



PUTUSAN

Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sela sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara:

1. Frederika Louise Idroes, umur 68 Tahun, bertempat tinggal di Grand Centerpoint Apartement, Jalan Jenderal Ahmad Yani Kav. 2 Tower D Lantai 17 Nomor 35 Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, sebagai Penggugat I;
2. Ir. AgungSudiby, umur 63 Tahun, bertempat tinggal di Jalan Prambanan Raya Blok 7 Nomor 20, Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, sebagai Penggugat II;
3. Wahyuni, umur 46 Tahun, bertempat tinggal di Jalan Gurame 6 Nomor 327, RT. 006/RW. 007, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, sebagai Penggugat III;
4. Budi Adiyanto, umur 43 Tahun, bertempat tinggal di Jalan Menteng B 5 Nomor 19, RT. 006/RW. 010, Kelurahan Jati Mekar, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, sebagai Penggugat IV;
5. Albertus P Sitanggang, umur 49 Tahun, bertempat tinggal di Taman Harapan Baru Blok F 5 Nomor 1A, Kelurahan Perjuangan, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, sebagai Penggugat V;

Dalam hal ini kesemuanya diwakili oleh kuasanya: Andi Muhammad Yusuf, SH., Ismail Alim, SH., Herbert Ericson, SH., Danang Swandaru, SH., Roynardo Simanullang, SH. dan Surya Negara Panjaitan, SH.,MH., Para Advokat/Pengacara pada Lembaga Bantuan HukumBenteng Perjuangan Rakyat, beralamat kantor di Jalan Gurame Raya Nomor 2 Perum 2, Kota Bekasi 17144, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT;

MELAWAN :

1. Firman Arapenta Bangun, Pekerjaan Ketua PPPSRS Grand Centerpoint Apartment yang juga merangkap jabatan sebagai Aparatur Sipil Negara Aktif di Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi Republik Indonesia, bertempat tinggal di Apartement Grand Center Point Tower C R.1819, Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 20, Bekasi, Jawa Barat 17141, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Timbul Tambunan, S.Sos, SH., Anton Butarbutar, SH. dan Mangasi Harianja, SH, MH., Para Advokad Pengacara

Halaman 1 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



- pada Kantor Hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Nopember 2021, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. Parulian Pasaribu, Pekerjaan Ketua Pengawas PPPSRs, bertempat tinggal di Jalan Bima 4 Blok 9 Nomor 6, Perum Bumi Satria Kencana, RT. 002/RW. 021, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Timbul Tambunan, S.Sos, SH., Anton Butarbutar, SH. dan Mangasi Harianja, SH, MH., Para Advokad Pengacara pada Kantor Hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Nopember 2021, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
 3. Kristian, SH, Pekerjaan Notaris Kota Bekasi, berkedudukan di Jalan Caman Raya, Ruko Bougenville Nomor 5 B, Jatibening, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;
 4. Jumhana Luthfi, Pekerjaan Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Pemerintah Kota Bekasi, beralamat Kantor Walikota Bekasi, Jalan Ir. H. Juanda Nomor 100, RT.001/RW.005, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur., Kota Bekasi, Jawa Barat 17113, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Dyah Kusumo W, SH, MH., Roosdajani Retno D, SH, MH., Melania Sari, SH., Ade Suhendra, SH., Adhi Parama Yoga, SH., Rosilah, SH. dan Indra Permana, SH., Para Aparatur Sipil Negara di lingkungan Pemerintah Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Nopember 2021, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;
 5. Bank BCA KCU Bekasi / Cabang Bekasi, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 9, RT.001/RW.005, Kelurahan Marga Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat 17141, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Zulfahmi Rizki Adriansyah, Elizabeth Tri Putri, Donna Francy, Gregorius Adisamodra, Laurentia Ayu Kartika Putri, Alifah Fanny Fadhillah, Timotius Clemant, Risdiana Izzaty dan C Dimas Purna Adi Siswa, para berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Nopember 2021, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks., tanggal 12 Oktober 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks., tanggal 27 Oktober 2021 tentang penetapan hari sidang pertama pemeriksaan perkara ini;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan surat gugatannya tertanggal 6 Oktober 2021, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan negeri Bekasi dibawah register Nomor 502/PDT.G/2021/PN Bks., Para Penggugat telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dengan domisili hukum di Pengadilan Negeri Bekasi adalah cukup beralasan, mengingat objek/kedudukan/kantor Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berada diwilayah hukum Pengadilan Negeri Bekasi, dan saksi-saksi yang akan diajukan berada diwilayah Kota Bekasi sehingga cukup beralasan Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Bekasi.,
2. Bahwa Penggugat adalah kesemuanya sebagai Dewan Pengawas, Dewan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), Pemilik Grand Centerpoint (GCP) Apartment yang dirugikan secara organisasi/perhimpunan atas terbitnya Akta Perubahan tersebut.,
3. Bahwa ikut digugatnya para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam gugatan ini karena berkaitan dengan permasalahan di PPPSRS Grand Centepoint Apartment dengan perannya masing-masing para tergugat yang berbeda.,
4. Bahwa akibat pencairan uang PPPSRS tersebut Penggugat tidak bisa mengawasi aliran uang dan penggunaannya untuk apa saja, karena uang warga Grand Centerpoint Apartment yang harus transparan dalam pemakaiannya dan dapat dipertanggung jawabkan, seperti Laporan Pertanggungjawaban Ketua PPPSRS lama kepada Ketua baru belum ada Lapornya secara tertulis disampaikan kepada Ketua terpilih/Tergugat I dan diteruskan kepada seluruh warga pemilik/penghuni PPPSRS.,
5. Bahwa Tergugat I dan II Tanggal 2 Mei 2021 telah menandatangani Surat Pernyataan, sepakat dan setuju Membatalkan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartemen Nomor 50, tanggal 21 April 2021, yang dibuat oleh H. Ade Ardiansyah, SH. M.Kn, Notaris Kota Bekasi.
6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap menggunakan Akta yang telah dibatalkan No. 1 tanggal 2 Mei 2021 untuk kepentingan perbankan untuk pencairan uang **PPPSRS Grand Centerpoint Apartment di Bank BCA Cabang Bekasi.,**
7. **Bahwa setelah diprotes oleh Penggugat karena tetap menggunakan Akta tersebut, Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama dalam membuat Akta Perubahan dengan cara menghubungi Tergugat III**

Halaman 3 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



untuk melakukan pembuatan atas Akta Perubahan dengan cara menabrak aturan organisasi PPPSRSGCP tanpa melalui Rapat Umum Anggota (RUA) untuk mengganti Akta Perubahan tersebut.,

8. **Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perubahan atas Akta baru tersebut tanpa melalui Rapat Umum Anggota dimana dalam Anggaran Dasar PPPSR harus melalui mekanisme sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Rapat Umum yang merupakan forum tertinggi, di dalam huruf (e) Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSR.,**
9. **Bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang tetap melakukan Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSR GCP maka secara sadar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 838K/Sip/1970 yang berbunyi:**
 - a. **Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku**
 - b. **Melanggar hak subyektif orang lain**
 - c. **Melanggar kaedah tata susila**
 - d. **Bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki Tergugat I sehingga tidak merugikan penggugat maupun pihak ketiga.,**

Dari keempat kriteria tersebut diatas ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar butir (b) dan butir (d) yaitu melanggar hak subyektif orang lain dan melanggar asas-asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki Tergugat I dan Tergugat II sehingga tidak merugikan Penggugat maupun Pemilik Grand Centerpoint Apartment.,
10. **Bahwa dalam Rapat Umum mempunyai kewenangan dalam hal mengambil keputusan-keputusan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSR, huruf (G) Memilih, menetapkan dan memperhentikan pengurus PPPSR harus sesuai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga begitupun dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun hal Rapat Umum.,**
11. **Bahwa Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II melakukan perubahan atas Akta tersebut dengan cara menghadap dan meminta dibuatkan Akta Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSR Grand Centerpoint Apartement kepada Notaris /Tergugat III.,**



12. Bahwa Tergugat I bersama-sama dan bekerjasama dengan Tergugat II menghadap ke Dinas Perkimtan pemerintah kota Bekasi untuk meminta Pencatatan atas Akta Perubahan tersebut.,
13. Bahwa Tergugat I bersama dengan Tergugat II melakukan pencairan uang ke Bank BCA Cabang Bekasi dengan cara memperlihatkan dan memberikan Akta yang sudah dibatalkan maupun Akta Perubahan 2021 yang telah dibuat oleh Tergugat III dan mendapatkan rekomendasi/pencatatan dari Dinas Perkimtan Pemerintah Kota Bekasi/ Tergugat IV.,
14. Bahwa Tergugat III telah melakukan Akta Perubahan dengan cara merubah Akta yang telah dibuat oleh Notaris Rosliana, SH Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartement, Akta Nomor 07 tanggal 10 April 2018 tanpa melalui Rapat Umum Anggota PPPSRS.,
15. Bahwa Tergugat III sebelumnya sudah dua kali melakukan hal yang sama dalam pembuatan Akta yang tidak mengacu kepada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Grand Center Point Apartement, pertama membuat akta penyimpanan Nomor 3 tanggal 5 Mei 2020 dan yang kedua Akta Perbaikan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen, No. 04 tanggal 12 Mei 2020.
16. Bahwa Tergugat III sudah diberikan surat peringatan dari Kantor Hukum AMY & Partners dengan Nomor surat 14/AMY-SK/V/2020, tanggal 18 Mei 2020 Perihal : Keberatan adanya akta perubahan PPPSRS Grand Centerpoint Apartment, tapi tidak diindahkan.,
17. Bahwa Tergugat III punya rekam jejak dan turut andil dalam konflik yang terjadi di ke pengurusan PPPSRS GCP karena menabrak aturan-aturan organisasi/ Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Grand Centerpoint Apartment di dalam pembuatan Akta Perubahan tersebut.,
18. Bahwa Tergugat III sudah didatangi secara fisik/langsung oleh Penggugat dan perwakilan Penghuni PPPSRS GCP dan di ingatkan supaya jangan membuat Akta Perubahan/Perbaikan lagi seperti yang dilakukannya pada tahun sebelumnya tahun 2020.,
19. Bahwa Penggugat sudah menyampaikan Akta No. 50 tanggal 21-04-2021 yang dibuat oleh Notaris H. Ade Ardiansyah, SH. M.Kn, sudah dibatalkan dengan adanya Akta Pembatalan No. tanggal 02-05-2021, karena tidak sesuai dengan hasil RUA 2021, tapi Tergugat III tidak mengindahkan hal ini.,
20. Bahwa perbuatan Tergugat III tetap diulangi lagi tahun 2021 dimana ditemukannya kwitansi pembayaran atas biaya Pembuatan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PPPSRS) Grand Centerpoint Appartement, tanggal 27 Juli 2021 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) dan ditandatangani oleh Tergugat III.,

21. Bahwa Tergugat III sudah 3 (tiga) kali melakukan Akta Perubahan Anggaran Dasar maupun Pengurus PPPSRS GCP yang tidak sesuai dengan prosedur organisasi dan melanggar Anggaran Dasar PPPSRS GCP yaitu :
 - a. Membuat Akta Penyimpanan Nomor 3 tanggal 5 Mei 2020.,
 - b. Akta Perbaikan Anggaran Dasar PPPSRS GCP, No. 04 tanggal 12 Mei 2020.,
 - c. Pembuatan Akta Perubahan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Centerpoint Apartement tahun 2021, dengan menabrak aturan main yang sebagaimana telah diatur dalam Anggaran Dasar PPPSRS Pasal 29 ayat 1 Rapat Umum merupakan forum tertinggi dalam huruf (b) Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS. di dalam Rapat Umum mempunyai kewenangan dalam hal mengambil keputusan-keputusan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Peraturan serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS pasal 29 ayat 2, huruf (g) Memilih, menetapkan dan memberhentikan Pengurus PPPSRS harus sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga begitupun dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun mengenai hal Rapat Umum huruf (c) Mengesahkan Anggaran Dasar dan Rumah Tangga PPPSRS.,
22. Bahwa dalam hal ini Tergugat III sudah diberikan Surat Peringatan dari Lembaga Bantuan Hukum Benteng Perjuangan Rakyat dengan Nomor Surat .11/LBH BPR-SK/XI/2021 Tgl 1 September 2021 Perihal :Keberatan Pembuatan Akta Perubahan tetapi tetap tidak diindahkan., .
23. Bahwa Tergugat III yang berprofesi sebagai notaris dalam melakukan pembuatan Akta Perubahan PPPSRS dalam kewenangannya tidak berlandaskan Undang-Undang dan SumpahJabatan Notaris, Kode Etik Notaris, dimana tidak cermat dan teliti dalam melaksanakan profesi Notaris, seharusnya dalam menjalankan profesinya didasarkan kepada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitasnya sehingga keputusan dalam pembuatan Akta tidak melanggar aturan hukum karena itu perlukan kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian dalam membuat Akta.,
24. Bahwa Tergugat III telah melakukan penggantian Akta Perubahan PPPSRS Grand Center Point Apartment tanpa diteliti dengan cermat dalam melaksanakan profesi notarisnya,Tergugat III telah menggunakan

Halaman 6 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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

- jabatannya secara sewenang-wenang dengan cara menabrak Kode Etik Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku.
25. Bahwa Tergugat III telah melakukan surat balasan dalam suratnya No.15/KR/NOT/IX/2021 tapi surat ini dibuat tanggal mundur seolah-olah surat tersebut dibuat pada tanggal 06 September 2021 padahal tanggal pengiriman via Tiki tertanggal 29/09/2021 dan surat ini sampai ke kantor LBH Benteng Perjuangan Rakyat Tgl. 30/09/2021 (sesuai resi Tiki) yang mana kantor LBH berdomisili di kota Bekasi dalam hal persuratan saja Tergugat III sudah tidak jujur.
26. Bahwa dalam balasan surat Tergugat III telah mengakui membuat Akta Perubahan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartement yang katanya hanya menuangkan di dalam isi Berita Acara Rapat Umum Anggota Lanjutan sesuai dengan permintaan para penghadap yang ada dalam akta yaitu Tergugat I dan Tergugat II, dimana perbuatan ini tidak dapat diterima oleh penggugat karena tidak melalui mekanisme organisasi PPPSRS dimana untuk mengadakan RUA Lanjutan tentu harus ada mekanisme organisasi /PPPSRS GCP dan ada rekomendasi khusus dalam hal ini.,
27. Bahwa dalam hal yang khusus untuk Rapat Umum Anggota Lanjutan PPPSRS tentu ada rapat-rapat pembahasan-pembahasan dalam RUA sebelumnya yang disahkan oleh Pimpinan Sidang atas persetujuan peserta RUA 2021 bilamana hal ini disetujui akan membentuk Panitia/OC, SC/Pimpinan Sidang, menentukan tempat pelaksanaan dan hari pelaksanaan RUA Lanjutan dan mengundang kembali Pemilik Unit Grand Centerpoint Apartment dengan memakai undangan resmi dan Panitia/OC/SC dapat memastikan bahwa undangan tersebut sudah sampai pada pemilik Apartemen sesuai unit masing-masing baik melalui sms center dan surat undangan resmi melalui pintu ke pintu setiap unit atau dikirim melalui kurir ke alamat Pemilik Unit, juga membuat berita acara RUA dan absensi peserta dan juga harus dibuktikan dengan dokumentasi foto-foto/video kegiatan RUA Lanjutan. Penggugat sangat yakin hal tersebut tidak ada dan tidak pernah ada RUA Lanjutan sampai saat ini cuma akal-akalan yang dilakukan Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III seolah-olah telah terjadi RUA Lanjutan dan ini adalah bentuk kebohongan besar dan ini adalah perbuatan melawan hukum.,
28. Bahwa Tergugat III, Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya sangat penting untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta autentik, mengingat seringnya terjadi permasalahan hukum terhadap Akta Autentik yang dibuat notaris karena terdapat pihak-pihak

Halaman 7 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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)



yang melakukan kejahatan seperti memberikan surat palsu dan keterangan palsu kedalam akta yang dibuat notaris. Sehingga untuk mencegah terjadinya kejahatan-kejahatan yang dapat menjerumuskan Notaris terlibat dalam permasalahan hukum.,

29. Bahwa akibat hukum dalam isi Akta Notaris yang dibuat berdasarkan surat palsu dan keterangan palsu sesuai Pasal 1320 ayat (4) dan Pasal 1335 KUHPerdara yaitu suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang palsu adalah batal demi hukum (nietigbaarheid) dan Akta yang dibuat kekuatan pembuktiannya ter degradasi dari Akta Autentik menjadi Akta Dibawah Tangan.,
30. Bahwa perbuatan Tergugat IV sudah 3 (tiga) kali memberikan rekomendasi atau pencatatan atas Akta yang tidak sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Grand Centerpoint Apartment yang dilakukan Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Pemerintah Kota Bekasi.,
31. Bahwa perbuatan Tergugat IV dalam melakukan pencatatan atau rekomendasi yang tidak sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Grand Centerpoint Apartmen sudah dilakukan sejak tahun 2020 dimana Akta yang dibuat adalah Akta Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Grand Centerpoint Apartment, No. 04 tanggal 12 Mei 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris Tergugat III.,
32. Bahwa perbuatan Tergugat IV ditahun 2021 diulangi kembali dengan tetap mencatatkan Akta tersebut yang sudah dibatalkan oleh Notaris H. Ade Ardiansyah. SH. M.Kn, yaitu dengan Akta pembatalan No.1, tanggal 02 Mei 2021 dan Akta Perubahan PPPSRS Grand Centerpoint Apartment yang dikeluarkan oleh Notaris Tergugat III.,
33. Bahwa Tergugat IV tetap melakukan pencatatan dan pelaporan perubahan pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Tower C dan Tower D dengan nomor surat 648/1633/DPKPP.Rumkin tertanggal 10 Mei 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat IV sebagai Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Pemerintah Kota Bekasi.,
34. Bahwa Penggugat dalam pertemuan tanggal 18 Agustus 2021 dengan Kepala Bidang Perumahan dan Permukiman (Fatikhun) dan Kepala Seksi Perumahan (Hanung Hestiwati) di Ruang Rapat Disperkimtan Kota Bekasi mendapat informasi bahwa telah ada Akta PPPSRS yang baru yang diterbitkan oleh Notaris Kristian dan kami Penggugat meminta kepada Disperkimtan untuk tidak merekomendasikan Akta tersebut karena tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada rekomendasi dari RUA/tidak menempuh mekanisme untuk membuat Akta baru.,

35. Bahwa Tergugat IV sudah diberikan surat peringatan dari Lembaga Bantuan Hukum Benteng Perjuangan Rakyat dengan Nomor Surat 16/LBH BPR-SK/XI/2021 Tgl 1 September 2021 Perihal : Penegasan Tidak Melakukan Pencatatan Atas Akta Perubahan Baru, tapi dalam hal ini tidak diindahkan.,
36. Bahwa Tergugat IV tetap melakukan pencatatan dan rekomendasi atas Akta Perubahan tersebut dimana Akta ini dalam pembuatannya tidak mengacu kepada Anggaran Dasar / Anggaran Rumah Tangga PPPSRS, tidak melalui mekanisme atau aturan-aturan dasar organisasi dan ini merupakan produk Akta yang Cacat Hukum. Apa yang telah dilakukan, dicatatkan oleh Kepala Dinas Perkimtan Kota Bekasi merupakan tindakan ilegal dan tidak sah dan batal demi hukum karena dalam pembuatan Akta tersebut bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS GCP.,
37. Bahwa Tergugat IV dalam hal melakukan pencatatan PPPSRS Grand Centerpoint Apartement telah menggunakan jabatannya dalam memberikan rekomendasi/pencatatan, yang pertama tetap memberikan pencatatan dan rekomendasi terhadap Akta Perbaikan Anggaran Dasar PPPSR Grand Centerpoint Apartemen, No. 04 tanggal 12 Mei 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris Kristian walaupun pembuatan Akta tersebut tidak melalui rekomendasi RUA/mekanisme organisasi, kedua atas Akta yang sudah dibatalkan oleh Notaris H. Ade (Perubahan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen) dengan Akta Pembatalan No. 1 tanggal 2 Mei 2021, yang ketiga Atas Akta Perubahan yang dikeluarkan oleh Notaris Kristian tahun 2021 yang tanpa melalui mekanisme organisasi PPPSRSGCP dimana harus melalui Rapat Umum Anggota di dalam pasal 29 dimana Rapat Umum merupakan forum dengan kewenangan tertinggi untuk huruf (e) mengesahkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dimana nyata-nyata dan jelas menabrak aturan organisasi PPPSRS tapi tetap dicatatkan oleh Tergugat IV.,
38. Bahwa perbuatan Tergugat V yang tetap melakukan pencairan uang PPPSRS GCP sudah dilakukan berulang-ulang walaupun ada keberatan-keberatan yang dilakukan oleh pengurus PPPSRS yang lain melalui kuasanya dari Kantor Hukum AMY & Partners dengan Nomor Surat 08/AMY-SK/V/2020, tertanggal 15 Mei 2020 Perihal : Keberatan adanya Perubahan Akta Notaris Kristian sebagai lampiran dokumen PPPSRS GCP, tapi dalam hal ini surat keberatan tersebut tidak diindahkan oleh pihak Tergugat V.,

Halaman 9 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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)



39. Bahwa surat Keberatan kedua melalui kuasanya dari Kantor Hukum AMY & Partners perihal Pemberitahuan atas laporan Polisi/Polda Metro Jaya atas dugaan pemalsuan surat yang dilakukan oleh Ketua PPPSRS sebelumnya (ZH) dan permintaan dalam pencairan uang yang sifatnya rutin setiap bulan agar melibatkan kedua belah pihak dengan tujuan ada transparansi dalam penggunaan uang warga Grand centerpoint Apartement supaya tidak terjadi kebocoran uang lagi dalam pemakaiannya tapi hal ini tetap diabaikan oleh pihak BCA Cabang Bekasi.,
40. Bahwa Tergugat V/Bank BCA Cabang Bekasi tetap berpedoman pada Akta yang telah dicatatkan oleh Tergugat IV/Kepala Dinas Perkimtan Kota Bekasi dalam hal pencairan uang PPPSRS GCP.,
41. Bahwa Tergugat V tidak menggunakan lagi prinsip kehati-hatian BCA Cabang Bekasi sehingga tidak meneliti lagi berkas-berkas dalam proses pembuatan Akta tersebut apakah sudah sesuai mekanisme dalam pembuatannya, apakah akta itu bermasalah atau tidak.,
42. Bahwa Penggugat tgl 27 Mei 2021 kepada BCA Cabang Bekasi telah menyampaikan copy Surat Pernyataan Membatalkan Akta No. 50 dan Akta Pembatalan No. 1 tanggal 02 Mei 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris H. Ade.
43. Bahwa Penggugat sudah melakukan keberatan melalui kuasanya dari Lembaga Bantuan Hukum Benteng Perjuangan Rakyat kepada Tergugat V, perihal pemberitahuan pembatalan atas Akta Notaris Kristian serta pembatalan pencatatan dan pelaporan perubahan pengurus PPPSRS GCP No surat 12/LBH BPR- SK/XI/2021 tanggal 1 September 2021, tetapi pihak BCA Cabag Bekasi/ Tergugat V tetap melakukan pencairan uang PPPSRS GCP.,
44. Bahwa Tergugat V melakukan hal yang sama / pencairan uang PPPSRS GCP yang acuannya padapencatatan Akta dari Dinas Perkimtan /Tergugat IV walaupun Akta tersebut sudah dibatalkan oleh notaris H. Ade Ardiansyah. SH. M.Knbegitupun dengan akta yang dibuat Tergugat III Tahun 2021 yaitu Akta Perubahan yang tidak melalui mekanisme organisasi Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS GCP.,
45. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan perannya masing-masing yang saling berkaitan didalam kekisruhan PPPSRS GCP baik secara langsung maupun tidak langsung atas pembuatan Akta Perubahan yang bermasalah dengan menabrak rambu-rambu organisasi/Anggaran Dasar baik di dalam melakukan pencatatan maupun dalam pencairan uang maka secara sadar para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.,

Halaman 10 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



46. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat yang perincinya sebagai berikut :
- a. Kerugian materiel uang PPPSRS GCP diatas dihitung berdasarkan selisih uang sinking fund (dana cadangan) yang seharusnya ada dengan realita berbeda ditambah uang yang tetap dicairkan walaupun telah terjadi pembatalan akta. Kerugian yang terjadi dihitung sebesar Rp. 2.800.000.000,- (Dua Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah)
47. Kerugian Immaterial yang dimaksud adalah kerugian akibat Penggugat tidak dapat lagi menjalankan aktivitasnya sebagai Dewan Pengurus, Dewan Pengawas GrandCenter Point Apartemen bahkan terkuras tenaga dan pikirannya dalam menjaga supaya tidak ada penyimpangan dalam pembuatan Akta PPPSRS GCP yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga keterlibatan Tergugat IV dan Tergugat V dalam pencatatan dan pencairan uang di Bank BCA Cabang Bekasi, ini jelas dan nyata telah menyita waktu Pengugat berbulan-bulan yang kesemuanya tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, namun agar gugatan ini menjadi nyata dan dapat dilaksanakan, maka kerugian tersebut ditaksir Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah). Bahwa dengan demikian total kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat adalah sebesar Rp 12.800.000.000,- (Dua Belas Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah) atas total jumlah kerugian tersebut Penggugat beralasan dan berdasarkan hukum untuk meminta dikenakan denda sebesar 2 % (dua persen) perbulan kepada seluruh Tergugat, sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi.,
48. Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan pada bukti-bukti yang otentik, yang tidak dapat dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (para tergugat) maka Penggugat mohon kiranya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi dan peninjauan kembali.

Berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus perkara a quo sebagai berikut :

I. PERMOHONAN PROVISI

1. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan atas alasan dan bukti yang kuat menurut hukum maka mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan membatalkan semua akta yang dibuat oleh Tergugat III.,

Halaman 11 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



2. Bahwa apabila Tergugat III, lalai melaksanakan isi keputusan pengadilan maka mohon kiranya Tergugat III diperintahkan untuk membayar uang paksa Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat.

II. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini untuk berkenan memutuskan dengan amar, sebagai berikut :

III. DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Provisi Penggugat.,
2. Memerintahkan Tergugat V untuk memberikan laporan rekening koran pemakaian uang PPPSRS sejak pertama kali dikeluarnya Akta perubahan yang dibuat oleh Notaris Kristian Tergugat III dari Tahun 2020 sampai 2021.,
3. Menyatakan objek sengketa berada dalam status aquo sampai ada putusan pengadilan.

IV. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat.,
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.,
3. Membatalkan Akta yang telah dibuat oleh Notaris/Tergugat III sebanyak 3 (tiga) Akta bermasalah yaitu :
 - i) Akta Penyimpanan Nomor 3 tanggal 5 Mei 2020 dan
 - ii) Akta Perbaikan Anggaran Dasar PPPSR Grand Center Point Apartement, No. 04 tanggal 12 Mei 2020 dan
 - iii) Akta Perubahan Anggaran Dasar /Perubahan susunan pengurus 2021 PPPSRS Grand Centerpoint Apartement.,
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti kerugian materiel sebesar Rp 2.800.000.000,- (Dua Miliar DelapanRatus Juta Rupiah).,
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti kerugian Immateriel sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah)
6. Menghukum Tergugat I,Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mentaati putusan ini.,
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, verset dan peninjauan kembali.,
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Dalam Subsida



Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili pada perkara aquo berpendapat lain, maka, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada persidangan pertama yang telah ditetapkan, Penggugat hadir menghadap di persidangan oleh kuasanya tersebut. Demikian pula Tergugat IV hadir menghadap di persidangan diwakili oleh seseorang yang mengaku selaku seorang Aparatur Sipil Negara (ASN) di lingkungan Pemerintah Kota Bekasi. Bahwa karena sesuai dengan surat gugatan Para Penggugat yang menunjuk keberadaan dari Tergugat IV adalah merupakan orang perorangan, maka kuasa tersebut selanjutnya dinyatakan tidak sah sebagai kuasa untuk mewakili Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan kenyataan sebagaimana pertimbangan yang terurai di atas, selanjutnya Para Penggugat merubah surat gugatannya khususnya menyangkut keberadaan Tergugat IV, yaitu semula tertulis : "Jumhana Luthfi, Pekerjaan Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Pemerintah Kota Bekasi, beralamat Kantor Walikota Bekasi, Jalan Ir. H. Juanda Nomor 100 ...", selanjutnya dirubah menjadi "Pemerintah Kota Bekasi Cq. Kepala Dinas Perumahan Dan Pertanahan Pemerintah Kota Bekasi ...";

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan selanjutnya, Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V hadir menghadap di persidangan diwakili oleh masing-masing kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat III tidak datang dan tidak menyuruh orang lain sebagai kuasa untuk mewakilinya menghadap di persidangan serta tidak pula mengirim surat untuk memberitahukan alasan atas ketidakhadirannya tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, ternyata Tergugat III tetap tidak datang dan tidak menyuruh orang lain sebagai kuasa untuk mewakilinya hadir menghadap di persidangan serta tidak pula mengirim surat untuk memberitahu alasan ketidakhadirannya tersebut, atas kenyataan mana pemeriksaan perkara ini dilanjutkan diluar hadirnya Tergugat III tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan tertib hukum acara perdata sebagaimana normatif ditentukan dalam pasal 130 HIR., Majelis Hakim telah mengupayakan agar kedua belah pihak yang berperkara dapat mengakhiri sengketa diantara mereka dengan suatu perdamaian, upaya mana berdasarkan Perma Nomor 1 tahun 2016 ditempuh melalui prosedur mediasi dengan menunjuk Slamet Setio Utomo, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi sebagai Mediator dan yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang berperkara;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Desember 2021, ternyata mediasi tersebut telah gagal menghasilkan suatu perdamaian diantara kedua belah pihak yang berperkara yang oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas pembacaan surat gugatannya tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak mengadakan perubahan atasnya melainkan hanya mengadakan renvoi, yaitu dalam surat gugatan tertulis "Dewan Pengawas" seharusnya adalah dan disrubah menjadi "Dewan Pengurus";

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan mengajukan jawaban dalam surat tertanggal, yaitu dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

I. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN.

1. Bahwa sebagaimana gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* tanpa nomor halaman gugatan yakni pada lembar *kesatu* dan *kedua* yang menyebutkan identitas dan jabatan Para Penggugat yakni :

1. **Penggugat I** atas nama **Frederika Louise Idroes**, Umur 68 Tahun, **Jabatan Dewan Pengurus**, alamat : Grand Centerpoint Apartment, Jl. Jend. Ahmad Yani Kav. 2 Lt. 17 No. 35, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi;
2. **Penggugat III** atas nama **Wahyuni**, umur 46 Tahun, **Jabatan Dewan Pengawas/Sekretaris**, alamat : Jl. Gurame 6 No. 327, RT. 006/RW. 007, Kel. Kayu Ringin Jaya, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi ;
3. **Penggugat IV** atas nama **Budi Adiyanto**, umur 43 Tahun, **Jabatan Dewan Pengawas/Anggota**, alamat : Jl. Menteng B 5 No. 19, RT. 006/RW. 010, Jatimekar, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi ;
4. **Penggugat V** atas nama **Albertus P. Sitanggang**, umur 49 Tahun, **Jabatan Dewan Pengawas**, alamat : Taman Harapan Baru Blok F5 No. 1A Pejuang, Kec. Medan Satria, Kota Bekasi.

Bahwa oleh karena adanya Akta Pembatalan Nomor : 1, Tanggal 02 Mei 2021 yang dibuat H. ADE ARDIANSYAH, SH., M.Kn., Notaris Kota Bekasi terhadap Akta Nomor 50 tentang Perubahan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Grand Centerpoint Nomor : 50, Tanggal 21 April 2021 yang dibuat oleh H. ADE ARDIANSYAH, SH., M.Kn., Notaris Kota Bekasi maka **Para Penggugat (Penggugat I, III, IV dan V)** tidak lagi menduduki jabatan baik sebagai Anggota Dewan Pengurus maupun Anggota Dewan Pengawas ;



2. Bahwa Selanjutnya pasca pembatalan Akta Nomor 50 tentang Perubahan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Grand Centerpoint tersebut, Tergugat I selaku Ketua Dewan Pengurus mengeluarkan **Surat Keputusan Nomor : 004/SK-RUS/GCP/VI/2021**, Tanggal 10 Juni 2021 Tentang Pembatalan Surat Keputusan Ketua Pengurus Nomor : 003/RUA/IV/2021, Tanggal 16 April 2021, Tentang Perubahan Susunan Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen Masa Bakti 2021-2024 dan Tergugat II selaku Ketua Dewan Pengawas juga mengeluarkan Surat Keputusan **Nomor : 004/SK-WAS/GCP/VI/2021, Tanggal 09 Juni 2021**, Tentang Pembatalan Surat Keputusan Dewan Formatur Pengawas Nomor : 002/RUA/III/2021, Tanggal 27 Maret 2021, Tentang Pengesahan Susunan Pengawas PPPSRS Grand Centerpoint Apartment Masa Bakti 2021-2024, Jo. Surat Keputusan Ketua Pengawas Nomor : 002/RUA/III/2021, PPPSRS Grand Centerpoint, Tanggal 27 Maret 2021 Tentang Pengesahan Susunan Pengawas PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen Masa Bakti 2021 – 2024, dengan demikian **Para Penggugat (Penggugat I, III, IV dan V) TIDAK LAGI MEMILIKI KAPASITAS, KEDUDUKAN DAN JABATAN** sebagai Anggota Dewan Pengurus maupun Anggota Dewan Pengawas, oleh karenanya gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* yang menyebutkan identitasnya dengan jabatan Anggota Dewan Pengurus maupun Anggota Dewan Pengawas adalah tidak sah sehingga gugatan **Para Penggugat (Penggugat I, III, IV dan V)** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Bahwa selanjutnya terbitnya Surat Keputusan Tergugat II selaku Ketua Dewan Pengawas Nomor : 004/SK-WAS/GCP/VI/2021, Tanggal 09 Juni 2021, Tentang Pembatalan Surat Keputusan Dewan Formatur Pengawas Nomor : 002/RUA/III/2021, Tanggal 27 Maret 2021, Tentang Pengesahan Susunan Pengawas PPPSRS Grand Centerpoint Apartment Masa Bakti 2021-2024, Jo. Surat Keputusan Ketua Pengawas Nomor : 002/RUA/III/2021, PPPSRS Grand Centerpoint, Tanggal 27 Maret 2021 Tentang Pengesahan Susunan Pengawas PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen Masa Bakti 2021 – 2024 dan Surat Teguran Keras terhadap Para Anggota Dewan Pengawas PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint yang telah bertindak indisipliner karena adanya upaya untuk mengadakan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) tanpa alasan dan aturan yang berlaku sebagaimana Surat Permintaan klarifikasi No : 02/IV/2021/WAS-GCP, Tanggal 11 Mei 2021 dari **Para Penggugat (Penggugat III, IV dan V)** kepada Tergugat II sehingga Ketua Dewan Pengawas selaku Tergugat II dalam perkara *a quo* memberikan tanggapan atas permintaan klarifikasi tersebut sekaligus memberikan Peringatan Keras

Halaman 15 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



atas pelanggaran dan tindakan indisipliner dari **Para Penggugat (Penggugat III, IV dan V)** sebagaimana Surat Ketua Dewan Pengawas selaku Tergugat II tanggal 17 Mei 2021, perihal : Tanggapan atas permohonan klarifikasi No. Surat : 02/IV/2021/WAS-GCP, tertanggal 11 Mei 2021 yang ditujukan kepada Para Anggota Dewan Pengawas PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint. Adapun peringatan keras yang disampaikan oleh Tergugat II terhadap **Para Penggugat (Penggugat III, IV dan V)** sebagaimana Surat Tanggapan Tergugat II yang ditujukan kepada Para Anggota Dewan Pengawas PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint, Tanggal 17 Mei 2021, perihal Tanggapan Atas Permohonan Klarifikasi No. Surat : 02/IV/2021/WAS-GCP, tertanggal 11 Mei 2021 disebabkan tindakan dan perbuatan **Para Penggugat (Penggugat III, IV dan V)** secara bersama-sama dengan anggota Dewan Pengawas lainnya berupaya untuk mengadakan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) secara tidak sah dan tanpa alasan dan aturan yang berlaku untuk menggantikan secara paksa Tergugat I dan Tergugat II selaku Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas Periode 2021-2024 yang sah berdasarkan hasil pemilihan warga PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint pada Rapat Umum Anggota (RUA) yang diadakan di Griya Wulan Sari, Kelurahan Marga Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi pada tanggal 20 Maret 2021. Gagasan dan tindakan dari **Para Penggugat (Penggugat III, IV dan V) bersama dengan anggota dewan** yang ingin mengganti secara tidak sah jabatan dan kedudukan Tergugat I dan Tergugat II sebagai Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas Terpilih Periode 2021-2024 sesuai hasil Rapat Umum Anggota Tanggal 20 Maret 2021 sehingga mengganggu kinerja, tugas dan pelayanan Tergugat I dan Tergugat II terhadap warga PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint sehingga Tergugat II melakukan teguran keras terhadap **Para Penggugat (Penggugat III, IV dan V)** bersama anggota dewan Pengawas lainnya yang berusaha keras untuk mengadakan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) termasuk upaya untuk membatalkan Akta No. 50 tanggal 21 April 2021 yang dibuat oleh Haji ADE ARDIANSYAH, SH, M.Kn. Notaris di Kota Bekasi, dimana **Para Penggugat (Penggugat III, IV dan V)** bersama dengan Anggota Dewan Pengawas lainnya mengirimkan Surat Peringatan terhadap Notaris Haji ADE ARDIANSYAH, SH, M.Kn. tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat II selaku Ketua Dewan Pengawas ;
Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena **Para Penggugat (Penggugat I, III, IV dan V)** telah terbukti tidak memiliki alas hak (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan *a quo*, maka gugatan Para Penggugat senyatanya adalah gugatan yang mengandung cacat formil dan karenanya sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa

Halaman 16 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

II. PENGUGAT KELIRU DALAM MENUNJUK PIHAK TERGUGAT (*ERROR IN PERSONA*)

1. Bahwa mencermati gugatan yang disampaikan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, terlihat dengan sangat jelas dan nyata bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I dan II secara pribadi, namun pada gugatannya justru Para Penggugat mengemukakan dalil-dalil yang merupakan Tindakan hukum dari Kepengurusan PPPSRS GCP Apartement sebagai badan hukum sehingga dapat dinyatakan gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah gugatan yang mengandung *error in persona* ;
2. Bahwa begitu juga dengan gugatan Para Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat IV secara pribadi sedangkan yang merupakan subyek hukum adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Bekasi, namun dalam gugatan Para Penggugat menjadikan Jumhana Luthfi secara pribadi sebagai subyek hukum dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Para Penggugat *error in persona* ;
3. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1 poin 21 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen adalah Badan Hukum yang menjadi subjek hukum representasi dari Para Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Grand Centerpoint Apartemen, dimana sebagai suatu subjek hukum PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen memiliki hak, kewajiban serta aset atau harta tersendiri yang terpisah dari harta benda milik ketua pengurusnya ;

III. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa sebagaimana dalil posita gugatan Para Penggugat pada lembarkelima poin 14, 15 yang menyatakan, (Poin 14) : “ *Tergugat III telah melakukan Akta Perubahan dengan cara merubah Akta yang telah dibuat oleh Notaris Rosliana, SH. Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartemen, Akta Nomor 07 tanggal 10 April 2018 tanpa melalui Rapat Umum Anggota PPPSRS.* “ (Poin 15) , “*Tergugat III sebelumnya sudah 2 kali melakukan hal yang sama dalam pembuatan akta yang tidak mengacu kepada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen, pertama membuat akta penyimpanan Nomor 3 tanggal 5 Mei 2020 dan yang kedua Akta Perbaikan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen, Nomor 04 tanggal 12 Mei 2020*” adalah dalil yang keliru dan salah alamat serta tidak berkaitan dengan Tergugat I dan

Halaman 17 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sebab akta penyimpanan Nomor 3 tanggal 5 Mei 2020 dan Akta Perbaikan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen, Nomor 04 tanggal 12 Mei 2020 sebagai perubahan atas Akta Nomor 07 tanggal 10 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Roslana, SH. adalah masa kepengurusan Pengurus dan Pengawas sebelumnya (Periode 2018-2021) namun TIDAK MENJADIKAN PENGURUS MAUPUN PENGAWAS SEBELUMNYA SEBAGAI PIHAK TERGUGAT DALAM PERKARA A QUO, Oleh karenanya gugatan Para Penggugat adalah Kurang Pihak ;

2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat pada poin 14, poin 21, poin 31, poin 37, poin 38 dan Petitum Dalam Pokok Perkara poin 3 hurufi dan ii, yang menyebutkan Akta yang dibuat Notaris pada tahun 2020 yang lalu sebelum kepengurusan Tergugat II (periode 2021–2024) maka seharusnya Para Penggugat mengikutsertakan **Ketua Pengurus atau pihak – pihak yang terlibat dalam manajemen Kepengurusan PPPSRS GCP Apartemen Periode 2018 – 2021 termasuk Ketua Pengawas** sebagai pihak dalam perkara a quo, oleh karena Para Penggugat tidak mengikutkan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas Periode 2018 – 2020 maka patut menurut hukum gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Bahwa demikian juga dalam Petitum Para Penggugat dalam gugatannya pada Angka Romawi V lembar *ketigabelas* yang meminta pembatalan atas Akta Penyimpanan Nomor 3 tanggal 5 Mei 2020 dan Akta Perbaikan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Centerpoint, No. 04 tanggal 12 Mei 2020 adalah masa kepengurusan Pengurus dan Pengawas sebelumnya (Periode 2018 – 2021) dengan masa kepengurusan Ketua Pengurus Bapak Zulkah Hidayat sehingga tidak ada kaitannya dengan kepengurusan Tergugat I dan Tergugat II (Periode 2021 – 2024) namun PARA PENGGUGAT TIDAK MENJADIKAN PENGURUS MAUPUN PENGAWAS SEBELUMNYA SEBAGAI PIHAK TERGUGAT DALAM PERKARA A QUO ;

Terkait dengan kurangnya pihak dalam gugatan Para Penggugat, kaedah hukum yurisprudensi peradilan Indonesia berkenaan kurang subjek berperkara antara lain sebagai berikut :

a. Bahwa “ agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*Plurium litis consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak sebagaimana dalam Akta Penyimpanan Nomor 3 tanggal 5 Mei 2020 dan Akta Perbaikan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen, Nomor 04 tanggal 12 Mei 2020 harus ikut ditarik sebagai Tergugat ” (Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151 K/SIP1975/ tanggal 13 Mei 1975) ;

Halaman 18 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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. Bahwa, “ Jika gugatan diajukan tidak lengkap, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ” (Putusan MARI tanggal 20 Mei 1975) ;
- c. Bahwa Para Penggugat harus menyertakan pihak-pihak yang memiliki kaitan langsung dengan objek perkara yang digugat. (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 365 K/Pdt/1984 tanggal 10 Juni 1985.

Berdasarkan hal-hal yang Tergugat I dan Tergugat II telah uraikan di atas bahwa gugatan Para Penggugat Kurang Pihak maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

IV. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS, TIDAK LENGKAP DAN KABUR
(*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Para Penggugat pada awal persidangan dengan agenda sidang Pembacaan Surat Gugatan tanggal 23 Desember 2021 telah melakukan perubahan atas Surat Gugatan terhadap jabatan Penggugat I yang sebelumnya tertulis Dewan Pengawas menjadi Dewan Pengurus sebagaimana dokumen Surat Gugatan yang ada pada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* telah diubah (*renvoy*) akan tetapi dokumen Surat Gugatan yang ada pada Tergugat I dan Tergugat II tidak ada perbaikan karena senyatanya telah tertulis jabatan Penggugat I sebagai Dewan Pengurus sehingga perbedaan jabatan Surat Gugatan Penggugat I yang ada pada Majelis Hakim dengan Surat Gugatan yang ada pada Para Tergugat (***adanya dua format/isi gugatan yang berbeda***) menjadikan Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas, Tidak Lengkap dan Kabur ;
2. Bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatan yang tidak memberikan nomor halaman telah menyebutkan jabatan masing-masing Para Penggugat dengan pengakuan sebagai anggota Dewan Pengurus maupun anggota Dewan Pengawas sebagaimana pada lembar *kesatu* dan *kedua* pada Surat Gugatan Para Penggugat, namun Para Penggugat ***TIDAK MENCANTUMKAN SERTA TIDAK MENJELASKAN JABATAN Tergugat I dan Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Ketua Dewan Pengurus maupun Ketua Dewan Pengawas Terpilih periode 2021 – 2024*** sesuai Rapat Musyawarah Lanjutan Rapat Umum Anggota (RUA) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartment, Tanggal 20 Maret 2021 yang diadakan di Griya Wulan Sari, Kelurahan Marga Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi. Para Penggugat hanya menyebutkan *Pekerjaan Tergugat I sebagai Ketua PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen yang juga merangkap jabatan sebagai aparatur sipil negara aktif di Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi Republik Indonesia, beralamat di Jl. Jend. Ahmad Yani No. 20, Bekasi, Jawa Barat 17141, Apartemen Grand Centerpoint Tower C R 1819,*

Halaman 19 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



demikian juga terhadap Tergugat II Para Penggugat hanya menyebutkan identitas pekerjaan Tergugat II sebagai Ketua Pengawas PPPSRS, beralamat Jl. Bima 4 Blok 9 Nomor 6 Perum Bumi Satria Kencana RT. 002, RW 021 Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, mengakibatkan gugatan Para Penggugat Tidak Jelas, Tidak Lengkap dan Kabur. **Seharusnya Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas adalah JABATAN pada PPPSRS GCP Apartemen Tower C & D** kepada Tergugat I dan II dan bukan PEKERJAAN. Oleh karena Gugatan Para Penggugat dalam Surat Gugatan tidak menjelaskan secara lengkap, jelas dan terang tentang jabatan, kedudukan Tergugat I dan Tergugat II dalam kapasitasnya sebagai Ketua Dewan Pengurus maupun Ketua Dewan Pengawas mengakibatkan gugatan Para Penggugat Tidak Jelas, Tidak Lengkap dan Kabur (*obscur libel*) sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

3. Bahwa selanjutnya Para Penggugat dalam surat gugatan juga tidak menguraikan secara jelas dan lengkap tempat dan kedudukan PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint Tower C & D yang merupakan Badan Hukum yang sah, beralamat di Jl. Ahmad Yani Kav. 20, Marga Jaya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat 17141 sebagai tempat dari Tergugat I dan Tergugat II dalam jabatannya menjalankan tugas dan fungsi jabatannya sebagai Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartemen sehingga membuat Surat Gugatan Para Penggugat mengenai tempat dan kedudukan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan tugas dan fungsi jabatannya tidak jelas dan tidak lengkap. Oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
4. Bahwa dalam Surat Gugatan Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas, lengkap dan terang mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga benar-benar merugikan Para Penggugat sebagaimana pengakuan sepihak Para Penggugat baik sebagai anggota pengurus, pemilik unit dan anggota pengawas sebab Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara *a quo* sebagai Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas selama ini menjalankan tugas dan fungsinya dalam rangka pelayanan yang baik terhadap warga PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint ;
5. Bahwa di dalam gugatan Para Penggugat tercantum adanya Penggugat I,II,III,IV & V yang berbeda-beda tugas, fungsi dan kedudukan, maka disebut dengan Para Penggugat. Namun di dalam gugatan Para Penggugat tersebut menyebutkan "**Penggugat**" saja seperti pada poin 1,2,4,7,19,34,42,43 dan Petitum. Bila dicermati Para Penggugat seakan-akan merupakan satu kelompok yang sama-sama kedudukan, tugas, maupun fungsinya sehingga

Halaman 20 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



tidak ada pembeda di antara masing-masing Penggugat. Di dalam gugatan *a quo* ada yang sebagai anggota Pengurus, anggota Pengawas dan sebagai Pemilik unit yang tentunya berbeda-beda kedudukan, tugas dan wewenangnya sehingga arah dan tujuan Para Penggugat dalam gugatannya *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur ;

6. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas, tidak lengkap dan kabur, dimana Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas Tergugat II sebagai Ketua Pengawas PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen yang mana ? Karena PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen itu terdiri dari beberapa Tower yang berbeda-beda manajemen dan kepengurusan PPPSRS nya. Oleh karena ketidakjelasan subjek yang digugat merupakan gugatan yang cacat formil dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;
7. Bahwa gugatan Para Penggugat pada poin 2 Posita tidak jelas/kabur yang menyatakan “.....*merasa dirugikan atas diterbitkannya Akta Perubahan tersebut*”. Karena tidak menjelaskan akta perubahan yang dimaksud oleh Para Penggugat akta nomor berapa, dan tentang apa yang dirubah dalam akta tersebut sehingga merugikan Para Penggugat. Oleh karena dalil yang tidak jelas sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
8. Bahwa gugatan Para Penggugat semakin tidak jelas dimana poin 4 gugatannya yang menyatakan “...*akibat pencairan uang warga PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen tidak bisa diawasi oleh Para Penggugat.....*” Pada hal Para Penggugat tidak menjadi anggota dewan Pengurus dan anggota dewan Pengawas PPPSRS Grand Center Point Apartemen Tower C&D, sehingga tidak dapat mewakili hak dan kepentingan warga PPPSRS GCP Apartemen Tower C&D dan lagi pula ada mekanisme laporan pertanggungjawaban keuangan pada saat Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) ;
9. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 46 dan 47 lembar 11 yang menyatakan, “..... Para Tergugat harus di hukum membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat dengan kerugian materil sebesar Rp 2.800.000.000,- (*dua milyar delapan ratus juta rupiah*), dan Immateril sebesar Rp. 12.800.000.000,- (*Dua belas milyar delapan ratus juta rupiah*)“ dan Petitum poin 4 dan poin 5 yang memohon sebagai berikut :
 4. “Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti kerugian materiel sebesar Rp 2.800.000.000,- (*dua miliar delapan ratus juta rupiah*) ;
 5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti kerugian immaterial sebesar Rp 10.000.000.000,- (*sepuluh miliar rupiah*)”;

Halaman 21 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Karena :

- a. Para Penggugat tidak menjelaskan siapa yang telah dirugikan ;
 - b. Para Penggugat tidak berwenang untuk mewakili warga PPPSRS GCP Apartemen Tower C&D di dalam maupun di luar Pengadilan ;
 - c. Para Penggugat tidak mempunyai dasar dan perincian atas jumlah kerugian materil dan immateril tersebut di atas ;
 - d. Para Penggugat hanya berasumsi dan berkhayal terhadap jumlah kerugian yang disebut oleh Para Penggugat karena Para Penggugat tidak sebagai Pengurus PPPSRS GCP Apartemen kepengurusan sehingga Para Penggugat hanya berkhayal dan berasumsi saja ;
10. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas, tidak lengkap dan kabur sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat pada poin 14, 21, 31, 37, 38 dan Petitum Dalam Pokok Perkara poin 3 huruf i dan ii yang pada pokoknya menyatakan adanya beberapa Akta yang dibuat oleh Notaris KRISTIAN, SH. (Tergugat III) pada tahun 2020 yang lalu, dimana Tergugat I dan Tergugat II belum menjadi Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas PPPSRS GCP Apartemen Tower C & D. Oleh karena itu Para Penggugat telah mencampuradukkan kepengurusan yang lama (periode 2018 – 2020) dengan kepengurusan yang sekarang (periode 2021 – 2024) yang tidak ada hubungannya. Dengan demikian dalil yang tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo* maka selayaknya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
11. Bahwa melihat dalil-dalil dalam posita gugatan Para Penggugat dari Poin 1 s/d Poin 48 tidak ada satu pun dalil yang dapat mengungkapkan secara jelas, lengkap dan terang tentang rincian kerugian yang dialami oleh masing-masing Para Penggugat yang berbeda jabatan dan kedudukannya, namun dalam Petitum Poin 4 dan 5 Para Penggugat memohon agar Para Tergugat membayarkan sejumlah uang ganti rugi kepada Para Penggugat sehingga antara Posita dengan Petitum tidak saling mendukung/sinkron mengakibatkan semua dalil gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas, tidak lengkap dan kabur ;
12. Bahwa antara Posita dengan Petitum Para Penggugat tidak bersesuaian, karena Gugatan Para Penggugat menyangkut kepengurusan Tergugat I dan II, sedangkan PETITUM Para Penggugat “ Memohon untuk membatalkan Akta No. 3. Tanggal 5 Mei 2020 dan Akta No. 04 tanggal 12 Mei 2020 yang tidak ada hubungannya dengan kepengurusan Tergugat I dan Tergugat II perkara *a quo* sehingga gugatan Para Penggugat adalah tidak jelas dan kabur dan patut dinyatakan tidak dapat diterima ;



13. Bahwa terkait dengan ketidakselarasan antara Posita dan Petitum dalam Gugatan Para Penggugat sehingga menjadi Gugatan yang Kabur/tidak jelas (*Obscur Libel*), Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain :

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972.**

Kaidah Hukum : "Dalam dalil-dalil penggugat asal tidak selaras dan bertentangan dengan petitum-petitumnya, maka gugatan tersebut harus dinyatakan kabur dan putusan judex factie harus dibatalkan".

- **Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Desember 1982 No. 1075 K/Sip/1982.**

Kaidah Hukum : "Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara Petitum dengan Posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti, bahwa petitum haruslah didukung oleh posita yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya : "Gugatan tidak dapat diterima".

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas, terang dan lengkap sebagaimana Tergugat I dan Tergugat II telah uraikan di atas maka gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mohon apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas, dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas dan terang oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II terlebih dahulu menguraikan dan menjelaskan bahwa sesuai ketentuan perundang-undangan diatur mekanisme pemilihan Pengurus dan Pengawas dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) adalah dalam rangka melakukan *a. Pembentukan struktur Organisasi, b. Penyusunan anggaran dasar, c. Pemilihan Pengurus, dan d. Pemilihan Pengawas PPPSRS.*

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PKT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik

Halaman 23 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



dan Penghuni Satuan Rumah Susun, pasal 24 menyatakan : Ketua Pengurus yang terpilih dalam musyawarah bertugas :

- a. Melengkapi struktur kepengurusan PPPSRS paling lama 2 (dua) bulan sejak terpilihnya sebagai ketua pengurus ;
- b. Menyelenggarakan pelantikan pengurus ;

Sedangkan berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PKT/M/2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dalam pasal 22 ayat (2) berbunyi : Ketua Pengurus PPPSRS dan ketua pengawas PPPSRS **terpilih ditetapkan** dalam musyawarah sebagai Pengurus PPPSRS dan Pengawas oleh pimpinan musyawarah, sedangkan ayat (3) berbunyi : "Ketua Pengurus PPPSRS dan Ketua Pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menunjuk pemilik yang akan menduduki struktur organisasi Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS ;

4. Bahwa dalam perkara *a quo* benar telah diadakan Rapat Umum Anggota untuk memilih Ketua Pengurus & Ketua Pengawas berdasarkan Surat Undangan dari Panitia Musyawarah Grand Centerpoint Apartment tertanggal 11 Maret 2021 No. 001/GCP-PM/UND/III-21 dinyatakan bahwa agenda Rapat Umum Anggota (RUA) tanggal 20 Maret 2021, adalah sebagai berikut :

1. Pemilihan Ketua Pengurus & Ketua Pengawas PPPSRS 2021-2024.
2. Ramah Tamah / Silaturahmi.

Selanjutnya dalam pelaksanaan pemilihan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas, Panitia Musyawarah telah mengeluarkan Surat Edaran yang disampaikan kepada Para Pemilik/Penghuni PPPSRS yang berisi Tentang Tata Cara Pendaftaran, dan persyaratan Bakal Calon Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas.

Bahwa pelaksanaan pemilihan Pengurus & Pengawas PPPSRS periode 2021-2024 dalam rangka menindaklanjuti pemilihan Ketua Pengurus dan Pengawas yang telah berakhir masa baktinya, sebagaimana diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS berdasarkan Akta Nomor 07 tanggal 10 April 2018 yang dibuat di hadapan Rosliana, SH., Notaris di Kota Bekasi, sesuai pasal 28 ayat 1 diatur : musyawarah dan rapat-rapat PPPSRS terdiri dari :

- a. Rapat Pengurus ;
- b. Rapat Umum ;

Selanjutnya ayat (2) Terdapat dua macam Rapat Umum PPPSRS :

- c. Terdapat dua macam Rapat Pengurus PPPSRS :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Rapat Pengurus dilaksanakan sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali ;
2. Rapat Koordinasi Pengurus, Pengawas dan Pembinaan dilaksanakan sekurang-kurangnya 6 (enam) bulan sekali.

Selanjutnya pada tanggal 3 April 2021 telah diadakan Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) dengan agenda rapat sebagai berikut:

1. Pembahasan dan Penetapan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Grand Centerpoint Tower C dan D ;
2. Agenda II Serah terima Jabatan Pengurus dan Pengawas.

Bahwa Anggaran Dasar PPPSRS grand Centerpoint Apartment sesuai Akta Nomor 07 tanggal 10 April 2018 yang dibuat di hadapan Rosliana, SH., Notaris di Kota Bekasi, dalam pasal 29 ayat 1 : Rapat Umum merupakan forum dengan kewenangan yang tertinggi untuk :

- a. Membentuk PPPSRS;
 - b. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS;
 - c. Memilih dan menetapkan Dewan Pembina, Dewan pengawas dan Pengurus PPPSRS;
4. Bahwa benar berdasarkan Berita Acara Rapat Musyawarah Lanjutan Rapat Umum Anggota (RUA) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Center Point Apartement Pemilihan Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas Periode 2021-2024, telah diperoleh hasil Perhitungan Suara tersebut, maka telah disepakati dan disetujui oleh seluruh Peserta Rapat bahwa :
 - FIRMAN ARAFENTA BANGUN ditetapkan sebagai KETUA DEWAN PENGURUS periode 2021-2024 terpilih, dan
 - PARULIAN PASARIBU ditetapkan sebagai KETUA DEWAN PENGAWAS Periode 2021-2024 terpilih.

Bahwa namun dalam Berita Acara tersebut di luar agenda rapat Pimpinan Musyawarah telah menambahkan dalam risalahnya adanya pembentukan Tim Formatur Dewan Pengurus yang dipilih adalah saudara Irvan Habie (C.1606) dan Eva Maryani Setiawan (C.1701) dan (-) Tim Formatur Dewan Pengawas yang dipilih adalah Imam Subakri (C.1701) dan Wahyuni (C.0225) yang sebenarnya tidak ada dalam agenda rapat, dan berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 14/PKT/M/2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dalam pasal 14 berbunyi Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk : a. Pembentukan struktur organisasi; b. penyusunan dan pengesahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga; **c. pemilihan pengurus PPPSRS; dan d. pemilihan pengawas PPPSRS**

Halaman 25 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



sedangkan untuk melengkapi struktur pengurus maupun pengawas adalah tugas dan kewenangan dari Ketua Pengurus dan Pengawas terpilih bukan dibuat dalam dewan formatur sebagaimana yang dibuat dalam Risalah Rapat tersebut, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 22 ayat (3) berbunyi: "Ketua Pengurus PPPSRS dan Ketua Pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menunjuk pemilik yang akan menduduki struktur organisasi Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS ;

Selanjutnya dalam Risalah Rapat dibuat pembentukan "Tim formatur tersebut diberikan waktu selama 7 (tujuh) hari terhitung hari sabtu 20 Maret 2022 untuk melengkapi Anggaran Dasar dan susunan Dewan Pengurus dan susunan Dewan Pengawas Periode 2021-2024 Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Bekasi ;

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada **Angka Romawi I pada poin 2** yang menyatakan: "*Bahwa Penggugat adalah kesemuanya sebagai Dewan Pengawas, Dewan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), Pemilik Grand Centerpoint (GCP) Apartment yang dirugikan secara organisasi/perhimpunan atas terbitnya Akta Perubahan*", karena dalil Para Penggugat selain tidak jelas menguraikan bagaimana Para Penggugat masuk dalam struktur pengurus maupun pengawas PPPSRS, dan jabatannya masing-masing tidak diuraikan serta atas dasar Surat Keputusan yang mana?, karena sesuai dengan tugas dan kewenangan menunjuk pemilik yang akan menduduki struktur organisasi Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS adalah Ketua Pengurus terpilih dan Ketua Pengawas terpilih periode 2021-2024 yang dalam hal ini telah membentuk susunan Pengurus dan Pengawas PPPSRS GCP Apartement saat ini adalah sebagai berikut :

a. Susunan Pengurus PPPSRS GCP Apartement berdasarkan Surat Keputusan No. 005/SK-RUS/GCP/VI/2021 tanggal 23 Juni 2021 adalah:

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Ketua | : Firman Arapenta Bangun |
| 2. Sekretaris | : Arman Asmara Yusuf |
| 3. Bendahara | : Irvan Habie |
| 4. Bidang Pemeliharaan | : Ardy Junaidi |
| 5. Bidang Organisasi, Keanggotaan, dan Humas | : Romi Payan |
| 6. Bidang Keamanan | : Ilham |
| 7. Bidang Usaha | : Diana Hamsah |



b. Susunan Dewan Pengawas PPPSRS GCP Apartemenet berdasarkan Surat Keputusan No. 006/SK-WAS/GCP/VI/2021 tanggal 23 Juni 2021 adalah :

- | | |
|------------|-----------------------|
| 1. Ketua | : Parulian Pasaribu |
| 2. Anggota | : Muchlis Abbas |
| 3. Anggota | : Kaimuddin Askar |
| 4. Anggota | : Ingan Malem Ginting |
| 5. Anggota | : Chandra Halim |

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada poin 4 yang pada pokoknya menyatakan: “ akibat pencairan uang PPPSRS tersebut Penggugat tidak bisa mengawasi aliran uang dan penggunaannya untuk apa saja, dan seterusnya”, karena sesuai dengan tugas dan kewenangan Ketua Pengurus dan ketua Pengawas Terpilih PPPSRS Grand Centerpoint Apartement periode 2021-2024 berdasarkan Rapat Umum Anggota (RUA) sebagai keputusan Rapat tertinggi yang harus dihormati dan dijalankan sebagai hasil demokrasi dimana ketua Pengurus Terpilih dan Ketua Pengawas Terpilih secara sah sebagai pemegang mandat/*mandatory* dalam menjalankan fungsi pengawasan dan manajemen operasional di Grand Centerpoint Apartemen Bekasi selama masa periode 2021-2024, dan khususnya berkaitan dengan tugas Pengawasan (Para Penggugat dalam struktur bagian Pengawasan) berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PKT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Pasal 25 berbunyi : Pengawas PPPSRS bertugas :

- Melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan program kerja pengurus PPPSRS
- Melaksanakan pengawasan terhadap rencana kerja tahunan, dan
- Memberikan masukan kepada pengurus PPPSRS terhadap jalannya pengelolaan Rumah Susun.

Untuk itu dalam hal ini tidak ada hak dan kewenangan, serta kepentingan Para Penggugat untuk melarang pencairan dana untuk operasional rumah susun GCP apartement, karena apa yang dilakukan Tergugat I tersebut semata-mata adalah untuk memenuhi tugas dan kewajiban Tergugat I sebagai Ketua Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartment agar operasional rumah susun GCP Apartment biaya operasional rumah susun yang bersifat rutin sehingga dapat berjalan dengan lancar, aman dan tentram demi memberikan keamanan dan kenyamanan kepada para

Halaman 27 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



penghuni rumah susun GCP Apartement, terlebih mengenai laporan keuangan ada mekanisme yang akan dipertanggungjawabkan pada saat rapat pengurus atau Rapat Anggota sebagaimana diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS, untuk itu dalil ini patut untuk ditolak atau setidaknya dikesampingkan ;

7. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada poin 5 yang pada pokoknya menyatakan : “ Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Tanggal 2 Mei 2021 telah menandatangani Surat Pernyataan, sepakat dan setuju Membatalkan Akta Perubahan Anggaran Dasar dan seterusnya” Selain dalil ini tidak jelas untuk apa hendak didalilkan dan kepentingan hukumnya apa Para Penggugat mendalilkan ini? maka selain dalil ini tidak jelas dan kabur juga salah karena yang menandatangani Surat pernyataan tersebut di atas bukan hanya Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi juga Saudara Drs. Irfal Guci, MSi (Pimpinan Musyawarah) dan Penggugat Wahyuni. Adapun hal ini terjadi karena :

- Sebagaimana diuraikan Tergugat I dan Tergugat II dimana berdasarkan Berita Acara Rapat Musyawarah Lanjutan Rapat Umum Anggota (RUA) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Center Point Apartement Pemilihan Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas Periode 2021-2024, telah diperoleh hasil Perhitungan Suara tersebut, maka telah disepakati dan disetujui oleh seluruh Peserta Rapat bahwa :
 - FIRMAN ARAFENTA BANGUN ditetapkan sebagai KETUA DEWAN PENGURUS periode 2021-2024 terpilih, dan
 - PARULIAN PASARIBU ditetapkan sebagai KETUA DEWAN PENGAWAS Periode 2021-2024 terpilih.

Bahwa namun dalam Berita Acara tersebut diluar agenda rapat Pimpinan musyawarah telah menambahkan dalam risalahnya adanya pembentukan Tim Formatur Dewan Pengurus yang dipilih adalah saudara Irvan Habie (C.1606) dan Eva Maryani Setiawan (C.1701) dan (-) Tim Formatur Dewan Pengawas yang dipilih adalah Imam Subakri (C.1701) dan Wahyuni (C.0225) yang sebenarnya tidak ada dalam agenda rapat, dimana berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PKT/M/2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dalam pasal 14 berbunyi Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk : a. pembentukan struktur organisasi ; b. penyusunan dan pengesahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga; **c. pemilihan pengurus PPPSRS ; dan d. pemilihan pengawas PPPSRS** sedangkan untuk melengkapi struktur

Halaman 28 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



pengurus maupun pengawas adalah tugas dan kewenangan dari Ketua Pengurus dan Pengawas terpilih bukan dibuat dalam dewan formatur sebagaimana yang dibuat dalam Risalah Rapat tersebut, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 22 ayat (3) berbunyi: "Ketua Pengurus PPPSRS dan Ketua Pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menunjuk pemilik yang akan menduduki struktur organisasi Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS.

Selanjutnya dalam Risalah Rapat dibuat "Tim formatur tersebut diberikan waktu selama 7 (tujuh) hari terhitung hari sabtu 20 Maret 2022 untuk melengkapi Anggaran Dasar dan susunan Dewan Pengurus dan susunan Dewan Pengawas Periode 2021-2024 Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Center Point Bekasi ;

8. Bahwa dalam proses pemenuhan struktur susunan Pengurus dan Pengawas PPPSRS sebagaimana dalam Risalah Rapat "Tim Formatur" Tergugat I dan Tergugat II sebagai Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih telah berupaya mengakomodir apa yang dibuat dalam risalah rapat untuk melengkapi struktur susunan pengurus, dan susunan pengawas PPPSRS dimana dewan formatur tersebut diikutsertakan untuk menyusun memasukan nama2 sebagai pengurus maupun dalam susunan pengawas, namun dalam proses pembentukan Tim Formatur tersebut malah lebih dominan untuk menentukan nama-nama untuk dimasukkan sebagai anggota pengawas sebagaimana ketika Ketua Dewan Pengawas menyusun anggota Pengawas yang diajukan kepada Tim Formatur nama-nama sebagai berikut :

1. Ketua : Parulian Pasaribu;
2. Sekretaris : Ibu Prita ;
3. Bapak Muchlis Abbas;
4. Bapak Budi

Kemudian anggota Tim Formatur langsung menolak nama-nama yang ditawarkan Ketua Dewan Pengawas dengan mengatakan bahwa penentuan nama-nama anggota pengawas bila tidak ada kata sepakat akan dilakukan secara voting sehingga tim formatur ini telah lebih dominan untuk memasukkkan nama2 yang duduk dalam susunan pada pengawas PPPSRS, seperti halnya nama-nama yang disodorkan oleh Ketua Pengawas terpilih untuk mengisi personil di Pengawas ternyata telah ditolak oleh formatur bahkan kertas nama yang disodorkan telah dicampakkan oleh Wahyuni sehingga dapat dipastikan bahwa memasukan dewan formatur

Halaman 29 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



ini adalah bagian dari *design* Para Penggugat secara terstruktur, sistematis dan masif untuk mengintervensi hak dan kewenangan dari Para Ketua Terpilih utamanya Ketua Pengawas Terpilih, yang bertujuan adanya kepentingan pribadi untuk menghambat kewenangan Ketua Terpilih sehingga para anggota yang masuk menjadi anggota pengawas merasa sejajar kewenangannya dengan menyatakan prinsip kolektif kolegial meskipun para anggota pengawas bukanlah hasil pilihan warga pada rapat umum dan menyatakan kedudukan yang sama dengan ketua Pengawas demikian juga para anggota dewan pengawas tidak bersedia dibuatkan SK pengangkatannya apabila dengan SK Ketua Dewan Pengawas melainkan harus dengan SK Dewan Formatur. Sejak pembentukan Tim Formatur inilah menjadi awal kekisruhan di kepengurusan khususnya di Dewan Pengawas hingga sampai dengan terjadinya pembatalan Akta No. 50 yang dibuat H. Ade Ardiansyah, SH. M.Kn Notaris di Kota Bekasi sampai dengan saat ini ;

9. Bahwa meskipun Tergugat I dan Tergugat II telah memasukkan nama-nama yang direkomendasikan oleh Para Penggugat telah masuk dalam struktur pengurus maupun pengawas yang kemudian ditindaklanjuti oleh Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas PPPSRS yang kemudian dituangkan dalam Perubahan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartement, Akta No. 50 tanggal 21-04-2021 yang dibuat dihadapan Haji ADE ARDIANSYAH, SH., Notaris di Kota Bekasi, Namun kemudian Para Penggugat membuat ulah untuk membatalkan apa yang sudah ditetapkan dalam struktur kepengurusan dan pengawas yang dibuat akta No. 50 akta perubahan tersebut untuk dibatalkan. Adapun tindakan Para Penggugat untuk membatalkan akta tersebut antara lain :

- a. Atas inisiatif Para Penggugat khususnya Penggugat Wahyuni pada tanggal 16 April 2021, membuat notulen *meeting internal* Pengawas dengan membuat Keputusan meeting yang agendanya tidak urgen dan bermanfaat untuk tugas pengawasan'
- b. Pada Tanggal 23 April 2021 diluar agenda Rapat Pengawas, karena yang berwenang mengadendakan rapat adalah tugas dan kewenangan Ketua Pengawas terpilih akan tetapi tanpa persetujuan dan tidak dihadiri oleh Ketua Pengawas, Para Penggugat yang dikomandoi oleh Wahyuni telah membuat keputusan Rapat :
 1. Tidak boleh Akta No. 50 Tanggal 21-04-2021 yang diterbitkan oleh Kantor Notaris H. Ade Ardiansyah, SH.M.Kn di bawa ke pihak luar karena cacat prosedur dan cacat substansi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengadakan Rapat Koordinasi antara Dewan Pengawas dan & Pengurus :

Hari/Tanggal : Sabtu/24 April 2021

Waktu; 14.00 WIB s/d selesai

Tempat: Kantor PPPSRS GCP Lt.Basement

- c. Tanpa Rekomendasi ketua Pengawas menindak lanjuti agenda yang dibuat Para Penggugat (butir -2) diatas Penggugat Wahyuni telah menanda-tangani Keputusan Rapat dengan melibatkan Sdr. Irfal Guci (Pimpinan Musyawarah RUA) ditunjuk sebagai moderator yang menurut ketentuan sudah tidak diperkenankan lagi dalam rapat berikut karena tugasnya telah berakhir sejak RUA selesai tanggal 27 April 2021, adapun keputusan rapat inskontitusional tersebut membuat keputusan sbb:

1. Sepakat Pergantian Notaris secepatnya ;
2. Hari Senin tanggal 26 April 2021 Pukul 09.00 Dewan Pengawas dan Dewan Pengurus, akan menyambangi Kantor Notaris H. Ade Ardiansyah, SH.M.Kn.;
3. Berita Acara Terkait Pelaksanaan RUTA, RUA sebelumnya di minta untuk dikembalikan ;
4. Sepakat meminta Bantuan Peserta Rapat untuk mencari Notaris ;
5. Pengurus dan Pengawas sepakat membuat surat keterangan bahwa kepengurusan periode 2018-2021 sudah demisioner.

- d. Selanjutnya diluar agenda dan tanpa persetujuan Ketua Pengawas Terpilih, Penggugat Wahyuni (sekretaris) pada tanggal 29 April 2021 telah membuat keputusan Rapat yang mana hasil Keputusan rapat tersebut disampaikan kepada Notaris H. Ade Ardiansyah SH. M.Kn pada tanggal 30 April 2021. Adapun isi keputusan rapat yang di tandatangi oleh Para Penggugat berisi keputusan rapat sebagai berikut :

1. Struktur organisasi PPPSRS dirumuskan dalam akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga ;
2. Sesuai hasil Keputusan Rapat Dewan Pengawas Grandt Centerpoint No. 02/IV/2021/WAS-GCP/K-S yang telah disampaikan juga dalam Rapat Koordinasi Dewan Pengawas dan Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint, bahwa : **Akta Notaris harus sesuai dengan hasil Rapat Umum Anggota ;**
3. Anggaran Dasar Perubahan yang sesuai dengan Keputusan RUA harus tercantum dalam Akta PPPSRS Grand Centerpoint.

Halaman 31 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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)



e. Pada Tanggal 10 Mei 2021 diluar agenda Rapat Pengawas dan tanpa pengetahuan dan persetujuan Ketua Pengawas Terpilih, dengan diprakarsai oleh Penggugat Wahyuni yang mengatas-namakan Dewan Pengawas Dengan Penghadap Pembuatan Akta PPPSRS Grand Centerpoint dengan melibatkan pimpinan musyawarah Irfal Guci, telah mengadakan Rapat dengan membuat hasil Keputusan rapat sebagai berikut :

1. Berdasarkan usul dari Ketua Pengurus pada saat rapat Penghadap dengan Notaris H. Ade Ardiansyah, SH. M.Kn pada tanggal 3 Mei 2021, para Penghadap Ketua dan Sekretaris Pengurus serta Ketua & Sekretaris Pengawas akan hadir pada tanggal 10 Mei 2021 guna menandatangani Akta Perubahan AD PPPSRS GSP. Ketidakhadiran Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas sebagai Penghadap pada rapat hari ini tidak menunjukkan itikad baik dari mereka ;
 2. Ketua Pengurus dan Ketua Penghadap dinilai gagal dalam menyelesaikan Akta PPPSRS GCP ;
 3. Hasil Rapat ini merekomendasikan kepada dewan Pengawas untuk memproses melalui mekanisme organisasi dengan cara:
 - a. Membuat Surat Peringatan
 - b. Rekomendasi RULB.
10. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I dan Tergugat II tersebut pada (butir 9 dan 10) dalam hal ini Para Penggugat menunjukkan itikad tidak baik dan bertindak di luar tugas pokoknya baik sebagai bagian dari struktur sebagai pengurus, dan termasuk Irfal Guci sebagai pimpinan musyawarah, dan juga Pengugat Wahyuni dan serta Para Penggugat lainnya yang duduk dalam bagian struktur pengawas terlebih membuat rapat-rapat diluar kewenangan bahkan sampai menilai Ketua Pengurus terpilih dan Ketua Pengawas Terpilih dinilai gagal dalam menyelesaikan Akta PPPSRS bahkan dalam hasil Rapat memberikan Rekomendasi Kepada Dewan Pengawas untuk a.membuat Surat Peringatan, dan b. Rekomendasi RULB. Padahal mandat, tugas dan kewenangan Ketua Pengurus dan ketua Pengawas Terpilih PPPSRS Grand Centerpoint Apartement periode 2021-2024 sesuai Rapat Umum Anggota (RUA) sebagai keputusan Rapat tertinggi yang harus dihormati dan dijalankan sebagai hasil demokrasi dimana ketua Pengurus Terpilih dan Ketua Pengawas Terpilih secara sah sebagai pemegang mandat/mandatory dalam menjalankan fungsi pengawasan dan manajemen operasional di Grand Centerpoint Apartemen Bekasi selama masa periode 2021-2024, dan khususnya berkaitan dengan tugas Pengawasan (Para Penggugat dalam struktur bagian Pengawasan)

Halaman 32 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PKT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Pasal 25 berbunyi : Pengawas PPPSRS bertugas:

- a. Melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan program kerja pengurus PPPSRS
- b. Melaksanakan pengawasan terhadap rencana kerja tahunan, dan
- c. Memberikan masukan kepada pengurus PPPSRS terhadap jalannya pengelolaan Rumah Susun.

11. Bahwa terhadap tindakan dari Para Penggugat tersebut, Tergugat II selaku Ketua Pengawas Terpilih telah memperingatkan dan menegur keras sebagaimana suratnya Nomor: 003/TGP/WAS-GCP/V/2021 tertanggal 17 Mei 2021 yang antara lain pada pokoknya menyatakan : memberikan Teguran Keras terhadap Para Anggota Dewan Pengawas PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint sebagaimana nama dan tanda tangan anggota dewan pengawas yang tercantum Permohonan Klarifikasi No. Surat :02/IV/2021/WAS-GCP tertanggal 11 Mei 2021 karena telah melakukan tindakan indiscipliner serta ambisi untuk mengganti Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas yang sah. Saya (maksudnya Tergugat II) Ketua Dewan Pengawas PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint perlu tegaskan agar anggota pengawas untuk saling bersinergi dan bekerja sama dalam mensukseskan fungsi pengawasan sebab tahapan proses yang ada saat ini masih dini yakni upaya proses legitimasi kedudukan dewan pengurus maupun Dewan Pengawas PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint dan belum berbuat serta memberikan pelayanan apapun terhadap warga, namun Para Penggugat tetap mendesak agar susunan Pengurus dan susunan Pengawas yang di buat dan diajukan oleh Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas yang telah diajukan kepada Notaris Ade ditolak dan diminta untuk dibatalkan, Atas desakan dan penolakan dari Para Penggugat tersebut kemudian Notaris Ade telah memanggil Tergugat I dan Tergugat II serta Para Penghadap dalam Akta Nomor 50 Tanggal 21 April 2021 Di hadapan Notaris H. Ade Ardiansyah, SH. M.Kn ;

12. Di hadapan Notaris H. Ade Ardiansyah, SH. M.Kn telah menandatangani surat pernyataan yang isinya sepakat dan setuju untuk membatalkan Akta No. 50 Tanggal 21 April 2021 yang kemudian atas dasar Pembatalan tersebut Notaris Ade berdasarkan Akta No. 1 Tanggal 02-05-2021 telah setuju dan sepakat untuk menandatangani Akta Pembatalan atas Akta Perubahan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartement Nomor 50, yang

Halaman 33 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



dibuat dihadapan Notaris Ade pada hari Rabu tertanggal 21-04-2021, sehingga berhubung dengan hal-hal tersebut maka sejak tanggal akta Nomor 1 ini ditandatangani maka Akta sebagaimana tersebut di atas dinyatakan sudah tidak berlaku lagi, oleh karena Akta tersebut telah dibatalkan maka untuk melengkapi susunan Pengurus maupun dewan Pengawas, maka Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih telah melengkapi susunan Pengurus, maka sesuai dengan tugas, kewenangan Ketua Pengurus terpilih dan Ketua Pengawas terpilih periode 2021-2024 telah membentuk susunan Pengurus dan D Pengawas PPPSRS GCP Apartement saat ini adalah sebagai berikut :

c. Susunan Pengurus PPPSRS GCP Apartement berdasarkan Surat Keputusan No. 005/SK-RUS/GCP/VI/2021 tanggal 23 Juni 2021 adalah:

- | | | |
|--|---|------------------------|
| 1. Ketua | : | Firman Arapenta Bangun |
| 2. Sekretaris | : | Arman Asmara Yusuf |
| 3. Bendahara | : | Irvan Habie |
| 4. Bidang Pemeliharaan | : | Ardy Junaidi |
| 5. Bidang Organisasi, Keanggotaan, dan Humas | : | Romi Payan |
| 6. Bidang Keamanan | : | Ilham |
| 7. Bidang Usaha | : | Diana Hamsah |

d. Susunan Dewan Pengawas PPPSRS GCP Apartemenet berdasarkan Surat Keputusan No. 006/SK-WAS/GCP/VI/2021 tanggal 23 Juni 2021 adalah :

- | | | |
|------------|---|---------------------|
| 1. Ketua | : | Parulian Pasaribu |
| 2. Anggota | : | Muchlis Abbas |
| 3. Anggota | : | Kaimuddin Askar |
| 4. Anggota | : | Ingan Malem Ginting |
| 5. Anggota | : | Chandra Halim |

13. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada point 6 yang pada pokoknya menyatakan: “ Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap menggunakan Akta yang telah dibatalkan dan seterusnya”, karena Tugas dan wewenang Tergugat I tersebut diatas merupakan tugas dan wewenang yang dimiliki Tergugat I sebagai Ketua PPPSRS GCP untuk operasional melakukan pelayanan bersama2 dengan Ketua Pengawas terpilih, tugas dan kewenangan mana telah melekat sejak ditetapkan

Halaman 34 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



berdasarkan Rapat Umum Anggota (RUA) tanggal 20 Maret 2021 tugas dan wewenang Tergugat I tersebut diatas merupakan tugas dan wewenang yang dimiliki Tergugat I selaku Ketua PPPSRS GCP Apartemnet berdasarkan Akta No. 50 tanggal 21 April 2021 dan jo. Akta Pembatalan No. 1 tanggal 02-05-2021 yang dibuat dihadapan H. Ade Ardiansyah, SH. M.Kn, Notaris di Kota Bekasi, berikut dengan perubahannya sebagaimana diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, dan bahwa tindakan yang dilakukan tersebut adalah dalam rangka fungsi pelayanan terhadap Pemilik dan Penghuni PPPSRS sebagaimana dengan akta perubahan yang dibuat di hadapan Tergugat III, sehingga perbuatan Tergugat I diatas adalah perbuatan yang benar dan sah, bahkan menjadi kewajiban hukum Tergugat I untuk melakukan perbuatan tersebut, sehingga operasional rumah susun GCP Apartement dapat berjalan dengan lancar, aman dan tentram demi memberikan keamanan dan kenyamanan kepada para penghuni rumah susun GCP Apartement, maka perbuatan tersebut tidak dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, dan mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut serta menolak petitum poin 3 gugatan a quo;

14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada point 7 dan 8 yang pada pokoknya menyatakan: *"bahwa setelah diprotes oleh Penggugat karena tetap menggunakan akta tersebut, Tergugat I dan Tergugat II bersama sama dalam membuat akta perubahan....., dan selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perubahan atas akta baru tersebut tanpa melalui Rapat Umum Anggotadan seterusnya"*, karena dengan terpilihnya Tergugat I sebagai Ketua Pengurus dan Tergugat II sebagai Ketua Pengawas, dan telah ditetapkan berdasarkan Rapat Umum Anggota (RUA) tanggal 20 Maret 2021 Tergugat I selaku Ketua Pengurus terpilih, dan Tergugat II sebagai Ketua Pengawas terpilih PPPSRS GCP Apartement, dengan adanya Akta No. 50 tanggal 21 April 2021 yang dibuat dihadapan H. Ade Ardiansyah, SH., M.Kn, Notaris Kota Bekasi, yang kemudian dilakukan pembatalan berdasarkan Akta Pembatalan No. 1 tanggal 02-05-2021 yang dibuat dihadapan H. Ade Ardiansyah, SH., M.Kn, Notaris Kota Bekasi, oleh karena itu sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam Anggaran Dasar (AD) maupun Anggran Rumah Tangga (ART) PPPSRS GCP Apartement hal ini sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PKT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam pasal 22 ayat (3) berbunyi:

Halaman 35 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



“Ketua Pengurus PPPSRS dan Ketua Pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menunjuk pemilik yang akan menduduki struktur organisasi Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS. Dari ketentuan tersebut maka untuk menduduki struktur organisasi Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS telah cukup dengan menunjuk dan membentuk struktur organisasi tidak perlu melalui Rapat Umum berdasarkan pasal 29 sebagaimana dalil Para Penggugat, karena adalah tugas dan kewenangan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 14/PKT/M/2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dalam pasal 14 berbunyi Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk : a. pembentukan struktur organisasi; b. penyusunan dan pengesahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga; **c. pemilihan pengurus PPPSRS; dan d. pemilihan pengawas PPPSRS** sedangkan untuk melengkapi struktur pengurus maupun pengawas adalah tugas dan kewenangan dari Ketua Pengurus dan Pengawas terpilih bukan dibuat dalam dewan formatur sebagaimana yang dibuat dalam Risalah Rapat tersebut, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 22 ayat (3) berbunyi: “Ketua Pengurus PPPSRS dan Ketua Pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menunjuk pemilik yang akan menduduki struktur organisasi Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS. Sehingga dengan demikian telah benar dan tepat Susunan Pengurus PPPSRS GCP Apartement berdasarkan Surat Keputusan No. 005/SK-RUS/GCP/VI/2021 tanggal 23 Juni 2021, dan Susunan Dewan Pengawas PPPSRS GCP Apartemenet berdasarkan Surat Keputusan No. 006/SK-WAS/GCP/VI/2021 tanggal 23 Juni 2021, yang kemudian dituangkan dalam Akta Perubahan Anggaran Dasar Perubahan Susunan Pengurus yang dibuat dihadapan Tergugat III, oleh karena nya dalil Para Penggugat pada poin 7 dan 8 gugatan patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan ;

15. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada point 9 yang pada pokoknya menyatakan: “ *Dari keempat kriteria tersebut diatas ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah butir (b) dan butir (d) yaitu melanggar hak subyektif orang lain dan melanggar hak keputusan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki Tergugat I dan Tergugat II sehingga tidak merugikan Penggugat maupun pemilik Grand Centerpoint Apartement*”, karena sejak ditetapkan berdasarkan Rapat Umum Anggota (RUA) tanggal 20 Maret 2021 Tergugat I selaku Ketua Pengurus terpilih, dan Tergugat II sebagai Ketua Pengawas terpilih

Halaman 36 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



PPPSRS GCP Apartement yang kemudian dituangkan dalam akta perubahan, berdasarkan Akta No. 50 tanggal 21 April 2021 hingga adanya pembatalan berdasarkan Akta Pembatalan Akta Nomor 1 tanggal 02-05-2021 yang dibuat dihadapan H. Ade Ardiansyah, SH.M.Kn. Notaris di Bekasi Kota, hingga kemudian melakukan perubahan atas akta tersebut dengan cara menghadap dan meminta dibuatkan Akta Perubahan Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS GCP Apartement kepada Notaris/Tergugat III, dan selanjutnya menghadap ke Dinas Perkimtan untuk dicatatkan kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota, berikut dengan akta perubahannya telah sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam Anggaran Dasar (AD) maupun Anggran Rumah Tangga (ART) PPPSRS GCP Apartement, terlebih perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan bentuk pelayanan dan operasional rumah susun GCP Apartement dapat berjalan dengan lancar, aman dan tentram demi memberikan keamanan dan kenyamanan kepada para penghuni rumah susun GCP Apartement, dan serta tidak ada merugikan Para Penggugat dan Para penghuni lainnya, dimana terhadap perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dipertanggung jawabkan melalui mekanisme yang diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah, oleh karenanya dalil Para Penggugat ini patut untuk ditolak dan atau dikesampingkan;

Bahwa selanjutnya terhadap dalil Para Penggugat pada point 10 dan point 11 yang pada pokoknya menyatakan : “ bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perubahan atas akta tersebut dengan cara menghadap dan dibuatkan akta perubahan Anggaran Dasar dan anggaran Rumah Tangga PPPSRS Grand Centerpoint Apartement kepada Notaris/Tergugat III”, sebagaimana Tergugat I dan Tergugat II kemukakan pada butir 11 dan terutama butir 12 diatas, bahwa Para Penggugatlah yang tetap mendesak agar susunan Pengurus dan susunan Pengawas yang di buat dan diajukan oleh Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas yang telah diajukan kepada Notaris Ade ditolak dan diminta untuk dibatalkan, Atas desakan dan penolakan dari Para Penggugat tersebut kemudian Notaris Ade telah memanggil Tergugat I dan Tergugat II serta Para Penghadap dalam Akta Nomor 50 tanggal 21 April 2021 di hadapan Notaris Ade telah menanda tangani surat pernyataan yang isinya sepakat dan setuju untuk membatalkan Akta Nomor 50 tanggal 21 April 2021 yang kemudian atas dasar Pembatalan tersebut Notaris Ade berdasarkan Akta No. 1 Tanggal 02- 05-2021 telah setuju dan sepakat untuk menanda-tangani Akta Pembatalan atas Akta Perubahan Angggaran Dasar Perhimpunan Pemilik

Halaman 37 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartement Nomor 50, yang dibuat dihadapan Notaris Ade pada hari Rabu tertanggal 21-04-2021, sehingga berhubungan dengan hal-hal tersebut maka sejak tanggal akta Nomor 1 ini ditanda-tangani maka Akta sebagaimana tersebut diatas dinyatakan sudah tidak berlaku lagi, oleh karena Akta tersebut telah dibatalkan maka untuk melengkapi susunan Pengurus maupun dewan Pengawas, maka Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih telah melengkapi susunan Pengurus, maka sesuai dengan tugas, kewenangan Ketua Pengurus terpilih dan Ketua Pengawas terpilih periode 2021-2024 telah membentuk susunan Pengurus dan D Pengawas PPPSRS GCP Apartement saat ini, sebagaimana Susunan Pengurus PPPSRS GCP Apartement berdasarkan Surat Keputusan No. 005/SK-RUS/GCP/VI/2021 tanggal 23 Juni 2021, dan Susunan Dewan Pengawas PPPSRS GCP Apartemenet berdasarkan Surat Keputusan No. 006/SK-WAS/GCP/VI/2021 tanggal 23 Juni 2021. Bahwa tugas dan kewenangan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PKT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Pasal 13 berbunyi Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk :

- a. Pembentukan struktur organisasi ;
- b. Penyusunan anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga ;
- c. Pemilihan pengurus PPPSRS, dan ;
- d. Pemilihan pengawas PPPSRS.

Selanjutnya menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PKT/M/2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dalam pasal 14 berbunyi Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk : a. pembentukan struktur organisasi; b. penyusunan dan pengesahan anggran dasar dan anggaran rumah tangga; c. pemilihan pengurus PPPSRS; dan d. pemilihan pengawas PPPSRS.

Sedangkan dalam pasal 22 ayat (3) berbunyi: "Ketua Pengurus PPPSRS dan Ketua Pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menunjuk pemilik yang akan menduduki struktur organisasi Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS.

Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 29 ayat (1) Anggaran Dasar PPPSRS GCP Apartement, Rapat Umum PPPSRS GCP Apartement berwenang untuk :

- a. Membentuk PPPSRS;
- b. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS;

Halaman 38 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



- c. Memilih dan menetapkan Ketua Dewan Pembina, Ketua Dewan Pengawas dan Ketua Pengurus PPPSRS;

Dengan demikian tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melengkapi susunan Pengurus dan struktur Pengawas telah benar dilakukan sesuai dengan ketentuan AD & ART PPPSRS GCP Apartement karena dalam penetapan kelengkapan kepengurusannya ditetapkan dalam surat keputusan yang ditandatangani oleh Ketua Pengurus terpilih dan Ketua Pengawas terpilih, untuk itu mohon Majelis Hakim menyatakan dalil Para Penggugat patut untuk ditolak atau dikesampingkan ;

16. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada poin 11 dan 12 yang pada pokoknya menyatakan: *"Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perubahan atas akta tersebut dengan cara menghadap dan meminta dibuatkan Akta Perubahan Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS GCP Apartement kepada Notaris/Tergugat III, dan selanjutnya menghadap ke Dinas Perkintan dan seterusnya...."*, dengan ini Tergugat I dan Tergugat II mengemukakan bahwa hal ini telah benar dan tepat sebagaimana diatur menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PKT/M/2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dalam pasal 14 berbunyi Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk :
- a. pembentukan struktur organisasi;
 - b. penyusunan dan pengesahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - c. pemilihan pengurus PPPSRS; dan
 - d. pemilihan pengawas PPPSRS.

Sedangkan dalam pasal 22 ayat (3) berbunyi : "Ketua Pengurus PPPSRS dan Ketua Pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menunjuk pemilik yang akan menduduki struktur organisasi Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS.

Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 29 ayat (1) Anggaran Dasar PPPSRS GCP Apartement, Rapat Umum PPPSRS GCP Apartement berwenang untuk :

- a. Membentuk PPPSRS;
- b. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS;
- c. Memilih dan menetapkan Ketua Dewan Pembina, Ketua Dewan Pengawas dan Ketua Pengurus PPPSRS;

Dan selanjutnya hal ini sesuai kewenangan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih berdasarkan perubahan kepengurusan PPPSRS GCP Apartement senyatanya telah diatur dalam Pasal 28 ayat (2) Permen



PUPERA No. 23 Tahun 2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun menyatakan : Pencatatan akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Ketua PPPSRS atau pengurus lain yang tercantum dalam akta pendirian paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah pelaksanaan musyawarah.

Selanjutnya Berdasarkan (3) Permen PUPERA No. 23 Tahun 2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, yang menyatakan:

"Dalam hal terjadi penggantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat Kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi DKI Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan;"

Sehingga telah benar tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan perubahan atas akta tersebut dengan cara menghadap dan meminta dibuatkan Akta Perubahan Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS GCP Apartement kepada Notaris/Tergugat III, dan selanjutnya menghadap ke Dinas Perkimtan untuk dicatatkan kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota ;

17. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada point 13 yang pada pokoknya menyatakan : *" bahwa Tergugat I bersama dengan Tergugat II melakukan pencairan ke bank BCA Cabang Bekasi dengan cara memperlihatkan dan seterusnya....."* karena melakukan pencairan uang ke Bank BCA adalah sesuai dengan tugas pokok dan kewenangan Tergugat I sebagai ketua Pengurus terpilih dan Tergugat sebagai Ketua Pengawas terpilih sesuai prosedur dan kewenangan Tergugat I dan Tergugat II Untuk itu dalam hal ini tidak ada hak dan kewenangan, serta kepentingan Para Penggugat untuk melarang pencairan dana untuk operasional rumah susun GCP apartement, karena apa yang dilakukan Tergugat I tersebut semata-mata adalah untuk memenuhi tugas dan kewajiban Tergugat I sebagai Ketua Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartment agar operasional rumah susun GCP Apartment biaya operasional rumah susun yang bersifat rutin sehingga dapat berjalan dengan lancar, aman dan tentram demi memberikan keamanan dan kenyamanan kepada para penghuni rumah susun GCP Apartement, terlebih mengenai laporan keuangan ada mekanisme yang akan dipertanggungjawabkan pada saat rapat pengurus atau Rapat Anggota

Halaman 40 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



sebagaimana diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRs, untuk itu dalil ini patut untuk ditolak atau setidaknya dikesampingkan ;

18. Bahwa oleh karena ketidaksetujuan Para Penggugat terhadap Surat Keputusan yang dibuat Tergugat II sebagai Ketua Pengawas Terpilih dan tetap berkeinginan di SK -kan oleh Dewan Formatur sehingga kemudian Para Penggugat melakukan tindakan dengan mendatangi dan menyurati NOTARIS H. ADE ARDIANSYAH, SH., M.Kn, tanpa mengikutsertakan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih dengan menyampaikan keberatan untuk dibatalkan/pembuatan Akta Notaris atas Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang dibuat oleh Notaris tersebut. Dan atas keberatan dan penolakan Para Penggugat tersebut kemudian Notaris memanggil ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih dengan menyodorkan surat pembatalan akta untuk ditanda-tangani oleh Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih, dan selanjutnya Notaris H. ADE ARDIANSYAH, SH., M.Kn, melakukan pembatalan sebagaimana Akta Nomor 1, yang senyatanya Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih menolak pembatalan atas akta No. 50 Tanggal 21 April 2021 yang dibuat oleh Notaris H. ADE ARDIANSYAH, SH., M.Kn, sebagaimana surat Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih dan surat pencabutan atas pembatalan Akta oleh Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas Terpilih ;
19. Bahwa dengan demikian jelas tindakan Para Penggugat yang telah berusaha keras membatalkan Akta No. 50 sehingga Notaris...dengan Akta Nomor 1 telah membatalkan Akta No. 50, hal ini merupakan itikad tidak baik dari Para Penggugat yang secara sistematis untuk menghalangi pemenuhan persyaratan administrasi/legalitas PPPSRs terhadap pencatatan didalam pembuatan dan pemenuhan persyaratan dan spesement tanda tangan di Bank BCA, Mandiri sehingga menghambat program kerja,.....dalam memberikan pelayanan terhadap warga PPPSRs GCP seperti halnya warga kesulitan membayar IPL setiap bulan, pembayaran Listrik, PDAM, pembayaran gaji Karyawan, dan pembayaran vendor, yang kalau ini tidak berjalan bisa mengakibatkan kondisi PPPSRs tidak kondusif dan tidak tentram dapat mengganggu situasi kenyamanan dan keamanan di PPPSRs GCP ;
20. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat poin 45 yang menyatakan : *"Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan perannya masing-masing yang saling berkaitan didalam kekisruhan PPPSRs GCP baik secara langsung maupun tidak langsung....., maka secara sadar Para*

Halaman 41 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum”, dikarenakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat-Tergugat lainnya sebagaimana dalil Para Penggugat didalam gugatannya, karena dengan terpilihnya Tergugat I sebagai Ketua Pengurus dan Tergugat II sebagai Ketua Pengawas, berdasarkan Rapat Umum Anggota (RUA) tanggal 20 Maret 2021 Tergugat I selaku Ketua Pengurus terpilih, dan Tergugat II sebagai Ketua Pengawas terpilih PPPSRS GCP Apartement, karena melakukan pencairan uang ke Bank BCA adalah sesuai dengan tugas pokok dan kewenangan Tergugat I sebagai ketua Pengurus terpilih dan Tergugat sebagai Ketua Pengawas terpilih sesuai prosedur dan kewenangan Tergugat I dan Tergugat II Untuk itu dalam hal ini tidak ada hak dan kewenangan, serta kepentingan Para Penggugat untuk melarang pencairan dana untuk operasional rumah susun GCP apartement, karena apa yang dilakukan Tergugat I tersebut semata-mata adalah untuk memenuhi tugas dan kewajiban Tergugat I sebagai Ketua Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartment agar operasional rumah susun GCP Apartment biaya operasional rumah susun yang bersifat rutin sehingga dapat berjalan dengan lancar, aman dan tentram demi memberikan keamanan dan kenyamanan kepada para penghuni rumah susun GCP Apartement, terlebih mengenai laporan keuangan ada mekanisme yang akan dipertanggungjawabkan pada saat rapat pengurus atau Rapat Anggota sebagaimana diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS, oleh karena itu dalil ini patut untuk ditolak atau dikesampingkan ;

21. Bahwa dengan tidak terbuktinya adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat lainnya sebagaimana dalil Para Penggugat dalil gugatan Penggugat pada posita poin 45, 46 s.d 47 serta petitum poin 4 s.d 5 yang pada pokoknya menyatakan :

“Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat yang perinciannya sebagai berikut :

- a. *Kerugian materiel uang PPPSRS GCP Apartement dihitung berdasarkan selisih uang sinking fund (dana cadangan) yang seharusnya ada dengan realita berbeda ditambah uang yang tetap dicairkan walaupun telah terjadi pembatalan akta, sebesar Rp 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah)*
- b. *Kerugian immaterial karena perkara ini menyita waktu Para Penggugat sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);”*

Halaman 42 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Karena dalil-dalil posita serta petitum gugatan Penggugat diatas adalah dalil-dalil posita dan petitum yang tidak jelas (kabur), mengada-ada dan sangat tidak berdasar dimana Penggugat dalam menghitung kerugian materiilnya hanya mencantumkan angka-angka dan jumlah uang yang banyak saja tidak menggunakan parameter perhitungan kerugian yang jelas dan terukur;

- 21.1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan angka 20 diatas karena dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan mengandung tipu muslihat, dimana senyatanya Para Penggugat sebagai individu juga sama sekali tidak berhak untuk meminta sejumlah uang tersebut diatas mengingat uang itu adalah milik masyarakat pemilik dan penghuni rumah susun GCP Apartement yang telah dikeluarkan untuk kepentingan operasional rumah susun dan dinikmati Bersama oleh para pemilik dan penghuni yang ada termasuk Para Penggugat ;
- 21.2. Bahwa sebagaimana Tergugat I utarakan dalam jawaban Penggugat diatas, selama periode kepengurusan Tergugat I, pengeluaran biaya operasional rutin yang dikeluarkan oleh Pengurus PPPSRS GCP Apartement tercatat dengan baik dan dilaksanakan sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan ;
- 21.3. Bahwa sehingga selama periode kepengurusan Tergugat I, belum pernah terjadi kekacauan ataupun ketidaknyamanan yang menimpa para pemilik dan penghuni rumah susun GCP Apartement yang disebabkan oleh pemadaman listrik, air, atau bahkan yang berkaitan dengan keamanan seperti pencurian, kebakaran dsb ;
- 21.4. Bahwa fasilitas-fasilitas, keamanan dan keamanan yang diperoleh para pemilik dan penghuni rumah susun GCP Apartement tersebut juga senyatanya dinikmati oleh Para Penggugat selama ini sehingga pada dasarnya tidak ada kerugian apapun yang dialami Para Penggugat selama periode kepengurusan Tergugat I berlangsung sejak sekitar bulan Mei 2021 ;
- 21.5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, senyatanya klaim kerugian yang dinyatakan oleh Para Penggugat dalam gugatan a quo adalah hal yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar sehingga sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa gugatan Penggugat a quo menyatakan menolak petitum poin 4 dan 5 gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya ;
22. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada posita poin 48 dan petitum poin 7 yang pada pokoknya memohon agar

Halaman 43 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



diletakkan Putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan meski ada upaya hukum terhadapnya (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*), karena posita dan petitum tersebut adalah mengada-ada dan sangat tidak berdasar hukum;

22.1. Terkait dengan tuntutan agar Putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan meski ada upaya hukum terhadapnya (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) yang dimohonkan oleh Para Penggugat, maka dengan ini Tergugat I tegaskan bahwa permohonan tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang kuat serta tidak didukung oleh bukti yang cukup, sehingga petitum yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan ditolak ;

22.2. Bahwa ketentuan hukum acara yang mengatur mengenai Putusan yang dapat dilaksanakan meski ada upaya hukum terhadapnya (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) digariskan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR yang kemudian syarat dan tata caranya diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 ;

22.3. Bahwa mencermati dalil-dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat dalam perkara a quo, dalil-dalil posita maupun petitum tersebut tidak memenuhi kualifikasi gugatan yang putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR maupun Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 ;

22.4. Bahwa oleh karena petitum posita angka 29 dan petitum angka 9 gugatan a quo adalah posita dan petitum yang mengada-ada dan sangat tidak berdasar hukum maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan menolak petitum gugatan Penggugat tersebut ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, senyatanya Tergugat I dan Tergugat II telah menjalankan dan memenuhi seluruh tugas dan kewajiban sebagai Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas PPPSRS GCP Apartement sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta AD & ART PPPSRS GCP Apartement, karenanya Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkte verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Bahwa bersama dengan Jawaban Gugatan ini, selanjutnya **TERGUGAT I dan TERGUGAT II Konvensi / PENGUGAT I dan PENGUGAT II Rekonvensi** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo

Halaman 44 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



untuk mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) untuk dan atas nama organisasi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Grand Centerpoint Tower C & D beralamat di Jl. Ahmad Yani Kav. 20, Marga Jaya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat 17141 ;

Bahwa **PENGGUGAT I** dan **PENGGUGAT II Rekonvensi/Tergugat I** dan **Tergugat II Konvensi** mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) terhadap Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini mohon agar selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II Konvensi disebut sebagai Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi II selanjutnya Para Penggugat Konvensi disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi mohon agar apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi dan Pokok Perkara pada jawaban Gugatan Konvensi di atas, dianggap telah masuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Gugatan Rekonvensi ini (*mutatis mutandis*) ;
3. Bahwa PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint adalah Badan Hukum yang beranggotakan Para Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Grand Centerpoint yang dibentuk dan didirikan berdasarkan Akta Notaris Rosliana Nomor : 07 Tanggal 10 April 2018 Tentang Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen GCP sehingga karenanya pemilihan Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi sebagai Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas merupakan pemilihan yang sah dan demokratis berdasarkan pemilihan warga PPPSRS Apartemen Grand Centerpoint yang diselenggarakan pada Rapat Umum Anggota Lanjutan sebagai forum rapat tertinggi bertempat di Griya Wulan Sari, Kelurahan Marga Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi ;
4. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi / Tergugat I dan Tergugat II Konvensi adalah benar sebagai Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas Terpilih Periode Tahun 2021-2024 berdasarkan Berita Acara Rapat Musyawarah Warga, Lanjutan Rapat Umum Anggota (RUA) PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen Tanggal 20 Maret 2021 tentang Pemilihan Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas yang diadakan di Griya Wulan Sari, Jl, Kemakmuran No.15 Kel. Margajaya, Kota Bekasi ;
5. Bahwa sebelum pelaksanaan Rapat Umum Anggota PPPSRS Grand Center Poin Apartemen dan setelah terbentuknya Panitia Musyawarah maka Panitia Musyawarah terlebih dahulu memberikan undangan pada

Halaman 45 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 Maret 2021 kepada seluruh Pemilik Unit dan Kios Grand Center Point Apartemen (Tower C dan D) untuk menghadiri Rapat Lanjutan Musyawarah Umum Anggota dalam rangka pemilihan Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas PPPSRS Grand Center Point Apartemen ;

6. Bahwa adalah sah menurut hukum Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas (Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi) melakukan perubahan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Center Point Apartemen yang dibuat di hadapan KRISTIAN,SH, Notaris dan PPAT di Kota Bekasi dengan kewenangan yang ada padanya bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan berdasarkan Berita Acara Rapat Musyawarah Lanjutan Rapat Umum Anggota PPPSRS Grand Center Point Apartemen tentang Pemilihan Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Pengawas tertanggal 20 Maret 2021 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup dan telah dilegalisasi oleh Haji ADE ARDIANSYAH, SH, M.Kn. Notaris di Kota Bekasi tertanggal 20 Maret 2021 nomor : 1302/Legalisasi/III/2021 yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, dan juga berdasarkan Berita Acara Rapat Anggota PPPSRS Grand Center Point Apartemen berkedudukan di Kota Bekasi tertanggal 03 April 2021 yang dibuat dibawah tangan dengan materai cukup dan aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, selaku KUASA dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Center Point Apartemen yang berkedudukan di Kota Bekasi. *Dengan kata lain Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas sah mewakili PPPSRS Grand Center Point Apartemen untuk melakukan pembuatan hukum demi kepentingan warga PPPSRS Grand Center Poin Apartemen ;*
7. Bahwa setelah Ketua Dewan Pengurus dan Ketua Dewan Pengawas sudah terpilih, maka pada tanggal 03 April 2021 bertempat di Food Court Apartemen Grand Center Point Tower C dan D Ketua Panitia Musyawarah (Drs. IRFAL GUCI,MM) mengadakan Rapat Anggota yang diwakili /dihadiri anggota PPPSRS Grand Center Point Apartemen. Setelah Ketua Panitia Musyawarah memberikan kata sambutan, kemudian diserahkan kepada Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih untuk melanjutkan rapat sekaligus mengumumkan anggota Dewan Pengurus dan Anggota Dewan Pengawas ;
8. Bahwa sejak terpilih sebagai Ketua Pengawas PPPSRS GCP Apartement Tower C & D pada tanggal 20 Maret 2021 fungsi pengawasan terhadap kepengurusan berjalan dengan lancar termasuk dalam pelayanan

Halaman 46 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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)



kepentingan dari warga PPPSRS GCP Apartement Tower C&D oleh Pengurus ;

9. Bahwa pada tanggal 21 April 2021 Perubahan Anggaran Dasar serta susunan kepengurusan periode 2021 – 2024 diaktekan dihadapan H. Ade Ardiyansah, SH. M.Kn, dengan Akta No. 50, dan kemudian sedang diproses di Dinas Perkimtan Kota Bekasi, namun Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi menyurati dan mendatangi Notaris H. Ade Ardiyansah, SH.,M.Kn untuk membatalkan akta No. 50 tersebut yang mengakibatkan susunan kepengurusan menjadi batal, kemudian Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mendatangi dan menyurati Bank BCA KCU Bekasi (Tergugat V Konvensi) serta mendatangi Dinas Perkimtan Kota Bekasi Dinas Perkimtan. Oleh karena itu perbuatan atau tindakan Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi tersebut berusaha untuk menghambat kegiatan operasional dan pelayanan Pengurus terhadap warga PPPSRS GCP Apartemen Tower C&D ;
10. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2021 Tergugat III, IV, V Rekonvensi/Penggugat III, IV dan V Konvensi bersama anggota mantan dewan pengawas lainnya tanpa sepengetahuan Ketua Dewan Pengawas PPPSRS GCP Apartemen Tower C & D melayangkan surat kepada Ketua Dewan Pengurus PPPSRS GCP Apartemen Tower C & D dengan No. 03/V/2021/WAS-GCP, perihal Klarifikasi dan memberikan ultimatum batas waktu untuk menjawab klarifikasi sehingga Perbuatan Penggugat III, IV dan V Konvensi bersama anggota mantan dewan pengawas lainnya adalah telah melanggar norma etika organisasi yang tidak menghormati pimpinannya sebagai Ketua Dewan Pengawas ;
11. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2021 PPPSRS GCP Apartemen Tower C & D dengan tanpa sepengetahuan dan tanda tangan Ketua Dewan Pengawas PPPSRS GCP Apartemen Tower C&D melayangkan surat kepada Ketua Dewan Pengurus PPPSRS GCP Apartemen Tower C&D dengan No. 04/V/2021/WAS-GCP, perihal Klarifikasi. Perbuatan Penggugat III, IV dan V Konvensi bersama anggota mantan dewan pengawas lainnya adalah telah melanggar hukum dengan menabrak etika organisasi yang tidak menghiraukan adanya Ketua Dewan Pengawas ;
12. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2021 PPPSRS GCP Apartemen Tower C&D dengan tanpa sepengetahuan dan tanda tangan Ketua Dewan Pengawas PPPSRS GCP Apartemen Tower C&D melayangkan surat kepada Ketua Dewan Pengurus PPPSRS GCP Apartemen Tower C&D dengan No. 05/V/2021/WAS-GCP, perihal Klarifikasi. Perbuatan Penggugat III, IV dan V Konvensi bersama anggota mantan dewan pengawas lainnya adalah telah

Halaman 47 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



melanggar hukum dengan menabrak etika organisasi yang tidak menghiraukan adanya Ketua Dewan Pengawas ;

13. Bahwa perbuatan yang tidak terpuji dan melanggar hukum yang dilakukan oleh anggota dewan Pengawas atas gagasan dan inisiatif Tergugat III, IV, V Rekonvensi /Penggugat III, IV, V Konvensi dengan mengadakan rapat beberapa kali tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Ketua Dewan Pengawas PPPSRS GCP Apartemen Tower C&D yang tujuannya merubah dan atau membahas serta ingin membuat Akta PPPSRS GCP ;
14. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi telah melayangkan surat permohonan pembekuan rekening PPPSRS GCP Apartement pada Bank BCA Bekasi dan Bank Mandiri Bekasi, yang mengakibatkan PPPSRS GCP Apartement mengalami keterlambatan pembayaran tagihan listrik dan PDAM serta pembayaran gaji karyawan termasuk keterlambatan pembayaran terhadap pihak ketiga/vendor termasuk penyeteroran biaya *Sinking Fund* yang tidak dapat dilakukan lagi;
15. Bahwa tidak berhenti sampai di situ Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi juga telah membuat opini-opini tidak benar yang menjelek-jelekkan Penggugat I Penggugat II Rekonvensi beserta jajaran pengurus PPPSRS GCP lainnya yang mana Tindakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut merusak kepercayaan terhadap Pengurus serta membuat situasi lingkungan rumah susun menjadi tidak nyaman dan tidak tentram adanya upaya penggiringan opini yang bersifat negatif di lingkungan PPPSRS GCP ;
16. Bahwa gugatan rekonvensi *a quo* diajukan Penggugat I dan II Rekonvensi/ Tergugat I dan II Konvensi karena sampai dengan saat ini perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi sudah tidak dapat ditolerir dan bahkan mengakibatkan kerugian bagi organisasi PPPSRS GCP Apartement dan bagi seluruh Anggota PPPSRS GCP Apartemen ;
17. Bahwa pada tanggal 17 Mei 2021 Ketua Dewan Pengawas terpilih (Penggugat Rekonvensi I dan II/Tergugat I dan II Konvensi) memberikan surat nomor : 003/TGP/WAS-GCP/V/2021 kepada anggota dewan pengawas perihal Tanggapan atas Permohonan Klarifikasi no : surat 02/IV/2021/WAS-GCP tertanggal 11 Mei 2021 dan sekaligus memberikan teguran keras atas perilaku yang indisipliner yang dilakukan oleh anggota Dewan Pengawas ;
18. Bahwa pada tanggal 9 Juni 2021 Ketua Pengawas PPPSRS GCP Apartemen Tower C & D terpilih membuat Surat Keputusan Nomor : 004/SK-WAS/GCP/VI/2021 tentang pembatalan Surat Keputusan Dewan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Formatur Pengawas No. 002/RUA/III/2021 tanggal 27 Maret 2021 tentang pengesahan Susunan Pengawas PPPSRS GCP Apartemen Tower C&D ;

19. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas maka struktur kepengurusan PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen adalah sebagai berikut :

Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Pengurus No: 005/SK-RUS/GCP/VI/2021 tentang Pengangkatan dan Penetapan Susunan Anggota Dewan Pengurus masa bakti 2021 – 2024 yaitu :

- Ketua : Firman Arapenta Bangun
- Sekretaris : Arman Asmara Yusuf
- Bendahara : Irvan Habie
- Bidang Pemeliharaan : Ardy Junaidi
- Bidang Keanggotaan dan Humas : Romi Payan, SE
- Bidang Keamanan : Ilham
- Bidang Usaha : Diana Hamsah

Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Pengawas No: 006/SK-WAS/GCP/VI/2021 tanggal 23 Juni 2021 tentang Pengangkatan dan Penetapan Susunan Anggota Dewan Pengawas masa bakti 2021 – 2024 yaitu :

- Ketua : Parulian Pasaribu
- Anggota : dr. Muchlis Abbas
- Anggota : Kaimuddin Askar
- Anggota : Ingan Malem Ginting
- Anggota : Chandra Halim

20. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi yang menghambat dan mengganggu jalannya kepengurusan periode 2021 – 2024 tersebut adalah perbuatan yang jelas-jelas patut dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaaad*);

21. Bahwa sesuai dengan doktrin hukum, Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi dalam perkara a quo telah terpenuhi Perbuatan melawan hukumnya dengan syarat-syarat bersifat kumulatif (*vide* Pasal 1365 KUH Perdata) yaitu sebagai berikut :

21.1. Harus Ada Perbuatan

- 21.1.1. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat Akta Pembatalan No. 1 tanggal 2 Mei 2021 secara sepihak tanpa ada pemberitahuan dan persetujuan dari Ketua Pengurus PPPSRS GCP Apartement.

Halaman 49 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



- 21.1.2. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membekukan rekening bank (Bank BCA Cabang Bekasi dan Bank Mandiri Bekasi) milik PPPSRS GCP Apartement sehingga mengakibatkan PPPSRS GCP Apartement tidak dapat membayarkan kewajiban-kewajiban kepada pihak ketiga dan mendapatkan denda atas keterlambatan pembayaran tersebut serta tidak dapat menyetor Sinking Fund.
- 21.1.3. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan dibekukannya rekening bank (Bank BCA dan Bank Mandiri) milik PPPSRS GCP Apartement, hal ini mengganggu kesejahteraan, kenyamanan dan keamanan para penghuni dan pemilik rumah susun GCP Apartement.
- 21.2. Perbuatan itu harus melawan hukum
- 21.2.1. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi melanggar Hak dan Kewajiban sebagai Anggota PPPSRS GCP Apartemen sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Jo. Pasal 15 Anggaran Dasar PPPSRS GCP Apartement.
- 21.2.2. Bahwa Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi juga telah melanggar hak-hak subjective para pemilik dan penghuni rumah susun GCP Apartemen sehingga karenanya telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPdata.
- 21.3. Ada kerugian
- 21.3.1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menderita kerugian karena akibat dari keterlambatan pembayaran biaya operasional, PPPSRS GCP Apartement dikenakan denda bulan Okt. 2021 oleh PT PLN (Persero) sebesar **Rp. 7.841.683,-** oleh PDAM Tirta Bhagasasi sebesar **Rp. 1.682.620,-**
- 21.4. Ada hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian
- 21.4.1. Bahwa jelas Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dilakukannya dengan membekukan rekening bank (Bank BCA dan Bank Mandiri) milik PPPSRS GCP Apartement

Halaman 50 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



sehingga mengakibatkan kerugian yang besar bagi
Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi.

21.5. Ada kesalahan (*schuld*)

21.5.1. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi jelas-jelas telah melakukan kesalahan dengan membekukan rekening bank (Bank BCA dan Bank Mandiri) milik PPPSRS GCP Apartement.

22. Bahwa dengan demikian Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi jelas-jelas terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi I dan II / Tergugat I dan II Konvensi sesuai dalil-dalil gugatan di atas ;

23. Bahwa dengan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi yang membekukan rekening bank (Bank BCA dan Bank Mandiri) milik PPPSRS GCP Apartement secara melawan hukum, hal ini menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat, sebagai berikut :

I. Kerugian Materiil

Adapun kerugian materiil yang dialami oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, yakni :

NO.	Uraian	Jumlah
1.	Jasa Notaris Pelaksanaan RUA Tanggal 20 Maret 2021	Rp. 25.000.000,-
2.	Biaya Operasional pengurusan keterlambatan pembayaran kepada pihak ketiga/vendor	Rp. 10.000.000,-
3.	Dana Talangan untuk operasional Building Management/ BM selama 3 bulan (Sep, Okt, Des. 2021)	Rp. 22.000.000
4.	Denda keterlambatan Pembayaran Tagihan Listrik (PLN)	Rp. 7.841.683,-
5.	Denda keterlambatan Pembayaran Tagihan Air (PDAM)	Rp. 1.682.620,-
6.	Biaya konsultan dan penanganan permasalahan hukum	Rp. 250.000.000,-
JUMLAH		Rp. 316.524.303,-



I. Kerugian Immateriil

Dengan tidak adanya etika baik Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk membuka pembukuan rekening dan pembatalan Akta No. 1 tanggal 2 Mei 2021 Penggugat terpengaruh aktivitasnya sehari-hari karena terbebani dengan permasalahan *a quo*.

Bahwa demi mempertahankan kredibilitas dan mengembalikan kepercayaan warga pemilik dan penghuni rumah susun GCP Apartement kepada organisasi PPSRS GCP Apartement, maka kerugian Immateriil dengan alasan-alasan tersebut di atas apabila dihitung dengan rupiah sebesar **Rp 10.000.000.000**

(sepuluh miliar rupiah) atau yang dianggap patut dan adil oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Dengan demikian, kerugian yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah :

1. Kerugian Materiil = Rp. 316.524.303,-
2. Kerugian Imateriil = Rp. 15.000.000.000,- +
- TOTAL = Rp. 15.316.524.303,-**

Jumlah total kerugian keseluruhan yang dialami Para Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp. 15.316.303.000,-** (Lima belas miliar tiga ratus enam belas juta lima ratus dua puluh empat ribu tiga ratus tiga rupiah)

24. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat konvensi, maka Penggugat Rekonvensi II/ Tergugat II Konvensi menderita kerugian sebesar **Rp. 15.316.303.000,-** (Lima belas miliar tiga ratus enam belas juta lima ratus dua puluh empat ribu tiga ratus tiga rupiah) ;

25. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini tidak sia-sia (*illusionir*) di kemudian hari serta mencegah adanya upaya-upaya Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi menghindari kewajibannya yang timbul sebagai akibat hukum dari gugatan ini maka mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Bekasi berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap unit apartemen milik Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi serta segala isi di dalamnya sesuai Pasal 227 HIR yang masing-masing terletak pada alamat sebagai berikut :

No	NamaPemilik	No. Unit	Alamat
1	Frederika Louise Idroes	Tower D. Lt.17 N0.35	Grand Centerpoint Apartemen Bekasi
2	Ir. Agung Sudibyo	Tower	Grand Centerpoint Apartemen Bekasi



3	Wahyuni	Tower C	Grand Centerpoint Apartemen Bekasi
4	Budi Adiyanto	Tower C	Grand Centerpoint Apartemen Bekasi
5	Albertus P Sitanggang	Tower D.	Grand Centerpoint Apartemen Bekasi

26. Bahwa agar putusan perkara *a quo* ditaati secara sungguh-sungguh oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi, dan agar kegiatan operasional PPPSRS GCP Apartemen dapat segera kembali berjalan normal, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* supaya Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per orang, setiap hari Tergugat lalai dan/atau tidak melaksanakan putusan perkara ini setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum mengikat.

DALAM PROVISI

1. Bahwa oleh karena kepentingan dari warga PPPSRS Grand Center Poin Apartemen Tower C & D harus berjalannya itu misalnya dengan pembayaran Listrik, Perawatan sarana dan prasarana gedung, upah para petugas/pekerja gedung dan lain sebagainya harus terbayarkan sebelum jatuh tempo, dimana Para Penggugat melakukan Pemblokiran rekening PPPSRS GCP Apartemen di bank BCA Bekasi sehingga menghambat kinerja dari kepengurusan baru dan menjadi merugikan bagi warga PPPSRS Grand Center Poin Apartemen itu sendiri, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim mengizinkan Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi selaku Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas terpilih untuk menjalankan roda kepengurusan sebagaimana layaknya walaupun dikemudian hari ada upaya hukum Banding maupun Kasasi sampai dengan berkekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat I dan Pengugat II Rekonvensi / Tergugat I dan II Konvensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Halaman 53 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku ;

I. DALAM PROVISI

- Menolak Provisi dari Para Tergugat

DALAM REKONVENSI

I. DALAM PROVISI

- Mengabulkan Provisi Penggugat I dan II Rekonvensi
- Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk membatalkan pembekuan atau membuka blokir rekening bank milik PPPSRS Grand Cenerpoint Apartement di Bank BCA Bekasi dengan tanpa biaya dan tanpa beban apapun demi keberlangsungan operasional Rumah Susun Grand Centerpoint Apartemen;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi / Tergugat I dan II Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi sah dan mengikat sebagai Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen Tower C & D periode 2021 – 2024 ;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat Surat Keputusan Nomor : 005/SK-RUS/GCP/VI/2021 tanggal 23 Juni 2021 Tentang Susunan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Grand Center Point Apartement ;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat Surat Keputusan No. 006/SK-WAS/GCP/VI/2021 tanggal 23 Juni 2021 Tentang Susunan Dewan Pengawas Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Grand Centerpoint Apartemen ;
5. Menyatakan menurut hukum nama-nama sebagai berikut :
 1. Ketua : Firman Arapenta Bangun
 2. Sekretaris : Arman Asmara Yusuf
 3. Bendahara : Irvan Habie
 4. Bidang Pemeliharaan : Ardy Junaidi
 5. Bidang Organisasi, Keanggotaan, dan Humas : Romi Payan
 6. Bidang Keamanan : Ilham
 7. Bidang Usaha : Diana Hamsah

Adalah sebagai Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Grand Center Point Apartement yang sah;

Halaman 54 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



6. Menyatakan menurut hukum nama-nama sebagai berikut :

- | | |
|------------|-----------------------|
| 1. Ketua | : Parulian Pasaribu |
| 2. Anggota | : Muchlis Abbas |
| 3. Anggota | : Kaimuddin Askar |
| 4. Anggota | : Ingan Malem Ginting |
| 5. Anggota | : Chandra Halim |

Adalah sebagai Dewan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Grand Center Point Apartement yang sah ;

7. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menghambat jalannya kegiatan operasional Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Grand Centerpoint Apartement sehingga mengakibatkan kerugian terhadap organisasi maupun anggota PPPSRS Grand Centerpoint Apartement ;

8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi membayar kerugian materiil sebesar **Rp. 316.524.303,-** dan Immateril sebesar **Rp 15.000.000.000,-** Sehingga secara keseluruhan sebesar **Rp. 15.316.524.303,-** (*Lima belas miliar tiga ratus enam belas juta lima ratus dua puluh empat ribu tiga ratus tiga rupiah*) kepada Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi / Tergugat I dan Tergugat II Konvensi ;

9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar **uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satujuta rupiah) per orang**, setiap harinya kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Grand Center Point Apartement (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi), apabila Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi lalai dalam melaksanakan putusan ini ;

10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satujuta rupiah) per orang, setiap harinya kepada PPPSRS Grand Centerpoint Apartement (Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi), apabila Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi lalai dalam melaksanakan putusan ini ;

11. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga menurut hukum terhadap harta benda milik Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi :

No	NamaPemilik	No. Unit	Alamat
----	-------------	----------	--------



1	Frederika Louise Idroes	Tower D. Lt.17N0.35	Grand Centerpoint Apartemen Bekasi
2	Ir. Agung Sudibyo	Tower	Grand Centerpoint Apartemen Bekasi
3	Wahyuni	Tower C	Grand Centerpoint Apartemen Bekasi
4	Budi Adiyanto	Tower C	Grand Centerpoint Apartemen Bekasi
5	Albertus P Sitanggang	Tower D.	Grand Centerpoint Apartemen Bekasi

12. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat konvensi untuk mematuhi isi Putusan dalam perkara *a quo*;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat IV dengan mengajukan jawaban dalam surat tertanggal, yaitu dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa di dalam Gugatannya PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa perkara aquo merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang mana dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan merupakan tindakan pemerintahan, sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara Negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkrit dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan. Bahwa selain itu dalam Pasal 2 Ayat (1) dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 telah menggariskan secara limitatif bagi warga masyarakat untuk mengajukan gugatan secara tertulis kepada PTUN dengan menyebutkan alasan-alasan dan perkara Perbuatan

Halaman 56 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana ditujukan kepada TERGUGAT IV dalam perkara aquo merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut yang telah dikemukakan diatas, maka Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara aquo.

2. GUGATAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

PARA PENGGUGAT didalam gugatannya tidak jelas dan terang dalam menguraikan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang dilakukan oleh TERGUGAT IV, selain itu PARA PENGGUGAT pada gugatannya juga tidak dapat merumuskan kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT IV.

Sehingga gugatan PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT IV adalah sangat tidak jelas dan kabur, karena di dalam gugatannya PARA PENGGUGAT tersebut tidak jelas menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT IV.

Sehingga berdasarkan dalil yang telah dikemukakan diatas maka dapat disimpulkan bahwa gugatan kepada TERGUGAT IV tidak relevan untuk diajukan sebagai gugatan sehingga sudah sepatutnya dinyatakan gugatan ditolak/tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Hal yang telah kami kemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara.
2. Kami menolak seluruh dalil PARA PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dinyatakan kebenarannya.
3. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT IV menyatakan bahwa tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT.
4. Bahwa Pengurus PPPSRS mengirimkan Surat No. 036/GCP PPPSRS/IV-21 perihal Permohonan Pencatatan/Pemberitahuan AD/ART Akta No. 50 oleh Notaris Ade Ardiansyah, SH di Kota Bekasi tertanggal 19 April 2021. Berdasarkan hal tersebut TERGUGAT IV mengeluarkan Surat Nomor : 648/1633/DPKPP.Rumkim Perihal Pencatatan dan Pelaporan PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Tower C dan Tower D tertanggal 10 Mei 2021. Hal ini sesuai dengan Berdasarkan Pasal 28 Ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
5. Kemudian berdasarkan hasil pertemuan Dewan Pengawas PPPSRS Grand Centerpoint Apartement tanggal 3 Juni 2021 dan Surat Nomor

Halaman 57 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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

03/VI/2021/WAS-GCP tanggal 11 Juni 2021 Perihal Pemberitahuan Pembatalan Akta PPPSRS Grand Centerpoint Apartement serta merujuk Surat dari Notaris Ade Ardiansyah SH Nomor 8/SK/NOT/VI/2021 tanggal 10 Juni 2021 bahwasanya Akta Perubahan Anggaran Dasar Dasar PPPSRS Grand Centerpoint Apartement No. 50 Tahun 2021 tanggal 21 April 2021 oleh Notaris Ade Ardiansyah SH telah dibatalkan atas persetujuan dan kesepakatan Para Pihak dengan Akta Nomor 1 tertanggal 02 Mei 2021 yang dibuat oleh Notaris Ade Ardiansyah SH di Kota Bekasi.

6. Sehubungan dengan hal tersebut, untuk menjalankan administrasi pemerintahan yang baik dengan memperhatikan asas kehati-hatian TERGUGAT IV mengeluarkan Surat Nomor : 469/1912-DPKPP.rumkim Perihal Permohonan Penjelasan Keabsahan Akta Notaris tertanggal 8 Juni 2021 yang ditujukan kepada Notaris Ade Ardiansyah SH yang dijawab dengan Surat No. 8/SK/NOT/VI/2021 Perihal Jawaban Perihal Keabsahan Akta tertanggal 10 Juni 2021 yang dalam isinya menerangkan bahwa Akta Perubahan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Nomor 50 tanggal 21 April 2021 dibatalkan dan untuk itu kemudian ditandatangani Akta Pembatalan No. 1 tertanggal 02 Mei 2021.
7. Sehingga berdasarkan hal tersebut, TERGUGAT IV menerbitkan Surat Nomor : 469/2121-DPKPP.rumkim Perihal Pembatalan Pencatatan dan Pelaporan Perubahan Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Tower C dan Tower D tertanggal 30 Juni 2021 sehingga setelah Surat tersebut diterbitkan, Surat Pencatatan dan Pelaporan Pengurus PPPSRS sebelumnya dinyatakan tidak berlaku lagi.
8. Bahwa TERGUGAT IV menerima Surat dari Ketua Dewan Pengurus Nomor : 0042/GCP-PPPSRS Grand Centerpoint Apartement tertanggal 29 Juli 2021 yang pada isinya adalah pelaporan perubahan Akta dan permohonan pencatatan Akta No. 19 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat oleh Notaris Kristian SH (TERGUGAT III) terkait kepengurusan PPPSRS Grand Centerpoint Apartement.
Sehubungan dengan hal tersebut dan setelah dilakukan klarifikasi serta pengecekan Notaris Kristian SH, TERGUGAT IV mengeluarkan Surat Nomor : 648/2922-DPKPP.Rumkim Perihal Pencatatan Perubahan Akta dan Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Tower C dan Tower D tertanggal 16 September 2021.
9. Bahwa TERGUGAT IV menerima Surat dari Bank BCA (TERGUGAT V) Nomor : 001/CS/BKS/IX/2021 tertanggal 14 September 2021 Perihal Permohonan Petunjuk terkait Pembatalan Pencatatan dan Pelaporan Perubahan Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen Tower C dan

Halaman 58 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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

D yang dijawab oleh TERGUGAT IV dengan Surat No. 469/3346-DPKPP.rumkim tertanggal 29 Oktober 2021 yang pada isinya Pengurus dan Pengawas yang berwenang adalah yang tertuang dalam Akta Perubahan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Centerpoint Apartemen Nomor 19 tanggal 25 Juni 2021 yang telah dicatat oleh Notaris Kristian, SH.

10. Berdasarkan Pasal 28 Ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun menerangkan bahwa Akta Pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dicatatkan kepada instansi teknis pemerintahan daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan daerah di bidang perumahan yang dalam hal ini adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Bekasi.
11. Sehingga sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, TERGUGAT IV hanya memiliki kewenangan untuk mencatat Akta Pendirian. Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga maupun Perubahan atas akta tersebut.
12. Bahwa TERGUGAT IV untuk menerbitkan atau mengeluarkan Surat sebagaimana dalam perkara aquo, dilakukan atas adanya permohonan pencatatan akta dari Pengurus dan Pengawas PPPSRS serta telah memenuhi syarat pemenuhan dokumen pencatatan tersebut sehingga pencatatan yang dilakukan oleh TERGUGAT IV telah memenuhi syarat administrasi.
13. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) menyatakan "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Maka sesuai uraian dalam pasal 1365 KUHPer terdapat unsur sebagai berikut untuk memenuhi Perbuatan Melawan Hukum, yaitu :
 - Harus ada perbuatan bersifat melawan hukum;
 - Harus ada unsur kesalahan;
 - Harus ada kerugian yang diderita;
 - Harus ada hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Bahwa unsur-unsur tersebut diatas bersifat kumulatif dan seluruhnya harus terpenuhi, yang berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum.

Halaman 59 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pencatatan yang dilakukan oleh TERGUGAT IV adalah sesuai dengan hukum dan aturan yang berlaku yaitu sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Terhadap pencatatan Akta Perubahan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Nomor 19 tanggal 25 Juni 2021 telah dilaksanakan sesuai dengan aturan dan ketentuan yang berlaku dengan tetap menerapkan asas kehati-hatian dan kecermatan.

Terkait jawaban Surat TERGUGAT IV kepada TERGUGAT V adalah telah sesuai fakta hukum bahwa yang resmi tercatat di TERGUGAT IV adalah Akta Perubahan Anggaran Dasar PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Nomor 19 tanggal 25 Juni 2021.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, tidak ada satu pun unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT IV.

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dan dasar-dasar hukum sebagaimana tersebut diatas, adalah beralasan hukum jika TERGUGAT IV memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

B. POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 - Menyatakan TERGUGAT IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan mengeluarkan TERGUGAT IV dalam perkara aquo.
 - Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.
- atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat V dengan mengajukan jawaban dalam surat tertanggal, yaitu dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada PT Bank Central Asia Tbk. (*in casu* TERGUGAT V) terdapat Nasabah pemilik Rekening atas nama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Grand Center Point / atau disingkat sebagai "**PPPSRS-GCP**" (untuk selanjutnya disebut "**Rekening**").
2. Bahwa adapun dokumen-dokumen terkait kepengurusan **PPPSRS-GCP** yang diterima oleh TERGUGAT V untuk kepentingan pembukaan dan transaksi pada Rekening, adalah sebagai berikut :

Halaman 60 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Akta No. 07 tanggal 10 April 2018** tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Grand Centerpoint Apartement yang dibuat oleh Notaris Rosliana, S.H; dan telah mendapatkan pengesahan sesuai;
 - **Surat Keputusan Wali Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat Nomor 640/Kep.243-Huk/IV/2018** tentang Pengesahan Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilikan dan Penghuni Satuan Rumah Susun Grand Center Point Apartemen;
 - **Akta No. 50 tanggal 21 April 2021** tentang Perubahan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartemen yang dibuat oleh Notaris H. Ade Ardiansyah, S.H., M.Kn; dan telah mendapatkan pencatatan sesuai;
 - **Surat dari Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Nomor 648/1633/DPKPP.Rumkim tanggal 10 Mei 2021** tentang Pencatatan dan Pelaporan Perubahan Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Tower C dan Tower D;
 - **Akta No. -1 tanggal 02 Mei 2021** tentang Pembatalan yang dibuat oleh Notaris H. Ade Ardiansyah, S.H., M.Kn; dan telah mendapatkan pencatatan sesuai;
 - **Surat dari Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Nomor 469/2121/DPKPP.Rumkim tanggal 30 Juni 2021** tentang Pembatalan Pencatatan dan Pelaporan Perubahan Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Tower C dan Tower D;
 - **Akta No. 13 tanggal 14 Juni 2021** tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartement yang dibuat oleh Notaris Kristian, S.H dan **Akta No. 19 tanggal 25 Juni 2021** tentang Perubahan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartemen yang dibuat oleh Notaris Kristian, S.H; keduanya telah mendapatkan pencatatan sesuai;
 - **Surat dari Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Nomor 648/2922/DPKPP.Rumkim tanggal 16 September 2021** tentang Pencatatan Perubahan Akta dan Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Tower C dan Tower D;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 28 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun *j.o* Pasal 22 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun disebutkan:

Halaman 61 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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)



"(3) Dalam hal terjadi pergantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, **wajib dicatat kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.**

(4) Hasil pemilihan Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud ayat (1) **disampaikan kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.**"

4. Bahwa dalam melakukan proses transaksi rekening, TERGUGAT V telah memastikan dokumen-dokumen dan identitas pihak yang melakukan transaksi adalah pihak yang berwenang bertindak untuk dan atas nama **PPPSRS-GCP** berdasarkan dokumen-dokumen dalam angka 2 di atas dan dokumen kependudukan.

Berdasarkan uraian di atas maka diketahui bahwa TERGUGAT V telah melakukan tindakan terkait Rekening berdasarkan pada ketentuan yang berlaku dan dilakukan dengan merujuk / mendasarkan pada:

- surat-surat dari Surat dari Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan; dan
- akta-akta notaris yang merupakan akta autentik sehingga berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

maka terbukti tindakan TERGUGAT V terkait Rekening dilakukan memenuhi prinsip kehati-hatian dan berdasarkan itikad baik.

Selanjutnya TERGUGAT V akan menanggapi dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

PERMOHONAN PROVISI TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM UNTUK DIKABULKAN KARENA TIDAK DIDASARKAN PADA POSITA DAN TELAH MENGENAI POKOK PERKARA

5. Bahwa Petitum PARA PENGGUGAT angka IV. DALAM PROVISI yang meminta agar TERGUGAT V diperintahkan untuk memberikan laporan rekening koran pemakaian uang PPPSRS sejak pertama kali dikeluarkan akta



perubahan yang dibuat TERGUGAT III dari tahun 2020 s.d 2021 tidak ditemukan dasar dalilnya dalam bagian Posita.

6. Bahwa mengingat Petitum angka IV. DALAM PROVISI tidak ditemukan dasar dalilnya dalam Posita Gugatan maka menjadi tidak berdasar hukum Petitum tersebut untuk dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT dan dengan demikian sudah seharusnya permohonan provisi dimaksud ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
7. Bahwa selain itu tuntutan provisi PARA PENGGUGAT agar Majelis Hakim untuk memerintahkan TERGUGAT V memberikan laporan rekening koran pemakaian PPPSRs-GCP sejak pertama kali dikeluarkannya Akta perubahan yang dibuat oleh Notaris Kristian Tergugat III dari Tahun 2020 sampai 2021, adalah jelas-jelas **telah mengenai masalah pokok perkara**, karena dalam hal ini masih belum jelas apakah dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan benar adanya sehingga PARA PENGGUGAT dengan demikian berhak meminta agar TERGUGAT V diperintahkan untuk melakukan tindakan sebagaimana diminta oleh PARA PENGGUGAT tersebut.

Bahwa oleh karena tuntutan provisi ini telah menyangkut pokok perkara, maka secara hukum tuntutan tersebut patut untuk ditolak, sesuai kaedah hukum :

- **Pasal 191 RBG / Pasal 180 HIR**, yang mengartikan Gugatan provisionil sebagai tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir Dalam Pokok Perkara dijatuhkan, sehingga secara hukum putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara seperti berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan dengan ancaman membayar uang paksa; serta
- **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1788K/Sip/1976 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976**, yang pada intinya berbunyi bahwa :
Gugatan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara, gugatan provisi yang berisi/mengenai pokok perkara harus ditolak.

DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBEL)

8. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam bagian akhir surat Gugatannya menyatakan sebagai berikut:

Berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis



Hakim berkenan memeriksa dan memutus perkara a quo sebagai berikut:

II. PERMOHONAN PROVISI

1. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan atas alasan dan bukti yang kuat menurut hukum maka ... dst.
2. ... dst.

III. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dan memutuskan perkara ini untuk berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

IV. DALAM PROVISI

1. ... dst.

V. DALAM POKOK PERKARA

... dst.

9. Bahwa berdasarkan dalil sebagaimana dikutip pada angka 8 di atas, maka menjadi tidak jelas karena adanya repetisi permohonan putusan sebagaimana di atas. Adanya repetisi di atas jelas mengakibatkan gugatan PARA PENGGUGAT cacat formal dalam bentuk gugatan menjadi tidak jelas sehingga sudah seharusnya gugatan tidak diterima.

Oleh karena itu sangat patut dan beralasan apabila Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*), sesuai Yurisprudensi sebagai berikut:

- **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970**, yang menyebutkan:
“Gugatan kabur (kabur) atau tiadk sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974**, yang pada intinya menyatakan:
“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.

DALAM POKOK PERKARA :

10. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN, bagian DALAM PROVISI dan bagian DALAM EKSEPSI di atas secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT V dalam Pokok Perkara ini.
11. Bahwa TERGUGAT V menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT V.



12. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT V hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT V yaitu sebagaimana dalil PARA PENGGUGAT angka 38 s.d 44.

Oleh karena itu TERGUGAT V tidak akan menanggapi dalil atau hal-hal terkait dengan masalah :

- Pemilihan pengurus PPPSRS-GCP;
- Pelanggaran AD/ART PPPSRS-GCP ataupun pelanggaran ketentuan lain yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT,

mengingat hal-hal yang dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT adalah urusan internal penghuni dan pengurus PPPSRS-GCP, sehingga TERGUGAT V tidak memiliki kewenangan untuk menanggapinya.

13. Bahwa TERGUGAT V menolak dengan tegas adalah dalil PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 38 s/d 44 yang menyatakan :

38. *Bahwa perbuatan Tergugat V yang tetap melakukan pencairan uang PPPSRS GCP sudah dilakukan berulang-ulang walaupun ada keberatan-keberatan yang dilakukan oleh pengurus PPPSRS yang lain melalui kuasanya dari Kantor Hukum AMY & Partners dengan Nomor Surat 08/AMY-SK/V/2020, tertanggal 15 Mei 2020 perihal: Keberatan adanya Perubahan Akta Notaris Kristian sebagai lampiran dokumen PPPSRS GCP, tapi dalam hal ini surat keberatan tersebut tidak diindahkan oleh pihak Tergugat V;*

39. *Bahwa Surat Keberatan kedua melalui kuasanya dari Kantor Hukum AMY & Partners perihal Pemberitahuan atas laporan Polisi/Polda Metro Jaya atas dugaan pemalsuan surat yang dilakukan oleh Ketua PPPSRS sebelumnya (ZH) dan permintaan dalam pencairan uang yang sifatnya rutin setiap bulan agar melibatkan kedua belah pihak dengan tujuan ada transparansi dalam penggunaan uang warga Grand Centerpoint Apartement supaya tidak terjadi kebocoran uang lagi dalam pemakaiannya tapi hal ini tetap diabaikan oleh Pihak BCA Cabang Bekasi;*

40. *Bahwa Tergugat V/Bank BCA Cabang Bekasi tetap berpedoman pada Akta yang telah dicatatkan oleh Tergugat IV/Kepala Dinas Perkimtan Kota Bekasi dalam hal pencairan uang PPPSRS GCP;*

41. *Bahwa Tergugat V tidak menggunakan lagi prinsip kehati-hatian BCA Cabang Bekasi sehingga tidak meneliti lagi berkas-berkas dalam proses pembuatan Akta tersebut apakah sudah sesuai mekanisme dalam pembuatannya, apakah akta itu bermasalah atau tidak;*



42. Bahwa Penggugat tgl 27 Mei 2021 kepada BCA Cabang Bekasi telah menyampaikan copy Surat Pernyataan Membatalkan Akta No. 50 dan Akta Pembatalan No. 1 tanggal 02 Mei 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris H. Ade.
43. Bahwa Penggugat sudah melakukan keberatan melalui kuasanya dari Lembaga Bantuan Hukum Benteng Perjuangan Rakyat kepada Tergugat V perihal pemberitahuan pembatalan atas Akta Notaris Kristian serta pembatalan pencatatan dan pelaporan perubahan pengurus PPPSRs GCP No. Surat 12/LBH BPR-SK/XI/2021 tanggal 1 September 2021, tetapi pihak BCA Cabang Bekasi/Tergugat V tetap melakukan pencairan uang PPPSRs GCP;
44. Bahwa Tergugat V melakukan hal yang sama/pencairan uang PPPSRs GCP yang acuannya pada pencatatan Akta dari Dinas Perkintan/Tergugat IV walaupun Akta tersebut sudah dibatalkan oleh Notaris H. Ade Ardiansyah, S.H., MKn. Begitupun dengan Akta yang dibuat Tergugat III Tahun 2021 yaitu Akta Perubahan yang tidak melalui mekanisme organisasi Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRs GCP.

Terhadap dalil PARA PENGGUGAT di atas, dapat TERGUGAT V tanggapi sebagai berikut :

- 13.1. Bahwa mencermati dalil PARA PENGGUGAT tersebut, maka disebutkan bahwa TERGUGAT V menyetujui pencairan dana rekening tanpa adanya penerapan prinsip kehati-hatian.

Bahwa dalil tersebut jelas sangat tidak benar karena sebagaimana TERGUGAT V terangkan dalam PENDAHULUAN di atas, bahwa TERGUGAT V telah melakukan tindakan terkait Rekening berdasarkan pada ketentuan yang berlaku dan dilakukan dengan merujuk / mendasarkan pada surat-surat dari Surat dari Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan. akta-akta notaris yang merupakan akta autentik sehingga berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dan memastikan identitas nasabah.

Adapun surat-surat dan atau dokumen-dokumen dimaksud adalah sebagai berikut :

- **Akta No. 07 tanggal 10 April 2018** tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Grand Centerpoint Apartement yang dibuat oleh Notaris Rosliana, S.H; dan telah mendapatkan pengesahan sesuai;



- **Surat Keputusan Wali Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat Nomor 640/Kep.243-Huk/IV/2018** tentang Pengesahan Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilikan dan Penghuni Satuan Rumah Susun Grand Center Point Apartemen;
- **Akta No. 50 tanggal 21 April 2021** tentang Perubahan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartemen yang dibuat oleh Notaris H. Ade Ardiansyah, S.H., M.Kn; dan telah mendapatkan pencatatan sesuai;
- **Surat dari Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Nomor 648/1633/DPKPP.Rumkim tanggal 10 Mei 2021** tentang Pencatatan dan Pelaporan Perubahan Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Tower C dan Tower D;
- **Akta No. -1 tanggal 02 Mei 2021** tentang Pembatalan yang dibuat oleh Notaris H. Ade Ardiansyah, S.H., M.Kn; dan telah mendapatkan pencatatan sesuai;
- **Surat dari Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Nomor 469/2121/DPKPP.Rumkim tanggal 30 Juni 2021** tentang Pembatalan Pencatatan dan Pelaporan Perubahan Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Tower C dan Tower D;
- **Akta No. 13 tanggal 14 Juni 2021** tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartement yang dibuat oleh Notaris Kristian, S.H dan **Akta No. 19 tanggal 25 Juni 2021** tentang Perubahan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint Apartemen yang dibuat oleh Notaris Kristian, S.H; keduanya telah mendapatkan pencatatan sesuai;
- **Surat dari Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Nomor 648/2922/DPKPP.Rumkim tanggal 16 September 2021** tentang Pencatatan Perubahan Akta dan Pengurus PPPSRS Grand Centerpoint Apartement Tower C dan Tower D;

13.2. Bahwa TERGUGAT V melakukan pencairan dana Rekening PPPSRS berdasarkan Akta yang telah dicatitkan kepada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan, sehingga telah sesuai dengan Pasal 28 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan

Halaman 67 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Penghuni Satuan Rumah Susun j.o Pasal 22 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun disebutkan dan oleh karenanya SAH SECARA HUKUM.

Pasal 28:

- (3) *Dalam hal terjadi pergantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, **wajib dicatat kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.***
- (4) *Hasil pemilihan Pengurus PPPSRs dan pengawas PPPSRs sebagaimana dimaksud ayat (1) **disampaikan kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.***

Berdasarkan hal di atas maka jelas tidak berdasar hukum sama sekali dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT V tidak menjalankan prinsip kehati-hatian terkait pencairan dana Rekening, karena :

- terbukti secara kuat bahwa TERGUGAT V dalam melakukan tindakan yang terkait dengan Rekening telah mendasarkan pada dokumen-dokumen yang sah dan oleh karenanya jelas telah melaksanakan prinsip mengenal nasabah serta prinsip kehati-hatian-kehati-hatian perbankan.
- terbukti pula bahwa gugatan aquo yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tanpa didasari oleh bukti yang sah, sehingga sangat beralasan kuat apabila dalil PARA PENGGUGAT di atas ditolak oleh Majelis Hakim yang Mulia.

14. Bahwa permohonan ganti rugi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT merupakan permohonan yang tanpa dasar/alasan yang kuat karena terbukti bahwa TERGUGAT V tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT, sehingga dengan demikian sangat tidak masuk akal jika PARA PENGGUGAT mengajukan tuntutan kepada TERGUGAT V untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi sebesar Rp. 12.800.000.000,- (Dua Belas Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah) dan berdasarkan hukum untuk meminta dikenakan denda sebesar 2% (dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persen) perbulan kepada seluruh TERGUGAT, sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi.

Selain itu tuntutan ganti rugi dari PARA PENGGUGAT juga tidak jelas perinciannya.

Bahwa mengingat tuntutan tersebut jelas-jelas merupakan tuntutan tanpa dasar sama sekali dan tidak jelas perinciannya, maka sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu:

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970**, bahwa:

"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu TANPA PERINCIAN kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971**, bahwa:

"Suatu gugatan baik dalam posisinya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1973 No. 754 K/Sip/1972**, bahwa:

"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak."

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973**, bahwa:

"Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktan untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim."

15. Bahwa mengingat dalam gugatan *aquo* terdapat tuntutan PARA PENGGUGAT dalam bentuk pembayaran uang, berupa tuntutan ganti rugi total sebesar Rp. 12.800.000.000,- (Dua Belas Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah) dan berdasarkan hukum untuk meminta dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) perbulan kepada PARA TERGUGAT, sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi, maka tuntutan PARA PENGGUGAT

Halaman 69 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa uang paksa (*dwangsom*) secara hukum seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim berdasarkan:

- **Putusan Mahkamah Agung No. 792 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973**, bahwa:
"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."
- **Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973**, bahwa:
"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."
- **Putusan Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1997**, bahwa:
"Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil."
- **Putusan Mahkamah Agung No. 2331 K/Sip/2008 tanggal 23 Juli 2009**, bahwa:
"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa TERGUGAT V telah melakukan tindakan yang terkait dengan Rekening secara sah, dan gugatan aquo diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak beralasan hukum yang kuat, sehingga TERGUGAT V mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Menolak tuntutan Provisi PARA PENGGUGAT

DALAM EKSEPSI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya, setidaknya tidaknya terhadap terhadap TERGUGAT V.
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aquo et bono***).

Halaman 70 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jawaban Para Tergugat tersebut telah ditanggapi kembali oleh Para Penggugat dengan mengajukan Replik, demikian pula Replik Para Penggugat tersebut telah ditanggapi kembali oleh Para Tergugat dengan mengajukan Dupliknya masing-masing;

Menimbang, bahwa keseluruhan surat jawab-jinawab tersebut tertuang lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang selanjutnya dinyatakan terkuip dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana terurai dalam surat jawabannya, Tergugat IV telah mengajukan tangkisan atau eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Para Penggugat sebagaimana perkara ini;

Menimbang, bahwa karena eksepsi ini nyata-nyata menunjuk pada ketidakwenangan Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini secara absolut, maka sesuai dengan ketentuan pasal 136 HIR, eksepsi tersebut haruslah diputus dalam suatu putusan sela;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dan berpendapat sebagaimana terurai berikut ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan surat gugatannya yang menjadi dasar pemeriksaan perkara ini, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa tanpa melalui Rapat Umum sebagaimana ditentukan dalam pasal 29 huruf (e) Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint (GCP) Apartment, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perubahan atas Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS dalam suatu akta notariil. Bahwa perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS tersebut selanjutnya oleh Tergugat I dan Tergugat II telah didaftarkan dan oleh karenanya telah tercatat pada kantor Dinas Perkintan Pemerintah Kota Bekasi, in casu Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dalam konteks pendaftaran dan pencatatan Akta Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS tersebut, selanjutnya Para Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat IV yang telah menerima pendaftaran dan oleh karenanya telah mencatat keberadaan Akta Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS a quo pada kantor Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Perumahan adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana terurai di atas, Tergugat IV telah mengajukan tangkisan atau eksepsi yang pada pokoknya atas dasar alasan bahwa perbuatan Tergugat IV yang telah menerima pendaftaran dan oleh karenanya telah mencatat keberadaan Akta Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS a quo adalah dalam

Halaman 71 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kapasitasnya selaku institusi teknis Pemerintah Kota Bekasi, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1 angka (8) Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dihubungkan dengan ketentuan pasal 2 ayat (1) dan pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019, esensi substantif gugatan Para Penggugat sepanjang keberadaan Tergugat IV adalah menyangkut tindakan pemerintahan yang oleh karenanya yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Para Penggugat tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan mengajukan dan sesuai dengan substansi yang menjadi alasan eksepsinya tersebut, maka perbuatan Tergugat IV yang telah menerima pendaftaran dan mencatat yang oleh karenanya t keberadaan Akta Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS telah tercatat pada kantor Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Pemerintah Kota Bekasi (in casu Tergugat IV) sebagaaimana didalilkan oleh Para Penggugat tersebut adalah suatu kenyataan sehingga merupakan suatu fakta hukum;

Menimbang, bahwa secara normatif sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019, yang dimaksud dengan tindakan pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya untuk melakukan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa secara yuridis teoritis, tindakan pemerintahan (bestuur handelingen) adalah perbuatan pejabat pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya berdasarkan kewenangan (bevoegheid) yang ada padanya menurut undang-undang dan dalam rangka menjalankan tugas-tugas pemerintahan (bestuurzorg) untuk kepentingan pelayanan administrasi pemerintahan;

Menimbang, bahwa salah satu substansi surat gugatan Para Penggugat yang menjadi dasar pemeriksaan perkara ini, dimana Para Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat IV yang telah menerima dari Tergugat I dan Tergugat II, yaitu pendaftaran yang kemudian diikuti dengan pencatatan keberadaan Akta Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS pada kantor Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Pemerintah Kota Bekasi adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian persoalannya disini adalah apakah perbuatan Tergugat IV yang telah menerima pendaftaran dan oleh karenanya telah mencatat keberadaan Akta Perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS a quo merupakan perbuatan di lapangan hukum

Halaman 72 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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

keperdataan sebagaimana gugatan Para Penggugat atau dilapangan hukum administrasi pemerintahan sebagaimana eksepsi Tergugat IV tersebut ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 28 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, pada pokoknya menegaskan bahwa akta pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (1) dicatatkan pada instansi teknis pemerintah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan. Bahwa berdasarkan ketentuan normatif ini berarti bahwa dalam kapasitasnya selaku instansi teknis pemerintahan kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan, perbuatan Tergugat IV yang telah menerima pendaftaran dan kemudian mencatat keberadaan perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint (GCP) Apartment pada kantor Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Pemerintah Kota Bekasi, selain dalam kerangka penyelenggaraan pemerintahan dibidang perumahan, pencatatan mana juga adalah berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepadanya. Tegasnya, perbuatan pencatatan tersebut dilakukan oleh Tergugat IV berdasarkan kewenangan (bevoegheid) yang ada padanya dan dalam kerangka untuk menyelenggarakan pemerintahan dibidang pelayanan administrasi pemerintahan;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pertimbangan yang terurai di atas, dimana perbuatan Tergugat IV yang telah menerima pendaftaran dan kemudian telah mencatat keberadaan perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint (GCP) Apartment tersebut adalah dalam kerangka penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan kewenangan yang ada padanya, atas dasar mana berarti perbuatan Tergugat IV tersebut adalah merupakan tindakan pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka (8) Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, ketentuan pasal 2 ayat (1) dan pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019;

Menimbang, bahwa karena eksistensi perbuatan Tergugat IV yang telah menerima pendaftaran dan kemudian telah mencatat keberadaan perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Grand Centerpoint (GCP) Apartment tersebut adalah merupakan tindakan pemerintahan, sehingga seandainyaupun pencatatan itu sendiri telah dilakukan dengan melanggar hukum dan karenanya

Halaman 73 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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

merupakan perbuatan melawan hukum, maka yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang terurai di atas, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa tangkisan atau eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV dan yang menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini secara absolut adalah beralasan menurut hukum sehingga haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena tangkisan atau eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV tersebut adalah beralasan menurut hukum dan dikabulkan, maka haruslah dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka haruslah dinyatakan pula bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana akan disebut dalam amar putusan ini;

Mengingat hukum yang berlaku khususnya ketentuan pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang Rp 2.177.900,00, (dua juta seratus tujuh puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Selasa, tanggal 22 Pebruari 2022, oleh kami, BESLIN SIHOMBING, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN, S.H., M.H., MARTHA MAITIMU, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi dengan dihadiri oleh Kuasa Para

Halaman 74 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

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

Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat V dan tanpa dihadiri oleh Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN, SH.MH. BESLIN SIHOMBING, S.H., M.H.

MARTHA MAITIMU, SH.

Panitera Pengganti,

HENDRA KEUSALYA, SH.

Perincian biaya :

1. pendaftaran.....	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses.....	:	Rp 75.000,00;
3. Biaya Penggandaan	:	Rp 42.000,00;
4. Panggilan	:	Rp 1.950.000,00;
5. PNPB	:	Rp 60.000,00;
6. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
7. Materai	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp 2.177.900,00;

(dua juta seratus tujuh puluh tujuh Sembilan ratus rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 76 dari 74 halaman Putusan sela Nomor 502/Pdt.G/2021/PN Bks

Disclaimer

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

Halaman 76