dan pada akhirnya menemukan pelanggaran-pelanggaran lain yang dilakukan Penggugat antara lain:

- a. Penggugat (*in casu* pengurus Agus Iskandar, dkk) sejak diangkat pada bulan Januari tahun 2012 **TIDAK PERNAH menyelenggarakan RUTA** untuk mengesahkan rencana anggaran dan biaya diawal kepengurusannya, dan juga tidak pernah mempertanggungjawabkan keuangan yang digunakannya, **melanggar** kewajiban pengurus eks Pasal 23 ART;
- b. Tidak pernah memberikan laporan keuangan (walau telah diminta), dan tidak melakukan audit akuntan publik dan menyerahkannya kepada warga **melanggar** Pasal 21 ART, disisi lain audit keuangan PPPSRS juga hamper mustahil dilakukan sebab IPL dibayar dan disimpan pada rekening PT. Duta Pertiwi Tbk selaku pengelola, bukan pada rekening PPPSRS eks Pasal 18 dan 19 ART GCM;
- c. Menggunakan dana cadangan (*sinking fund*) yang berasal dari warga tanpa terlebih dahulu meminta pengesahan pertanggungjawaban keuangan, melanggar Pasal 19 ART;
- d. Menaikkan tarif IPL tanpa terlebih dahulu mendapat pengesahan dan persetujuan warga, melanggar Pasal 20 dan 23 ART Jo. Pasal 69 PP No. 8 tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- e. Tidak membuka rekening bank untuk menerima seluruh penerimaan uang dari anggota sebagaimana diperintahkan dalam Pasal 18 ART;
- f. Memberi kewenangan kepada Badan Pengelola untuk memasukkan dana uang IPL dari anggota/warga ke dalam rekening pengelola, padahal menurut Pasal 18 dan 19 ART seluruh uang yang diambil dari warga harus masuk ke rekening PPRSC GCM, kenyataannya langsung dimasukkan ke rekening Pengelola yang notabene hanya berkedudukan selaku kontraktor/pelayan;

Hal 54 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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)



g. Menolak melakukan penyelenggaraan RUTA (walau telah dituntut oleh warga) yang seharusnya diselenggarakan paling sedikit setahun sekali sebagaimana ketentuan Pasal 20 ART dan 23 ART untuk mempertanggungjawabkan pemakaian keuangan tahun berjalan dan meminta persetujuan rencana biaya tahun berikutnya;

h. Penggugat melalui Badan Pengelola yang ditunjuknya yaitu PT. Duta Pertiwi Tbk (PT. DP) membebankan tarif PPN 10% atas listrik dan air, padahal baik **PLN maupun PAM dalam menerbitkan tagihan tidak membebankan PPN**. Hal tersebut juga bertentangan dengan ketentuan :

➤ **PP Nomor 40 Tahun 2015** Tentang Penyerahan Air Bersih Yang Dibebaskan Dari Pengenaan PPN,:

Pasal 2

Atas penyerahan air bersih oleh pengusaha dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai;

➤ **Permenkeu No. 31/PMK.03/2008, tanggal 19 Februari 2008** tentang Perubahan Keempat Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 155/KMK.03/2001 Tentang Pelaksanaan PPN yang Dibebaskan atas Impor dan/atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu yang Bersifat Strategis,:

Pasal 4

2. Atas penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu yang bersifat strategis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 huruf g dan h dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.

Pasal 1

1. Barang Kena Pajak Tertentu yang bersifat strategis adalah:

- g. air bersih yang dialirkan melalui pipa oleh Perusahaan Air Minum;
- h. listrik, kecuali untuk perumahan dengan daya di atas 6.600 (enam ribu enam ratus) watt; dan;

➤ **PP Nomor 31 Tahun 2007** tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 TAHUN 2001 Tentang Impor dan/atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu Yang Bersifat

Hal 55 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Strategis Yang Dibebaskan Dari Pengenaan PPN, **Pasal 2 ayat (2):**

Atas penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu yang bersifat strategis berupa :

g. air bersih yang dialirkan melalui pipa oleh Perusahaan Air Minum ... dst

h. listrik, kecuali untuk perumahan dengan daya di atas 6600 (enam ribu enam ratus) watt ... dst;

dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai;

Bahwa ketentuan tersebut di atas telah juga sejalan dengan penjelasan resmi sebagaimana surat-surat dari antara lain :

- Surat General Manager PT. PLN Disjaya No. 3335/532/DISJAYA/2013, tgl 08 Oktober 2013, perihal Pengenaan Tarif Listrik dan PPN”;
- Surat Direktur Jenderal Pajak RI No. S-139/PJ./2013 tanggal 24 Mei 2013, perihal Penjelasan PPN atas Listrik dan Air;
- Informasi Tagihan Listrik dari PT. PLN;
- Tagihan Pemakaian Air dari PT. Aetra;

i. Badan Pengelola atas persetujuan Penggugat **membebaskan PPN** kepada pemilik/penghuni rusun **tanpa pernah memberikan faktur pajak** yang menjadi kewajiban dari setiap pemungut PPN;

76) Bahwa, dari segala pelanggaran tersebut, kemudian Disperum DKI berupaya untuk mencari solusi, dan akhirnya setelah Disperum DKI mengirimkan dua kali surat teguran yaitu surat :

a. Surat Kepala Dinas Perumahan & Gedung Propinsi DKI Jakarta No. 1405/-1.796.55, tanggal 12 April 2013, Perihal Pemberitahuan / Teguran;

b. Surat Kepala Dinas Perumahan & Gedung Propinsi DKI Jakarta No. 1688/-1.796.71, tanggal 30 April 2013, Perihal Pemberitahuan;

Setelah kedua teguran tersebut baru pada tanggal 20 Juni 2013, Penggugat yang pada saat itu diwakili oleh sdr. Agus Iskandar dan Hasnawi Thamrin, juga bersama dengan Badan Pengelola datang menghadiri undangan dari Disperum DKI dalam suatu forum pertemuan tiga pihak / tripartit di Kantor Disperum DKI Jakarta;

Hal 56 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MOHON AKTA, notulen rapat sebagai bukti pelaksanaan rapat tripartit diakui oleh Penggugat sebagaimana dalil gugatan angka 10 hal. 7, dikutip sebagai berikut :

*“... Saudara Agus Iskandar yang kemudian membuat **Notulen Rapat...dst**”;*

77) Bahwa selanjutnya, setelah bermusyawarah kemudian diantara Tiga Pihak tersebut disepakati hal-hal sebagaimana tertuang dalam akta otentik yaitu **Risalah Rapat tanggal 20 Juni 2013**, dengan kesepakatan-kesepakatan dikutip sebagai berikut :

1. *Pengurus Perhimpunan Penghuni Pemilik Satuan Rumah Susun Graha Cempaka Mas (PPPPSRS GCM) akan menyelenggarakan Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) atau Rapat Umum Luar Biasa (RULB) warga Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas paling lambat 31 Agustus 2013, yang dihadiri oleh unsur-unsur pemerintahan terkait dengan materi laporan pertanggung jawaban keuangan dan pengelolaan Tahun 2012, pengesahan program kerja dan rencana anggaran Tahun 2013, termasuk pertanggungjawaban penetapan kenaikan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) oleh Pengurus PPPPSRS GCM;*
2. *Akan dibentuk tim kecil (terdiri dari Pengurus PPPPSRS GCM, FKW GCM dan Badan Pengelola) yang bertugas mengumpulkan data, dan verifikasi warga peserta rapat untuk persiapan mekanisme pelaksanaan RUTA;*
3. *Undangan RUTA disampaikan paling lambat 14 hari sebelum pelaksanaan RUTA (sesuai prosedur dalam AD dan ART)_ dengan turut melampirkan ringkasan laporan pertanggungjawaban keuangan tahun lampau (2012) dan rencana biaya anggaran operasional tahun berjalan (2013) untuk mempermudah warga dalam menyampaikan hak suaranya dan mengambil keputusan di dalam RUTA;*
4. *PPPPSRS GCM berjanji bahwa pengenaan PPN terhadap pembayaran listrik dan air mulai bulan Juli 2013 akan ditiadakan, mengenai PPN yang sudah disetorkan, Badan Pengelola telah diperintahkan oleh Pengurus PPPPSRS GCM untuk meminta pengembalian pajak (restitusi) dari Negara dan mengembalikannya kepada warga;*

Hal 57 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



5. *Pengurus PPPPSRS GCM meminta waktu satu minggu sejak tanggal rapat ini untuk mendiskusikan penangguhan pemberlakuan kenaikan IPL sampai dengan RUTA;*
6. *Apabila sampai 31 Agustus 2013 PPPPSRS GCM tidak menyelenggarakan RUTA, maka warga melalui Forum Komunikasi Warga (FKW) akan menyelenggarakan Rapat Umum Luar Biasa secara mandiri yang dihadiri oleh unsur-unsur pemerintahan terkait, dan segala keputusannya sah dan mengikat;*
7. *Masih banyak permasalahan yang belum diselesaikan antara lain; keberatan warga GCM terhadap kepengurusan PPPPSRS GCM, perubahan AD/ART GCM, penangguhan kenaikan tarif IPL hingga ada persetujuan warga, pembangunan/perbaikan fasilitas umum (benda bersama), serah terima aset-aset /harta kekayaan bersama GCM lainnya dari badan pengelola kepada PPPPSRS GCM, dan mengurus perpanjangan SHGB GCM akan diselesaikan secara simultan dan dibawa ke dalam RUTA untuk diputuskan;*
8. *Bahwa para pihak sepakat untuk menuangkan poin-poin kesepakatan dalam rapat ini ke dalam sebuah notulen yang resmi dibuat oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemprov DKI Jakarta yang untuk dipatuhi para pihak;*

Risalah Rapat tersebut ditandatangani oleh Kabid Perizinan, Penertiban, dan Peran Serta Masyarakat Disperum DKI Jakarta selaku yang mengetahui dan memimpin rapat, bersama-sama dengan notulen yaitu Kasie Perizinan dan Pembinaan Penghunan Disperum DKI Jakarta;

78) Bahwa, namun demikian karena tidak satupun dari kesepakatan tersebut di atas, yang dilaksanakan oleh Penggugat, termasuk hendak menyelenggarakan RUTA dengan cara-cara yang melanggar kesepakatan tripartit / Notulen Rapat, sehingga akhirnya Penggugat harus menerima teguran kembali dari Disperum DKI sebagaimana surat No. 3345/-1.796.71 tanggal 29 Agustus 2013, yang pada poin 2 dikutip sbb:

"2. Bahwa oleh karena hal-hal yang diuraikan dalam angka 1 diatas belum Saudara penuhi, maka penyelenggaraan RUTA yang rencananya akan Saudara laksanakan tanggal 30 Agustus 2013 belum memenuhi kesepakatan rapat tanggal 20 Juni 2013.";

Hal 58 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut, karena pelaksanaan RUTA hendak dilakukan dengan melanggar kesepakatan tripartit, maka sesuai kesepakatan, akhirnya warga melalui FKW GCM berhak menyelenggarakan RULB secara mandiri yang segala keputusannya bersifat mengikat (lihat butir 6 kesepakatan tripartit);

79) Bahwa untuk mematuhi kesepakatan tripartit *in casu* Risalah Rapat 20 Juni 2013, maka kemudian pemilik/penghuni akhirnya melaksanakan RULB pada tanggal 20 September 2013 dengan turut mengundang pihak pengurus terdahulu *in casu* sdr. Agus Iskandar dkk, beserta Badan Pengelola (bahkan dengan undangan via surat kabar) namun tidak satupun hadir dalam pelaksanaan tersebut, adapun pihak-pihak yang hadir dalam rapat justru mencoba masuk dengan melanggar tata tertib rapat dan membuat gaduh acara dengan membawa massa/sumber-sumber daya kekerasan, walau akhirnya berhasil diatasi oleh Polri;

80) Bahwa, setelah keadaan dalam RULB tanggal 20 September 2013 kembali kondusif, kemudian rapat akhirnya menghasilkan keputusan-keputusan pada pokoknya diuraikan sebagai berikut :

1. MEMBERHENTIKAN Pengurus P3RS (sdr. Agus Iskandar, dkk);
2. Memberi wewenang kepada 9 (sembilan) formatur pengurus P3RS yang baru untuk melengkapi kepengurusannya;
3. Menyatakan Pengurus P3RS (sdr. Agus Iskandar, dkk) DEMISIONER;
4. MENOLAK kenaikan luran Pengelolaan Lingkungan;
5. MENOLAK rancangan biaya operasional, administrasi dan keuangan tahun 2013;
6. MENOLAK PEMBEBANAN PPN atas listrik dan air;
7. MENUNTUT PENGEMBALIAN pungutan PPN salah bayar dan memberi wewenang kepada Formatur Pengurus P3RS yang baru untuk melakukan penagihan kepada Pengurus P3RS yang lama dan/atau Pengelola atas pengembalian pungutan PPN salah;
8. Memberi kewenangan kepada Formatur Pengurus P3RS yang baru untuk mengadakan serah terima benda bersama;
9. Memberi kewenangan kepada Formatur Pengurus P3RS yang baru untuk memperpanjang HGB;

Hal 59 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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)



10. MENYETUJUI penundaan sementara pembangunan fasilitas umum sampai dengan kondisi keuangan P3RS baik dan stabil;

11. Memberi rekomendasi kepada Formatur Pengurus P3RS yang baru untuk mengadakan perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;

12. Memberi wewenang kepada Formatur Pengurus P3RS yang baru untuk membuka rekening pada Bank yang disetujui oleh Formatur Pengurus P3RS, atas nama P3RS;

81) Bahwa dalil gugatan *a quo* **hal. 12-13 angka 21-27**, pada intinya gugatan *a quo* mempermasalahkan isi akta yang bertentangan dengan AD/ART, **dibantah** dalil tersebut sebab :

82) Pengurus Perhimpunan yang ketika itu masih menjabat *in casu* sdr. Agus Iskandar dkk, dengan itikad baik telah diundang untuk dapat menghadiri RULB, namun Penggugat tidak datang dan tidak juga mengirimkan wakil yang sah;

83) Bahwa kemudian, setelah RULB berjalan dan mengambil keputusan, sekarang Penggugat malah seolah-olah keberatan dengan baik format, maupun isi keputusan RULB tersebut dan bahkan menyatakan bahwa RULB itu sendiri adalah perbuatan melawan hukum;

84) Mohon Perhatian Majelis Hakim, bahwa pengurus ketika itu *in casu* sdr. Agus Iskandar dkk sudah diberikan undangan untuk hadir dalam RULB (untuk mempertanggungjawabkan laporan keuangan, pembukuan, kepengurusan dan pengelolaan rusun GCM) dan jika saja pengurus ketika itu benar mempunyai itikad baik mau hadir maka pada saat RULB itu lah pengurus (selain wajib mempertanggungjawabkan kepengurusannya) mempunyai hak untuk memberikan kritik, masukan atau mengutarakan pendapat lainnya;

Namun karena setelah diundang dengan baik pengurus ketika itu *in casu* sdr. Agus Iskandar dkk tidak menggunakan haknya untuk menyatakan pendapat maka segala keputusan RULB (selain karena memang telah memenuhi syarat hukum dan tidak cacat yuridis) harus dianggap benar dan karena itu pengurus kala itu *in casu* sdr. Agus Iskandar dkk demi hukum harus dianggap turut menyetujui segala keputusan RULB;

G. Pembatalan Akta Otentik Menjadi Beban Pembuktian Penggugat.

85) Bahwa gugatan *a quo*, pada dasarnya adalah juga mempermasalahkan keberadaan akta yang dibuat oleh Tergugat XXV No.

Hal 60 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

60, 61, 62, dan 63 yang semuanya tertanggal 20 September 2013, sementara akta-akta tersebut seluruhnya merupakan keputusan RULB yang pelaksanaannya didasarkan pada kesepakatan tripartit (hukum tertinggi) yang dibuat oleh dan antara pemilik/penghuni rusun GCM, pengurus PPRSC GCM terdahulu *in casu* sdr. Agus Iskandar, dkk dan pejabat umum *in casu* Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta sebagaimana tertuang dalam risalah rapat tertanggal 20 Juni 2013;

86) Berdasarkan hal tersebut maka secara garis besar terdapat dua akta otentik sehubungan dengan objek gugatan *a quo* yaitu :

- a. Akta-akta notaris yang dibuat dihadapan Tergugat XXV, yaitu No. 60, 61, 62, dan 63 yang semuanya tertanggal 20 September 2013, dan;
- b. Risalah rapat tertanggal 20 Juni 2013 (Rapat Tripartit);

87) Bahwa karena akta-akta tersebut di atas adalah merupakan akta otentik, maka untuk dapat menyangkal akta-akta tersebut termasuk Risalah Rapat tersebut, Penggugat wajib untuk membuktikan ada/tidaknya cacat hukum pada akta otentik tersebut (pihak yang menyangkal maka wajib membuktikan);

88) Bahwa petitum No. 9 hal. 21-22 gugatan *a quo* meminta kepada Pengadilan untuk membatalkan akta-akta otentik eks Akta Tergugat XXV No. 60, 61, 62 dan 63;

Bahwa menurut doktrin ahli hukum, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" (Sinar Grafika, Jakarta, 2004) hal. 566-567 menjelaskan bahwa suatu kekuatan pembuktian dari suatu Akta Otentik sbb:

"... hakim dan para pihak yang berperkara wajib menganggap Akta Otentik itu sebagai Akta Otentik, sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan bukan Akta Otentik karena pihak lawan dapat membuktikan adanya :

- *Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau;*
- *Tanda tangan pejabat di dalamnya adalah palsu, atau;*
- *Isi yang terdapat di dalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat."*;

89) Dari pendapat ahli hukum tersebut maka secara limitatif dapat disimpulkan, bahwa batalnya suatu akta otentik ditentukan kemampuan

Hal 61 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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)



Penggugat untuk membuktikan ada atau tidaknya kepalsuan tanda tangan, berwenang atau tidaknya pejabat yang membuatnya, atau adanya isi akta yang diubah, baik terhadap akta-akta notaris No. 60, 61, 62, dan 63 maupun akta Risalah Rapat tripartit tanggal 20 Juni 2013;

Akan tetapi gugatan tidak membuktikan adanya terpenuhinya unsur pembatalan dalam akta notaris akta-akta notaris No. 60, 61, 62, dan 63 begitu juga dengan akta Risalah Rapat tanggal 20 Juni 2013, adapun putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris DKI Jakarta ("MPWN") No: 5/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017 tertanggal 16 Mei 2017 sama sekali tidak menguji secara materil adanya kecacatan hukum maupun kepalsuan pada akta-akta notaris No. 60, 61, 62, dan 63 dan tidak satupun amar putusan MPWN tersebut menyatakan batal sebagian atau seluruh isi akta No. 60, 61, 62, dan 63;

Bahwa di-someer kepada Penguat untuk secara tegas dan spesifik dengan menggunakan dasar putusan MPWN tersebut di atas, agar membuktikan akta mana yang cacat dan secara rinci apa dan dimana letak cacat akta-akta notaris No. 60, 61, 62 dan 63, lagipula suatu akta otentik tidak dapat diuji / dibatalkan oleh putusan MPWN, karena MPWN tidak mempunyai kewenangan untuk menguji / bahkan membatalkan akta notaris (baca UU Jabatan Notaris);

90) Bahwa karena gugatan *a quo* sama sekali tidak membuktikan bahwa akta-akta notaris No. 60, 61, 62 dan 63 mengandung proses yang cacat diantaranya; dibuat oleh pihak yang tidak berwenang, mengandung tanda tangan pejabat yang palsu, maupun ada isi akta yang diubah. Karena itu sangat tidak berdasar hukum jika Penguat menyatakan bahwa akta-akta No. 60, 61, 62 dan 63 yang dibuat oleh Tergugat XXV tersebut ilegal ataupun penerbitannya merupakan suatu perbuatan melawan hukum, sebaliknya justru gugatan *a quo* yang menuntut pembatalan akta tanpa membuktikan alasan hukum cacatnya akta harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

H. Walau Diwajibkan AD/ART dan Telah Ditegur, Penguat Tidak Melaksanakan RUTA, Karenanya Pemberhentian Pengurus *in casu* Penguat dalam RULB Sah Secara Hukum.

91) Bahwa selain karena telah diberhentikan, penyelenggaraan RUTA oleh Penguat tanggal 18 Oktober 2013 tidak dibenarkan karena terjadi pada pertengahan tahun, sedangkan sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ART, RUTA harus diselenggarakan di akhir tahun atau paling lambat tanggal

Hal 62 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



terakhir bulan berikutnya (Januari) tahun berjalan, bukan pada bulan Oktober;

92) Bahwa penyelenggaraan RUTA yang sedianya tanggal 30 Agustus 2013, kemudian tidak dilakukan oleh Penggugat karena ternyata, biasanya RUTA hanya dihadiri 50 orang, namun pada tanggal 30 Agustus 2013, RUTA justru dihadiri lebih dari \pm 300 orang, dan baik ruangan dan kursi yang tersedia untuk RUTA tidak mampu menampung peserta rapat (peserta pada waktu itu seluruhnya penghuni yang sudah menyadari penindasan telah berlangsung lama), maka melihat gelagat dan jumlah konsentrasi massa yang begitu besar Penggugat justru meninggalkan ruangan RUTA tanpa alasan yang jelas, dan setelah itu, maka diselenggarakan lah RULB tanggal 20 September 2013, dengan keputusan diantaranya memberhentikan Penggugat dari kepengurusan PPPSRSC GCM, lalu setelah RULB tanggal 20 September 2013, barulah Penggugat menyelenggarakan RUTA illegal dan tidak ada warga yang mau hadir;

93) Bahwa jelas, Penggugat menyelenggarakan RUTA dengan itikad buruk, karena sesuai dengan kesepakatan tanggal 20 Juni 2013, penyelenggaraan RUTA untuk meminta pertanggungjawaban yang jujur dengan memenuhi semua isi kesepakatan tanggal 20 Juni 2013, terutama jumlah peserta RUTA harus orang yang memiliki kapasitas sebagai peserta (tanpa ada rekayasa peserta) hal inilah yang harus dibuktikan / dikerjakan oleh Tim Kecil yang terdiri dari warga yang tergabung dalam FKW GCM dan PPPSRS yang dipimpin oleh Penggugat sebagaimana butir 2 Kesepakatan tanggal 20 Juni 2013, yaitu guna memastikan legalitas peserta, atribut dan jalannya rapat, namun tidak dilaksanakan oleh Penggugat, karena di ranah legalitas peserta yang dalam rapat yang dilaksanakan Penggugat tidak dipercayai oleh warga/Penghuni;

94) Bahwa selain itu jika benar ada RUTA tanggal 18 Oktober 2013 oleh Penggugat, maka RUTA itulah yang tidak sah karena pesertanya tidak pernah diketahui legalitasnya. Penggugat selalu menghindari pembentukan Tim kecil untuk meneliti legalitas dan kapasitas dari semua peserta RUTA, sebagai bukti Penggugat berlaku curang dan menjadi kepanjangan tangan Badan Pengelola untuk memuluskan semua kegiatan menarik keuntungan secara illegal dari penghuni/anggota tanpa perlu mempertanggung jawabkannya;

95) Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti selama ini Penggugat terbukti tidak pernah melaksanakan perintah AD/ART Perhimpunan untuk

Hal 63 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



melaksanakan RUTA pertanggungjawaban laporan keuangan, adapun rapat yang rutin diadakan Penggugat hanya merupakan rapat pemilihan pengurus dan rapat internal pengurus (*vide* Akta 01 tanggal 3 Februari 2012 dan Akta No. 12 tanggal 18 Oktober 2013);

96) Karena tidak melaksanakan ketentuan AD/ART tersebut maka **cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk dapat diberhentikan dari jabatannya**, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf d dan ayat (2) huruf a ART yang berbunyi:

Ayat 1 huruf d ART:

1. Pengurus berhenti karena:

d. diberhentikan oleh Rapat Umum karena tindakan indisipliner;

Ayat 2 huruf a ART:

2. Tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 huruf d pasal ini, antara lain adalah :

a. **Melanggar ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga** maupun peraturan tata tertib yang berlaku;

Dengan demikian maka pelaksanaan RULB dan keputusannya yang memberhentikan Penggugat sudah berdasar hukum dan sesuai dengan ketentuan AD/ART;

I. Kedudukan Hukum Pengurus Hasil RULB Diakui Legalitasnya oleh Instansi Pemerintah / Publik

I.1. PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA TELAH MENAKUI BAHWA PENGURUS YANG DIKETUI OLEH sdr. TONNY SOENANTO SEBAGAI KEPENGURUSAN PPPPSRS TUNGGAL DI GRAHA CEMPAKA MAS

97) Bahwa dibantah semua dalil yang diajukan Penggugat yang mengaku kedudukannya selaku pengurus dari PPPPSRS GCM yang sah, karena faktanya menurut bukti yang tidak dapat dibantah pihak manapun juga, satu-satunya kepengurusan yang sah dan diakui oleh pemerintah daerah *in casu* **DISPERUM DKI** adalah kepengurusan yang saat ini diketuai oleh sdr. Tonny Soenanto *in casu* Tergugat II dalam perkara *a quo* dan bukan kepengurusan *in casu* Penggugat, sebagaimana surat dari Disperum DKI sbb:

Hal 64 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



a. Surat No: 2145/-1.79671 tanggal 23 Mei 2018 (selanjutnya disebut "**Surat 2145**"), dimana pada hal. 1 angka 4 dikutip sebagai berikut:

"4. ...maka pengurus **PPPSRS yang diketuai oleh Sdr. Tonny Soenanto sebagai kepengurusan tunggal di Graha Cempaka Mas** untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 ...";

b. **Berita Acara 22 Mei 2018**, tentang Penyerahan Untuk Pengesahan Akta Kepengurusan P3SRS GCM Tonny Soenanto dkk Sebagai Satu-Satunya Kepengurusan Yang Sah Sesuai Putusan Kasasi 100K/PDT/2017, dan;

c. Surat DISPERUM DKI kepada Penggugat No: 2745/-1.796.71 tanggal 6 Juli 2018; pada pokoknya DISPERUM DKI telah menyatakan:

"5. ... maka Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta dengan ini **membatalkan** surat No: 4630/1.796.71 tanggal 11 Oktober 2017, **tentang Pengesahan dan Pencatatan** Kepengurusan PPPSRS yang diketuai Sdr. Lily Tiro dan Sekretaris Hery Wijaya...;

6. ... diminta kepada Saudara untuk segera melakukan serah terima pengelolaan kepada PPPSRS yang diketuai oleh Sdr. Tonny Soenanto";

98) Dalil gugatan angka 21 hal.12, yang pada pokoknya mempermasalahkan pengurus PPRSC GCM hasil RULB memberitahu agar warga membayarkan service charge, listrik dan air kepada Pengurus PPRSC GCM (*in casu* Para Tergugat), dibantah dalil ini dengan uraian sbb:

a. Bahwa dibayarkannya Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada PPRSC GCM hasil RULB adalah semata-mata menjalankan perintah dari AD/ART *vide* Pasal 18-19 ART yang pada intinya mengatur bahwa seluruh penerimaan keuangan wajib disetorkan ke rekening PPRSC GCM;

b. Bahwa pembayaran ke rekening PPRSC GCM adalah wajar (dan sudah seharusnya) karena rekening listrik dan air memang sudah diatasnamakan ke PPRSC GCM (*in casu* Para Tergugat) dan bukan Penggugat, dengan kata lain, lembaga publik seperti Perusahaan Listrik Negara / PLN dan PDAM secara *de jure* dan *de facto* telah

Hal 65 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakui keabsahan PPRSC GCM *in casu* Para Tergugat karena telah melakukan perikatan / kontrak hukum;

99) Bahwa **dalil gugatan hal. 8-12** yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat yang berkumpul dan melaksanakan rapat *in casu* RULB adalah merupakan tindakan melawan hukum, dibantah dalil tersebut karena untuk mengadakan rapat/berkumpul adalah merupakan hak setiap warga negara yang tidak bisa diganggu gugat (*non derogable right*) yang dijamin oleh Pasal 28 E ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi:

"Setiap orang berhak atas kebebasan berserikat, berkumpul, dan mengeluarkan pendapat." Jo.

Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia ("UU HAM") yang berbunyi:

"Setiap orang berhak untuk berkumpul, berapat, dan berserikat untuk maksud-maksud damai.";

100) Bahwa **dalil gugatan hal. 8 angka 12**, dikutip sbb:

"Itikad Tidak Baik lagi atas terselenggarakannya RULB tersebut terlihat tempat diadakannya rapat, dimana rapat di selenggarakan di halaman parkir yang bersifat Monolog tidak Interaktif karena dengan menggunakan tenda atau tempat terbuka seperti itu, tidak memungkinkan adanya interaktif, siapa yang menguasai panggung maka dialah yang memutuskan hasil rapat dengan semaunya";

Dibantah dalil tersebut sebagai berikut:

- Selain Penggugat tidak hadir dalam RULB (walaupun telah diundang dengan baik), Penggugat juga telah diingatkan dengan sepatutnya untuk hadir dalam RULB agar hadir dan mempertanggungjawabkan kepengurusannya sesuai kesepakatan antara warga dengan Penggugat itu sendiri sebagaimana Risalah Rapat tanggal 20 Juni 2013
- Dalil Penggugat sangat mengada-ada, sebab bagaimana mungkin Penggugat dapat mendalilkan bahwa RULB dilaksanakan secara monolog dan tidak memungkinkan adanya interaktif, jika Penggugat sendiri tidak hadir pada saat pelaksanaan RULB;

Dengan demikian, maka dalil Gugatan yang menyatakan bahwa Para Tergugat melakukan rapat yang ilegal jelas tidak terbukti, sebaliknya sudah tepat dan sah pelaksanaan rapat umum / RULB dan segala keputusannya yang dituangkan dalam Akta Notaris yang dibuat oleh Tergugat XXV No. 60, 61, 62 dan 63;

Hal 66 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



101) Tindakan meminta Notaris mencatatkan sebuah keputusan rapat bukanlah perbuatan ilegal seperti tindakan Notaris mencatatkan hasil rapat sebagaimana akta Notaris dari Tergugat XXV No. 60, 61, 62 dan 63 sebagai sebuah akta otentik, dan bila Akta tersebut kemudian penerbitan dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka justru Penggugat-lah yang mempunyai beban untuk membuktikan (secara materil) ada atau tidaknya cacat hukum/kesalahan yang nyata dalam akta tersebut, sebaliknya karena dalam Gugatan *a quo* tidak terbukti ada unsur kesalahan / cacat hukum pada akta yang dibuat Tergugat XXV No. 60, 61, 62 dan 63, maka gugatan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

I.2. PENGURUS HASIL RULB SAH DAN DIAKUI KEDUDUKAN HUKUMNYA OLEH INSTITUSI PUBLIK

102) Dalil gugatan angka 31-35 hal.15-19, yang pada pokoknya mempermasalahkan bahwa Bahwa Akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT menimbulkan kegaduhan di dalam Masyarakat sehingga warga bingung mana PPRSC-GCM yang sebenarnya akibatnya banyak warga yang tidak membayar listrik, *service charge* dan air kepada Penggugat yang kemudian mengakibatkan pengelola harus menalangi pembayaran listrik dan air walaupun warga penghuni rumah susun Graha Cempaka Mas dan bukan membayar kepada Penggugat, **dibantah** dalil tersebut dengan uraian sbb:

103) Bahwa jika memang benar (*quod non*) pengelola harus menalangi pembayaran listrik dan air warga (pemilik dan penghuni) Graha Cempaka Mas, maka harusnya Pengelola (*in casu* PT. Duta Pertiwi Tbk) hadir dan menjadi pihak yang dirugikan, karena Penggugat sendiri sudah mengakui bahwa yang melakukan pembayaran sambungan listrik dan air adalah pengelola bukan Penggugat;

104) Bahwa tidak benar dan sesat dalil Penggugat tersebut karena faktanya, demi hukum seluruh status hukum dan hubungan hukum antara warga Graha Cempaka Mas dengan masing-masing instansi penyedia layanan *in casu* PT. PLN dan PDAM seluruhnya sudah dilaksanakan berdasarkan surat / kontrak diantaranya:

- a. Surat General Manager PT. PLN Disjaya No. 2980/160/DISJAYA/2013, tanggal 26 September 2013, tentang Jawaban Permintaan Pengalihan Kontrak Layanan Listrik;



b. Perjanjian Jual Beli Listrik antara PPRSC Graha Cempaka Mas yang diwakili oleh sdr. Tonny Soenanto *in casu* Tergugat II dan Palmer Situmorang *in casu* Tergugat III dengan PT. PLN Disjaya (Persero) tertanggal 10 Oktober 2013;

c. Surat Manager Revenue Tengah PT. Aetra No. Ref: 3116/Aetra/BoD:RT/MA/IX/ 2013, tanggal 30 September 2013, tentang Tindak Lanjut Permintaan Balik Nama Nomen 20040981;

105) Dari fakta-fakta tersebut di atas, maka jelas bahwa keberadaan pengurus PPRSC GCM hasil RULB diangkat secara sah dan sesuai dengan baik undang-undang di bidang rusun dan AD/ART GCM, dan sebaliknya Penggugat tidak dalam kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan *a quo* dan oleh karena itu maka gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

J. Bantahan Atas Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) dan Tuntutan Ganti Kerugian

J.1. BANTAHAN ATAS SITTA JAMINAN (*CONVERSATOIR BESLAG*)

106) Bahwa dalil gugatan *a quo* hal. 19 angka 35, pada pokoknya telah memohonkan agar diletakkan sita jaminan atas rekening:

- a. Bank BNI, Nomor Rekening : 3030308869 atas nama PPRSC-GCM dan;
- b. Bank BCA, Nomor Rekening : 8770426881 atas nama PPRSC-GCM;

107) Bahwa ditolak dan dibantah permohonan sita jaminan tersebut karena yang dimohonkan sita jaminan adalah nyata-nyata rekening bank atas nama PPRSC-GCM, sedangkan dalam perkara *a quo* tidak ada Tergugat yang dikenal bernama PPRSC-GCM, dengan demikian maka sita jaminan tersebut harus ditolak karena diajukan terhadap barang milik pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam perkara, sementara hakikat sita jaminan haruslah diletakkan terhadap barang milik Tergugat, bandingkan dengan Yurisprudensi tetap:

Putusan MARI No: 476 K/Sip/1974 tanggal 14 November 1974 dengan kaidah hukum:

"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga";



Rangkuman Yurisprudensi MA Indonesia, Buku II, Hukum Perdata dan Acara Perdata (Proyeksi MA, 1977), hal. 268;

108) Bahwa menurut pakar hukum, proses penyelesaian suatu perkara tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai digariskan pada pasal 1340 KUH perdata yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya;

M. Yahya Harahap, S.H., *"Hukum Acara Perdata"* (Sinar Grafika, Jakarta, 2004) hal. 299;

109) Selain itu permohonan sita jaminan juga harus ditolak karena sangat tidak jelas objek yang dimohonkan sita jaminan, karena:

- Apakah sita jaminan dimohonkan terhadap rekening bank atau terhadap dana yang ada di rekening bank tersebut?;
- Jika yang dimohon sita jaminan adalah dana / uang yang ada pada rekening bank, maka berapa jumlahnya? Dan dalam mata uang apa? (tidak jelas);

110) Bahwa menurut doktrin ahli hukum, permohonan sita jaminan diajukan dengan menyebut secara rinci identitas yang melekat pada barang sebagaimana dikutip sbb:

"Selain dirinci dan disebut satu per satu barang milik tergugat yang hendak disita, rincian itu harus dibarengi dengan penyebutan identitas barang secara lengkap, meliputi:

- jenis atau bentuk barang;
- letak dan batas-batasnya serta ukurannya dengan ketentuan, jika tanah yang bersertifikat, cukup menyebut nomor sertifikat hak yang tercantum di dalamnya;
- nama pemiliknya;
- taksiran harga;
- jika mengenai rekening, disebut nomor rekeningnya, pemiliknya, dan bank tempat rekening berada **maupun jumlahnya**, ... dst";

Dari buku M. Yahya Harahap, S.H., *"Hukum Acara Perdata"* (Sinar Grafika, Jakarta, 2004) hal. 291;

Bahwa faktanya gugatan a quo tidak ada mencantumkan dan tidak menjelaskan hal-hal tersebut di atas secara rinci dan lengkap, dan oleh

Hal 69 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



karena itu permohonan sita jaminan Penggugat tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak;

111) Bahwa terkait dengan permohonan sita jaminan, dalil Penggugat sangat tidak konsisten, karena pada posita gugatan **angka 35 hal. 19**, Penggugat **memohonkan sita jaminan** terhadap rekening-rekening bank tersebut di atas namun pada petitum gugatan hal 23-24 angka 12-13, Penggugat memohon agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II **menutup rekening-rekening** bank tersebut di atas;

112) Bahwa karena dari dalil posita terkait sita jaminan rekening bank atas nama PPRSC GCM tersebut di atas tidak jelas dan tidak sejalan maka permohonan sita jaminan dan permohonan penutupan rekening bank a.n. PPRSC GCM haruslah dinyatakan tidak berharga, tidak berdasar hukum, dan gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

J.2. BANTAHAN TUNTUTAN GANTI KERUGIAN

113) Bahwa dalil gugatan *a quo* terkait permohonan ganti kerugian hal. **15-19** dan pada petitum hal. 22-24, dibantah sebagai berikut:

114) Penggugat tidak memiliki kerugian apapun, justru Para Tergugat yang sangat dirugikan. Kerugian Penggugat jikapun ada *quod non*, bukan karena perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Para Tergugat, akan tetapi memang karena perbuatan Penggugat itu sendiri yang lalai atau sengaja tidak tertib dalam melakukan administrasi, tidak transparan dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya termasuk salah satunya mengawasi Badan Pengelola dan tidak mempertanggungjawabkan laporan keuangan perhimpunan secara baik;

115) Bahwa pada prinsipnya petitum gugatan *a quo* tentang permohonan ganti kerugian hanya menyebutkan:

- “Kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat I yang seharusnya membayar luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya kepada PENGUGAT sebesar Rp. 143.567.352,- (Seratus Empat Puluh Tiga Juta Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Dua Rupiah); ... dst” (**gugatan a quo hal. 15**); -
- Menghukum masing-masing TERGUGAT-TERGUGAT berikut ini :

Hal 70 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Tergugat I sebesar Rp. 143.567.352,- (Seratus Empat Puluh Tiga Juta Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Tigas Ratus Lima Puluh Dua Rupiah); ... dst” (gugatan a quo hal. 22);

116) Dari kutipan dalil tersebut di atas, tidak jelas dan tidak terperinci kerugian yang dicantumkan karena pada uraian posita disebutkan bahwa kerugian “terdiri dari Service Charge, Sinking Fund, Listrik, Air dan Asuransi Beserta Dendanya” terhitung ada 6 komponen, namun tidak ada rincian berapa jumlah kerugian untuk masing-masing: service charge, sinking fund, listrik, air, asuransi dan denda? Yang ada hanya satu angka bulat dan tidak terpecah-pecah, bandingkan dengan yurisprudensi tetap sebagai berikut :

- Putusan MARI No: 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang mengandung kaidah hukum:

“Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas / tidak sempurna.”;

- Putusan MARI No: 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, yang mengandung kaidah hukum:

“Gugatan dimana Penggugat tidak dapat membuktikan secara terperinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita harus ditolak”;

(Hulman Panjaitan, S.H., M.H., 2014, “Kumpulan Kaidah Hukum PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya”, PRENADAMEDIA GROUP, Jakarta, hal 69);

117) Bahwa apa yang menjadi dasar bagi Penggugat dalam menuntut kerugian immateril (hal. 19 angka 33) disebutkan adalah karena “karena kekacauan yang di ciptakan oleh PARA TERGUGAT sejak tahun 2013” atas hal ini dibantah sebab kekacauan yang terjadi sejak tahun 2013 adalah karena Penggugat (dahulu *in casu* dijabat oleh sdr. Agus Iskandar, dkk) seharusnya tidak menaati apa yang menjadi keinginan para penghuni, dan tidak mengindahkan teguran Pemerintah Propinsi DKI Jakarta melalui surat-surat Kepala Disperum DKI Jakarta;

118) Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka permohonan sita jaminan harus dinyatakan tidak berharga, dan permohonan ganti kerugian tidak

Hal 71 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum dan gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM PROVISI

119) Bahwa terhadap tuntutan dalam gugatan agar Pengadilan mengabulkan permohonan putusan provisionil untuk melarang Para Tergugat melakukan kegiatan harus di tolak, karena permohonan tersebut sudah merupakan bahagian yang utuh dari pokok perkara yang tidak bisa diputus dalam putusan provisional, sebagaimana pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap dikutip sbb:

"Dengan demikian, putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara..." dst;

Pendapat mana sejalan dengan Yurisprudensi tetap MARI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 17 April 1979;

(M. Yahya Harahap, S.H., "Hukum Acara Perdata" (Sinar Grafika, Jakarta, 2004) hal. 884);

120) Bahwa dibantah dalil Penggugat selain dan selebihnya;

PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memeriksa dan memberikan putusan atas perkara *a quo* sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Menolak permohonan provisi untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI:

- 1) Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

Primer :

- 3) Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
- 4) Menolak Permohonan Penggugat atas Sita Jaminan untuk seluruhnya;
- 5) Menghukum Penggugat untuk tunduk pada putusan ini;
- 6) Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara;

Subsider :

Hal 72 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

JAWABAN TERGUGAT XIII :

1. GUGATAN SALAH PIHAK

Karena PARA TERGUGAT adalah individu-individu pemilik GCM yang sebagian nya juga sudah menjual unitnya dan/atau tidak lagi tinggal di GCM, sehingga sesuai UU20/2011 sudah tidak memiliki LEGAL STANDING lagi dalam hal urusan RUSUN GCM. Sementara itu, PENGURUS P3SRS GCM Hasil RULB 20 September 2013 tidak dijadikan sebagai TERGUGAT. Gugatan SALAH alamat alias SALAH PIHAK;

2. GUGATAN MERUGIKAN PIHAK LAIN YANG BUKAN TERGUGAT

Dengan adanya proses persidangan yang berlangsung ini, ada PIHAK yang dirugikan yakni PENGURUS P3SRS GCM sehingga YBS mengirimkan SURAT KEBERATAN kepada Majelis Hakim dan juga Kepada Kementerian Hukum dan HAM RI cq DIRJEN HAM karena PERSIDANGAN INI dianggap sudah menjadi sebuah PERADILAN SESAT yang merugikan PIHAK LAIN tersebut dan perlu mendapat perhatian khusus **Terlampir T-1**;

3. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS/ TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING & MENGANDUNG UNSUR PEMALSUAN (Pasal 266 KUHP) TENTANG STATUS DIRI PENGGUGAT

Kami mempertanyakan LEGAL STANDING Penggugat yaitu Lily Tiro dan Herry Wijaya yang mengatasnamakan diri sebagai Pengurus P3SRS GCM adalah jelas INVALID (CACAT HUKUM) dan kami juga mempertanyakan DASAR HUKUM apa yang Penggugat gunakan untuk melandasai gugatan dan berani mengatasnamakan sebagai PENGURUS P3SRS GCM ?;

Poin 4 pada Gugatan dikutip sbb:

“Bahwa pada tanggal 3 Februari 2015 karena berakhirnya masa jabatan kepengurusan dengan Ketua Agus Iskandar dan Sekretaris Jony Tandryanto, PENGGUGAT Mengadakan Rapat Umum Anggota (RUTA) yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 1 Tahun 2013 Tertanggal 29 Agustus 2013 Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon yang menetapkan Kepengurusan Baru yakni Lily Tiro Sebagai Ketua dan Hery Wijaya sebagai Sekretaris.”;

Hal mana mengandung pemalsuan keterangan dalam dokumen otentik (gugatan) karena kepengurusan Lily Tiro dan Hery Wijaya berasal dari

Hal 73 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RUTA Ilegal tanggal 9 Desember 2015 di Hotel Le Grandeur Mangga Dua setelah 10 bulan kepengurusan Agus Iskandar dkk demisioner (5 Februari 2015). Terlampir Undangan RUTA dan Surat Hasil Pemilihan Kepengurusan Lily Tiro dan Hery Wijay. Terlampir T-2, T-3;

Poin 5 pada Gugatan dikutip sbb:

“Bahwa pada Tanggal 25 Agustus 2017 karena berakhirnya Masa Jabatan Kepengurusan dengan Ketua Lily Tiro, kemudian Rapat Umum Anggota (RUTA) diadakan kembali dan Lily Tiro kembali terpilih sebagai Ketua untuk kedua kalinya yang dituangkan dalam Akta No. 23 Tahun 2017 Tertanggal 25 Agustus 2017 Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, yang menetapkan Kepengurusan Baru yakni Lily Tiro Sebagai Ketua dan Hery Wijaya sebagai Sekretaris yang diperkuat juga dengan Surat dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Nomor 4630/-1.796.71 tertanggal 11 Oktober 2017 Tentang Pengesahan dan Pencatatan Kepengurusan.”;

Sesuai Surat dari KADIS PR&KP No.2745/-1.796.71 Tanggal 6 Juli 2018 pada poin 5 menyatakan sbb:

“Dengan telah terbitnya surat pada angka 4 diatas, maka Dinas Perumahan Rakyat dan Permukiman Provinsi DKI Jakarta dengan ini membatalkan surat Nomor 4630/-1.796.71 tertanggal 11 Oktober 2017 Tentang Pengesahan dan Pencatatan Kepengurusan yang diketuai Sdr. Lily Tiro dan Sekretaris Hery Wijaya serta semua surat yang pernah dikeluarkan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Permukiman Provinsi DKI Jakarta terkait permasalahan pengelolaan sebelum terbitnya surat Kadis Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman DKI Jakarta No: 2145/-1.79671 tanggal 23 Mei 2018.”;

Maka Pengesahan Kadis Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman DKI Jakarta atas Kepengurusan Sdr. Lily Tiro dan Sekretaris Hery Wijaya sudah dibatalkan dan bahkan pada poin 6 Surat dari KADIS PR&KP No.2745/-1.796.71 Tanggal 6 Juli 2018 menyatakan sbb:

“Untuk menindak lanjuti hal tersebut dalam angka 4 dan 5 dan demi terciptanya kenyamanan, keamanan dan kepastian hukum bagi semua pihak di Apartemen Graha Cempaka Mas, diminta kepada Saudara untuk segera melakukan serah terima pengelolaan kepada Pengurus PPPSRS yang diketuai oleh Sdr. Tonny Soenanto.”;

Hal 74 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai Bukti Pemalsuan Keterangan oleh Penggugat dalam Gugatan Poin 4 adalah Putusan 510/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst dan Putusan 49/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst dimana tertera Penggugat adalah Agus Iskandar bukan Lily Tiro dan Hery Wijaya, dan bukan Lily Tiro dan Herry Wijaya;

4. KEPENGURUSAN TUNGGAL P3SRS GCM ADALAH PIMPINAN TONNY SOENANTO DKK

Sementara itu, Kami sebagai WNI yang taat hukum dan menghormati produk Hukum/ produk Kementerian & Kelembagaan Pemerintah NKRI mendasarkan segala sesuatunya pada:

- a. Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya;
- b. Putusan MA RI No. 100 K/PDT/2017 yang menyatakan bahwa Gugatan Lily Tiro dan Herry Wijaya DITOLAK (INKRACH). **Terlampir T-4;**



KI

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)



BERITA ACARA

PENYERAHAN UNTUK PENGESAHAN
AKTA KEPENGURUSAN P3SRS GCM TONNY SOENANTO DKK
SEBAGAI SATU-SATUNYA KEPENGURUSAN YANG SAH
SESUAI PUTUSAN KASASI 100K/PDT/2017

Perhimpunan Pemilik Penghuni Rumah Susun (P3SRS) yang dilingkungan Rumah Susun (Rusun) GCM menggunakan sebutan PPRSC GCM adalah perhimpunan yang wajib dibentuk karena Undang-Undang Nomor: 16 Tahun 1985, yang disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor: 20 Tahun 2011 sebagai badan hukum Lex Spesialis, dengan stelsel aktif dimana segenap Pemilik/Penghuni Sarusun otomatis menjadi Anggota P3SRS karena UU, dan dalam kedudukannya sebagai badan hukum PPRSC GCM telah di sahkan dengan SK GUB DKI Jakarta Nomor: 1029 Tahun 2000.

c.

d.

i

Akta Notaris Stephanie Maria Lilianty no 60,61,62,63,
Kepengurusan hasil RULB 20 September 2013

Mematuh

Akta Notaris Nomer: 14 dan 15 dan 22 Tahun 2015, No: 15, 19, 24,
25, 26, 37 Tahun 2016 dari Kantor Notaris Hajjah Ofiyati
Sobriyah, SH

surat

Kadis

DITERIMA DAN DISAHKAN DI JAKARTA, 22 MEI 2018
KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT & KAWASAN PEMUKIMAN

PROVINSI DKI

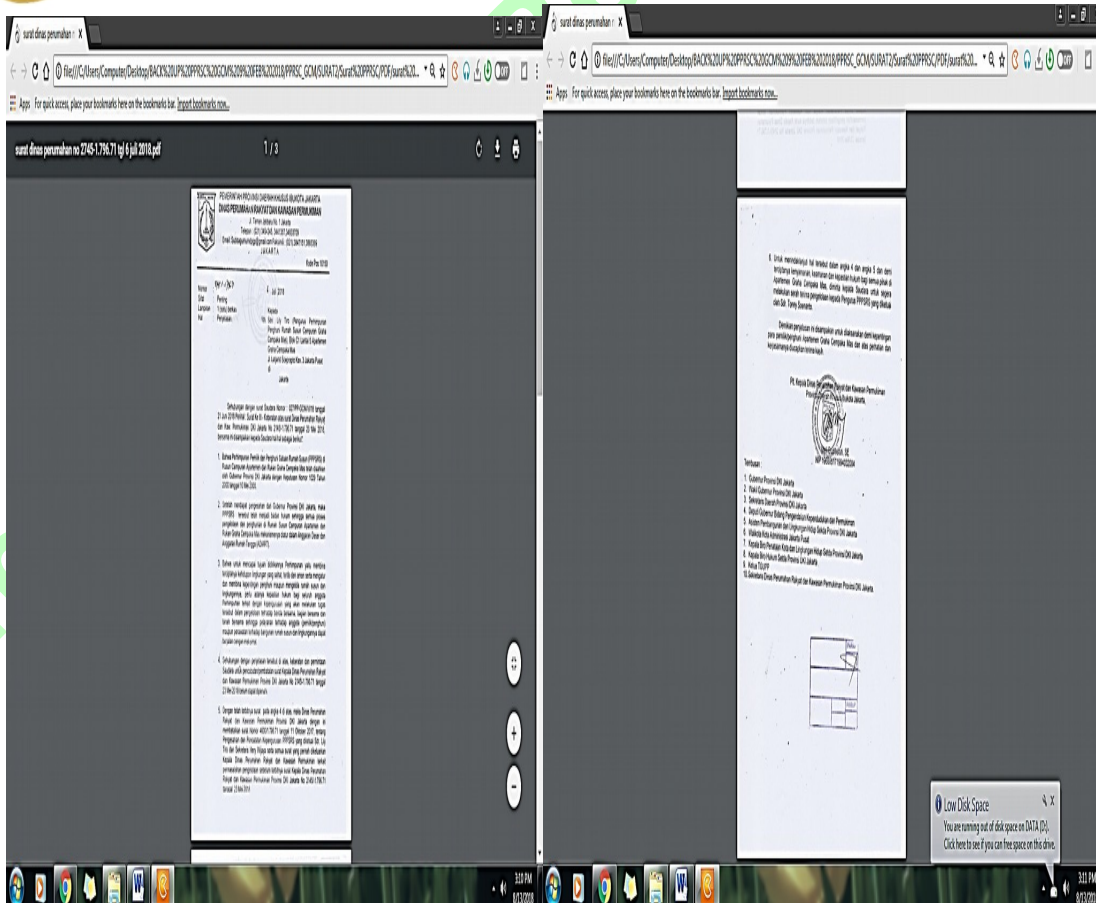
IR. AGUSTINO DARMAWAN, MM
NIP. 195908201991121001

Scanned by CamScanner

Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman DKI Jakarta No: 2145/-
1.79671 tanggal 23 Mei 2018, dimana pada hal. 1 angka 4 dikutip sebagai
berikut:

*"4. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, untuk mencegah
berlarutnya permasalahan yang terjadi maka pengurus PPPSRS
yang diketuai oleh Sdr. Tonny Soenanto sebagai kepengurusan
tunggal di Graha Cempaka Mas untuk melaksanakan hak dan
kewajiban sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011
tentang Rumah Susun" Terlampir T-6;*

Hal 76 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



e. Mematuhi Surat PLT KADIS PR&KP No.2745/-1.796.71 Tanggal 6 Juli 2018
Perihal: Penjelasan atas Surat keberatan Lily Tiro Dkk dan Permintaan
Pembatalan/Pencabutan Surat Kadis PR&KP DKI No.2145/-1.796.71 Tanggal
23 mei 2018 yang pada intinya justru Dinas PR & KP Pemprov DKI
menegaskan kembali bahwa Kepengurusan tunggal P3SRS GCM adalah
Tonny Soenanto dkk dan memerintahkan LilyTiro & Herry Wijaya untuk segera
melakukan SERAH TERIMA kepada Kepengurusan Tunggal Tonny Soenanto
Dkk sebagaimana poin 5 dalam Surat termaksud. **Terlampir T-7;**

5. Kami, sebagai WNI yang waras dan normal, pada dasarnya menyambut
baik segala bentuk upaya damai karena tujuan seluruh pemilik penghuni GCM
adalah terciptanya Kawasan hunian yang asri, damai, harmonis dan bebas dari
pemerasan Pihak lain yang tidak berkepentingan (dhi PT Duta Pertiwi Tbk dan
Bonekanya/Penggugat) yang telah dengan segala cara bahkan menggunakan
pengerahan preman, kriminalisasi warga melalui tangan aparat Polisi, untuk
kepentingan mempertahankan praktek bisnis ilegal PT Duta Pertiwi Tbk melalui

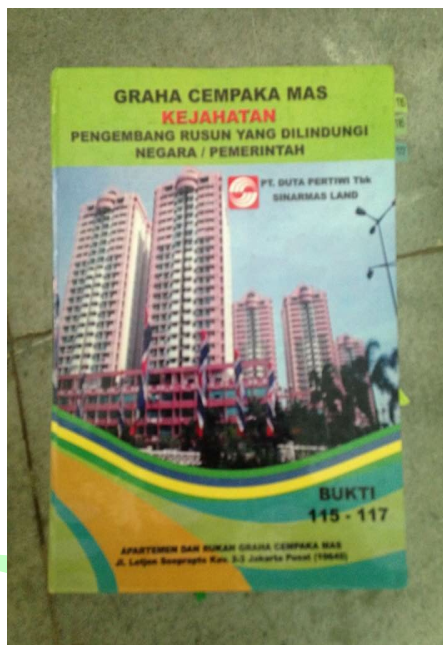
Hal 77 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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)



Boneka-bonekanya, diantaranya Lily Tiro dan Herry Wijaya (Penggugat). Bukti-bukti sudah dibukukan dan diserahkan kepada ANRI (Arsip Nasional Republik Indonesia) terlampir dibawah ini berupa 9 BUKU TEBAL yang diluncurkan pada ACARA Sarasehan Nasional RAJA, SULTAN, LEMBAGA ADAT se NUSWANTARA, pada 2016 yang lalu. **Terlampir T-8;**



Disamping itu kami lampirkan juga bagaimana PENGUGAT (Lily Tiro & Hery Wijaya Dkk) menggunakan uang warga untuk menyiksa warga dengan terror, vandalism, premanism, kriminalisasi, penyebaran fitnah, dan segala upaya jahat lainnya, yang sudah juga termuat dalam Buku2 yang diarsipkan di ANRI, namun dalam Persidangan ini, agar Majelis Hakim bisa merasakan duka & derita Warga Pemilik Penghuni GCM, maka kami lampirkan juga paparan berjudul “DUKA & DERITA Pemilik Penghuni GCM oleh Lily Tiro & Herry Wijaya Dkk dan Pendahulunya”. Lampiran BUKTI Foto-foto dalam Powerpoint berjudul “DUKA & DERITA PEMILIK PENGHUNI GCM oleh BONEKA PT Duta Pertiwi Tbk (Lily Tiro & Herry Wijaya/PENGUGAT).**Terlampir T-9;**

6. KUASA HUKUM PENGUGAT TIDAK BERMORAL ETIKA

Salah satu yang konyol adalah uang warga digunakan untuk membayar KUASA HUKUM PENGUGAT (Fajri Safiie SH & Associates) untuk MELAWAN pemilik uang itu sendiri. Bisa dikatakan Sdr. FAJRI SAFIIE SH dkk ini adalah jenis manusia TIDAK BERMORAL ETIKA terhadap profesinya;

Hal 78 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



7. MATERI POKOK GUGATAN NEBIS IN IDEM.

Adalah membuang waktu saja apabila materi pokok gugatan dibahas dalam persidangan ini, sebab sudah AMAT JELAS gugatan No: 16/Pdt.G/2018/PN Jkt.Pst *a quo*, pokok perkara yang sama sudah pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Jakarta Pusat (NEBIS IN IDEM) *vide* Putusan:

- No.510/Pdt.G/2013/PN Jkt Pst jo. putusan No.54/PDT/2016/PT. DKI tgl 26 April 2016 jo. Putusan MA No.100 K/PDT/2017 tanggal 11 April 2017; dan;
- No.49/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst tanggal 08 Desember 2015. **Terlampir T-10, T-11, T-12;**

Terlampir secara TERPISAH namun merupakan satu kesatuan dari JAWABAN ini yakni TABEL BANTAHAN/PENOLAKAN GUGATAN NO. 16/PDT.G/2018/PN.JKT.PST KARENA NEBIS IN IDEM terhadap PERKARA No. 510/PDT.G/2013/PN.JKT.PST jo No.54/PT.DKI/2016 jo Kasasi 100K/PDT/2018 dan No. 49/PDT.G/2015/PN.JKT.PST. **Terlampir T-13;**

Seharusnya Lily Tiro dan Hery Wijaya Dkk mengajukan PENINJAUN KEMBALI (PK) apabila merasa belum puas. Namun itupun merupakan TINDAKAN ABSURD, sebab:

- a. Produk Dinas PR & KP Pemprov DKI (Kesepakatan Tripartit 20 Juni 2013 yang dihadiri oleh Pihak PT Duta Pertiwi Tbk dan Pengurus Bonekanya, dan lantas dilanggar sendiri oleh mereka, sehingga terjadi RULB 20 September 2013) serta sejumlah Surat-surat Teguran/Peringatan dari Dinas Perumahan & Gdung DKI, apakah semua itu HARUS disalahkan/dianggap ILEGAL. **Terlampir T-14, T-15 T-16, T-17;**
- b. RULB (Musyawarah warga) GCM 20 September 2013 yang dihadiri RATUSAN pemilik penghuni yang HARUS disalahkan/dianggap ILEGAL. Sedangkan mereka mengadakan di Hotel Le Grandeur milik Group Sinarmas dihadiri oleh ratusan preman, karyawan, dan hanya paling banyak 10 warga pemilik GCM yang terafiliasi dengan PT Duta Pertiwi Tbk dan yang demikian itu ngeyel minta dinyatakan LEGAL. Pengesahan dari Dinas PR & KP DKI sudah dicabut dalam Surat Dinas PR & KP No 2745/-1.796.71 Tanggal 6 Juli 2018. **Terlampir T-7;**
- c. Notaris Stephanie Maria Lilianty yang tugasnya hanya mencatat jalannya RULB TELAH diancam melalui konspirasi jahat oleh MPW Notaris DKI melalui Putusan MPW No.

Hal 79 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI/Jakarta/XI/2017 Tanggal 10 Nopember 2017..... **Terlampir T-18** sebagaimana disebut dalam Pokok Gugatan. Mengenai hal tersebut, Tim GCM telah melakukan investigasi dan hasilnya sbb:

1. Stephanie Maria Lilianty SH tidak pernah disidang oleh MPW DKI, hanya dipanggil oleh MPD Jakarta Utara dan setelah dijelaskan rupanya Pengurus MPD Jakarta Utara tidak mendapatkan penjelasan yang sebenarnya dari Lily Tiro yakni tidak disampaikan mengenai DASAR RULB yaitu Kesepakatan Tripartit 20 Juni 2013, maka MPD Jakarta Utara hanya memberi nasehat untuk ke depan agar lebih baik lagi. Tidak ada putusan apapun soal AKTA RULB dan TIDAK ADA soal Pelanggaran Etika Profesi oleh Sephanie Maria Lilianty. Terlampir Hasil Investigasi dengan Staff Notaris Stephanie Maria Lilianty. **Terlampir T-19;**

2. Ternyata tujuan nya hanya untuk MENYEBAR HOAX melalui pernyataan seorang anggota DPRD DKI bernama Prabowo Soenirman. Maka, setelah diklarifikasi dengan semua BUKTI (FOTO dari OBROLAN WA serta Surat kepada Media Online Penyebar HOAX dan Surat Protes kepada MPPN, MPW, Kemenkumham RI terlampir) Prabowo Soenirman juga difitnah melalui sejumlah Media Online. Jadi baik Pengurus P3SRS GCM, dan Stephanie Maria Lilianty serta Prabowo Soenirman sama-sama KORBAN HOAX. **Terlampir T-20, T-21, T-22;**

3. Untuk itu sudah kami LP di Polda Metro Jaya Ditkrimsus No. TBL/3626/VII/2018/PMJ/Dit. Reskrimsus Tanggal 11 Juli 2018 Terlapor Lily Tiro, Bambang Sumardiono, Zulkifli Harahap, Pathorang Halim, Eko Prayoga, Nuni Suryani, Hendraini Parwitasari. **Terlampir T-23;**

8. BANTAHAN TERHADAP TUNTUTAN GANTIRUGI: PEMBAYARAN IPL KE REKENING PT DUTA PERTIWI TBK MERUPAKAN PMH

Mengenai materi gugatan untuk permintaan ganti rugi, JAWABAN Kami sbb: Jangankan diminta membayar ganti rugi sebagaimana disampaikan dalam Gugatan, Kami sebagai manusia waras dan normal, tentu MENOLAK kejahatan (PMH) yang dilakukan oleh Lily Tiro & Hery Wijaya dengan memaksa warga membayar ke Rekening PT Duta Pertiwi Tbk yang jelas melanggar UU20/2011 karena P3SRS adalah badan hukum nirlaba, sedang apabila dana warga masuk ke rekening PT maka masuk ke ranah UU PT,

Hal 80 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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)



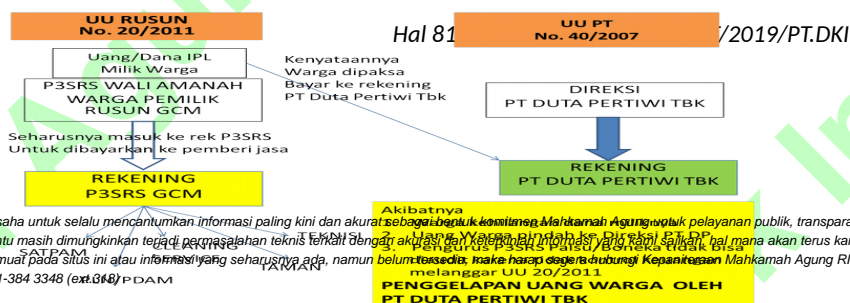
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana warga kehilangan haknya untuk mengontrol dana miliknya. Amat jelas selama ini, Lily Tiro dan Herry Wijaya Dkk dalam prakteknya melanggar kewajiban melaksanakan ketentuan AD/ART Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, termasuk antara lain:

- Semua pembayaran biaya Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) disetor langsung ke rekening a.n. Perhimpunan Pemilik Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) Tonny Soenanto dan bukan ke rekening PT Duta Pertiwi Tbk (Badan Pengelola);
- ID PLN dan ID PDAM adalah atas nama P3SRSGCM Tonny Soenanto Dkk, ada apa Lily Tiro & Herry Wijaya Dkk memaksa warga GCM untuk melakukan PMH dengan menyeter ke rekening PT Duta Pertiwi Tbk. **Terlampir T-24, T-25;**
- Seharusnya meniadakan kontrak kerja *lump sum* dengan Badan Pengelola; Karena sampai KIAMAT tidak bisa dipertanggung-jawabkan alias melanggar Ketentuan UU 20/2011;
- Seharusnya melaksanakan pelaporan keuangan secara berkala dan transparan atas kegiatan Badan Pengelola, namun sampai kiamat tidak bisa dilaporkan keuangan milik warga GCM sebab sudah pindah kendali oleh Direksi PT Duta Pertiwi Tbk;
- Seharusnya menerapkan MARUSON (Manajemen Rusun Online) yang bisa diakses oleh semua pemilik dan/atau penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik untuk memenuhi UU20/2011 bahwa P3SRS adalah badan hukum nirlaba, sebagaimana yang dilakukan oleh Kepegurusan PP3SRS GCM Tonny Soenanto Dkk. sehingga semua warga pemilik GCM dan/atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik bisa mengawasi setiap RUPIAH yang masuk atau keluar dengan transparan sesuai perintah UU20/2011;

Diagram ini menjelaskan bagaimana praktek PMH PT Duta Pertiwi Tbk melalui bonekanya (Lily Tiro & Herry Wijaya dkk) sehingga warga kehilangan dana miliknya. Sampai kiamat, Lily Tiro & Herry Wijaya TIDAK AKAN BISA mempertanggung-jawabkan keuangan milik warga GCM sebagaimana amanah UU20/2011 bahwa P3SRS adalah NIRLABA;



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 keterbacaan informasi yang kami sampaikan, 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 menghubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext. 818) PDAM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

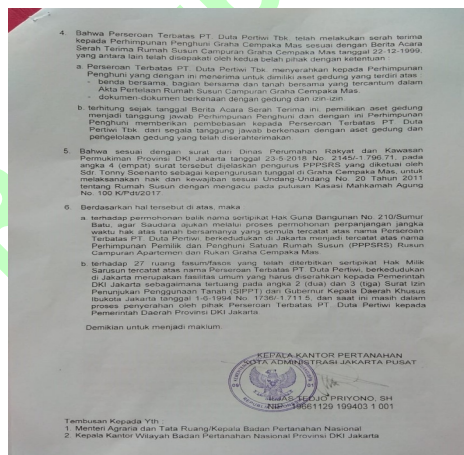
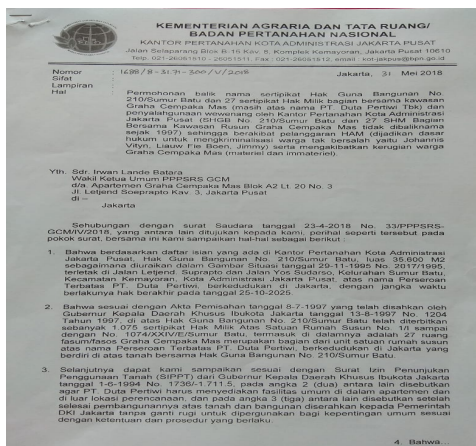
putusan.mahkamahagung.go.id

9. PENGURUS P3SRS GCM BERPRESTASI TEGAKKAN UU20/2011 MENAKUTKAN BAGI PIHAK PT DUTA PERTIWI TBK dan BONEKANYA (PENGUGAT)

Apalagi prestasi P3SRS GCM pimpinan Tonny Soenanto Dkk amat jelas dalam menegakkan UU20/2011, selain telah membuka rekening atasnama P3SRS dan memiliki NPWP, membaliknama ID PLN dan ID PDAM dari atasnama PT Duta Pertiwi Tbk menjadi atas nama P3SRS GCM, juga berhasil membaliknama SHGB 210/Kelurahan Sumur Batu yang selama 18 tahun dikuasai PT Duta Pertiwi Tbk seolah adalah asset miliknya, padahal Jual Beli sudah sempurna dan Dokumen Serah Terima Pertelaan 22 Desember 1999 dan Keputusan Gub 1024/1997 tentang Pengesahan Pertelaan GCM sudah jelas seharusnya dibaliknama setelah semua persyaratan jual-beli terpenuhi secara sempurna. Jadi kalau waras, maka INTI semuanya ini adalah PMH (Perbuatan Melawan Hukum) oleh PT Duta Pertiwi Tbk dan Boneka2nya untuk mempertahankan diri untuk melakukan praktek bisnis illegal. **Terlampir T-26;**

10. PERADILAN SESAT

Dapat disimpulkan bahwa Proses peradilan perkara perdata No 16/PDT.G/2018/PN.JKT.PST adalah contoh nyata sebuah PERADILAN SESAT karena PENGUGAT tidak mengakui apalagi menghormati SEMUA PRODUK KEMENTERIAN/LEMBAGA NEGARA termasuk PRODUK TERTINGGI HUKUM NKRI, artinya perlu dipertanyakan PENGUGAT ini berasal dari PLANET mana? BUKAN dari NKRI, maka seharusnya TIDAK PERLU dilayani oleh LEMBAGA PERADILAN NKRI. Karena kalau macam begini diurus, betapa TOLOL nya kita ini sebagai BANGSA yang waras. Dengan alasan TIDAK BISA MENOLAK GUGATAN, maka besok saya bisa saja MENGAKU-NGAKU sebagai PRESIDEN RI tanpa harus menunjukkan LEGAL STANDING dan saya tidak mau mengakui LEGAL STANDING





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Presiden JOKO WIDODO yang SAH dan WAJIB dilayani oleh Lembaga Peradilan NKRI. Dijamin akan VIRAL. Lembaga Peradilan seyogyanya TIDAK JADI ALAT pelanggaran HAM seperti yang terjadi ini;

11.PENUTUP: PERMOHONAN PENGHENTIAN PERSIDANGAN DALAM PUTUSAN SELA

Perkara ini sudah pernah diperiksa, diadili, dan diputus di tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung RI, sehingga Pengadilan ini tidak memiliki kewenangan lagi/ kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara yang sama (Nebis In Idem) sebagaimana dalam KUHPdata Pasal 1917 yang dijadikan dasar untuk persoalan NEBIS IN IDEM yang intinya:

“Suatu Perkara yang telah diputus oleh pengadilan dan berkekuatan hukum tetap, maka terhadap perkara tersebut tidak dapat lagi diajukan kembali ke pengadilan“;

maka dimohonkan adanya PUTUSAN SELA untuk tidak melanjutkan atau **menghentikan persidangan** karena alasan:

1. NEBIS IN IDEM;
2. PERADILAN SESAT;
3. Merugikan waktu, tenaga dan pikiran bagi Majelis Hakim dan Para Tergugat;
4. Penggugat tidak menggunakan akal sehat alias tidak waras dan terbukti tidak mengakui produk-produk hukum & produk-produk birokrasi NKRI alias berasal dari Planet Tidak Jelas;
5. Merugikan Sumberdaya Negara karena digunakan untuk hal yang sia-sia dan bahkan memperpanjang pendzaliman kepada pihak lain; -

JAWABAN TURUT TERGUGAT I :

I. DALAM EKSEPSI :

A. MENGENAI GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

Gugatan Penggugat sangat kontradiktif antara Posita dengan Petitumnya yang dalam Petitumnya langsung menyebutkan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan dalam Positanya tidak disebutkan secara jelas dan rinci perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat I

Hal 83 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat I dalam menerbitkan rekening atas nama PPRSC Graha Cempaka Mas telah sesuai dengan peraturan yang berlaku baik peraturan perundang-undangan maupun peraturan internal Turut Tergugat I;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas mengenai perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat, hal tersebut sebagaimana akan Turut Tergugat I uraikan di bawah ini;
3. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat, Penggugat hanya menyebutkan penerbitan rekening didasarkan akta-akta yang bersifat melawan hukum, tetapi tidak menjelaskan atas penerbitan rekening tersebut telah membawa kerugian terhadap Penggugat secara jelas. Hal ini terdapat dalam Butir 30 dalam Posita yang menyebutkan sebagai berikut :

"Bahwa dengan dasar akta-akta yang bersifat melawan hukum tersebut Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, Menerbitkan rekening yang digunakan untuk menampung pembayaran-pembayaran service charge, listrik, air, dan pembayaran lainnya yang berhubungan dengan kewajiban penghuni, oleh karenanya adalah berdasarkan hukum untuk memerintahkan Turut Tergugat I Kepala UKC Bank BNI Cempaka Mas Untuk menutup Nomor Rekening: 3030308869 Atas Nama PPRSC Graha Cempaka Mas dan Turut Tergugat II Bank BCA Cabang Cempaka Mas untuk menutup rekening: 8770426881 Atas Nama PPRS Campuran Graha Cempaka.";

4. Bahwa tanpa alasan yang jelas, Penggugat dengan seenaknya menyatakan dalam Petitum gugatannya *"Menyatakan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum"*. Sehingga hal tersebut sangat kontradiktif antara Posita dan Petitum, mengingat dalam posita tersebut Penggugat hanya menyebutkan penerbitan rekening di Turut Tergugat I didasarkan akta-akta yang bersifat melawan hukum tetapi tidak menjelaskan secara jelas kerugian apa yang diderita oleh Penggugat atas penerbitan rekening tersebut. Mengingat Turut Tergugat I pada saat pembukaan rekening atas nama PPRSC Graha Cempaka Mas tersebut diterbitkan dengan dasar akta notariil dimana akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan Turut Tergugat I tidak dapat menilai kebenaran apakah akta notariil tersebut adalah bersifat melawan hukum atau tidak;

Hal 84 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

5. Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum di atur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

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

Sehingga menurut Turut Tergugat I sangatlah bertentangan atau tidak berhubungan sama sekali antara posita dengan petitumnya apabila menyebutkan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan dalam positanya tidak menjelaskan kerugian apa yang diderita oleh Penggugat atas penerbitan rekening tersebut;

II. DALAM POKOK PERKARA :

6. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara a quo sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;
7. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Pelawan dalam Gugatan a quo, kecuali yang diakui secara tegas dan ditulis oleh Turut Tergugat I dalam jawaban atas Gugatan a quo;
8. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, Turut Tergugat I dalam menerbitkan rekening atas nama PPRSC Graha Cempaka Mas telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, baik peraturan perundang-undangan maupun peraturan internal Turut Tergugat I;
9. Bahwa mengenai keabsahan dari akta-akta yang menjadi dasar untuk melakukan penerbitan rekening atas nama PPRSC Graha Cempaka Mas adalah akta otentik dimana akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dimana akta tersebut dibuat oleh Notaris;
10. Bahwa sebagaimana diketahui apabila ada suatu akta yang dibuat secara notariil maka akta tersebut harus dianggap selalu benar, kecuali jika dibuktikan sebaliknya di muka pengadilan. Terlebih lagi akta tersebut telah dibuktikan di muka pengadilan dan telah diputus sampai dengan kasasi dengan putusan No. 100 K/Pdt/2017 dan akta tersebut tetap dinyatakan sesuai hukum yang berlaku;

Hal 85 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

11. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat I sampaikan di atas, Turut Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disangkakan oleh Penggugat, melainkan Turut Tergugat I dalam penerbitan rekening atas nama PPRSC Graha Cempaka Mas telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, baik peraturan perundang-undangan maupun peraturan internal Turut Tergugat I;

Maka berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat I kemukakan dan uraikan di atas, Turut Tergugat I mohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memutuskan perkara a quo sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan penerbitan rekening atas nama PPRSC Graha Cempaka Mas yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan peraturan yang berlaku baik peraturan perundang-undangan maupun peraturan internal Turut Tergugat I;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

JAWABAN TURUT TERGUGAT II :

PENDAHULUAN:

Bahwa sebelum TURUT TERGUGAT II menanggapi Gugatan PENGGUGAT, maka terlebih dahulu TURUT TERGUGAT II akan menguraikan hal-hal yang menjadi latar belakang adanya rekening yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT dalam gugatan a quo, yaitu sebagai berikut:

Hal 86 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada TURUT TERGUGAT II benar terdapat Rekening Nomor 8770426881 tercatat atas nama PPRSC GRAHA CEMPAKA MAS yang ditatausahakan pada BCA Kantor Cabang Pembantu Grand Cempaka Mas (untuk selanjutnya disebut "**Rekening**");
2. Bahwa Rekening tersebut dibuka pada tanggal 04 Oktober 2013 atas permohonan Sdr. TONNY SOENANTO (in casu TERGUGAT II), di mana dalam mengajukan permohonan pembukaan Rekening tersebut Sdr. TONNY SOENANTO (in casu TERGUGAT II) telah melampirkan kelengkapan dokumen-dokumen hukum yang dipersyaratkan untuk membuka rekening atas nama badan hukum, yaitu berupa :
 - a. Akta Risalah Rapat Pengesahan Susunan Pengurus Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga dan Pcnunjukan Badan Pengelola Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran "Graha Cempaka Mas" Nomor 21 tertanggal 22 Desember 1999 yang dibuat oleh Retno Indah Handayani, S.H. selaku pengganti dari Nyonya Erly Soehandjojo, S.H., Notaris di Jakarta;
 - b. Lampiran B Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas;
 - c. Surat Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1029/2000 Tentang Pengesahan Akta Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Nunian dan Non Hunian (Campuran) Graha Cempaka Mas, Kotamadya Jakarta Pusat tertanggal 10 Mei 2000;
 - d. Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor 625/1.824.27/X/2013 tertanggal 1 Oktober 2013;
 - e. NPWP nomor 03.319.314.5-075.000 atas nama wajib pajak PPRSC Graha Cempaka Mas;
 - f. Kartu Tanda Penduduk milik Sdr. TONNY SOENANTO selaku pemohon (yang kemudian diketahui berkedudukan sebagai Ketua Umum PPRSC-GCM); dan
 - g. NPWP nomor 157.284.878.6-027.000 atas nama wajib pajak TONNY SOENANTO;

Serta dokumen-dokumen pendukung lainnya berupa :

Hal 87 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

- h. Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 60 tanggal 20 September 2013;
- i. Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 61 tanggal 20 September 2013;
- j. Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 62 tanggal 20 September 2013;
- k. Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 63 tanggal 20 September 2013;

keempatnya dibuat oleh Stephany Maria Lilianti, S.H., Notaris di Jakarta (in casu TERGUGAT XXV);

- 3. Bahwa berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 61 tanggal 20 September 2013 ("**Akta No. 61 tanggal 20 September 2013**") jo. Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 63 tanggal 20 September 2013 ("**Akta No. 63 tanggal 20 September 2013**") serta ketentuan Pasal 19 ayat 3 Anggaran Dasar PPRSC-GCM, membuktikan bahwa Sdr. TONNY SOENANTO in casu TERGUGAT II selaku pemohon merupakan Ketua Umum PPRSC-GCM yang berwenang untuk membuka Rekening atas nama PPRSC-GCM di Bank;

Adapun dalam Akta No. 61 tanggal 20 September 2013, pada halaman 4 angka 1, tercantum bahwa:

"1. Penggantian Pengurus.

----*Karena yang hadir menyatakan bahwa Pengurus PPRS dalam menjalankan kepengurusannya, terdapat hal-hal yang menyimpang, maka rapat mengusulkan untuk memberhentikan Pengurus PPRSA hasil Rapat Umum Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas pada tanggal tiga februari dua ribu dua belas (03-02-2012) yaitu :*

Ketua : -----

Hal 88 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Wakil Ketua : -----

(dst);-----

--- *Memberhentikan Pengurus PPRS sebagaimana tersebut di atas, dan kemudian mengangkat 9 Formatur Pengurus PPRS yang baru; sehingga sejak ditutupnya rapat ini, Formatur 9 Pengurus PPRS yang baru telah ditetapkan untuk masa bakti 20 September 2013 sampai dengan 20 September 2016, sebagai berikut:*

- Tuan Mayjend. TNI (Purn.) Saurif Kadi;
- Tuan Omay Chusmayadi, SH, MH;
- Tuan Mustad R. H. Sidiki;
- Tuan Djohan Hiyanto;
- Tuan Molan Tarigan. SH, MH;
- Tuan Palmer Situmorang. SH, MH;
- Tuan Tonny Soenanto;
- Tuan Suresh Bhagwandas Bhavnani;
- Ibu Heddy Nuria S., SH;";

Pada Akta No. 61 tanggal 20 September 2013, halaman 6 angka 4, tercantum bahwa :

"4. *Pembukaan Rekening atas nama PPRS;*

Karena yang hadir telah mengetahui mengenai hal ini, maka ketua rapat langsung mengadakan pemungutan suara. dan RULB dengan suara bulat memutuskan:

--- ***Memberi wewenang kepada 9 Formatur Pengurus PPRS yang baru untuk menunjuk wakilnya membuka rekening pada Bank yang disetujui atas nama PPRS;***

Adapun dalam Akta No. 63 tanggal 20 September 2013, halaman 2 alinea 1, tercantum bahwa :

"Bahwa berdasarkan hasil Rapat Umum Luar Biasa yang diadakan pada tanggal hari ini, dua puluh September dua ribu tiga belas (20-09-2013), sebagaimana telah dituangkan dalam Akta Berita Acara tanggal itu juga, di bawah nomor 61, dibuat dihadapan saya, Notaris, telah

Hal 89 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diputuskan salah satu acara rapatnya adalah pengangkatan 9 Formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas dan pemberian wewenang untuk melengkapi Badan Pengurus; ”;

Pada Akta No. 63 tanggal 20 September 2013, halaman 3 alinea 1, tercantum bahwa:

”--- Melengkapi susunan Badan Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas sebagai berikut:

1. Dewan Penasehat :...; -----
 - Ketua :...; -----
 - Anggota :...; -----
 - :...; -----
 - :...; -----
2. Ketua Umum : Bapak Tonny Soenanto; -----
3. Ketua I :...; -----
4. (dst)”; -----

Bahwa berdasarkan keterangan yang tercantum dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang dibuat oleh Notaris sebagaimana tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT II memiliki dasar yang kuat untuk meyakini bahwa Sdr. TONNY SOENANTO (in casu TERGUGAT II) adalah pihak yang benar-benar berwenang untuk mewakili PPRSC-GCM dalam membuka rekening atas nama PPRSC-GCM;

4. Bahwa oleh karena Sdr. TONNY SOENANTO (in casu TERGUGAT II) selaku pemohon telah dapat membuktikan bahwa dirinya berwenang mengajukan permohonan pembukaan rekening atas nama PPRSC-GCM dan faktanya segala dokumen persyaratan untuk membuka rekening tersebut telah dapat dilengkapi oleh Sdr. TONNY SOENANTO (in casu TERGUGAT II), maka TURUT TERGUGAT II telah memproses pembukaan Rekening tersebut;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT II sama sekali tidak tahu menahu dan tidak terlibat dalam permasalahan internal antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT terkait kepengurusan PPRSC-GCM, karena TURUT

Hal 90 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II hanya merupakan bank yang bertugas memproses pembukaan rekening dan mentatausahakan rekening nasabah;

6. Bahwa dalam hal ini **TURUT TERGUGAT II** selaku bank tidak memiliki kewenangan dan kapasitas hukum untuk menilai dan menyatakan apakah dokumen-dokumen yang diserahkan oleh TERGUGAT II pada saat mengajukan permohonan pembukaan Rekening tersebut palsu / cacat hukum atau tidak, mengingat dokumen-dokumen yang diserahkan oleh TERGUGAT II kepada **TURUT TERGUGAT II** sebagaimana tersebut pada angka 2 dan 3 di atas seluruhnya merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris atau badan-badan pemerintahan, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, maka dokumen-dokumen tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan harus dianggap benar oleh pihak ketiga (termasuk **TURUT TERGUGAT II**) sebelum dapat dibuktikan ketidakbenarannya;

Demikian Pendahuluan ini **TURUT TERGUGAT II** sampaikan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dan selanjutnya **TURUT TERGUGAT II** akan menanggapi dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT**, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBELS) KARENA POSITA/DASAR HUKUM GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR;

7. Bahwa **TURUT TERGUGAT II** sangat menolak dalil Petitum PENGGUGAT pada angka 3 yang meminta Majelis Hakim "menyatakan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum", dikarenakan dalil Petitum **PENGGUGAT** tersebut tidak didasarkan pada dasar/alasan hukum yang jelas. Padahal sesuai ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut "KUHP Perdata") dan Pasal 283 RBG, adalah menjadi kewajiban **PENGGUGAT** untuk membuktikan apakah benar **TURUT TERGUGAT II** telah melakukan perbuatan melawan hukum serta menguraikan secara jelas ketentuan hukum apa yang telah dilanggar oleh **TURUT TERGUGAT II**;

Akan tetapi (aktanya di dalam Posita gugatan aquo **PENGGUGAT** sama sekali tidak menyebutkan dan menjelaskan apa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TURUT TERGUGAT II** dan ketentuan hukum apa atau Pasal apa yang telah dilanggar oleh **TURUT TERGUGAT II**. Dengan demikian terbukti bahwa **PENGGUGAT** hanya dapat mendalilkan saja bahwa **TURUT TERGUGAT II** telah melakukan

Hal 91 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

perbuatan melawan hukum namun tanpa memberi dasar hukum dan penjelasan yang kuat dan jelas tentang perbuatan melawan hukum tersebut apabila memang benar ada, sehingga sangat patut dan beralasan dalil PENGUGAT yang menyatakan TURUT TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*), sesuai Yurisprudensi sebagai berikut :

- **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970** yang menyebutkan :

"Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima";

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang pada intinya menyatakan:**

"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima";

DALAM POKOK PERKARA:

8. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan dan bagian dalam Eksepsi di atas secara mutatis mutandis adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TURUT TERGUGAT II dalam Pokok Perkara ini;
9. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II;
10. Bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut maka TURUT TERGUGAT II hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT II dan/atau yang ada relevansinya dengan TURUT TERGUGAT II;
11. Bahwa **TURUT TERGUGAT II selaku bank yang mentatausahakan rekening nasabah tidak mempunyai hubungan apapun serta tidak ikut campur dalam permasalahan internal manajemen kepengurusan PPRSC-GCM antara PENGUGAT dan PARA TERGUGAT** sebagaimana yang diuraikan oleh PENGUGAT dalam dalil angka 1 (halaman 5) sampai angka 29 (halaman 15) Posita Gugatan serta dalil angka 31 (halaman 15) sampai angka 37 (halaman 20) Posita Gugatan, sehingga TURUT TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGUGAT yang terkait

Hal 92 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

dengan permasalahan internal antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT;

12. Bahwa menanggapi dalil PENGGUGAT pada angka 30 (halaman 15) Posita gugatan yang menyatakan :

"bahwa dengan dasar akta-akta yang bersifat melawan hukum tersebut TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II menerbitkan rekening yang digunakan untuk menampung pembayaran-pembayaran service charge, listrik, air, dan pembayaran lainnya yang berhubungan dengan kewajiban penghuni. oleh karenanya adalah berdasarkan hukum untuk memerintahkan TURUT TERGUGAT I Kepala UKC Bank BNI Cempaka Mas untuk menutup nomor rekening : 3030308869 atas nama PPRSC Graha Cempaka Mas dan TURUT TERGUGAT II Bank BCA Cabang Cempaka Mas untuk menutup Nomor Rekening 8770426881 ";

maka sebagaimana telah TURUT TERGUGAT II uraikan pada bagian PENDAHULUAN di atas, bahwa pembukaan Rekening yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II atas permohonan TERGUGAT II telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku, mengingat TERGUGAT II adalah pihak yang memiliki wewenang untuk membuka rekening atas nama PPRSC-GCM sebagaimana dapat dibuktikan berdasarkan Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris, yaitu Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 61 tanggal 20 September 2013 jo. Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 63 tanggal 20 September 2013 serta Pasal 19 ayat 3 Anggaran Dasar PPRSC-GCM, sehingga TURUT TERGUGAT II dapat meyakini bahwa TERGUGAT II benar-benar merupakan pihak yang berwenang mengajukan permohonan pembukaan rekening untuk dan atas nama PPRSC-GCM;

Bahwa selain itu TERGUGAT II juga telah dapat melengkapi dokumen-dokumen persyaratan untuk membuka rekening atas nama badan hukum (in casu PPRSC-GCM) sebagaimana telah diuraikan dalam dalil PENDAHULUAN angka 3 di atas, sehingga jelas tidak ada alasan bagi TURUT TERGUGAT II untuk tidak melakukan pembukaan Rekening yang dimohonkan oleh TERGUGAT II;

Hal 93 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terkait dengan dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa akta-akta yang digunakan TERGUGAT II untuk membuka Rekening bersifat melawan hukum, maka dapat TURUT TERGUGAT II tanggap dan tegaskan bahwa secara hukum TURUT TERGUGAT II selaku bank tidak mempunyai kewenangan untuk menilai dan menyatakan apakah Akta-Akta yang diserahkan oleh TERGUGAT II untuk membuka Rekening tersebut dibuat secara melawan hukum atau tidak;

Bahwa mengingat **akta-akta tersebut merupakan Akta Otentik yang secara hukum mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, maka TURUT TERGUGAT II harus menganggap segala keterangan yang tercantum dalam Akta Otentik tersebut benar, sebelum ada pihak lain yang dapat dibuktikan sebaliknya;**

Adapun jika PENGGUGAT mendalilkan bahwa dokumen-dokumen yang digunakan oleh TERGUGAT II untuk membuka Rekening adalah cacat hukum/tidak sah, maka harus dapat dibuktikan terlebih dahulu agar tidak menjadi dalil yang mengada-ada atau dalil yang tidak terbukti kebenarannya. Dalam hal ini TURUT TERGUGAT II selaku lembaga perbankan hanya akan bertindak dalam kapasitasnya yaitu menatausakan Rekening saja, namun jika terdapat sengketa di Pengadilan terhadap kepemilikan rekening tersebut, maka TURUT TERGUGAT II akan tunduk pada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

13. Bahwa oleh karena itu perlu TURUT TERGUGAT II tegaskan kembali bahwa pada prinsipnya TURUT TERGUGAT II selaku badan hukum yang didirikan di Indonesia dan tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia akan menghormati segala Putusan Majelis Hakim dan dalam hal ini TURUT TERGUGAT II akan melakukan tindakan terhadap Rekening tersebut sesuai perintah Pengadilan melalui Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
14. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak secara tegas Petitum angka 3 gugatan yang meminta Majelis Hakim untuk *"menyatakan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum"* karena berdasarkan hal-hal yang telah TURUT TERGUGAT II sampaikan tersebut di atas telah nyata-nyata bahwa TURUT TERGUGAT II hanya menjalankan tugasnya selaku bank untuk memproses permohonan pembukaan rekening yang telah memenuhi persyaratan sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP) internal dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Hal 94 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengingat permohonan pembukaan Rekening yang diajukan oleh TERGUGAT II telah memenuhi persyaratan hukum dan SOP internal yang ditetapkan, maka jelas tidak ada alasan bagi TURUT TERGUGAT II untuk menolak permohonan TERGUGAT II dan dengan demikian maka tindakan TURUT TERGUGAT II yang memproses permohonan pembukaan Rekening tersebut jelas bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Oleh karena hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka ***dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum terbukti merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar***, sehingga Petitum angka 3 surat gugatan PENGGUGAT yang pada intinya meminta Majelis Hakim "*menyatakan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum*" sangat layak untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang Terhormat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT II;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya, khususnya yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT II;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
 - c. Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadili-adilnya (*ExAquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi kewenangan mengadili dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat XII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XXII dan Tergugat XXIII (Kelompok 9), Pengadilan Negeri Jakarta

Hal 95 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 9 Oktober 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat XII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XXII dan Tergugat XXIII tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan terhadap perkara perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tersebut;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab – jawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, tanggal 4 April 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I sampai dengan XXIII dan Tergugat XXV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Rapat Umum Luar Biasa tanggal 20 September 2013 yang dilaksanakan oleh Tergugat I sampai XXIII bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas;
4. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPRSC-GCM yang dituangkan dalam Akta Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Nomor 60 Tahun 2013 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPRSC-GCM yang dituangkan dalam Akta Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Nomor 61 Tahun 2013 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPRSC-GCM yang dituangkan dalam Akta Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Nomor 62 Tahun 2013 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal 96 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPRSC-GCM yang dituangkan dalam Akta Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Nomor 63 Tahun 2013 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Menyatakan batal demi hukum :

a. Akta nomor : 60 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang berdasarkan akta ini;

b. Akta nomor : 61 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang berdasarkan akta ini;

c. Akta nomor : 62 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang berdasarkan akta ini;

d. Akta nomor : 63 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang berdasarkan akta ini;

9. Menyatakan tindakan Tergugat I sampai XXIII atau kuasanya atau orang lain yang ditunjuk melakukan tindakan-tindakan yang mengatasnamakan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh pada putusan ini;

11. Menolak gugatan Penggugat untuk Tergugat XXIV;

12. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

13. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIII untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.28.721.000,-

Hal 97 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI

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

(dua puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, tanggal 4 April 2019 tersebut para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan banding pada tanggal 16 April 2019 sebagaimana ternyata berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 049/SRT.PDT.BDG/2019/PN.JKT.PST Jo Nomor : 16/PDT.G/ 2018/PN.JKT.PST yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding I / Penggugat, Terbanding II / Tergugat VI, Terbanding III / Tergugat VII, Terbanding IV / Tergugat IX, Terbanding V / Tergugat X, Terbanding VIII / Tergugat XVII, Terbanding IX / Tergugat XX, Terbanding X / Tergugat XXI masing-masing pada tanggal 27 Juni 2019, kepada Terbanding XI / Tergugat XXV pada tanggal 20 September 2019, kepada Terbanding VI / Tergugat XIV, Terbanding VII / Tergugat XVI masing-masing pada tanggal 30 Juli 2019, kepada Turut Terbanding I / Turut Tergugat I pada tanggal 26 Juni 2019 dan kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II pada tanggal 28 Juni 2019;

Menimbang, para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 12 Agustus 2019 sebagaimana ternyata berdasarkan Akta Penerimaan Memori Banding Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 13 Agustus 2019 yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari para Pembanding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding I / Penggugat, Terbanding II / Tergugat VI, Terbanding III / Tergugat VII, Terbanding IV / Tergugat IX, Terbanding V / Tergugat X, Terbanding VIII / Tergugat XVII, Terbanding IX / Tergugat XX Terbanding X / Tergugat XXI, masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2019, kepada Terbanding VI / Tergugat XIV dan Terbanding VII / Tergugat XVI pada tanggal 23 Agustus 2019, Terbanding XI / Tergugat XXV pada tanggal 20 September 2019, Turut Terbanding I / Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II / Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2019;

Hal 98 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 17 Oktober 2019 sebagaimana ternyata berdasarkan Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 22 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV pada tanggal 30 Juli 2019, Terbanding I / Penggugat, Terbanding II / Tergugat VI, Terbanding III / Tergugat VII, Terbanding IV / Tergugat IX, Terbanding V / Tergugat X, Terbanding VIII / Tergugat XVII, Terbanding IX / Tergugat XX, Terbanding X / Tergugat XXI, Terbanding XI / Tergugat XXV masing-masing pada tanggal 27 Juni 2019, kepada Terbanding VI / Tergugat XIV, Terbanding VII / Tergugat XVI, tanggal 30 Juli 2019, kepada Turut Terbanding I / Turut Tergugat I pada tanggal 26 Juni 2019 dan kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II pada tanggal 28 Juni 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV melalui Kuasa Hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yaitu diajukan banding pada tanggal 16 April 2019, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV telah mengajukan memori banding pada tanggal

Hal 99 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Agustus 2019 dengan mengemukakan alasan-alasan yang untuk mempersingkat putusan tidak diuraikan lagi namun pada pokoknya dapat diketahui apa yang menjadi keberatan baginya, yaitu :

A. Dalam Eksepsi

- I Pertimbangan tidak didasarkan pada fakta persidangan.
Judex Factie mengesampingkan fakta bahwa Terbanding semula Penggugat demi hukum telah habis masa jabatan sehingga pelaksanaan RUTA Penggantian pengurus melanggar pasal 10 ayat (1) Anggaran Rumah Tangga Graha Cempaka Mas;
- II Gugatan Terbanding/Penggugat kabur
Kesepakatan Tripartit yang tertuang Notulen Rapat 20 Juni 2013 (vide bukti T.II, III, XII, XIV, XVI, XIX, XXII dan XXIII-14) diakui oleh Terbanding / Penggugat namun tidak dijadikan objek gugatan;
- III Dalil Posita gugatan tentang perbuatan melawan hukum saling bertentangan;

B. Dalam Pokok Perkara

- I Pelaksanaan Rapat Umum Luar Biasa tidak melawan hukum karena berdasarkan permintaan tertulis kepada Terbanding / Penggugat (in casu pengurus perhimpunan);
- II Pelaksanaan Rapat Umum Luar Biasa adalah kesepakatan hasil musyawarah Hukum Tertinggi yang mengikat para Pembanding dan Terbanding;
- III Terbanding (in casu pengurus ketika itu) justru sepakat melakukan Rapat Umum Luar Biasa jika Terbanding tidak melakukan RUTA, atau dengan kata lain Terbanding sudah memandang perlu dilaksanakan Rapat Umum Luar Biasa (ada urgensi yang nyata dalam pelaksanaan RULB);
- IV Perbuatan para Pembanding tidak memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum;
- V Pengurus (in casu Terbanding) sudah menerima permintaan tertulis untuk melaksanakan Rapat Umum Luar Biasa dari para anggota perhimpunan termasuk para Pembanding;
- VI Terbitnya kesepakatan untuk melaksanakan Rapat Umum Luar Biasa adalah bentuk Pengawasan dan Pembinaan Disperum DKI Jakarta yang melaksanakan tugas menurut undang-undang;

Sehingga atas keberatan-keberatan tersebut Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI,

Hal 100 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV mohon agar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

PRIMAIR :

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST. tanggal 4 April 2019 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Pembanding/Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

SUBSIDAIR :

Jika Pengadilan Tinggi DKI Jakarta c.q Majelis Hakim berpendapat lain, Para Terbanding dahulu Para Tergugat mohon agar terhadap perkara a quo dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut Terbanding I semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 17 Oktober 2019 yang untuk mempersingkat putusan, isi dari Kontra Memori Banding tersebut tidak diuraikan lagi, namun merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan, yaitu pada pokoknya :

Dalam Eksepsi

- Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar berdasarkan pada gugatan, jawaban, replik, duplik didukung oleh alat-alat bukti, saksi-saksi dan keterangan ahli, sedangkan alasan-alasan Pembanding/semula Para Tergugat dalam memori banding hanyalah merupakan ulangan pendapat dan penafsiran dari Pembanding/semula Para Tergugat, karena itu permohonan banding Pembanding / semula Para Tergugat sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Pengadilan Tinggi Jakarta;

Hal 101 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pertimbangan hakim sudah tepat dan sudah didasarkan pada fakta persidangan;
- Gugatan Terbanding/Penggugat tidak obscur libel;

Dalam Pokok Perkara

- Pelaksanaan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) yang diselenggarakan oleh Para Pembanding/semula Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
- Penghuni/pemilik unit di Graha Cempaka Mas meminta penjelasan terkait siapakah/pihak manakah sebenarnya yang sah dan diakui oleh hukum berwenang untuk mewakili PPRSC GCM kepada Terbanding/semula Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah diuraikan oleh para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV dalam Memori Banding dan yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat dalam Kontra Memori Banding dianggap telah termuat dalam putusan ini dan turut dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti secara seksama dan mencermati berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst. tanggal 4 April 2019 yang dimohonkan banding tersebut, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV telah mengajukan eksepsi perihal Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini (*kompetensi absolut*) dengan menyatakan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, dan terhadap eksepsi tersebut telah diputus dalam putusan sela Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst. tanggal 9 Oktober 2018 yang amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat XII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XXII dan Tergugat XXIII tidak dapat diterima;

Hal 102 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan terhadap perkara perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tersebut;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selain eksepsi tentang kewenangan sebagaimana telah diputuskan dalam putusan sela, para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XVIII, Tergugat XXI, Tergugat XXIV (Kelompok X), Tergugat II, Tergugat III, Tergugat XII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX dan Tergugat XXIII (Kelompok IX), Tergugat III, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang lain dan untuk mempersingkat putusan tidak diuraikan lagi, namun pada pokoknya dapat diketahui apa yang menjadi keberatan bagi Para Pembanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat dan tanggapan Terbanding I semula Penggugat dalam Repliknya atas eksepsi tersebut, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat di atas telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dan ternyata tidak beralasan sehingga eksepsi-eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima dalam putusannya, sehingga pertimbangan tentang eksepsi tersebut menurut Pengadilan Tingkat Banding sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan tentang eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi adalah merupakan tindakan sementara atau pendahuluan karena adanya hal-hal yang mendesak untuk dilakukan sebelum materi dalam pokok perkara dibahas, karena pada prinsipnya tuntutan provisi tidak berhubungan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi dari Terbanding I semula Penggugat adalah :

- Menyatakan Tindakan-tindakan atau Perbuatan PARA TERGUGAT selain TERGUGAT XXV atau Kuasanya yang mengatasnamakan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC-GCM) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Hal 103 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan TURUT TERGUGAT I (Kepala UKC Bank BNI 46 Cempaka Mas) untuk membekukan atau tidak menerima atau mencairkan uang pada Nomor Rekening : 3030308869 Atas Nama PPRSC Graha Cempaka Mas;
- Memerintahkan TURUT TERGUGAT II (Kepala Cabang Pembantu Bank BCA Grand Cempaka Mas) untuk membekukan atau tidak menerima atau mencairkan uang pada Rekening Nomor : 8770426881 Atas Nama PPRS Campuran Graha Cempaka;

Tuntutan yang diajukan Terbanding I semula Penggugat adalah sama dengan dalil gugatan Terbanding I semula Penggugat dalam pokok perkara, oleh karena itu tuntutan provisi yang sudah menyangkut pokok perkara haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena alasan dan pertimbangan dalam putusan tentang tuntutan Provisi Pengadilan Tingkat Pertama, menurut pendapat Pengadilan Tingkat Banding adalah sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan tentang Provisi dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa setelah membaca Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut di atas, menurut Pengadilan Tingkat Banding ternyata tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan pada persidangan tingkat pertama yang seluruhnya sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh karena itu Memori Banding yang diajukan oleh para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tingkat Banding untuk memutus perkara ini, meskipun dalam hal ini perlu dicermati permintaan Terbanding I semula Penggugat dalam gugatannya yaitu agar rekening yang diterbitkan oleh Turut Terbanding I semula

Hal 104 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I dan rekening yang diterbitkan oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II atas akta-akta yang digunakan oleh Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV secara melawan hukum mohon diperintahkan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kepala UKC Bank BNI Cempaka Mas untuk menutup rekening 3030308869 atas nama PPRSC Graha Cempaka Mas dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Bank BCA Cabang Cempaka Mas untuk menutup nomor rekening 8770426881 atas nama PPRS Campuran Graha Cempaka yang selama ini digunakan untuk menampung pembayaran-pembayaran service charge, listrik, air dan pembayaran lainnya yang berhubungan dengan kewajiban penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst. tanggal 4 April 2019 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan dengan penambahan amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/RBG Stablab Nomor 1947/227 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV tersebut;
- Mengubah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 16/PDT.G/2018/PN.Jkt.Pst. tanggal 4 April 2019 yang dimohonkan banding, dengan

Hal 105 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbaikan sekedar mengenai penambahan amar putusan yang selengkapnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV tidak dapat diterima;

Dalam Provisi

- Menolak Tuntutan Provisi dari Terbanding I semula Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIII dan Tergugat XXV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Rapat Umum Luar Biasa tanggal 20 September 2013 yang dilaksanakan oleh Tergugat I sampai Tergugat XXIII bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas;
4. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPRSC-GCM yang dituangkan dalam Akta Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Nomor 60 Tahun 2013 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPRSC-GCM yang dituangkan dalam Akta Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Nomor 61 Tahun 2013 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPRSC-GCM yang dituangkan dalam Akta Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Nomor 62 Tahun 2013 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Keputusan-Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPRSC-GCM yang dituangkan dalam Akta Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Nomor 63 Tahun 2013 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan batal demi hukum :
 - a. Akta nomor : 60 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang berdasarkan akta ini;

Hal 106 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



b. Akta nomor : 61 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang berdasarkan akta ini;

c. Akta nomor : 62 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang berdasarkan akta ini;

d. Akta nomor : 63 Tahun 2013 Notaris Stefani Maria Lilianti, S.H, Tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, termasuk turunan-turunannya atau segala sesuatu yang berdasarkan akta ini;

9. Menyatakan tindakan Tergugat I sampai Tergugat XXIII atau kuasanya atau orang lain yang ditunjuk melakukan tindakan-tindakan yang mengatas namakan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

10. Memerintahkan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Bank BNI 46 UKC Cempaka Mas untuk menutup nomor rekening 3030308869 atas nama PPRSC Graha Cempaka Mas;

11. Memerintahkan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Bank BCA Cabang Pembantu Graha Cempaka Mas untuk menutup nomor rekening 8770426881 atas nama PPRSC Graha Cempaka Mas;

12. Menghukum Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

13. Menolak gugatan Terbanding I semula Penggugat untuk Tergugat XXIV;

14. Menolak gugatan Terbanding I semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;

15. Menghukum para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VIII, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Tergugat XXIV untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 107 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Rabu, tanggal 15 Januari 2020, oleh kami H. IMAM SUNGUDI, S.H., Hakim Tinggi selaku Ketua Majelis, HARYONO, S.H., M.H., dan INDAH SULISTYOWATI, S.H., M.H. masing-masing Hakim Tinggi selaku Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Nomor : 685/PEN.PDT/2019/PT.DKI, tanggal 13 Nopember 2019, ditunjuk selaku Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 23 Januari 2020** oleh Hakim Ketua, dan Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh H. SUPARNO, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara tersebut di atas.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. HARYONO, S.H., M.H.

H. IMAM SUNGUDI, S.H.

2. INDAH SULISTYOWATI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANT

H. SUPARNO, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

- | | | | |
|--------|--------------|---|--------------|
| 1. | Meterai | : | Rp. 6.000,- |
| 2. | Redaksi | : | Rp. 10.000,- |
| 3. | Biaya Proses | : | Rp.134.000,- |
| Jumlah | : | Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah). | |

Hal 108 Putusan Nomor : 685/PDT/2019/PT.DKI